PLUih

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

Annexes au rapport de présentation : Études dérogatoires Loi Barnier

Document approuvé en Conseil de Communauté le 10 février 2020

Modification n°1 approuvée en Conseil de Communauté le 30 janvier 2023

Mise en compatibilité n°1 approuvée en Conseil de Communauté le 30 janvier 2023

Révision n°1 approuvée en Conseil de Communauté le 12 février 2024

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

COMMUNE DE PLOUIGNEAU

MODIFICATION DU PLU

- Application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995 dite Loi Barnier :

  aux abords de la Route Nationale n°12
  (Brest - St Brieuc- Rennes)
  Zone 1NAi de Kerbriant - Restigou

- Modification du règlement zone NAi Article 10
  zone NAia Article 10

Modification notifiée le :
Approuvée par le conseil municipal le :
Exécutoire le :

Bernard LEOPOLD – Architecte D.P.L.G et U de M. – Urbaniste
15 place des otages – 29 600 Morlaix
Tel : 02 98 63 24 05 – Fax : 02 98 88 79 93

COMMUNE DE PLOUIGNEAU

MODIFICATION DU PLU

modification notifiée le :

Approuvée par le conseil municipal le :

Exécutoire le :

Sommaire

1 – Rapport de présentation

2 – Documents graphiques

3 – Règlement

4 – Annexes

5 – Informations générales

COMMUNE DE PLOUIGNEAU

MODIFICATION DU PLU

- Application des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995 dite Loi Barnier :

  aux abords de la Route Nationale n°12
  (Brest - St Brieuc- Rennes)
  Zone 1NAi de Kerbriant - Restigou

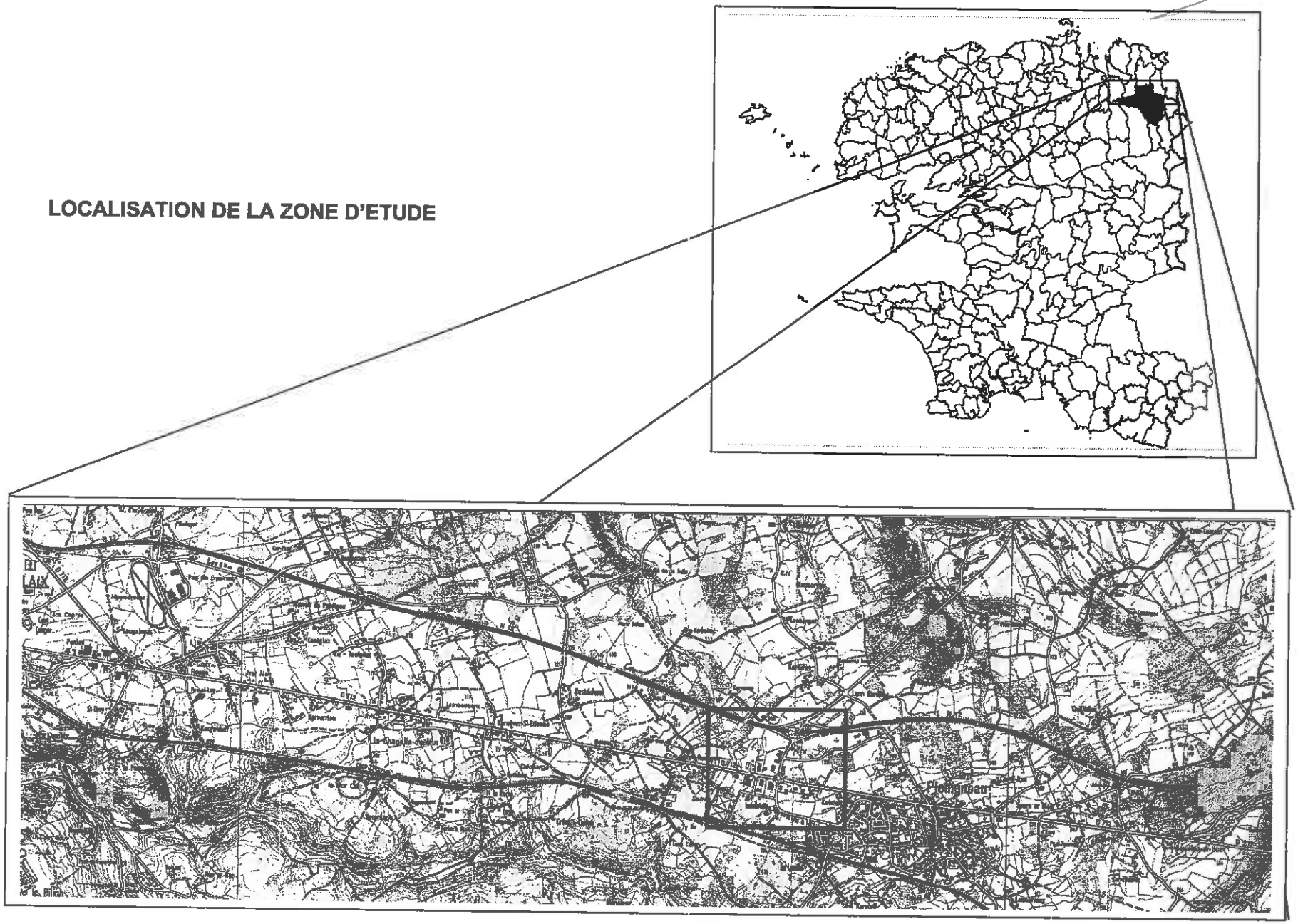
- Modification du règlement zone NAi Article 10
  zone NAia Article 10

1 – Rapport de présentation

Modification notifiée le :
Approuvée par le conseil municipal le :
Exécutoire le :

Bernard LEOPOLD – Architecte D.P.L.G et U de M. – Urbaniste
15 place des otages – 29 600 Morlaix
Tel : 02 98 63 24 05 – Fax : 02 98 88 79 93

LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE



COMMUNE DE PLOUIGNEAU

Application des dispositions de la Loi Barnier

Contexte général de l'étude

1 - Etat initial du site
- a - configuration
- b - relief, topographie et vue depuis la RN12
- c - les espaces naturels, boisements et zones humides
- d - les structures urbaines existantes

2 - Le projet d'aménagement de la zone

3 - Application des dispositions de l'article L.111-1-4 du C.U

4 - Documents graphiques

CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE

La commune de PLOUIGNEAU a connu ces dernières années un développement urbain caractérisé par la construction en habitat et par de nouvelles activités dans les zones destinées à cet effet.

Fort de la présence de la Route Nationale 12, qui représente l'axe de liaison principal avec le grand Ouest, les zones d'activités se sont progressivement installées au carrefour de la RD 64, RD 712 et RN 12.

Le P.O.S approuvé le 26 octobre 1989, modifié à plusieurs reprises (18 juillet 1990, 26 septembre 1991, 13 mai 1998, 20 décembre 2002), reflète l'activité urbaine sur la commune.

La proximité de la RN 12 permet l'implantation de nouvelles entreprises attirées à la fois par la visibilité et par la rapidité d'accès, depuis les zones d'activités, aux axes de circulation.

La zone 1NAi de Kerbriant-Restigou appartient à ces zones.
Située au carrefour de la RD 64 et de la RN 12, elle constitue l'extension de la zone d'activités de Kerbriant

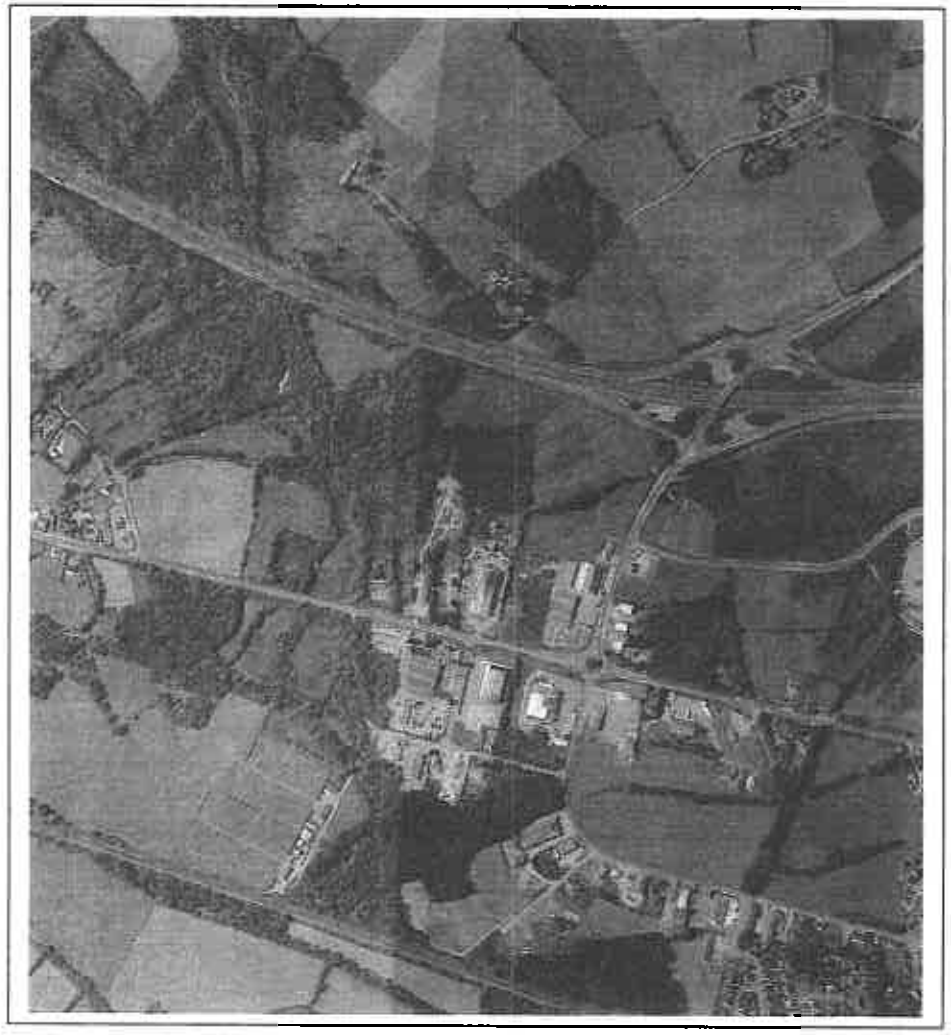
Le classement de la RN12 en voie à grande circulation impose conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

Afin de répondre à un contexte économique local favorable avec des opportunités d'implantation d'activités, la commune de PLOUIGNEAU souhaite procéder à l'aménagement de ce site potentiel laissé libre le long de la RN 12.

Le présent dossier à pour objet de justifier la dérogation à ce recul de 100 mètres, dans le cadre d'un aménagement urbanistique et paysager cohérent.

Parallèlement, afin de permettre l'implantation d'activités variées sur le territoire communal, mais également sur le territoire de la communauté d'agglomération du pays de Morlaix (qui possède la compétence économique), il s'avère que les hauteurs prescrites dans le règlement du P.O.S ne permettent pas d'élargir le panel des entreprises susceptibles de s'implanter.

L'objet reste par conséquent de lever la contrainte des hauteurs trop restrictives pour permettre l'implantation d'activités spécifiques.



Source : BD ORTHO - ©IGN

a - configuration

La zone 1NAi de Kerbriant – Restigou est située en partie Nord-Ouest du centre bourg de la commune de PLOUIGNEAU.

D'une superficie d'environ 11 500m^2, elle est limitée sur trois de ses côtés par des axes de circulation.

- au Nord, la RN12 axe à grande circulation ou toute sortie directe est interdite
- à l'Est, la RD 64
- au Sud, la RD 712

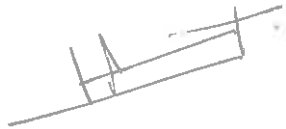
Le quatrième côté est en lien direct avec l'espace agricole composé de pâtures humides et de boisements.

Cette zone appartient à un complexe d'activités diverses qui s'est développé sur l'axe PLOUIGNEAU- MORLAIX

b - relief , topographie et vue depuis la RN12

La zone de Kerbriant – Restigou se développe sur une partie plane, aux alentours de 125 mètres d'altitude. Une légère pente s'incline en direction du Nord/Ouest (130 m NGF aux environs de la RD64 à l'Est, 123 m NGF à Restigou plus à l'Ouest).

Toutefois des différences d'altitude au sein de la zone sont présentes. Elles sont le résultat de remblais ou de déblais en certains endroits (parcelle n°57 et 65a)



c – les espaces naturels, boisements et zones humides

La zone d'étude est occupée par diverses entités paysagères.

La présence de talus en limite parcellaire est régulière. La végétation surmontant les talus reste plus ou moins dense. Elle se compose d'ajoncs, ronciers, conifères, feuillus... Au pied des talus, des fossés permettent l'évacuation des eaux.
Un ruisseau, provenant du Sud de la zone circule en limite Ouest puis pénètre au sein de la zone sur les parcelles les plus boisées.

De nombreux boisements sont présents en partie Ouest. Composés de feuillus et épisodiquement de conifère, ces boisements ne représentent pas pour la plupart d'intérêt.

d – les structures urbaines existantes

La zone de Kerbriant-Restigou est classée en zone 1NAi.

Des premières activités se sont développées aux abords des axes de circulation notamment de la RD64 et de RD712.

De nombreuses parcelles constituent des sites de stockage où s'accumulent divers éléments (stockage de véhicules, gravats...).

A proximité de la zone, une seule habitation est présente. Elle reste isolée de la zone NAi par des boisements denses.

COMMUNE DE PLOUIGNEAU

Loi BARNIER

Etat initial du site

Echelle : 1/5000e

- Voirie principale
- Activités
- Habitat
- Pâtures
- Cultures
- Remblais - friche
- Boisement
- Landes
- Accès existants

La zone comporte des bâtiments implantés le long de la RD712 et de la RD64. Le projet d'aménagement a pour ambition d'assurer le développement de la zone d'activités, en permettant l'implantation d'activités en arrière de ce premier front bâti.
Le développement devra s'organiser à partir d'une voie interne afin d'organiser au mieux l'aménagement de la zone.

Parallèlement, l'habitat proche devra être « protégé » par des boisements, aussi bien sous forme de massif que par des boisements linéaires.

Au sein de la zone, des principes devront être respectés :

- usage optimal de l'effet vitrine du droit de la zone (pas de covisibilité avant et au delà de la zone)

- maintien de la végétation existante le long de la RN12 avec une répartition homogène entre plantations de frondaison haute et végétation rase. Principe d'alternance.

- maintien et renforcement des éléments paysagers en place (talus, végétation).

- homogénéité des façades sur la RN12 en arrière de la marge de recul composée de végétation.

1 – Dispositions réglementaires

L'article R.111-5 stipule que "*en dehors des parties agglomérées, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :*

50 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,
- *35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R.1 du Code de la Route ».*

"*Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles édifiées à l'article R.111-5, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.*" (article R.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Parallèlement à ces deux articles, depuis la Loi Barnier du 02 février 1995, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, prévoit que :

"*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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 soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

2 – Application des dispositions de l'article L.111-1-4

Le parti d'aménagement retenu

La zone de Kerbriant-Restigou sera traitée de manière homogène sur l'ensemble du linéaire bordant la RN 12. Les principes d'aménagement et d'équipement de la zone devront être homogènes et en relation avec la zone d'activités plus à l'Est.

Ces articles prennent en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article 2 ;
- les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont admis :

- les constructions à usage commercial, artisanal et industriel ;
- les aires de stationnement ;
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

II - Sont admis sous réserve :

1. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

   - qu'ils soient inclus dans le volume de la construction principale ou que le lien soit assuré entre l'activité et la construction à usage d'habitation (volume, architecture, couleur, matériau...).

   - pour ceux exposés au bruit de la RD 786, qu'ils soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et de l'arrêté du 06 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Les constructions annexes nécessaires au stockage de matériaux.

3. Les zones d'exposition avec traitement paysager soigné de l'environnement.

4. La reconstruction après sinistre des constructions est autorisée dans la zone.

5. Les stockages et entreposages sont admis. Il sera imposé un masquage des stockages et aires de stationnement d'encombrement sur l'ensemble de la zone.

6. Ces clôtures sont autorisées, elles devront être composées de clôtures de type treillis soudés rigides. Elles pourront être complétées par une trame végétale.

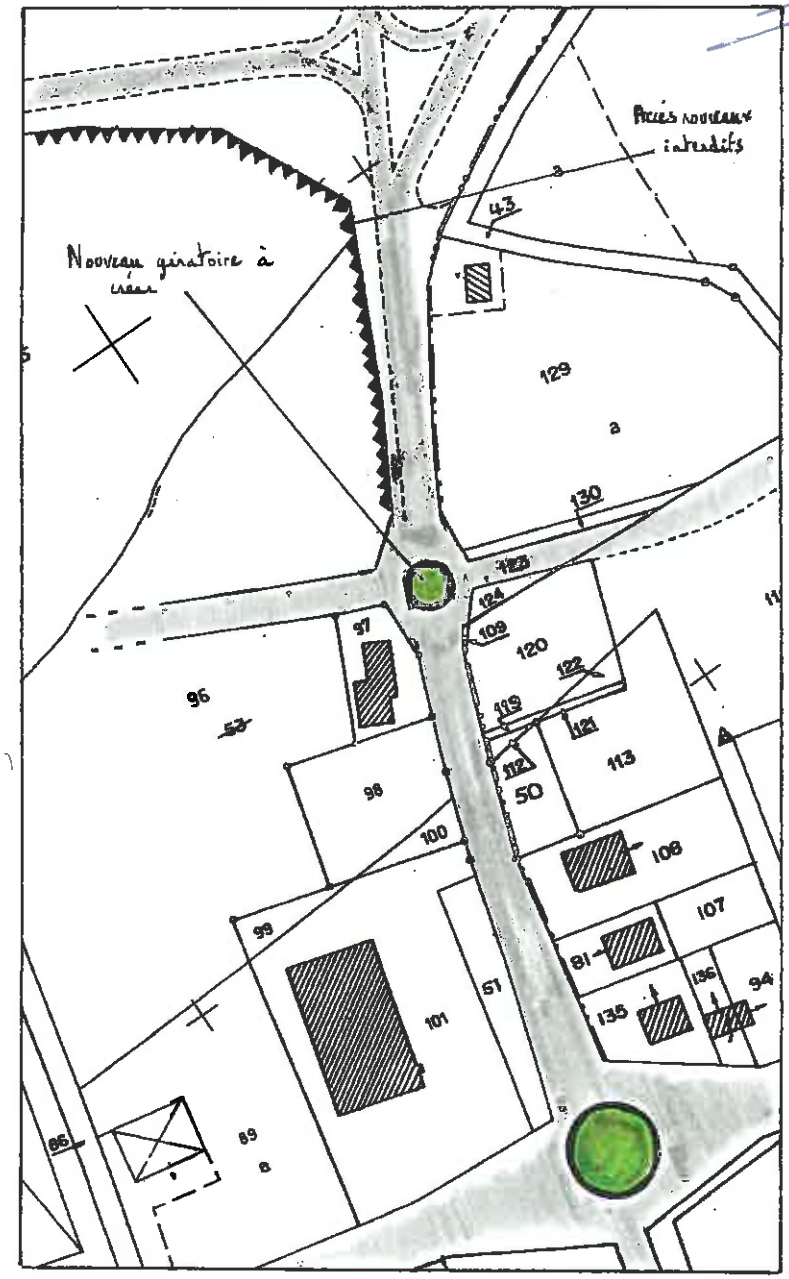
ARTICLE 3 - ACCES, VOIRIE ET SECURITE

- **Zone de Kerbriant Restigou**

  - Aucune nouvelle voirie ne sera autorisée à partir de l'ancienne RN 12 pour desservir l'ensemble de la zone.

  - La desserte de la zone se fera à partir de la RD 64. Un aménagement sécuritaire de type giratoire devra voir le jour en relation avec la voirie desservant la zone d'activités à l'Est.

  - L'accès se fera à partir d'une voirie interne débouchant du futur giratoire sur la RD 64.



ARTICLE 4 - RECUL PAR RAPPORT A LA RD 786

1. Zone de Kerbriant Restigou

Aucune construction, aménagement, exposition, stationnement ne pourra être réalisé dans la marge de recul de 60 mètres fixée par rapport à l'axe de la RN 12. Cet espace restera un espace vert exclusif.

Aucune construction, aménagement, exposition, stationnement ne pourra être réalisé dans la marge de recul de 25 mètres fixée par rapport à l'axe de la RD 64. Cet espace restera un espace vert exclusif.

Les reculs le long de la RN 12 et la RD 64 seront modulés conformément à la délimitation du sursis à statuer.

ARTICLE 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur hors tout des constructions sauf installations techniques (cheminées, paratonneres...) ne doit pas excéder 13 mètres.

2. Pour les logements autorisés sur la zone (logement de fonction), la hauteur ne peut excéder 5,50 mètres à la sablière.

3. Les stockages extérieurs ne pourront dépasser une hauteur de 8 mètres maximum.

ARTICLE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES - PUBLICITES

1. Aspect extérieur des constructions

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'opération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

▪ Volumétrie

La recherche d'une volumétrie transcrivant la vocation d'activités sera privilégiée.

Les constructions visibles des voies de circulation devront présenter une architecture soignée. Les parties de bâtiments donnant sur la RN 12 devront être traitées en façade et réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisant, entretenues régulièrement de manière à présenter un aspect homogène.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures courbes ou de faible pente sont autorisées et préconisées. L'usage des toitures à pente sera à limiter.
Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception de ceux répondant à une exigence liée à la sécurité.

▪ Couleurs

Les couleurs respecteront une harmonise d'ensemble. Les effets de bariolages seront interdits. Les masses et surfaces doivent présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance plaque sombre - plaque claire)

Les bâtiments gris seront préconisés.

Les couleurs vives rappelant la marque commercial seront interdites.

Les menuiseries et annexes devront conserver une homogénéité de couleur par rapport à la façade d'origine.

2. Clôtures – Plantations

- Les clôtures sur l'ensemble des zones assureront une homogénéité d'aspect de façon à présenter sur le même espace un ensemble continu.

- Les haies seront utilisées pour masquer les stockages et les entreposages de matériaux. L'utilisation de résineux sera interdit.

- Les talus déjà existants en limite pourront être conservés et renforcés.

- Les espaces libres devront être plantés et devront être entretenus régulièrement.

- Réalisation des plantations ponctuelles sur les espaces libres.

- Une bande paysagère le long de la RN 12 devra être uniforme d'une parcelle à l'autre. Elle sera composée d'une végétation rase de type pelouse, interrompue par alternance d'arbres tiges et d'arbustes buissonnants. Des merlons végétalisés pourront être réalisés afin de créer des écrans sonores supplémentaires.

- Des linéaires de végétation, de type haie, seront implantés en limite parcellaire. Leur positionnement sera à définir en fonction de la division des lots. Des clôtures pourront venir compléter cette végétation.

- Création, maintien et renforcement de linéaire planté en limite de zone d'activités et les propriétés recommandées.

- Les clôtures autorisées devront être constituées de clôture de type treillis soudés rigide, doublée ou non de trame végétale de type haie vive.

- Le long de la RN 12 et de la RD 64, notamment sur le linéaire de l'échangeur, des plantations permettront de rompre les séquences urbaines. Une alternance bâti / végétation devra être effectuée afin d'ouvrir la vision à la zone. Ces plantations devront être réalisées en coordination avec le projet de mise aux normes autoroutières.

3. Publicité – Enseignes

- Les publicités dans les marges de recul sont interdites.

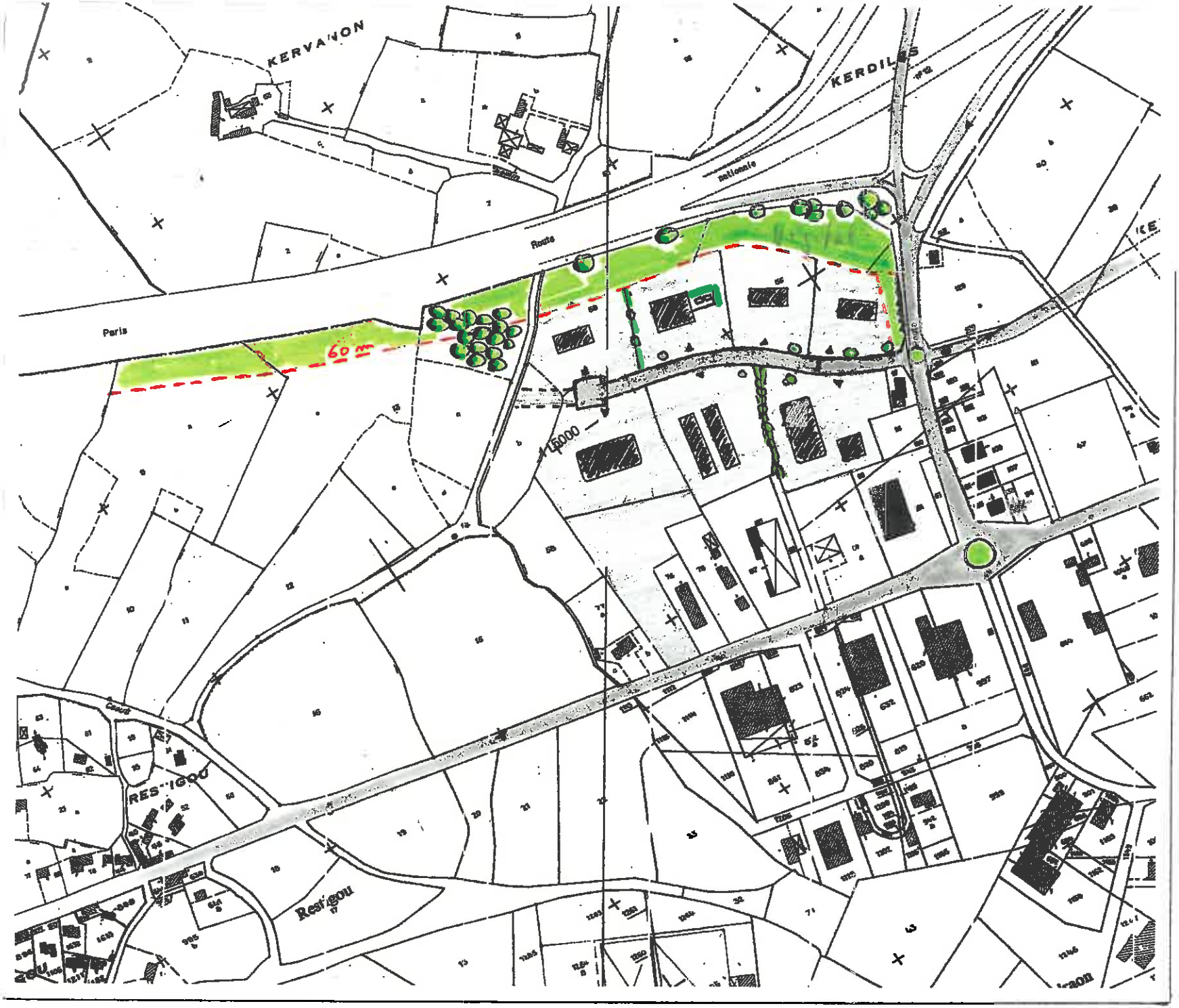
- Pas de publicité en surélévation du bâtiment.

- Les publicités et enseignes sont autorisées en bandeau sur le bâtiment.

4. Stationnement - Stockage - Dépôt

En aucun cas les stockages et dépôts de matériaux ne devront porter atteinte à la qualité des lieux notamment vus des espaces publics.

Lorsque des dépôts et stockages seront visibles depuis la RN 12, ils seront accompagnés de plantations qui masqueront leur vue de cette voirie.



COMMUNE DE PLOUIGNEAU

Loi BARNIER

Simulation d'un aménagement de la zone (partie Est)

1/5000

MODIFICATION DU REGLEMENT

1. Zones NAIa et NAi

Destinées à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial, les zones NAIa et NAi présentent un règlement en inadéquation avec la vocation de la zone.

Afin d'accueillir et favoriser l'implantation d'activités économiques sur des sites à fort potentiel (proximité de la RN 12, proximité de Morlaix), la hauteur hors tout des constructions est portée à 13 mètres sans pouvoir la dépasser hormis les éléments de superstructure.

COMMUNE DE PLOUIGNEAU

MODIFICATION DU PLU

- Application des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995 dite Loi Barnier :

  aux abords de la Route Nationale n°12
  (Brest - St Brieuc- Rennes)
  Zone 1NAi de Kerbriant - Restigou

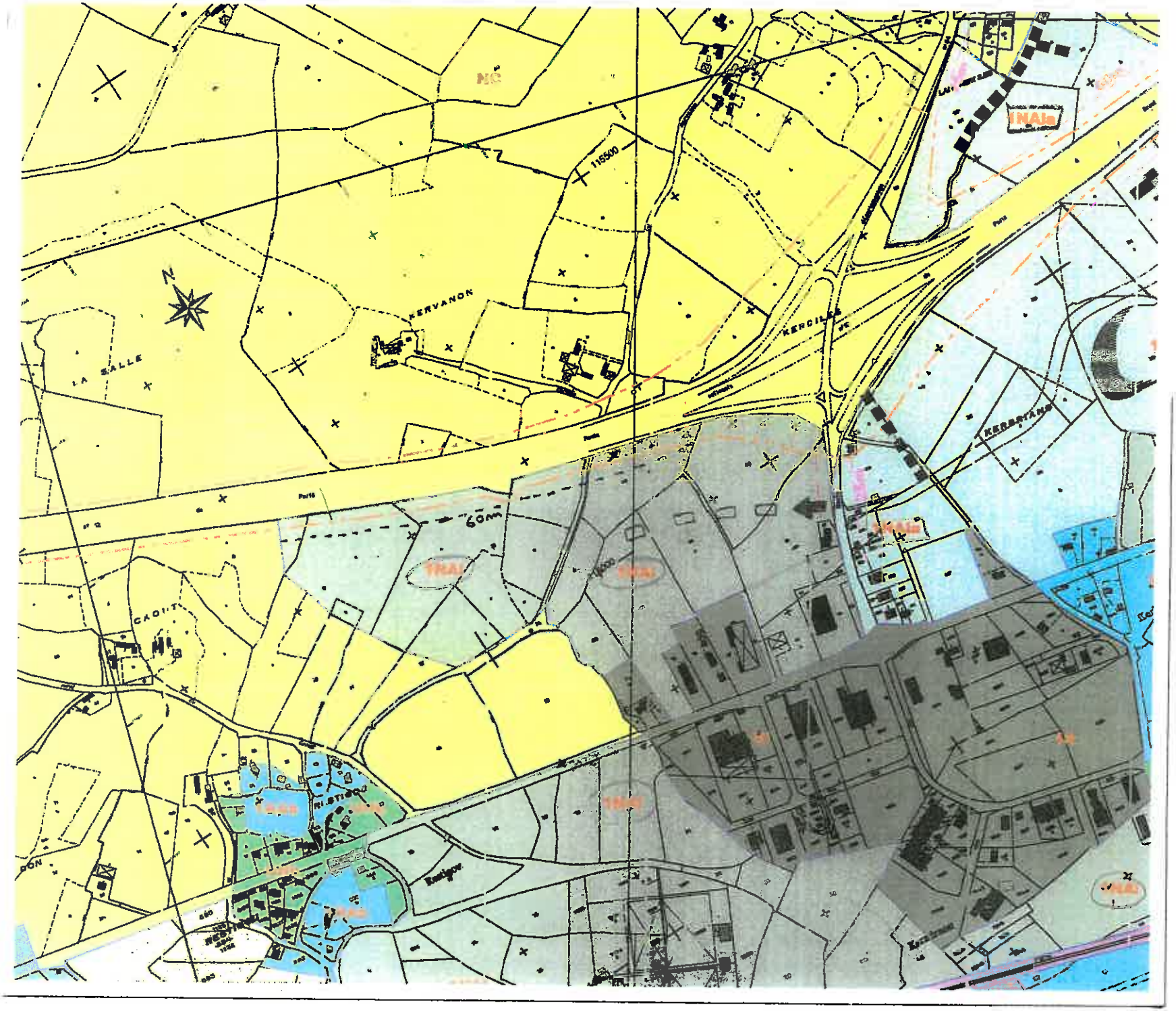
- Modification du règlement

	zone NAi	Article 10
	zone NAia	Article 10

2 – Documents graphiques

Modification notifiée le :
Approuvée par le conseil municipal le :
Exécutoire le :

Bernard LEOPOLD – Architecte D.P.L.G et U de M. – Urbaniste
15 place des otages – 29 600 Morlaix
Tel : 02 98 63 24 05 – Fax : 02 98 88 79 93



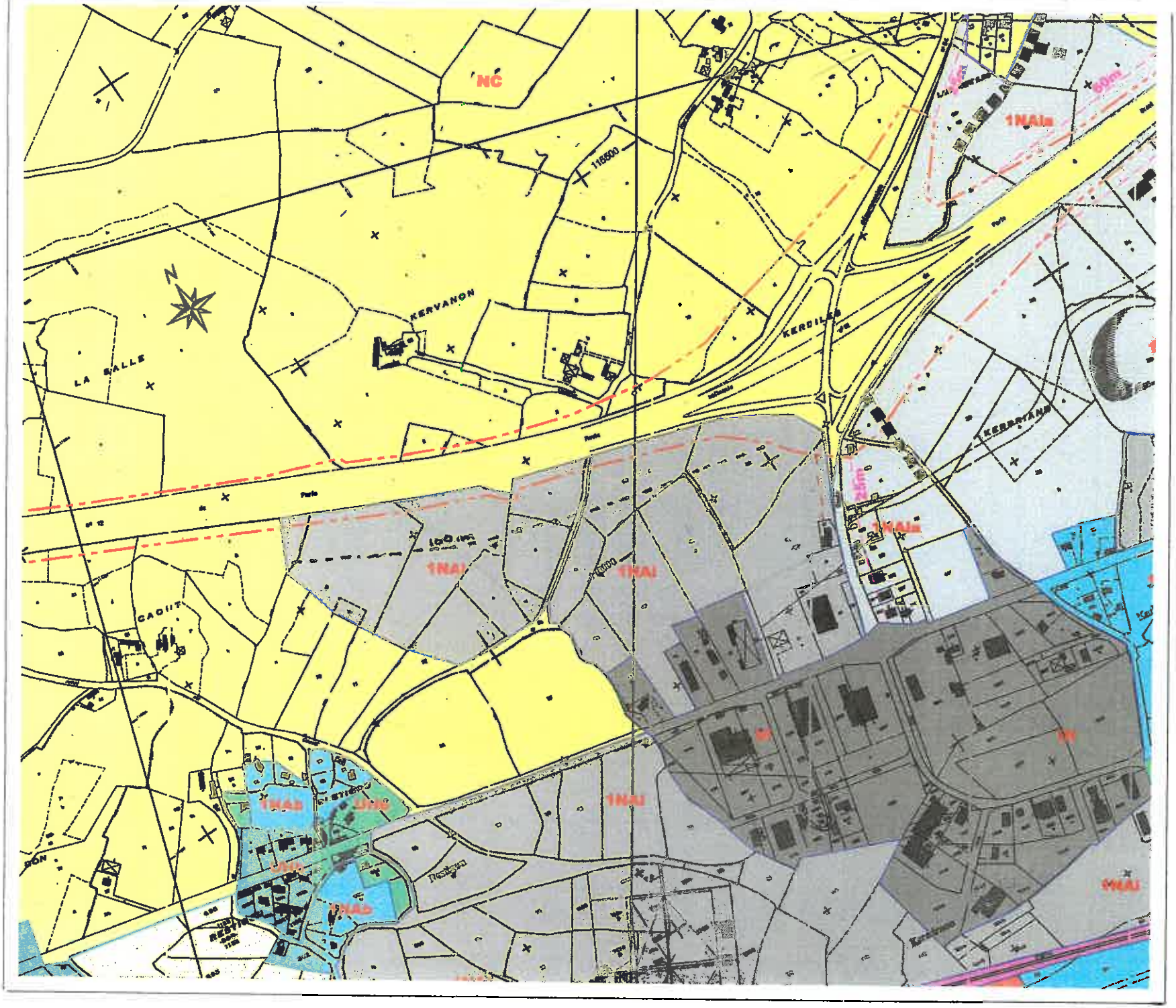
COMMUNE DE PLOUIGNEAU

Loi BARNIER

Situation de la zone de Kerbriant - Restigou
P.L.U modifié

Echelle : 1/7500e

- Accès à titre indicatif
- voirie indicative
- x x Element à conserver au titre de l'article L 123-1-7 du C.U
- Sursis à Statuer
- Recul de 60 m loi Barnier dérogation / RN 12



COMMUNE DE PLOUIGNEAU

Loi BARNIER

Situation de la zone de Kerbriant - Restigou au regard du P.L.U (ex P.O.S)

Echelle : 1/7500e

COMMUNE DE PLOUIGNEAU

MODIFICATION DU PLU

- Application des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995 dite Loi Barnier :

  aux abords de la Route Nationale n°12
  (Brest - St Brieuc- Rennes)
  Zone 1NAi de Kerbriant - Restigou

- Modification du règlement — zone NAi — Article 10
  zone NAia — Article 10

3 – Règlement

Modification notifiée le :
Approuvée par le conseil municipal le :
Exécutoire le :

Bernard LEOPOLD – Architecte D.P.L.G et U de M. – Urbaniste
15 place des otages – 29 600 Morlaix
Tel : 02 98 63 24 05 – Fax : 02 98 88 79 93

Chapitre I

Règlement applicable aux zones NA

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Idem P.O.S approuvé

SECTION 2

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Zones NAb et NAL

Articles NA 3 à NA 13

Les dispositions prévues pour la zone UHb sont applicables aux secteurs NAb et NAL.

- Zone NAi

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NAi3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et la protection civile.

3. Lorsque les voies terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale, une aire de retournement; Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Les nouveaux accès directs depuis la route MORLAIX – PLOUIGNEAU (ancienne RN 12) sont interdits, pour desservir l'ensemble de la zone.

5. L'accès de la zone s'effectuera à partir de la RD 64.

ARTICLE 1NAi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.
A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usés

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.
A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service ét nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions de seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues

pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme au règlement en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

ARTICLE 1NAi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1NAi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1. En aucun cas, les constructions ou installations ne devront être implantées à l'intérieur des marges de recul indiquées aux documents graphiques.

2. En dehors de ces marges, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

3. Les ouvrages techniques et les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier ne sont pas concernés par présentes dispositions.

ARTICLE 1NAi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à) 3.00 mètres.

2. Les constructions en limite séparative sont autorisées, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises, en particulier que la protection contre l'incendie soit assurée.

ARTICLE 1NAi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 1NAi 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 1NAi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur hors tout de constructions, sauf installations techniques (cheminées, paratonnerres, ...) ne doit pas excéder 13 mètres.

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Article 1NAi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Aspect extérieur des constructions

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'opération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

• Volumétrie

La recherche d'une volumétrie transcrivant la vocation d'activités sera privilégiée.

Les constructions visibles des voies de circulation devront présenter une architecture soignée. Les parties de bâtiments donnant sur la RN 12 devront être traitées en façade et réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisant, entretenues régulièrement de manière à présenter un aspect homogène.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures courbes ou de faible pente sont autorisées et préconisées. L'usage des toitures à pente sera à limiter.

Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception de ceux répondant à une exigence liée à la sécurité.

• Couleurs

Les couleurs respecteront une harmonise d'ensemble. Les effets de bariolages seront interdits. Les masses et surfaces doivent présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance plaque sombre - plaque claire)

Les bâtiments gris seront préconisés.

Les couleurs vives rappelant la marque commercial seront interdites.

Les menuiseries et annexes devront conserver une homogénéité de couleur par rapport à la façade d'origine.

2. Clôtures – Plantations

- Les clôtures sur l'ensemble des zones assureront une homogénéité d'aspect de façon à présenter sur le même espace un ensemble continu.

- Les haies seront utilisées pour masquer les stockages et les entreposages de matériaux. L'utilisation de résineux sera interdit.

- Les talus déjà existants en limite pourront être conservés et renforcés.
- Les espaces libres devront être plantés et devront être entretenus régulièrement.

- Réalisation des plantations ponctuelles sur les espaces libres.

- Une bande paysagère le long de la RN 12 devra être uniforme d'une parcelle à l'autre. Elle sera composée d'une végétation rase de type pelouse, interrompue par alternance d'arbres tiges et d'arbustes buissonnants. Des merlons végétalisés pourront être réalisés afin de créer des écrans sonores supplémentaires.

- Des linéaires de végétation, de type haie, seront implantés en limite parcellaire. Leur positionnement sera à définir en fonction de la division des lots. Des clôtures pourront venir compléter cette végétation.

- Création, maintien et renforcement de linéaire planté en limite de zone d'activités et les propriétés recommandées.

- Les clôtures autorisées devront être constituées de clôture de type treillis soudés rigide, doublée ou non de trame végétale de type haie vive.

- Le long de la RN 12 et de la RD 64, notamment sur le linéaire de l'échangeur, des plantations permettront de rompre les séquences urbaines. Une alternance bâti / végétation devra être effectuée afin

d'ouvrir la vision à la zone. Ces plantations devront être réalisées en coordination avec le projet de mise aux normes autoroutières.

3. Publicité – Enseignes

- Les publicités dans les marges de recul sont interdites.
- Pas de publicité en surélévation du bâtiment.
- Les publicités et enseignes sont autorisées en bandeau sur le bâtiment.

4. Stationnement - Stockage - Dépôt

En aucun cas les stockages et dépôts de matériaux ne devront porter atteinte à la qualité des lieux notamment vus des espaces publics.

Lorsque des dépôts et stockages seront visibles depuis la RN 12, ils seront accompagnés de plantations qui masqueront leur vue de cette voirie.

Article 1NAi 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

3. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article 1NAi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les limites de parcelles doivent être végétalisées conformément aux principes exprimés au plan d'avant projet paysager défini dans l'étude.

2. Les constructions et lotissements seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

b. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des variétés qui y seront plantées,

3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

4. Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5. Les protections paysagères figurant aux documents graphiques sont régies par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (Installations et Travaux Divers).

6. Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme seront conservés et renforcés.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Idem P.O.S approuvé.

Chapitre I bis

Règlement applicable à la zone NAia

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1NAia est destinée à l'implantation des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la vocation générale de la zone.

Elle couvre les terrains en cours d'urbanisation situés entre la RN 12, la RD 64 et l'agglomération de PLOUIGNEAU (zone de Kerbriant).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1NAia 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A. Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation

1. L'édification des clôtures

2. Les démolitions de constructions

B. Sont notamment admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif d'entrepôts, de bureaux et services de commerce, d'hôtellerie, de stationnement de véhicules.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des activités admises dans la zone.

3. Les lotissements.

4. Les installations classées.

5. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
6. Les reconstructions et l'extension des bâtiments existants non autorisés dans la zone.

7. Les équipements et ouvrages techniques publics.

8. Au sud de la RN 12 :

- Au delà d'une marge de recul indiquée sur les documents graphiques :

- les aires de giration sans stockage
- les stationnements clientèle
- les publicités dont la hauteur n'excède pas 1.50 au-dessus du sol
- les constructions autorisées dans la zone
- les stationnements encombrants dissimulés
- les stockages dissimulés, dont la hauteur n'excède pas 8 mètres au dessus du sol

9. Au nord de la RN 12 :

- Au delà d'une marge de recul indiquée sur les documents graphiques (de 60 mètres par rapport à l'axe de la RN 12) :

- les aires de giration sans stockage
- les stationnements clientèle
- les publicités dont la hauteur n'excède pas 1.50 au dessus du sol
- les constructions autorisées dans la zone
- les stationnements encombrants dissimulés
- les stockages dissimulés, dont la hauteur n'excède pas 8 mètres au dessus du sol.

ARTICLE 1NAia 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.

2. Les exhaussements et affouillements non liés à permis de construire.

3. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.

4. La destruction des talus et éléments paysager repérés sur les documents graphiques.

5. Dans les marges de recul inconstructibles définies par rapport aux axes des voies :

- les stationnement
- les aires de giration
- les stocks de toute nature
- les accès et voiries nouveaux
- les constructions de toute nature.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NAia3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et la protection civile.

3. Lorsque les voies terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale, une aire de retournement. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Les accès directs sont interdits sur la RD 64 et la RN 12.

5. La création d'accès directs est interdite dans les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

ARTICLE 1NAia4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.
A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usés

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions de seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme au règlement en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux :

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

ARTICLE 1NAia 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1NAia 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

1. En aucun cas, les constructions ou installations ne devront être implantées à l'intérieur des marges de recul indiquées aux documents graphiques.

2. En dehors de ces marges, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

3. Les ouvrages techniques et les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier ne sont pas concernés par présentes dispositions.

ARTICLE 1NAia 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à) 3.00 mètres.

2. Les constructions en limite séparative sont autorisées, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises, en particulier que la protection contre l'incendie soit assurée.

ARTICLE 1NAia 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 1NAia 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 1NAia 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur hors tout de constructions, sauf installations techniques (cheminées, paratonnerres, ...) ne doit pas excéder 13 mètres.

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Article 1NAia 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

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

2. Les coffrets EDF, les cuves de stockage, antennes seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement pourra ainsi être imposée.

B. Les constructions à édifier ou à modifier devront respecter les dispositions suivantes :

1. Façades et volumes :

Dans la mesure du possible, les façades devront être orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RN 12.
Il sera privilégié les volumes simples traduisant une homogénéité architecturale.

2. Couleurs :

Les couleurs devront être sombres (privilégier l'emploi du gris).
En façades, les couleurs vives ainsi que les couleurs foncées sont interdites. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

3. Toitures :

Il sera privilégié les toitures terrasses (pentes supérieures à 32° interdites).

4. Publicité :

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou l'acrotère.
Les publicités en surélévation par rapport au faîtage sont interdites.
5. Clôtures :

Le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L.441-1 à L.441-3, R.441-1 à R.441-3 et R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
A l'exception de clôtures répondant à des impératifs techniques (réglementation spécifique, sécurité des établissements, protection des personnes...) leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m à l'alignement et 2,00 m en limite séparative.

Article 1NAia 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

3. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article 1NAia 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les limites de parcelles doivent être végétalisées conformément aux principes exprimés au plan d'avant projet paysager défini dans l'étude.

2. Les constructions et lotissements seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

b. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des variétés qui y seront plantées.

3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

4. Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les protections paysagères figurant aux documents graphiques sont régies par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (Installations et Travaux Divers).

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1NAia 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Article 1NAia 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

COMMUNE DE PLOUIGNEAU

MODIFICATION DU PLU

- Application des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995 dite Loi Barnier :

  aux abords de la Route Nationale n°12
  (Brest - St Brieuc- Rennes)
  Zone 1NAi de Kerbriant - Restigou

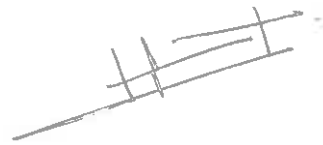
- Modification du règlement

zone NAi	Article 10
zone NAia	Article 10

4 – Annexes
5 – Informations générales

Modification notifiée le :
Approuvée par le conseil municipal le :
Exécutoire le :

Bernard LEOPOLD – Architecte D.P.L.G et U de M. – Urbaniste
15 place des otages – 29 600 Morlaix
Tel : 02 98 63 24 05 – Fax : 02 98 88 79 93



DOCUMENTS NON MODIFIES

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Commune de PLOUIGNEAU

COURRIER ARRIVE
le 17 AVR. 2002
Sous-Préfecture de MORLAIX

MODIFICATION DU P.L.U.

- application des dispositions de l'article L 111-1-4 du C.U.
  - sur les abords de la RN 12 (zone de Kerbriant)
  - sur les abords de la CD 712 (sites de Créac'h, Kernévez Saint Etienne, Le Griben et Bouillen Ar c'hoz).

- ouverture à l'urbanisation de secteurs partiels à Lannelvoez et Saint Divy – Le Penquer

Modification notifiée le : 30 janvier 2002
Approuvée par le conseil municipal le : 28 MARS 2002
Exécutoire le :

Bernard LEOPOLD - Architecte D.P.L.G. et U de M (Montréal) - Urbaniste
15, place des otages - 29600 MORLAIX
Tel : 02.98.63.24.05. Fax : 02.98.88.79.93

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

1) Contexte général de la zone :

La RN 12, axe Paris Brest, est l'axe majeur de la Bretagne nord.
Elle traverse la commune de Plouigneau d'est en ouest, laissant au sud de l'agglomération (cf carte ci-après).

Cette voie est classée en "route express". Conformément à l'article L 111-1-4, ce classement génère un recul inconstructible :

article L 111-1-4 :

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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 soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres, toutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas, dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

L'article R 111-5 stipule qu'en "dehors des parties agglomérées, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation, si elle doit être édifiée à moins de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes".

"Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles édifiées à l'article R 111-5, la distance de 50 mètres étant réduite à 40 mètres" (article R 111-6 du Code de l'Urbanisme).

2) L'état initial du site, de l'environnement et des paysages :

■ configuration :

Le bourg de Plouigneau s'est peu à peu structuré à l'intersection de la RD 712, (aussi appelée "ancienne Nationale 12").Dès les années 50 et 60, à l'ouest du bourg, le long de cette voie, plusieurs activités se développent.

La création, en 1970 – 1972 de la nouvelle RN 12, 500 m plus au nord, entraîne plusieurs modifications :

- déplacement de la RD 64 sur le passage supérieur et débouché sur la CD 712 sur le carrefour de Kerbriant, qui devient alors un pôle d'activités très important.

- aspiration progressive de nouvelles activités vers les abords de la RN 12, considéré comme une vitrine majeure de la commune.

Cette situation est aujourd'hui encore d'actualité.

Elle se traduit par une forte densité d'activités autour du carrefour RD 712 – RD 64, et très fort potentiel d'implantation sur les abords de la RN 12, où 4 activités, occupant moins de 3 ha, sont recensées.

■ Relief :

La carte de "l'état initial du site" recense les courbes de niveaux.

La zone de Kerbriant se développe au nord du bourg suivant une pente générale sud-nord, ménageant une semi-cuvette prenant appui sur l'agglomération existante et limitée à l'ouest par l'échangeur (135 m NGF) et à l'est par le site de Kerjean (133 m NGF).

L'impression générale de ce secteur (pente sud-nord) est seulement perturbée par la présence de l'échangeur (passage supérieur au dessus de la RN 12), à la fois situé sur un point haut, et issu de très importants terrassements.

Le point haut de la zone se situe à l'ouest sur le passage supérieur de la RN12 (135 m NGF).

■ Hydrographie et zones humides :

La géographie du site, et ses récents remaniements (échangeur de Plouigneau) génère un écoulement naturel des eaux vers la partie centrale de la zone de Kerbriant.
Cet écoulement a déjà été résolu par la collectivité, par la réalisation d'un bassin de rétention implanté en partie centrale de la zone. Transformé en bassin d'agrément, il dispose d'un exutoire qui franchit la RN 12 et se déverse dans le ruisseau qui rejoint Lanleya puis Le Dourduff.

Les différents aménagements limitent très efficacement la présence d'eau sur les terrains de la zone.

Ce même exutoire assure le drainage de la partie de la zone située au nord de la RN12.

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Commune de PLOUIGNEAU

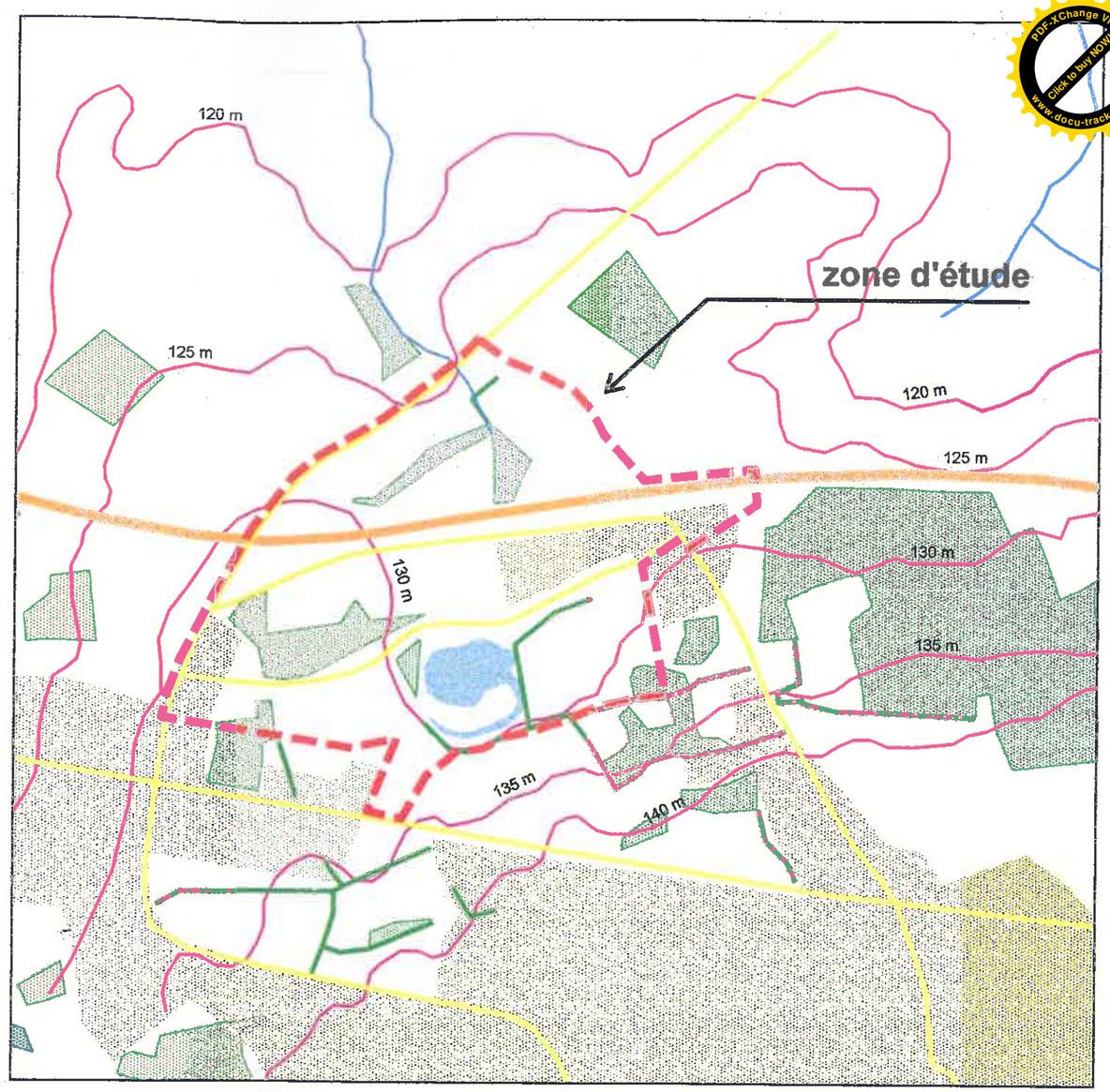
Loi Barnier - RN 12

Limite de la zone d'étude

échelle 1 / 15 000e

Bernard LEOPOLD - architecte DPLG - urbaniste
15, pl des otages - 29600 Morlaix
Tél : 02 98 63 24 05 - fax : 02 98 88 79 93

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com



courbes niveaux
boisements
talus
agglomération
voiries
voies secondaires
bassin
ruisseau

Commune de PLOUIGNEAU

Loi Barnier - RN 12

Etat initial du site

échelle : 1 / 10 000e

Bernard LEOPOLD - architecte DPLG - urbaniste
15, pl des otages - 29600 Morlaix
Tél : 02 98 63 24 05 - fax : 02 98 88 79 93

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

■ Les espaces naturels et les boisements :

La carte de "l'Etat initial du site" dresse l'inventaire des boisements et talus observés dans et autour de la zone étudiée. Cet inventaire est réalisé conjointement par l'étude de la carte IGN de Morlaix et la photographie aérienne ci-après.

Ces documents mettent en évidence la présence de talus et pinèdes plus ou moins bien entretenus, ainsi que la présence de boisements d'agrément en accompagnement de l'échangeur de Plouigneau.

Des boisements plus denses "encadrent" la zone, notamment au sud et à l'est (bois de Kerjean).

■ L'urbanisme :

La zone de Kerbriant est entièrement classée en 1NAi.
Les deux habitations de Lann Kerdilès, au nord de la RN 12, sont classées en zone NC.

La zone n'est grevée d'aucune servitude.

■ Les structures urbaines existantes :

Après un premier développement autour du carrefour RD 712 – RD 64, la zone de Kerbriant s'est structurée autour de l'ancienne RD 64 (Kerjean).

Quatre activités s'y sont implantées depuis 1980.

Les larges surfaces laissées libres entre cette nouvelle zone et la RD 712 restent à ce jour inexploitées et simplement entretenues par leur propriétaire (mairie de Plouigneau).

La partie au nord de la RN 12 est toujours en culture.

Par ailleurs, la marge sud située entre la zone étudiée et la RD 712 est toujours utilisée par l'agriculture (pâtures).

Enfin, à l'exception de l'ancienne RD 64 (axe Plouigneau – Kerjean) la zone de Kerbriant n'est pas ou peu bordée d'habitat.

■ Les structures paysagères :

La zone se développe sous forme d'une cuvette remontant au sud, vers le bourg.

Depuis la RN 12, axe principal, s'ouvre donc côté sud, un avant plan industriel, plutôt désorganisé, non végétalisé, hétérogène dans les traitements opérés (couleur clôtures, implantation, stationnements...).
Cette non végétalisation offre l'avantage de mettre en évidence le fond de la zone (hauts talus boisés), boisements en accompagnement du plan d'eau) puis l'agglomération avec, en fond le clocher.

Depuis les autres voiries, les perspectives restent toutes fermées (mise en évidence des terrains vides, entièrement ceinturés par les pinèdes ou des talus périphériques boisés).

Les points de vue les plus spécifiques s'organisent depuis les points hauts et notamment le passage supérieur de l'échangeur.

Les atouts :

La zone de Kerbriant présente aujourd'hui l'avantage d'être "enserrée" entre deux massifs verts : bois de Kerjean à l'est et échangeur boisé à l'ouest. Avant ces deux 'portes" de la zone, l'ensemble des terrains est totalement masqué depuis la RN 12.

Parallèlement, la séparation visuelle habitat – activités demeure essentielle et importante, ménageant une cohabitation physique proche, sans nuisance disproportionnée.
Cette recherche de la séparation des occupations des sols sera poursuivie.

Les handicaps :

Alors que les abords est et ouest au delà de la zone sont très végétalisés, l'environnement de la RN 12 au droit de la zone reste très ouvert et offre à la vue des espaces d'activités, des stockages que les nécessités professionnelles ne permettent pas toujours de rendre esthétiques.

La mise en valeur de l'actuelle zone sera donc recherchée, puis étendue aux futures implantations, par souci d'homogénéité.

De même, côté nord, l'ouverture vers la RN12, importante, sera organisée de manière à offrir un effet vitrine minimum mais néanmoins limité.

Un principe de masquage pourra - ce serait la meilleure solution – être envisagé en cas d'implantation d'une activité ne recherchant pas d'effet vitrine.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

3 Le projet d'aménagement de la zone de Kerbriant

La zone se compose aujourd'hui des bâtiments implantés dans l'angle nord-est de la zone, le long de la RN 12.
Le projet d'aménagement a pour ambition d'assurer la jonction entre ce site ancien et les récents développements opérés depuis le RD 64, le long de la voie nouvelle qui assure la desserte de la zone.

Tout le développement va dorénavant s'organiser progressivement sur cette voie, la contre allée actuelle étant modifiée pour y déboucher, et ainsi supprimer l'entrée qui jouxte la bretelle d'accès à la RN 12.

Parallèlement, la partie nord va être aménagée depuis la RD 64 afin d'assurer l'urbanisation des abords de cette voie et de la RN 12.

Les parcelles constructibles seront isolées sur les marges nord, sud, est et ouest de la zone, par un renforcement des boisements linéaires existants.

Ces dispositions reposent sur trois points fondamentaux :

- usage optimal de l'effet vitrine du droit de la zone (pas de covisibilité avant et au delà de la zone).

- maintien de l'arrière plan végétal boisé et des pinèdes, contribuant à la mise en évidence d'une image de "zone d'activités à la campagne".

- homogénéité maximale des façades sur RN12, avec dans un premier temps, plantations homogènes d'alignement entre la RN 12 et les parcelles constructibles.

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

Commune de Plouigneau

Zone d'activités de Kerbriand

KERMORVAN - VIAN

Application des dispositions de l'article L 111-1-4
du Code de l'Urbanisme
(RN 12 Paris - brest)

ESQUISSE D'AMENAGEMENT

Date : 05 juin 2001

échelle : 1 / 2500e

Bernard LEOPOLD – architecte DPLG et U de M (Montréal) - 15, place des otages - 29600 Morlaix
A et T Ouest – Géomètres experts - 63, boulevard de la République – 29401 Landivisiau

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

L'application des dispositions de l'article L 111-1-4 :

La Loi Barnier impose que les règles définissant le projet urbain soient justifiées et motivées au regard :

- des nuisances
- de la sécurité
- de la qualité architecturale
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A. Le traitement des nuisances :

Les nuisances susceptibles d'exister à proximité d'axe de communication routiers sont principalement sonores. Sans ce sens, la loi sur le bruit de 192 prévoit le classement des infrastructures routières bruyantes suivant les trafics enregistrés.

Les arrêtés imposent la prise en compte des nuisances sonores lors de l'aménagement ou la construction d'équipements, de bâtiments le long des voies concernées : isolation acoustique minimale, implantation des bâtiments sur une bande de 250 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12.

Néanmoins, des dispositions peuvent venir compléter ces mesures de protection :

- absence de zones d'habitat sur la zone, à l'exception des éventuels logements de fonction (intégrés au volume de l'activité).

- présence d'activités non pénalisées par la proximité d'un axe de circulation, et ménageant une zone "tampon" avec les zones d'habitat situées plus au sud.

- précautions à prendre dans le cadre du permis de construire :
  . plantations
  . isolations acoustiques
  . ...

B. La sécurité :

L'ensemble des travaux menés depuis 30 ans a permis de structurer les accès et voiries suffisantes pour l'accès à la zone.
Depuis la RN 12, l'échangeur dit "de Plouigneau" et le giratoire de Kerbriant assurent un accès aisé et sécurisé à l'agglomération et, par conséquent à la zone.

Néanmoins, des dysfonctionnements sont perceptibles :

- accès malaisé à la contre allée au sud de la RN 12 (confusion entre cette entrée et la bretelle d'accès à la RN 12)

- circulation de véhicules liée à la zone d'activités entre Kerjean et le bourg (traversée de zones d'habitat).

Dans ce sens, le projet prévoit :

- réalisation d'un accès sécurisé pour la voie interne nouvelle (création d'un giratoire sur la RD 64)
- interdiction d'usage de la liaison Kerjean – Plouigneau (zone d'habitat)
- suppression du débouché de la contre allée sur la RD 64 (près de la bretelle d'accès à la RN 12)

C. La qualité de l'urbanisme, des paysages et des abords de la RN12 :

PREAMBULE

Après avoir reconnu le paysage :

- dans ses séquences
- dans ses lignes de forces
- dans ses points d'appel
- dans ses qualités et ses quelques pollutions

L'idée est venue :

- d'accompagner ce paysage dans ses principales composantes positives : plantations en renforcement ou en prolongement de plantations existantes, et plantations nouvelles ;

- de considérer les risques paysagers liés à l'urbanisation future et de proposer les mesures de protection ou d'accompagnement nécessaire.

Le chapitre précédent, transcrivant le parti d'aménagement retenu, énonçait les principales protections paysagères et les masses boisées à créer.

Les dispositions sont traduites par les prescriptions suivantes :

- maintien et renforcement des deux îlots paysagers qui marquent les entrées est et ouest de la zone de Kerbriant à savoir : le bois de Kerjean et l'échangeur dit "de Plouigneau".
  Les boisements existants sur ces deux sites seront conservés et progressivement étoffés.

- maintien et renforcement des masses végétales, notamment les pinèdes, situées au sud et au nord de la zone de Kerbriant, afin de conserver de larges arrières-plans boisés autour de la zone.

- maintien de la zone de loisirs autour du bassin d'agrément, et développement de cette vocation loisirs au delà de la voie nouvelle, par création d'un aire de stationnement et de repos. La liaison entre la zone de loisir et cette nouvelle aire de repos assurera une continuité "diagonale" verte à travers l'ensemble de la zone.

- dans cette même volonté de créer "des diagonales vertes" boisement de l'exutoire du bassin d'agrément jusqu'à la RN 12.

- enfin, et compte tenu de l'actuel impact visuel, boisement et inconstructibilité du terrain contiguë à l'activité Guével, à l'extrême nord-est de la zone, près de Kerjean.

Parallèlement, les marges de recul suivantes sont instaurées :

- recul inconstructible de 60 m par rapport à la RN 12
- recul inconstructible de 25 m par rapport à la RD 64

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

• recul inconstructible de 40 par rapport à la bretelle RN 12

■ Sud de la RN 12 :

• marge de recul aménageable entre 40 et 60 mètres au sud de la RN 12

- aire de giration sans stockage
- stationnement clientèle
- pas de stationnement "encombrant"
- publicité basse autorisée (1.50 m maxi).

• au delà de 60 m :

- construction jusqu'à 6 mètres de la sablière 10 mètres au faîtage
- stockage : 8 m de hauteur maxi
- publicité sur façade - pas de surélévation

• totem de publicité proscrits

■ Nord de la RN 12 :

• marge de recul de 60 mètres

• au delà : aire de giration sans stockage
stationnement clientèle
interdiction de stationnement "encombrant" non dissimulé par plantation ou clôture
publicité basse autorisée (1.50 m de hauteur maxi)
construction jusqu'à : 6 mètres à la sablière
10 mètres au faîtage
7 mètres pour les autres toitures

Stockage : 8 mètres de haut maximum
Publicité : sur façade
(publicité en surélévation de toiture interdite).

Plantations :

• plantations en alignement le long de la RN 12 et RD 64 (au delà du fossé de la RN 12)
plantation à frondaison haute (érable, hêtre...)

• maintien et renforcement des plantations en limite de zone d'activités

dans les activités :

• doublement par buissons bas des grillages visibles de l'espace public

principe : bas masqué par buisson
haut masqué par frondaison

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

• réalisation de plantations ponctuelles "typiques" à la zone : pins

• imposition de masquage des stockages et aires de stationnement d'encombrants, même au delà de la marge de recul de 60 mètres.

D. la qualité de l'architecture sur les abords de la RN 12 :

Les dispositions édictées précédemment devraient assurer la mise en valeur de la zone de Kerbriant :

par souci d'homogénéité, et pour viser à une stratégie qualitative de nos entrées de v ille, il est préconisé :

■ ***La recherche d'une volumétrie simple, transcrivant la vocation "activités" :***

- toitures terrasses
- unicité de la volumétrie (les extensions futures devront respecter les volumes des constructions qui seront prochainement édifiés)
- implantation en parallèle ou en perpendiculaire par rapport à l'axe de la RN 12
- limitation de l'usage des toitures à pentes.

■ ***couleurs :***

- interdiction des effets "bariolages"
- interdiction d'usage d'une couleur vive unique, rappelant la marque commerciale
- préconisation de bâtiments gris
- les menuiseries et annexes devront conserver une homogénéité de couleur par rapport à la façade d'origine.

■ ***Publicité (rappel du point précédent) :***

- interdiction d'implantation en surélévation sur le faîtage
- enseignes implantées en "bandeau" sur le bâtiment
- autorisation d'une pré-enseigne sur le terre-plein engazonné :

  ▪ surface : 0.80 m x 2 m maximum
  ▪ hauteur : 1 m au dessus du sol maximum dont la hauteur ne pourra excéder 1.50 m au dessus du sol maximum.

COMMUNE DE SAINT THEGONNEC

Application des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier

Route Nationale n° 12 (Axe Paris - Brest)
Zone d'activités de Mes Ménez

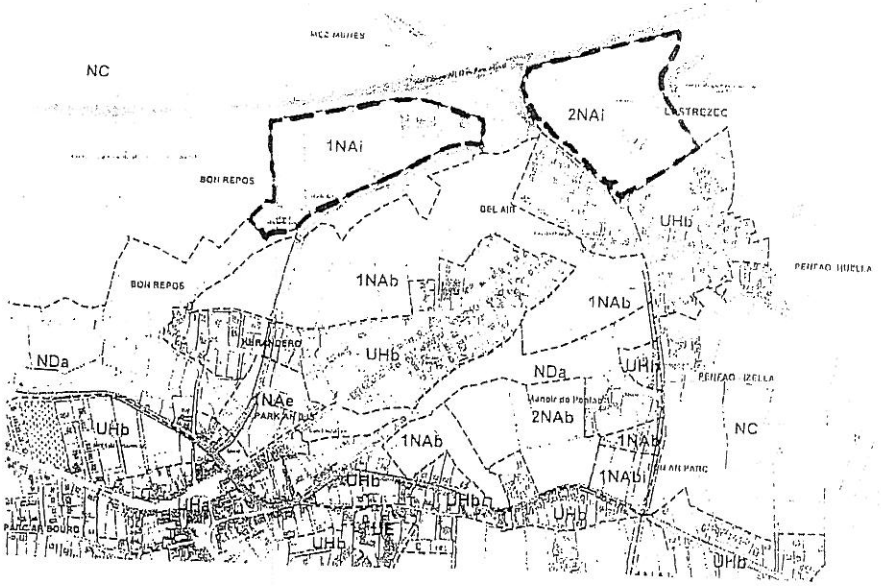
30 janvier 2001

Bernard LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et U. de M. (Montréal) - Urbaniste
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93

COMMUNE DE SAINT THEGONNEC

Application des dispositions de la loi Barnier

1. contexte général de l'étude
2. état initial du site
3. perspectives à partir de la RN 12
4. les projets en cours
5. le projet urbain
6. conclusion



Extrait du POS en cours d'élaboration

1. Contexte général de l'étude :

La commune de SAINT THEGONNEC est traversée par la RN 12 (voie express PARIS – BREST).

Inscrit dans le principe d'une meilleure protection et organisation des paysages le long des routes, l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose un recul inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12.

Ce même article L 111-1-4 stipule néanmoins que ce recul inconstructible de 100 m "ne s'applique pas dès lors que les règles concernant ces zones, (zones d'habitat et zones d'activités), contenus dans le plan d'occupation des sols, sont justifiées et motivées au regard notamment :

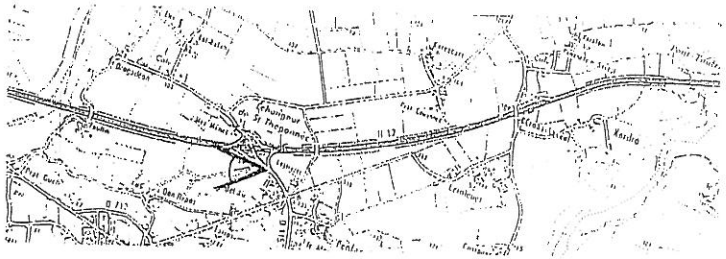
- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de St THEGONNEC, tout le territoire situé de part et d'autre de la RN 12 est concerné par les présentes dispositions.

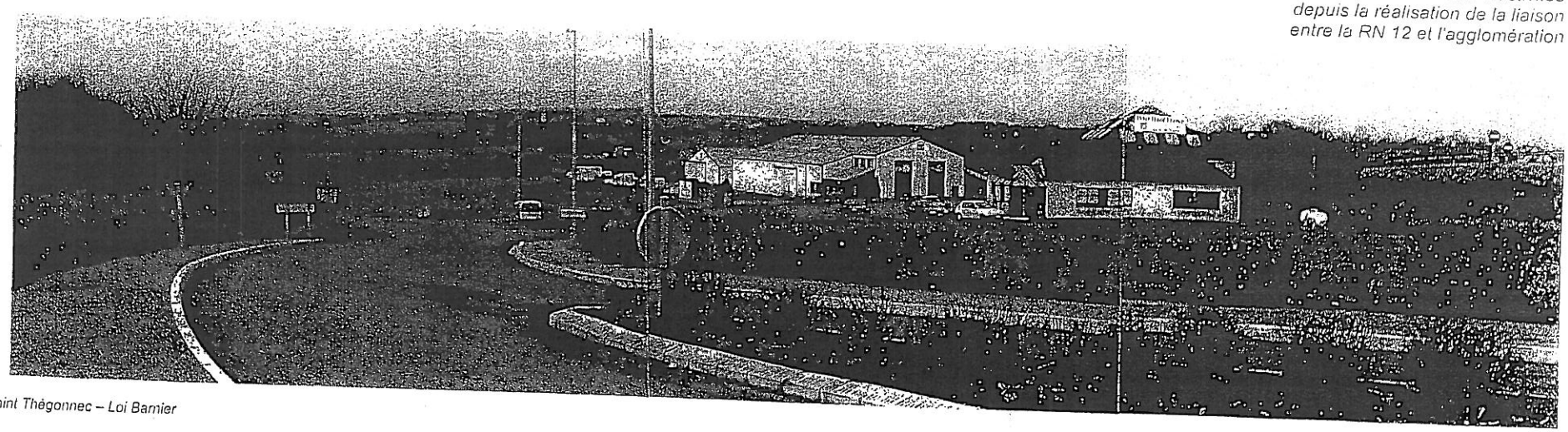
Cependant, ce recul de 100 m n'apporte des contraintes que dans le secteur de Bon Repos – Penfao (zone d'activités de Mes Ménez).

Pour conserver ces secteurs d'activités en zone constructible, il est proposé de présenter un projet urbain conforme aux dispositions de l'article L 111-1-4.

Ce projet tient compte du futur échangeur qui sera implanté entre l'actuel échangeur et le centre DDE.



Nouvelle entrée de la zone d'activités depuis la réalisation de la liaison entre la RN 12 et l'agglomération



Commune de Saint Thégonnec – Loi Barnier

2. État initial du site :

La zone étudiée est située au bord de le RN 12, autour de l'actuel échangeur dit de "Mes-Menez".

Elle est limitée au Nord par la RN 12 et au Sud par les zones d'habitat de Bel air et Penfao, qui constituent les limites Nord de l'agglomération de ST THEGONNEC.

Le site est constitué, d'Ouest en Est :

- D'une zone rurale en contrebas de la RN 12, marquée par un léger talweg qui se déverse vers le Sud pour aller rejoindre la Penzé à l'Ouest.

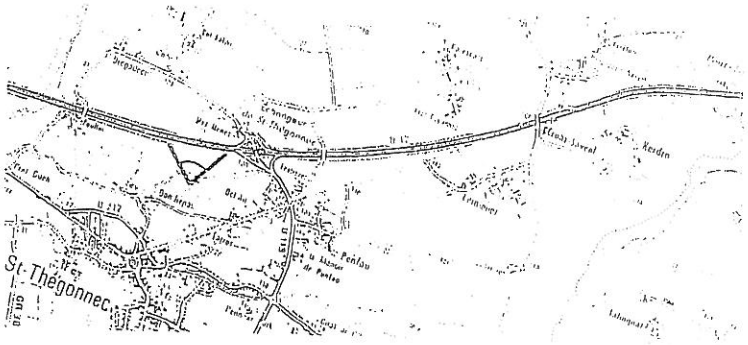
- L'actuelle zone d'activité, en partie bâtie et occupé par la déchetterie, et qui s'étend sur le coteau Est du talweg sus cité.
  Cette zone d'activité est limitée, côté Est, par la bretelle de sortie de la RN 12 et l'échangeur de Mes Ménez – Bon repos.

- L'échangeur de Mes-Ménez.

- Un ensemble de champs avec, en partie Sud, un ancien siège d'exploitation aujourd'hui désaffecté.

- En limite de la zone étudiée, le centre d'exploitation routière de la DDE, implanté en 1995.
  Ce centre est physiquement séparé du reste de la zone par un passage surélevé réservé à l'activité agricole.

La partie située à l'Est de la zone s'est marqué par aucun mouvement du relief.



La limite ouest de la zone est matérialisée par un talweg qui se déverse vers le sud. On aperçoit, en arrière-plan, la RN 12 qui surplombe la zone d'activités

Commune de Saint Thégonnec – Loi Barnier

b) Les perspectives à partir de la RN 12 :

Lors d'un cheminement, qu'il soit est-ouest, ou en sens contraire, les perspectives :

- Vers le Nord sont plus ou moins fermées – la voie, lorsqu'elle n'est pas encaissée par rapport au terrain, est ceinturée par des boisements de cyprès.

- Côté Sud :

  - Au droit du talweg de Bon Repos, la perspective s'ouvre largement vers le bourg, les zones d'habitat et surtout l'église, témoin majeur de la qualité patrimoniale de la cité.
    L'avant plan, entièrement vierge, conserve une prédominance agricole limitée au fond par de la végétation (vallée de Bon Repos).

  - Ce point de vue, remarquable notamment par la mise en scène de l'agglomération et du clocher, est à conserver.

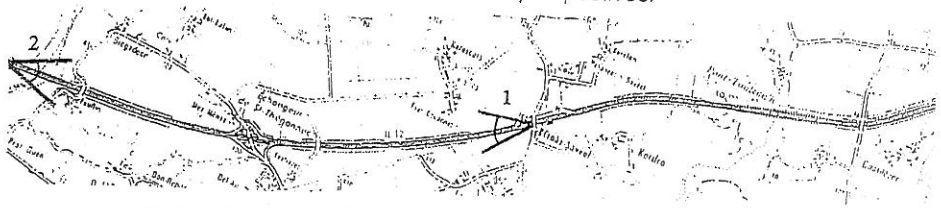
  - Au droit de la zone d'activités, la perspective s'ouvre sur la zone d'activités (terrains en friches et bâtiments existants).
    Cette perspective est fermée par le massif boisé de la zone d'habitat futur de Bel Air.
    On distingue, au loin, les hauts de l'agglomération.

  - Au delà de l'échangeur, côté Est, la RN 12 s'enfonce progressivement dans le plateau agricole, le dévers ainsi créé ne laisse que quelques trouées, notamment au niveau des champs et de l'ancienne ferme (+ 1 à 1,50 m de décaissé).
    Le lotissement de Bel Air est furtivement perçu au delà des champs annonçant l'agglomération.
    Le projet de nouvel échangeur devrait définitivement former le paysage du Sud de la RN 12.

  - Au droit du centre de la DDE, le décaissé et la haie de cyprès empêchent toute ouverture de la vue vers le Sud.
    Dès la haie de cyprès dépassée (en direction de Morlaix), la RN 12 rejoint le terrain naturel, ouvrant de larges perspectives, vers le Nord et le Sud, sur l'espace rural et les activités agricoles (Kérescars, Leinlouet...).

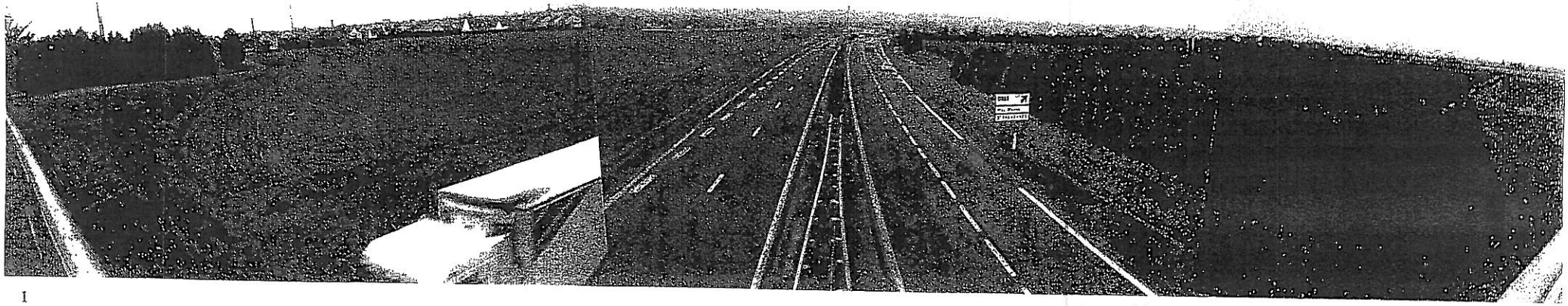
1

La RN 12 au nord-est de la zone d'activités : alternance de décaissés et de plantations de cyprès qui ferment les perspectives.



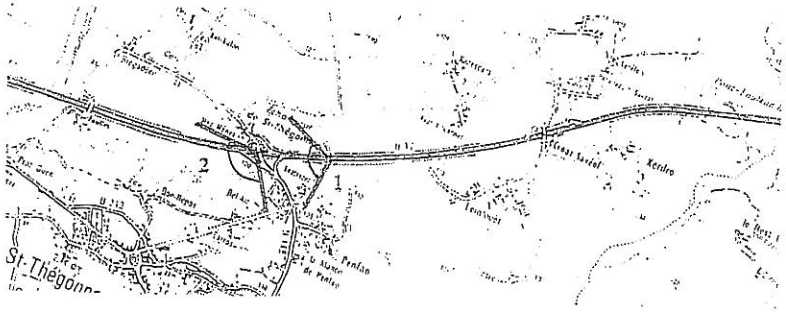
Côté sud-ouest, la RN 12 traverse linéairement vallées et collines, offrant successivement des points de vue (surplomb de la RN 12) ou des "tunnels" (traversée en décaissé).

2



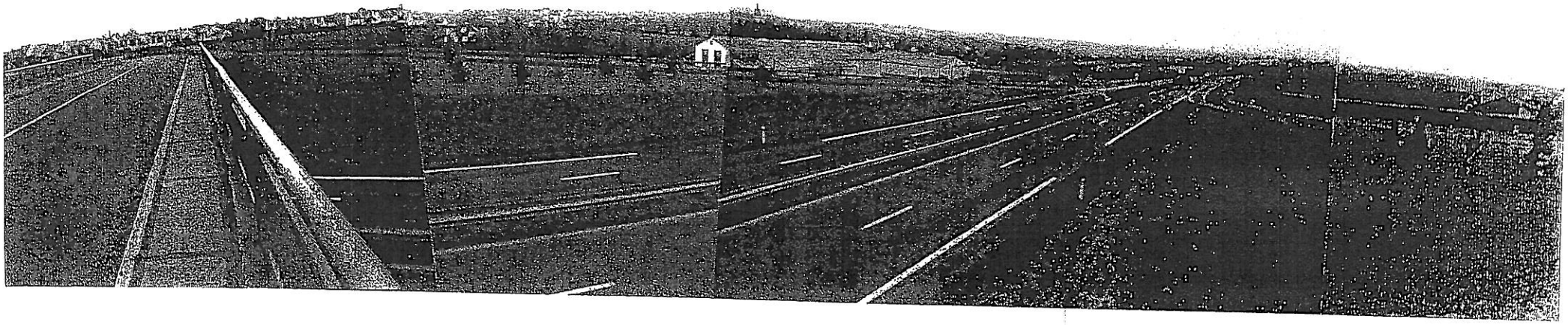
1

Le nord de la zone d'activités, au droit de la ferme de Lestrézec. On distingue, à gauche et à droite de l'image, les terrains d'assiette du futur échangeur (option n° 2 retenue par les services de la DDE).

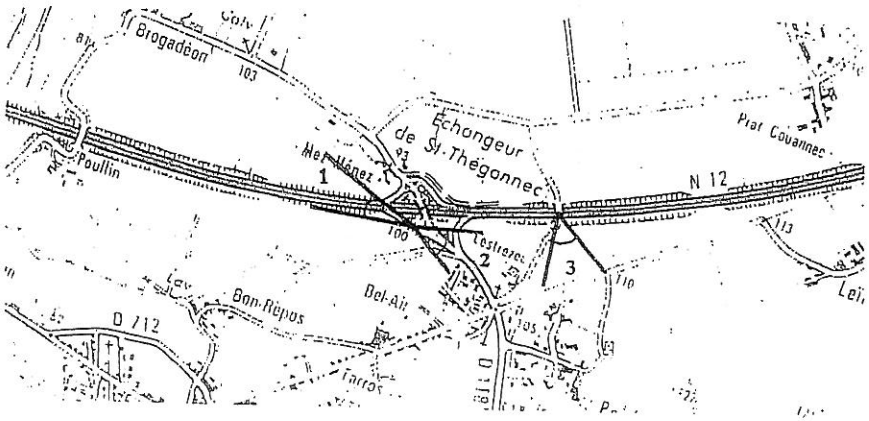


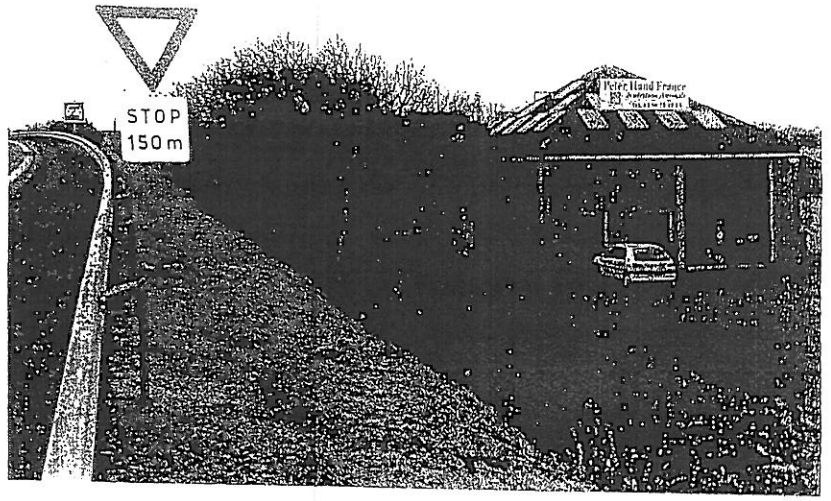
L'actuelle zone et les abords de la RN 12 (perspective depuis le passage supérieur de l'échangeur de Mes Ménez).

2



de l gen tuel sord RN
au droit de la zone d'activités
(bretelle de sortie de l'échangeur de Mes Ménez)



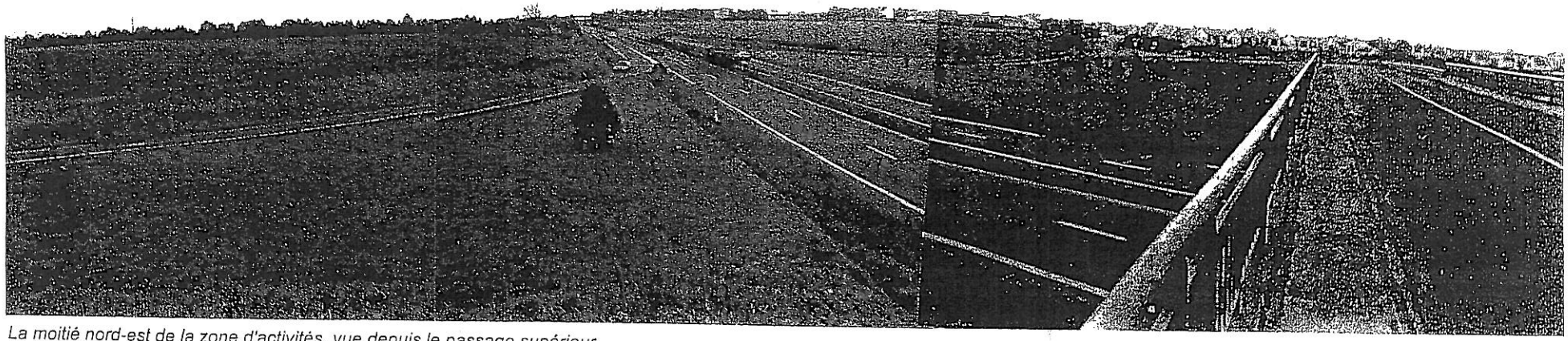


1

Au nord-est de Lestrézec, le centre d'exploitation routier de la DDE, masqué par d'anciennes plantations de cyprès.

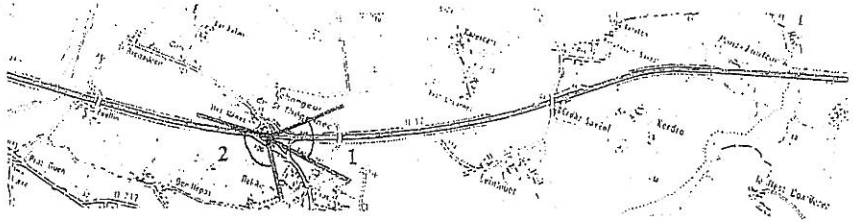
2

3

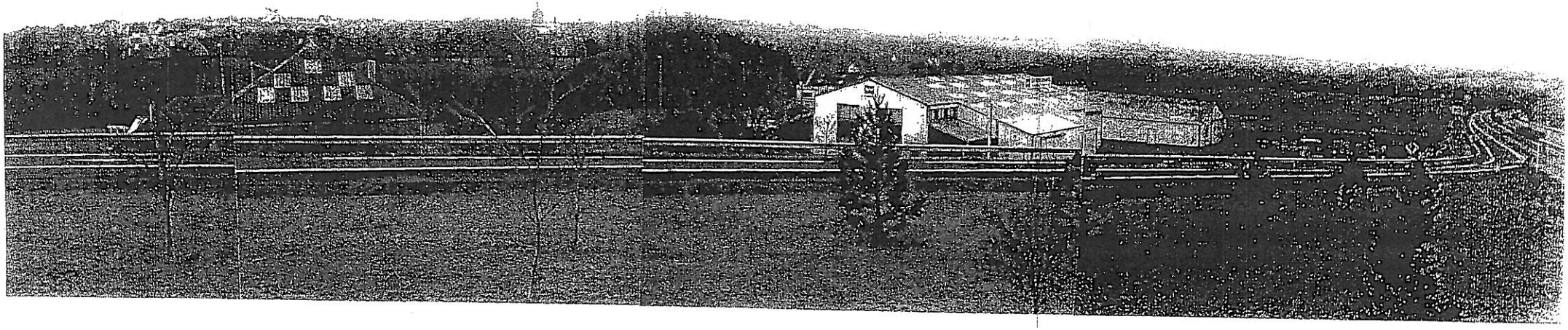


La moitié nord-est de la zone d'activités, vue depuis le passage supérieur de l'échangeur de Mes Ménez.

1



La moitié sud-ouest vue depuis le même échangeur (en arrière plan le bourg)



2

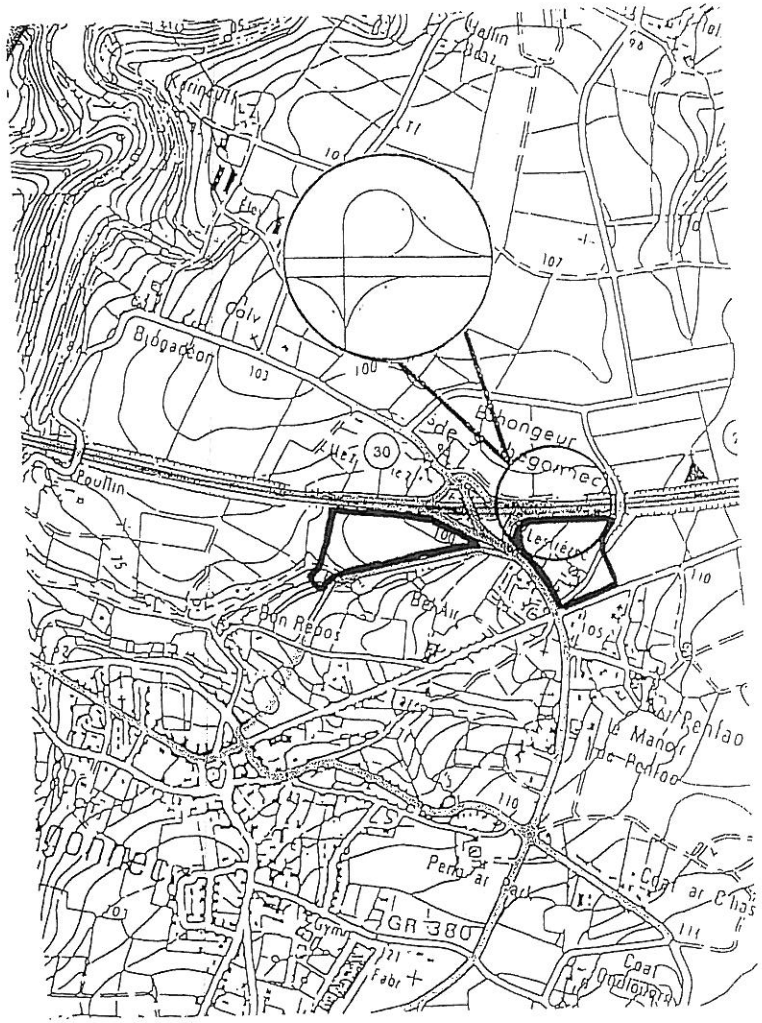
4. Les projets en cours :

Compte tenu de l'actuelle politique communautaire en terme de zones d'activités, la commune de ST THEGONNEC ne souhaite pas libérer de larges zones d'urbanisation future. Néanmoins, il convient de réserver les surfaces nécessaires à un éventuel déménagement des activités aujourd'hui disséminées dans l'agglomération ou la zone rurale.

A cette fin, et de manière à respecter les fondements qui ont conduit à la rédaction de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite :

- pouvoir achever l'urbanisation des derniers terrains laissés libres entre la déchetterie et le centre de la DDE,

- sur ce même espace, conserver la possibilité de réaliser de nouveaux aménagements autour du futur échangeur.



Le projet de futur échangeur
(document DDE)

5. Le projet urbain :

- Les nuisances :

L'urbanisation des abords de la RN 12 sur le site étudié concerne des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Les normes édictées dans le cadre des dispositions de la loi sur le bruit garantissent les conditions de travail des personnels présents sur la zone.

Par ailleurs, le présent projet urbain ne prévoit pas la création d'habitations nouvelles à moins de 200 m de l'axe de la RN 12 (à l'exception d'éventuels logements de fonction).

Des boisements, notamment en partie Sud, en limite avec les zones d'habitat, seront cependant étoffés pour limiter les nuisances, notamment visuelles et sonores par rapport à la RN 12 et son important trafic.

- La sécurité :

Aucun accès nouveau sur la RN 12 n'est prévu.
Tous le secteurs à urbaniser disposent des accès suffisants, ou prévus (futur échangeur).
Le passage vers le Nord pour les automobilistes et les cyclistes ou piétons est également sécurisé (passages supérieurs).

Les projets de mise aux normes autoroutières assurera la parfaite qualité de la desserte de ce secteur.

- La qualité architecturale :

La qualité ne peut, à proprement parler, être "décrétée" et par conséquent être transcrite dans un POS.

Néanmoins, plusieurs lignes directrices et points de détail pourront être repris lors de la phase opérationnelle de l'opération ; ceci afin de ménager une façade cohérente et harmonieuse le long de la RN 12.

- Volumétrie des constructions :

privilégier les volumes simples,
proscrire les toitures à pente forte (+ de 32°),
pas de publicité en surélévation sur la construction,

- Couleurs et teintes :

Certains bâtiments existants présentent des couleurs et teintes vives. Les constructions les plus récentes privilégient davantage les teintes claires (blanc, gris) :

- teintes claires,
- interdiction du bariolage de la couleur de la marque sur l'ensemble du bâtiment,
- uniformisation de la couleur du bâtiment (éviter plusieurs couleurs par construction).

Les prescriptions relèvent davantage de la recommandation que de l'obligation.

Ce n'est que par une large communication avec les candidats à la construction (au stade du PC) ou lors de la définition d'un cahier des charges de lotissement que pourront être retranscrits ces éléments.
Consultant extérieur ?

Cette recherche de qualité passe également par une bonne organisation de l'environnement de ces constructions.

- La qualité de l'urbanisme et des paysages :

L'objectif de la collectivité est d'offrir aux activités locales une position de "vitrine" sur la RN 12.
Si l'urbanisation des abords des routes nationales constitue rarement un modèle d'esthétisme, plusieurs facteur et interventions volontaristes peuvent contribuer à mettre en scène, et par là même organiser et améliorer les abords de ces voies à grande circulation, véritables vecteurs des images de nos régions, territoires et paysages.

A cette fin, quatre séquences ont été repérées :

- ***Séquence 1*** : la zone rurale Ouest jusqu'au droit du talweg qui se déverse vers le Sud et le ruisseau de Prat Guen.
- ***Séquence 2*** : au droit de la zone d'activités jusqu'à l'actuel échangeur.
- ***Séquence 3*** : la zone rurale et la ferme de Lestrézec, (où sera implanté le futur échangeur) jusqu'au passage supérieur.
- ***Séquence 4*** : le centre d'exploitation de la DDE et la zone rurale vers l'Est.

Séq 1 :

Côté sud :

La partie Ouest, en décaissé par rapport au plateau, et un long corridor n'offrent aucune perspective spécifique.
Pas de préconisations spécifiques.

La partie Est, au débouché du décaissé, avec une large perspective vers le sud sur l'agglomération et notamment le clocher.

Prescriptions : maintien de l'avant plan agricole .
pas de constructions possibles à terme
pas de boisement sur espace cultivé
maintient du boisement fond du champs (vallée de Prat Guen)
classement en ND au POS
interdiction de réaliser des plantations sur les abords de la RN 12.

Côté Nord :

Prescriptions : pas de nouvelles plantations
maintien du cône de vue sur l'espace rural
arrêt du mitage rural non agricole
classement en zone NC au POS.

Séquence 2 :

Côté sud :

Pour assurer l'avant plan agricole de la Séquence 1, renforcement de la séparation zone agricole – zone d'activités.
Perméabilité de la vue vers la zone d'activités au droit de RN 12.
Dissimulation fortes des abords de la bretelle de la sortie de la RN 12.
Ce dernier point sera revu lors du déplacement de l'échangeur.

Prescriptions : Renforcement du boisement sur la limite Ouest de la zone d'activités, notamment autour de la déchetterie et de la zone 2NAi (ceci prolongera la vallée de Prat Guen).
Boisements de haute tige : chênes, hêtres et maintien de la partie inférieure du talus (buissons, noisetiers).

Le long de la RN 12 :
Végétalisation forte du plan incliné entre la RN 12 et la zone d'activités sur une bande de 40 m.
En pied de remblai, plantation espacées d'arbres de hautes tiges (tous les 15 à 20 m).
Aucune occupation de la bande des 40 m.

Pas de constructions dans la bande des 50 m.

Au droit de la bretelle de sortie :
Végétalisation forte et dense (plantations basses et plantes de basses tiges) pour dissimulation des aires de stockage.

En arrière plan de la zone d'activités (zone 1NAb de Bel Air).
Poursuite du boisement vers l'Est, jusqu'au lotissement de Bel Air.

Séquence 3 :

Côté sud :

Maintien en l'état en attente du projet de nouvel échangeur.

Prescriptions : Classement en 2NA
Possibilité de rénovation de la ferme suivant schéma de distribution des voiries à fournir par la DDE.
Boisements à étudier lors de la phase opérationnelle de mise aux normes autoroutières.

Côté Nord :

Prescriptions : Idem côté Sud
Classement NC
Attente du projet de nouvel échangeur.

Séquence 4 :

Mise en scène du paysage agricole vers le Nord et le Sud.
Poursuite de la végétalisation des abords du centre DDE afin de réduire l'impression de verticalité.

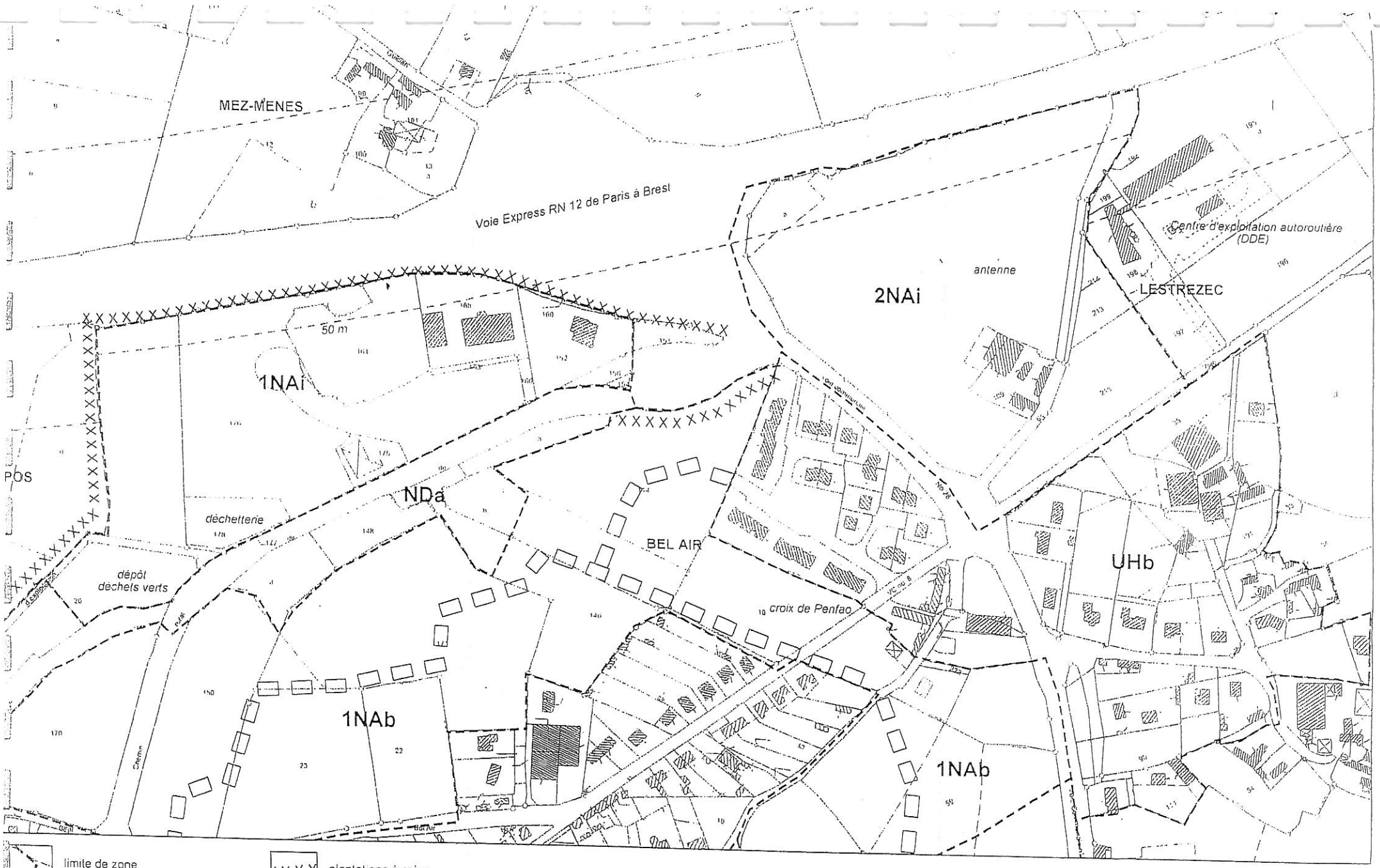
Prescriptions : En avant plan du centre , engazonnement possible avec implantation d'arbres en accompagnement du bâtiment.
Sous réserve des possibilités techniques, déplacement des antennes au Sud du centre DDE.

En conséquence :

Un recul de 50 m par rapport à l'axe de la RN 12 est imposé. Dans cette marge de recul, un effort particulier sera demandé aux actuels et futurs acquéreurs :

- végétalisation
- limitation de l'occupation des sols :
  - pas de stockage (matériaux, matériels)
  - pas de stationnement durable
  - stationnement clientèle exclusif.
- publicité conforme à la législation

Néanmoins dans le secteur de Lestrézec (séquence 3) cette bande de 50 m sera définie ultérieurement, lors de la mise en œuvre du futur échangeur.



Commune de Saint Thégonnec

Application de la Loi Barnier

échelle : 1 / 2 500e

B. LEOPOLD - architecte DPLG - 29600 Morlaix

6. Conclusion

Cette recherche de la qualité des aménagements des abords ne peut qu'améliorer l'attraction de la zone de Mes Ménez en fournissant aux candidats à l'implantation, un environnement de travail privilégié.

La recherche d'une parfaite intégration paysagère permettra de faire cohabiter des modes d'occupation des sols parfois incompatibles (zones naturelles et zones d'activités)...

Le parti d'aménagement retenu pour la zone, favorisera, outre l'implantation d'activités, le maintien d'un environnement de qualité en marge de l'agglomération saint-thégonnecoise.

Les dispositions ci-dessus, retranscrites dans le POS, assurent la parfaite compatibilité du POS avec la loi Barnier.

MORLAIX COMMUNAUTE

Département du Finistère

Z.A. DES AJONCS :

ETUDE DE DEROGATION « LOI BARNIER »

et DEFINITION DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour intégration dans le P.L.U. de TAULE

Version finale en date du 08 octobre 2013

GEOLITT
Études et conseils en développement durable des territoires

7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE 3

1. DIAGNOSTIC *5*

1.1. PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE 6

1.2. VOIRIE ET ACCESSIBILITE 15

1.3. TOPOGRAPHIE 19

1.4. INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER 20

1.5. PERCEPTIONS VISUELLES 24

1.5.1. PERCEPTIONS DU SITE DEPUIS LA RD 58 24

1.5.2. PERCEPTIONS DEPUIS LE SITE VERS L'EXTERIEUR 27

1.6. RESEAUX 30

1.6.1. EAUX USEES 30

1.6.2. EAUX PLUVIALES 30

1.6.3. EAU POTABLE 30

1.6.4. INCENDIE 30

1.6.5. ELECTRICITE 30

1.6.6. TELEPHONIE ET RESEAU NUMERIQUE 30

1.6.7. DECHETS 31

1.6.8. GAZ 31

1.7. CADRE REGLEMENTAIRE 32

1.7.1. LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT 32

1.7.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 32

1.7.3. SCOT DE MORLAIX COMMUNAUTE 34

1.7.4. DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL 36

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT *38*

2.1. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT 39

2.1.1. VOCATION DE LA ZONE 39

2.1.2. ACCES ET VOIRIE 39

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 39

2.1.4. INTEGRATION PAYSAGERE 40

2.1.5. ARCHITECTURE 41

2.1.6. CLOTURES 41

2.1.7. ENSEIGNES 41

2.1.8. STATIONNEMENT 42

2.1.9. RESEAUX 42

2.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT 43

2.3. SYNTHESE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LA "LOI BARNIER" 44

3. ANNEXES *49*

TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES, PLANTEES OU NON SUR TALUS 50

LISTE DES ESSENCES INDIGENES DU BOCAGE BRETON 51

SERVITUDE PT2 52

SERVITUDE EL 11 55

CONTEXTE

L'aménagement de l'espace et plus particulièrement la création de zones d'activités fait partie des compétences de Morlaix Communauté.

La présente étude porte sur la création d'une zone d'activités, située en bordure de la RD 58, sur le territoire communale de Taulé, au niveau du lieu-dit « Les Ajoncs ». Tous les terrains concernés appartiennent à la Morlaix Communauté.

Cette portion de la RD 58 - située entre l'échangeur du Launay à Saint-Martin-des-Champs et le pont de la Corde à Henvic - est classée en "voie express" depuis juin 1996.
Elle est donc soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier / Amendement Dupont). Ainsi, une marge de recul inconstructible de 100 mètres s'applique à partir de l'axe de la RD 58.

Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme :

« **En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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 soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

(…)

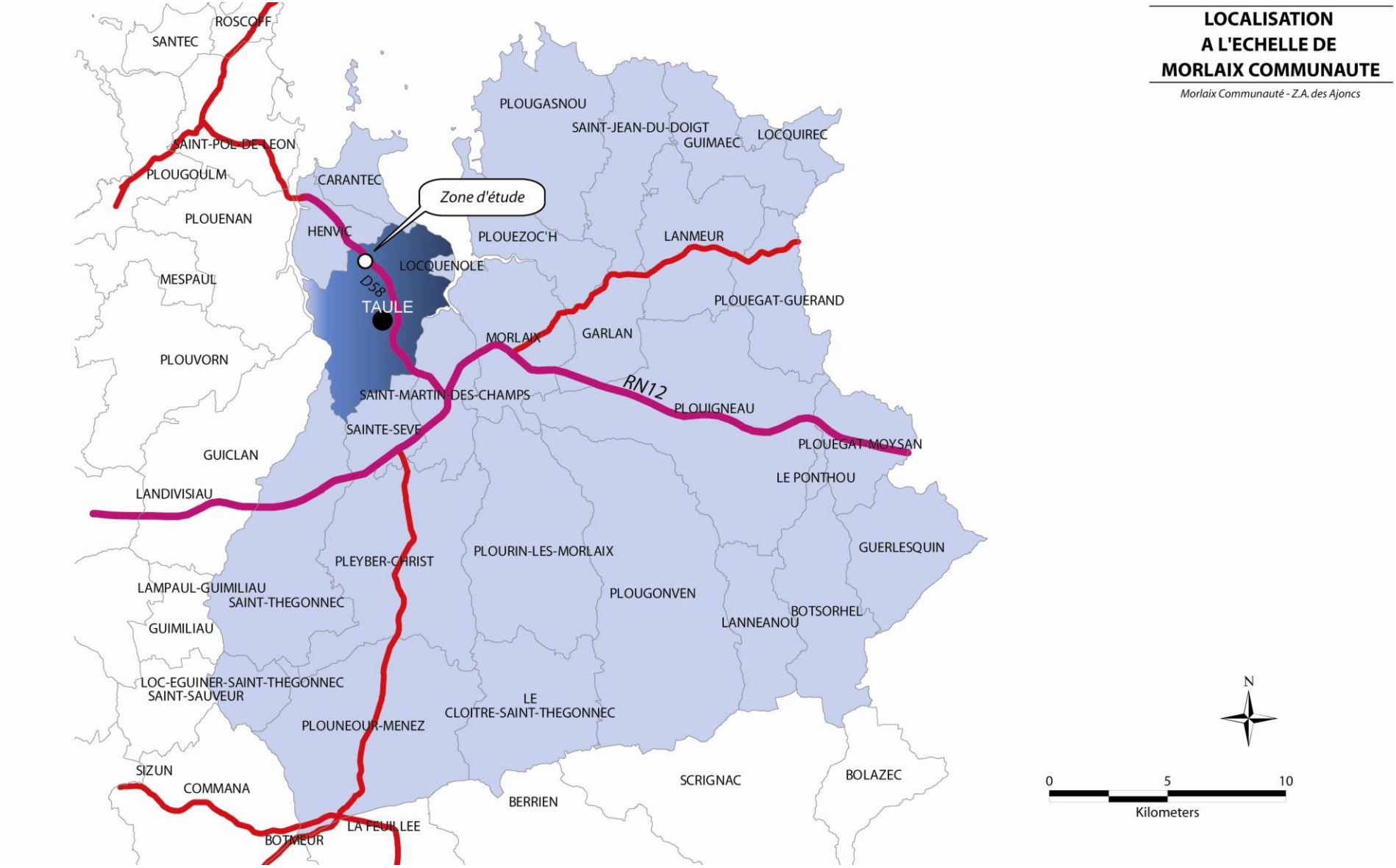
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

L'objet de cette étude « loi Barnier » consiste donc à définir un projet urbain de qualité sur l'ensemble de la zone, permettant ainsi de déroger au recul initialement imposé par la loi.

Des dispositions particulières et adaptées pourront alors être traduites dans le Plan Local d'Urbanisme de Taulé, actuellement en cours de réalisation (Un règlement particulier pour cette zone sera mis en place dans le P.L.U. de Taulé, pour bien mettre en avant la prise en compte des 5 points : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages. Le diagnostic et les justifications de ce projet seront repris dans le rapport de présentation du P.L.U.).

1. DIAGNOSTIC

1.1. PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE



LOCALISATION
A L'ECHELLE DE
LA COMMUNE DE TAULE
Morlaix Communauté - Z.A. des Ajoncs
Zone communautaire
Zone complémentaire : extension possible de la Z.A. communautaire
Zone d'étude
HENVIC
CARANTEC
LOCQUENOLE
PLOUEZOC'H
MORLAIX
la Penzé
la Penzé
rivière de morlaix
N
1 000 500 0 1 000
Meters
Extrait de la zone
N
0 75 150 300
mètres

A L'ECHELLE DU SITE

- Bordée au nord-est par la RD 58 qui relie Morlaix à Roscoff (axe routier structurant 2x2 voies), la zone d'étude s'insère dans un espace actuellement peu urbanisé, au nord de l'agglomération de La Gare. Elle est physiquement détachée du pôle d'urbanisation principal de Taulé (le bourg) qui est situé à environ 2,5 Km au sud.

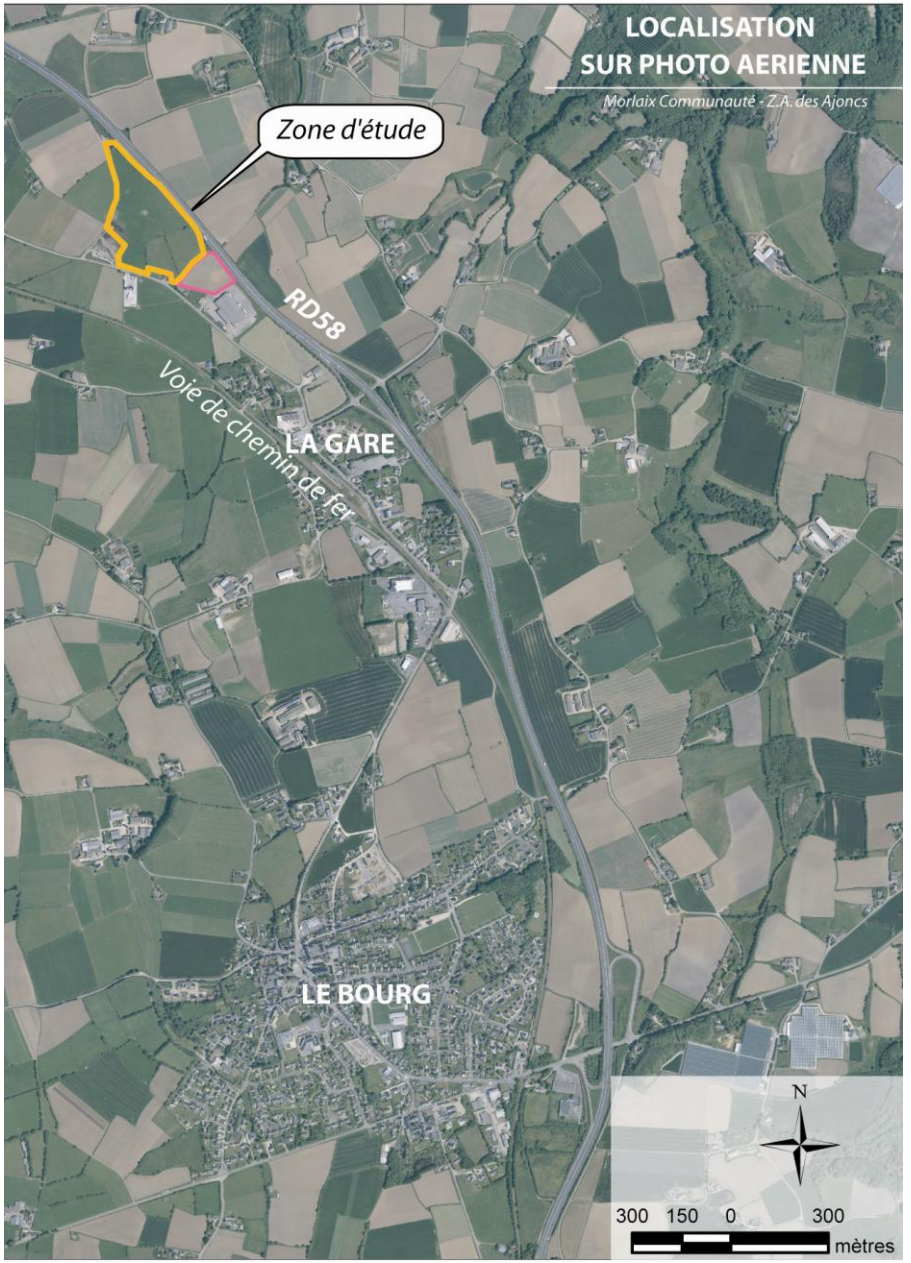
- Au sud-ouest, la zone jouxte la déchetterie et plate-forme de déchets verts communautaire, située à Ker ar Big.

- Une entreprise (centrale à béton) est implantée au sud, de l'autre côté de la voie communale, et la SICA de Saint-Pol-de Léon possède une station de conditionnement à proximité.

- La ligne de chemin de fer « Morlaix-Roscoff » passe au niveau de l'agglomération de la Gare, à 150 m au sud de la limite du site.

- **La zone d'étude compte 4 parcelles cadastrales :**
  - n° F 1322 (31 589 m²), F 1183 (16 837 m²), F 1185 (10 393 m²) et F 445 (8 870 m²), qui recouvrent au total une surface de 67 689 m², soit environ près de 6,8 hectares.

En outre, en vue d'une possible extension de la ZA communautaire, la parcelle adjacente (n°1140 a) est également intégrée à l'étude de dérogation Loi Barnier. Elle couvre 10 566 m².



1- La déchetterie, située au sud-ouest de la ZA des Ajoncs

2- La centrale béton, située en face de la ZA des Ajoncs

3- Les installations de la SICA de Saint-Pol-de-Léon, implantée au sud

Panneaux d'informations sur les entreprises implantées sur le secteur de La Gare, en débouchant de l'échangeur de La Gare de Taulé

4- Vue sur le site, depuis la route de Mézanrun Creis, en limite des parcelles 1322 et 345

5- Partie sud de la ZA (parcelles 445 et 1185), depuis le chemin rural est

6- Perception depuis le site vers la RD 58 (cf. camion y circulant visible), depuis le bout du chemin rural est (parcelle 1185)

7- Vue générale depuis le chemin rural ouest (parcelle 1322)

8- Extrémité nord-ouest de la ZA, depuis le bout du chemin rural ouest (parcelle 1322)
On remarque la présence de quelques beaux chênes sur le talus limitrophe avec la RD 58

9- Perception du site, depuis le bout du chemin rural ouest (parcelle 1322)

10- Vue générale de la ZA depuis la route communale de Mézanrun Créis (en direction du bourg de Taulé)

30- Vue générale de la ZA parcelle 1140, depuis le chemin rural est

OCCUPATION DU SOL

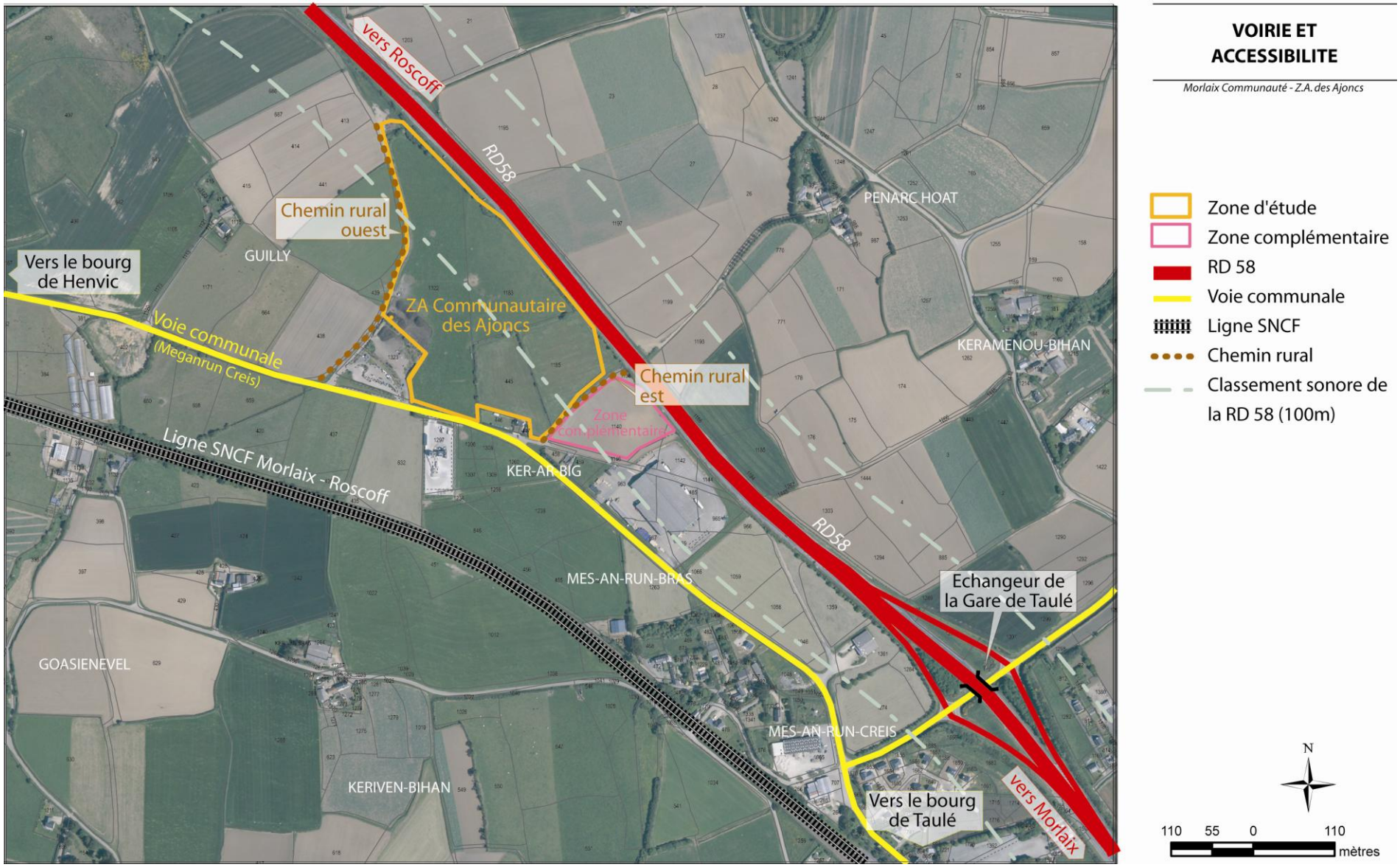
Morlaix Communauté - Z.A. des Ajoncs

- Zone d'étude
- Zone complémentaire
- Activités
- Riverains
- Zones humides
- Sièges d'exploitations agricoles

N

110 55 0 110 mètres

1.2. VOIRIE ET ACCESSIBILITE



- La RD 58 est un axe structurant à l'échelle départementale, qui relie Morlaix à Roscoff. Cet axe routier se caractérise par une forte fréquentation (trafic moyen journalier de 11000 véhicules par jour – Source CG29, 2006).

- La ZA des Ajoncs est facilement accessible depuis la RD 58, car le secteur de La Gare dispose d'un échangeur complet (dit de « La Gare de Taulé »).

- Par ailleurs, le site d'étude est desservi directement avec la voie communale qui dessert la Gare (route de Mézanrun Creis), et rejoint le bourg d'Henvic, situé à 1,7 Km plus au nord.

- Il est bordé à l'est et à l'ouest par deux chemins ruraux, qui se terminent en cul de sac. Ces chemins permettent aux agriculteurs d'accéder aux parcelles agricoles qu'ils cultivent.

- Il n'existe ni chemins piétons ou vélos, ni desserte en transport en commun sur le périmètre de la zone.

10- Route communale de Mézanrun Créis vers le bourg de Taulé (ZA des Ajoncs à droite / Centrale béton à gauche)

11- Route communale de Mézanrun Créis vers Henvic (Centrale béton à droite / ZA des Ajoncs en arrière plan au fond)

12- Chemin rural ouest, vers la route de Mézanrun Créis (ZA des Ajoncs à gauche)

13- Chemin rural est (ZA des Ajoncs à gauche)

14- RD 58, au niveau de la bretelle de sortie de l'échangeur de la Gare de Taulé, dans le sens Morlaix-Roscoff

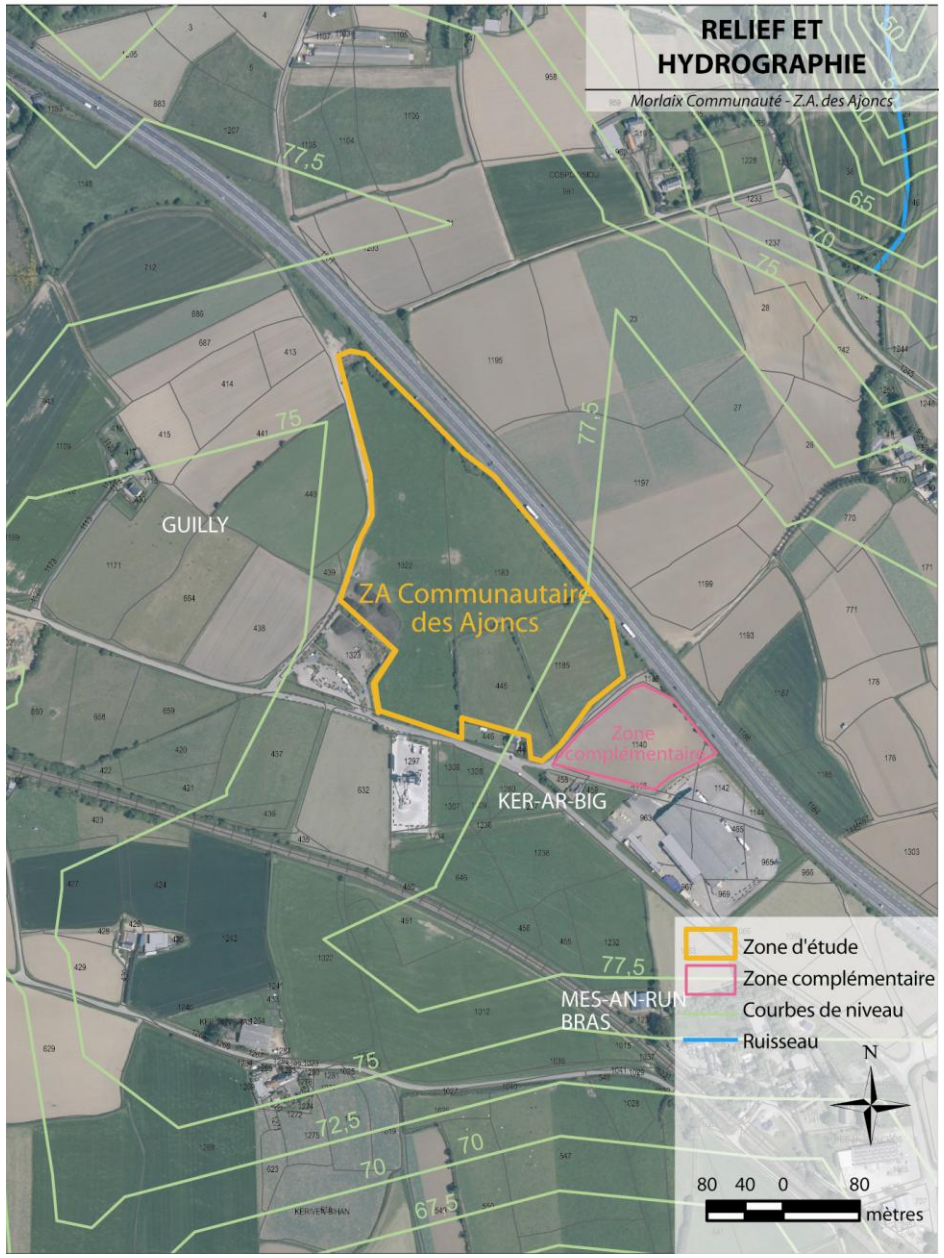
15- RD 58, au niveau de la bretelle de sortie de l'échangeur de la Gare de Taulé, dans le sens Roscoff-Morlaix

1.3. TOPOGRAPHIE

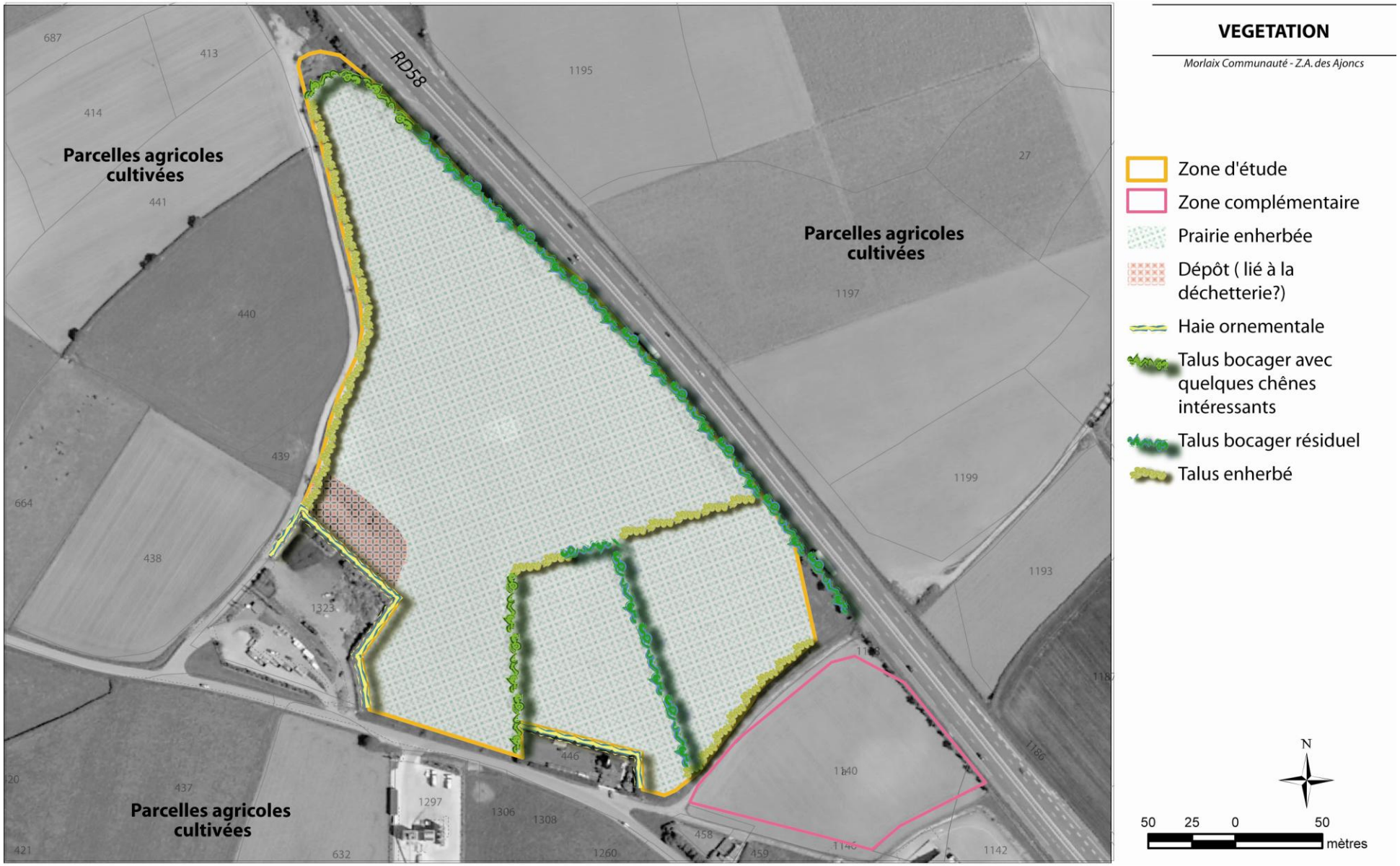
- L'ensemble de la commune de Taulé appartient au bassin versant du SAGE du Léon-Trégor, en cours de réalisation.

- Le secteur de La Gare n'est traversé par aucune rivière, ni aucun ruisseau.

- Le site d'étude est situé sur un point haut de la commune, qui ne présente pas de relief particulier ; l'altitude est d'environ 80 m.



1.4. INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER



ENVIRONNEMENT PROCHE
Morlaix Communauté - Z.A. des Ajoncs
Zone d'étude
Zone complémentaire
Sièges d'exploitations agricoles
Distance de 100m autour des bâtiments d'élevage
Distance de 100m autour des autres bâtiments agricoles
Zones humides
RD58
N
100 50 0 100
mètres

- Le site des Ajoncs a été largement modifié par l'action de l'homme. Il ne présente pas globalement d'intérêt écologique majeur et n'est donc concerné par aucune mesure de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, etc.).

- La zone d'étude est composée de terrains anciennement utilisés par l'agriculture, aujourd'hui en prairies. Globalement, la zone d'étude se trouve dans un contexte paysager ouvert.

- L'ancienne vocation agricole de la zone est encore soulignée par la présence de talus bocagers ou enherbés, qui forme une trame verte structurante du paysage.
  Un talus plantés en limite des parcelles 1322 et 445 se démarque particulièrement, ainsi que quelques chênes plantés en limite de la RD 58 à l'extrême nord-ouest de la parcelle 1322.
  Les arbres et arbustes feuillus ainsi présents forment un couvert intéressant pour la faune (refuges pour les oiseaux et les petits mammifères).
  Outre leur valeur esthétique et écologique pour le site, ils jouent également un rôle d'écran pour les entreprises, de protection contre le vent, et le bruit.

- Au niveau de la maison d'habitation du riverain présent en bordure de la route de Mézanrun Créis, la zone d'étude est délimitée par des haies composées d'essences ornementales,

- Des haies ornementales délimitent et isolent également la déchetterie.

16- Talus bocager présent en limite nord de la parcelle 1322, en bordure de la RD 58

17- Talus bocager présent en limite des parcelles 1322 et 445

18- Talus enherbé bordant le chemin rural bordant la ZA à l'est

19- Talus enherbé bordant le chemin rural bordant la ZA à l'ouest

20- Perception de l'ensemble de la ZA depuis le chemin rural ouest : Le paysage est largement ouvert, ponctué en arrière plan par la trame bocagère résiduelle

1.5. PERCEPTIONS VISUELLES

1.5.1. PERCEPTIONS DU SITE DEPUIS LA RD 58

Les automobilistes circulant sur la RD 58 perçoivent globalement peu la zone d'étude.

En effet, la voie express est au même niveau que la ZA à cet endroit, et la présence d'un talus bocager encore partiellement planté limite la co-visibilité.

La sensibilité est plus marquée en circulant dans le sens Roscoff – Morlaix, car le site d'étude est alors situé directement en bordure de la chaussée.

On note toutefois que les installations de la centrale béton sont perceptibles ponctuellement, bien que distantes de plus de 300 mètres, de même que le grand bâtiment de la SICA, implanté plus au sud à un endroit ou le talus bocager a disparu.

Dans le sens Morlaix - Roscoff

21- Au niveau de la SICA de Saint-Pol-de-Léon et de la bretelle d'accès à la RD 58 par l'échangeur de La Gare de Taulé

22- RD 58, au niveau de la parcelle 1183, dans le sens Morlaix-Roscoff

23- RD 58, au niveau des parcelles 1183 et 1322, dans le sens Morlaix-Roscoff

Dans le sens Roscoff - Morlaix

24- RD 58 au niveau de la parcelle 1322, dans le sens Roscoff-Morlaix

25- RD 58 au niveau de la parcelle 1183, dans le sens Roscoff-Morlaix

26- Vue globale sur le site (au niveau des parcelles 1322 et 1183), depuis la borne d'arrêt d'urgence située dans le sens Morlaix-Roscoff

1.5.2. PERCEPTIONS DEPUIS LE SITE VERS L'EXTERIEUR

Depuis le site, en regardant vers la RD 58 les véhicules circulant sont perceptibles, bien que la vue soit partiellement cachée par le talus bocager résiduel.

Vers le sud, le paysage est ouvert (plateau agricole) et la vue porte loin : le bourg de Taulé (situé sur un point haut) est bien visible. Ainsi, par réciprocité, le secteur de La Gare est également perceptible depuis le nord du bourg.

27- Ouverture visuelle sur le bourg de Taulé, depuis la route de Mézanrun Créis

28- Partie nord-ouest de la zone : Un camion circulant sur la RD 58 est visible derrière le talus bocager résiduel

29- Perception de la RD 58 depuis l'extrémité nord-est de la ZA.

Depuis la sortie nord du bourg de Taulé, route de la Gare

LOCALISATION DES PRISES DE VUE

Morlaix Communauté - Z.A. des Ajoncs

Zone d'étude

Zone complémentaire

21 Angle de vue

N

100 50 0 100

mètres

1.6. RESEAUX

1.6.1. EAUX USEES

Sur la commune de TAULE, le réseau d'assainissement collectif dessert le quartier de La Gare. Toutes les constructions futures du secteur seront donc raccordées au réseau d'assainissement collectif, qui passe au niveau de la route de Mézanrun Créis ; une extension sera nécessaire pour raccorder cette zone. Les eaux usées collectées sont acheminées et traitées sur la STEP de Morlaix.

N.B. : Parallèlement à la révision du document d'urbanisme communal, une étude de mise à jour du plan de zonage d'assainissement des eaux usées a été confiée par la commune à DCi Environnement en 2013.

1.6.2. EAUX PLUVIALES

Actuellement, il n'existe aucun ouvrage de gestion globale des eaux pluviales ni sur le périmètre de la zone d'étude, ni dans le secteur.
Les eaux pluviales des environs vont en fossé.

N.B. : Parallèlement à la révision du document d'urbanisme communal, la commune a également confié à DCi Environnement la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

1.6.3. EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable dessert tout le secteur de La Gare. La commune a la compétence de l'eau potable, et le service est géré en régie communale.
Parallèlement à la révision du document d'urbanisme communal, la réactualisation du Schéma Directeur d'eau Potable réalisé en 2009 a été confiée par la commune à ARTELIA en 2013.

La commune achète son eau au syndicat des eaux de l'Horn. L'eau est stockée au niveau du château d'eau, et toute la distribution se fait ensuite gravitairement depuis ce réservoir.
Pour calculer les besoins en eau pour les zones à vocation d'activités, ARTELIA a pris pour hypothèse une consommation de 3 m^3/jour/hectare. Ce ratio de consommation est représentatif des activités de type artisanal, commercial, logistique, et tertiaire.
L'étude menée par ARTELIA conclut que « le réseau actuel est bien dimensionné pour la demande future », et qu' « il n'y a pas de renforcement à prévoir pour alimenter les projets liés au P.L.U. », dont ceux de la ZA des Ajoncs.

1.6.4. INCENDIE

Actuellement, il existe deux bornes incendies de type normalisé au niveau de la rue de Mézanrun Créis.

1.6.5. ELECTRICITE

Le réseau électrique passe au niveau de la route de Mézanrun Créis : Il n'y a donc pas de problème particulier concernant la desserte de ce secteur.

1.6.6. TELEPHONIE ET RESEAU NUMERIQUE

Le réseau France Télécom dessert le quartier de La Gare. De plus, la commune est couverte par le réseau de téléphonie mobile ; elle dispose de plusieurs antenne relais sur son territoire, dont une au niveau de La Gare, à Méziou Meur.

La commune est desservie par le haut débit.

1.6.7. DECHETS

Sur TAULE, la collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté d'Agglomération du Pays de Morlaix.
La déchetterie communautaire de Ker ar Big jouxte la ZA des Ajoncs, ce qui est un atout pour la gestion sélective des déchets des futures entreprises.

1.6.8. GAZ

Il existe un réseau de gaz de ville sur la commune, mais il ne dessert pas le secteur de La Gare.

1.7. CADRE REGLEMENTAIRE

La zone d'étude, hormis les dispositions de la loi Barnier, est soumise aux contraintes réglementaires suivantes.

1.7.1. LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

Au niveau du secteur de La Gare, la RD 58 est classée voie bruyante de 3ème catégorie.
En conséquence, une bande d'isolement acoustique de 100 m de part et d'autre du bord de la voie doit être respectée en tissu ouvert (réduite à 50 m en zone urbaine U).

La moitié de la zone d'étude est incluse dans cette bande d'isolement acoustique.

Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants prévues dans des secteurs bruyants.
Celles-ci s'appliquent aux :
. bâtiments d'habitation,
. établissements d'enseignement,
. établissements de santé, de soins et d'action sociale,
. bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ne sont pas concernés :
. **les bâtiments industriels**, agricoles ou **commerciaux**,
. les ateliers bruyants et locaux sportifs.

1.7.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

(voir annexes)

Le site de la ZA des Ajoncs est concerné :
- par la servitude d'utilité publique PT2 : Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique (Station de Carantec et faisceau hertzien Roc-Trédudon < > Carantec).
- et par la servitude d'utilité publique relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des voies express et des déviations d'agglomérations : EL 11.

N.B. : La servitude T7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement, qui s'applique à tout le territoire communal, n'est pas représentée.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Morlaix Communauté - Z.A. des Ajoncs

- Zone d'étude
- Zone complémentaire
- Servitude PT2 : servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- Servitude T1 : servitude relative aux chemins de fer
- Servitude T7 : servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement *(non représentée car s'applique à tout le territoire)*

N

100 50 0 100 mètres

1.7.3. SCOT DE MORLAIX COMMUNAUTE

La commune de TAULE est incluse dans le Schéma de Cohérence Territoriale Morlaix Communauté, approuvé depuis le 12/11/2007.
D'après le schéma d'organisation pour un développement équilibré des territoires figurant dans le PADD du SCoT (cf. page suivante), TAULE est identifié comme « pôle économique à conforter et développer », et le secteur de La Gare est situé en bordure de la RD 58, axe identifié dans le SCOT comme « axe structurant de développement ».

Prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCoT :

Organisation de l'espace et pertinence des implantations :
-L'accueil de différents types d'activités se localisera prioritairement sur le pôle urbain et les pôles spécifiques identifiés dans le PADD, avec les plates-formes d'échanges et les voies de communication en prenant en compte les questions relatives à l'accessibilité (accès, desserte, sécurité) et aux équipements publics (voirie, eau, TIC, assainissement…).
-Limiter le développement linéaire le long des axes de communication. Préférer un accès sur ces axes qui organise une zone d'activités avec un plan d'aménagement.
- Réaliser un véritable plan d'aménagement et de liaison des zones commerciales en lien avec le centre urbain adjacent. Organiser les liaisons et les déplacements vers les quartiers adjacents et le centre-ville afin d'assurer la liaison et l'intégration de ces espaces aux autres fonctions des communes (équipements publics, petits commerces de proximité, habitat …).
- Développer l'accessibilité aux modes de transports collectifs et piétons dans et vers les zones d'activités actuelles et à venir, prioritairement les zones générant le plus d'emplois.
-Les extensions des zones d'activités doivent s'inscrire dans l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain. Pour assurer les équilibres entre espaces naturels et agricoles, le développement des zones d'activités devra mieux prendre en considération les données paysagères naturelles, topographiques, afin de maintenir des espaces de respiration (landes, zones humides, petits espaces boisés, chemin creux...) entre chaque zone.

Gestion foncière des pôles économiques :
- La gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain des zones existantes sont à privilégier. Le développement des zones d'activités sur du foncier agricole utile devra faire l'objet de mesures compensatoires en collaboration avec la SAFER par exemple.
- Les documents d'urbanisme devront permettre, lors de leur révision, l'utilisation des différentes procédures d'intervention suivant la taille et la complexité de l'opération (Zone d'Aménagement Différé, Zone d'Aménagement Concerté…) et la réalisation, au minimum, d'un schéma d'aménagement en cas de mise en place de zones d'activités.
Des réserves foncières adaptées aux types de demandes (petites entreprises artisanales, activités industrielles, technologiques, tertiaires, etc.…) devront permettre l'accueil des différentes activités en fonction des territoires d'équilibre.
- Il conviendra de véritablement s'appuyer sur les infrastructures existantes ou projetées pour accueillir les entreprises.

Qualité paysagère et architecturale des aménagements de zones :
Dans le cadre de l'article L.111-I-4 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de mettre en place un plan d'aménagement durable des zones par le respect des critères de recul par rapport aux voies de communication, d'aménagement paysager, de gestion écologique de l'eau pluviale, de circulation interne par la création ou la justification de liaisons douces et de points de dessertes pour les transports collectifs. Ce plan d'aménagement durable des zones devra intégrer le souci d'économie et de gestion de l'espace. Une attention particulière sera apportée à la maîtrise de la publicité.

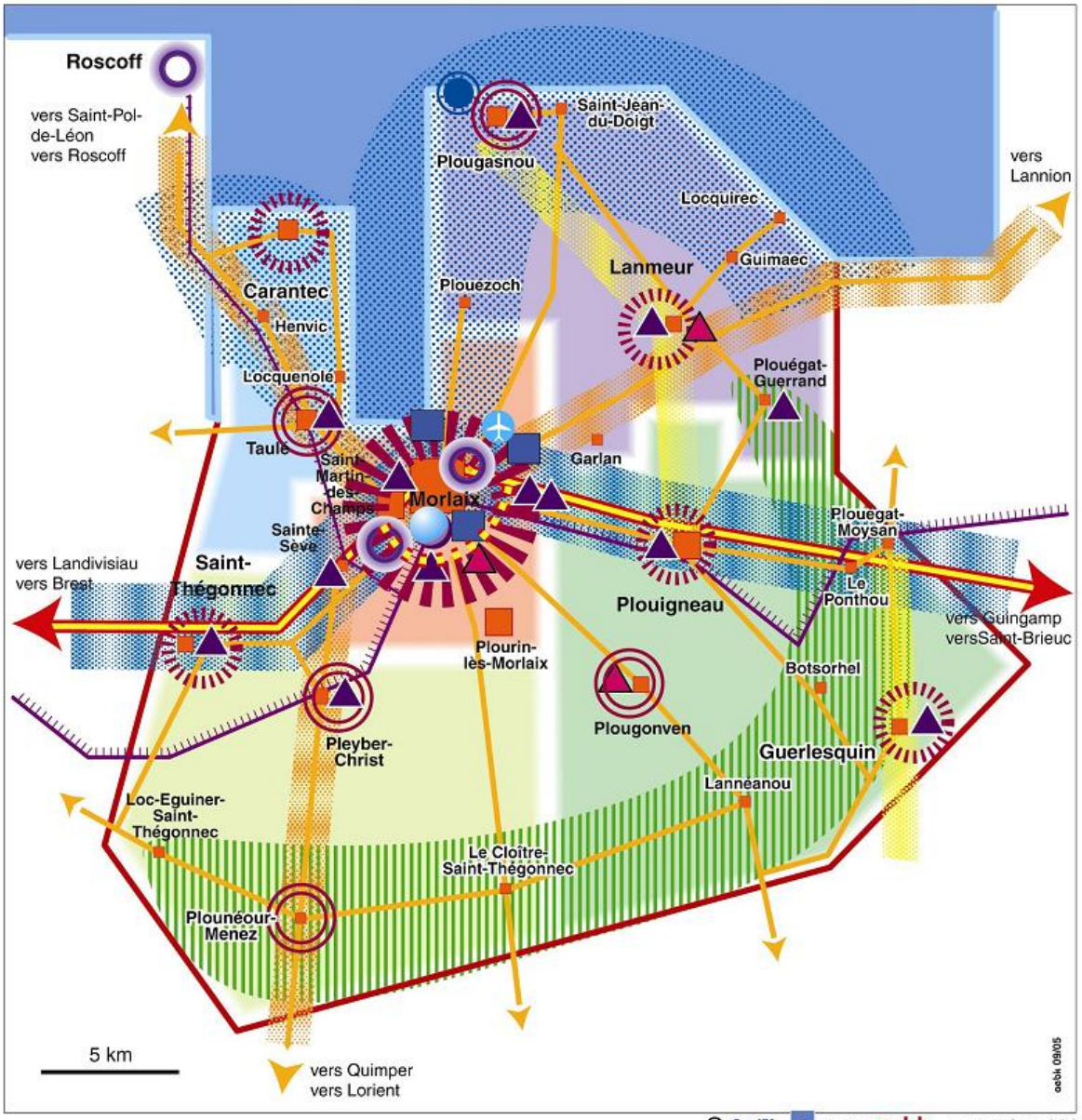


SCHÉMA D'ORGANISATION POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

Types de commune

un **pôle urbain** fort qui irrigue et dynamise l'ensemble du territoire

communes complémentaires de service

communes complémentaires d'équilibre au sein des territoires

Territoires d'équilibre

- Carantec, Taulé
- Plougasnou, Lanmeur
- Morlaix, Saint-Martin-des-Champs, Plourin-les-Morlaix
- Pleyber-Christ, Saint Thégonnec,Plounéour-Menez
- Plouigneau, Guerlesquin, Plougonven

Polarisation économique future

- pôle économique à conforter et développer
- pôle santé à conforter et à créer
- Pôle de compétitivité et technopole multisite
- Pôle tertiaire
- Pôle d'échange - gare
- Nouveau port

Axes structurants

- axe multimodal (TGV, voie express)
- axe structurant de développement
- axe de développement nécessaire à l'émergence de projets économiques
- projet de voie de contournement sud-est

Zones d'intervention

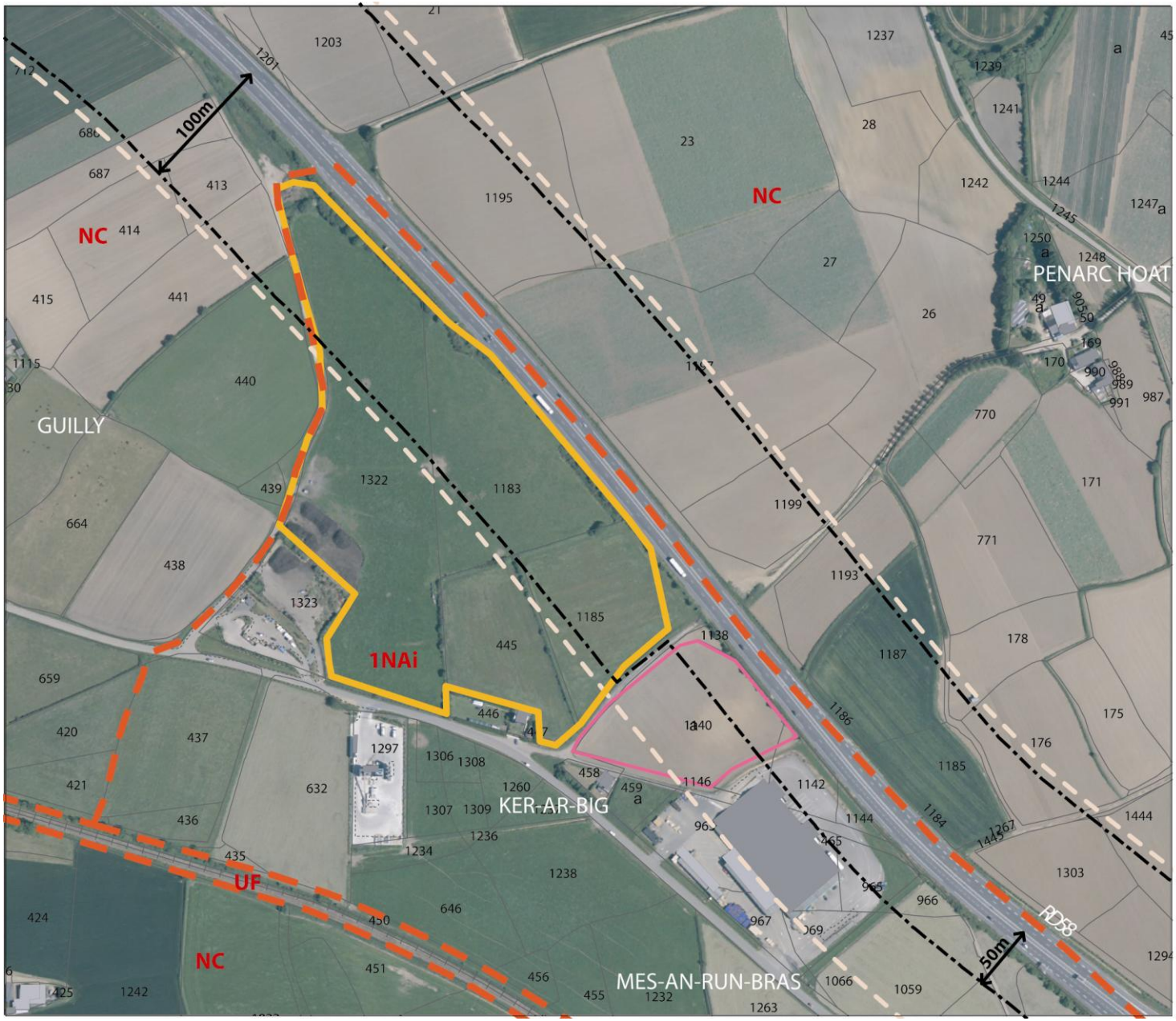
- gérer les pressions foncières sur le littoral et favoriser le développement de micro-zones économiques
- zone d'intervention soutenue (habitat, économie...)

1.7.4. DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

La commune de TAULE est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1996 et plusieurs fois modifié depuis.
Ce document d'urbanisme en vigueur classe la ZA des Ajoncs en zone constructible à vocation d'activités « 1NAi ».

La zone d'étude n'étant pas encore urbanisée, une marge de recul inconstructible de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 58 s'applique (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
En revanche, cette marge de recul est ramenée à 50 mètres sur les terrains occupés au sud par la SICA.

La commune a prescrit la révision du P.O.S. fin 2009, afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Dans ce nouveau document, la commune maintient et confirme la vocation d'accueil d'activités économiques du secteur de la Gare.



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ZONAGE GRAPHIQUE

Morlaix Communauté - Z.A. des Ajoncs

Zone d'étude

Zone complémentaire

Zonage du POS

Limite de zone

NC zone agricole

UF zone ferroviaire

1NAi zone constructible à vocation d'activités

Marge de recul inconstructible (Loi Barnier)

Recul acoustique : 100m par rapport à l'emprise de la route

N

100 50 0 100 mètres

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

2.1.1. VOCATION DE LA ZONE

Le site est destiné à recevoir des **activités économiques à caractère artisanal, de services aux entreprises, et industriel, ainsi que des activités de valorisation des déchets**.

La zone peut également accueillir les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activité **et que leur surface de plancher ne dépasse pas 60 m^2**.

2.1.2. ACCES ET VOIRIE

Tout accès direct sur la RD 58 est interdit.

L'accès principal à la Z.A. est prévu à partir de la voie communale de Mézanrun Créis ; compte-tenu de la superficie de la zone, un accès secondaire pourrait être créé depuis le chemin rural est, et depuis le chemin rural ouest.

La desserte du site sera assurée par une voirie interne. Cette voie comprendra une chaussée de **6 m maximum**, afin de limiter la vitesse. Cette voirie sera bordée de trottoirs et ses abords seront végétalisés.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de la perception visuelle atténuée qu'ont les automobilistes circulant sur la RD 58 sur le site (cf. partie diagnostic), **la marge de recul inconstructible peut être alignée sur le bâtiment de la SICA, et ainsi ramenée à 50 m par rapport à l'axe de la RD 58**.

Afin de garantir à long terme son maintient et son entretien, cette marge de recul restera propriété de Morlaix-Communauté.

Aucune construction, mais aussi aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne seront autorisés dans cette marge de recul.

Par rapport aux autres voies et aux emprises publiques, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m. Dans ce recul, les aires de stationnement seront autorisées.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux éléments de végétations

Pour garantir la pérennité des arbres existants sur les haies bocagères, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Par rapport au terrain naturel

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.

2.1.4. INTEGRATION PAYSAGERE

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les aires de stationnement seront paysagées.

Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront être traitées de façon à être le moins visibles possible depuis les voies. Elles seront implantées en arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies d'essences locales en mélange, mur ou muret, treillage bois …).

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé sera interdit.

Dans tous les cas, **un minimum de surface devra être traité en espaces verts, soit :**
- 15% de la superficie des terrains ou lots de 8000 m² ou moins ;
- 10% de la superficie des terrains ou lots de plus de 8000 m².

Les surfaces de parking pourront être prises en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils ont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement de véhicules.

Plantations

Sur l'ensemble du site, les haies et talus présentant un intérêt paysager fort seront conservés. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires seront demandées.

Les zones tampons et plantations à conforter / créer indiquées sur le schéma d'aménagement sont à respecter ; elles formeront des bordures d'aspect naturel entre les parcelles, tout en intégrant les bâtiments au sein d'une trame verte (rôle d'écran visuel).

La **marge de recul définie par rapport à la RD 58** devra être constituée d'une bande enherbée, plantées d'arbustes en association éventuelle avec des arbres de hautes tiges isolés ou en bosquets, comme indiqués au schéma d'aménagement.

La palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton (voir annexe). Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone.

2.1.5. ARCHITECTURE

Les constructions devront présenter une architecture soignée. Les volumes seront simples et sobres, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Hauteurs
Les bâtiments auront une hauteur maximale de : (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

Aplomb des façades		Faîtage
avec toit	avec acrotère	
9,00 m	12,00 m	13,00 m

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.

Les toitures devront également faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades, notamment dans le cas de toitures terrasses où les éléments de superstructure devront être intégrés à l'architecture. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires/ plaques sombres). Les toitures végétalisées seront encouragées, comme la pose de panneaux solaires en toiture : ceux-ci devront être néanmoins intégrés à l'architecture du bâtiment.

Couleurs et matériaux
Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.
L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle.
Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns, de vert).
Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.
Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).
Tous les murs en parpaings devront être enduits ou bardés.

2.1.6. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, afin de mettre en œuvre l'image de zones d'activités paysagées.
Leur hauteur sera limitée à 1,80 m maximum, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type rigide et de couleur identiques ; elles seront doublées d'une haie vive – pouvant être discontinue - constituée d'arbustes d'essences locales.

2.1.7. ENSEIGNES

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.
Elles devront être conformes aux lois et règlements en vigueur.
Elles ne pourront couvrir plus de 25% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment.
Un pourcentage plus élevé pourra être autorisé dans le cas où la recherche de la conception architecturale le justifie. Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem, dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble de la zone, devant faire l'objet d'une description précise et d'une autorisation spécifique.

Les enseignes et pré-enseignes clignotantes et les enseignes et pré-enseignes lumineuses de forte intensité sont interdites.

Les enseignes au profit de tiers sont interdites.

2.1.8. STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Il sera privilégié les plantations en bosquets et en pleine terre par rapport aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales. **Le nombre d'arbres minimum exigé est de 1 pour 6 places de stationnement.**

2.1.9. RESEAUX

Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Eaux pluviales
L'aménagement de la zone devra prendre en compte, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Il est **fortement recommandé** de traiter le maximum de la surface non construite, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Un bassin tampon est à prévoir sur le site. Cette installation devra faire l'objet d'aménagements les plus naturels possibles : prairie humide en point bas du site.

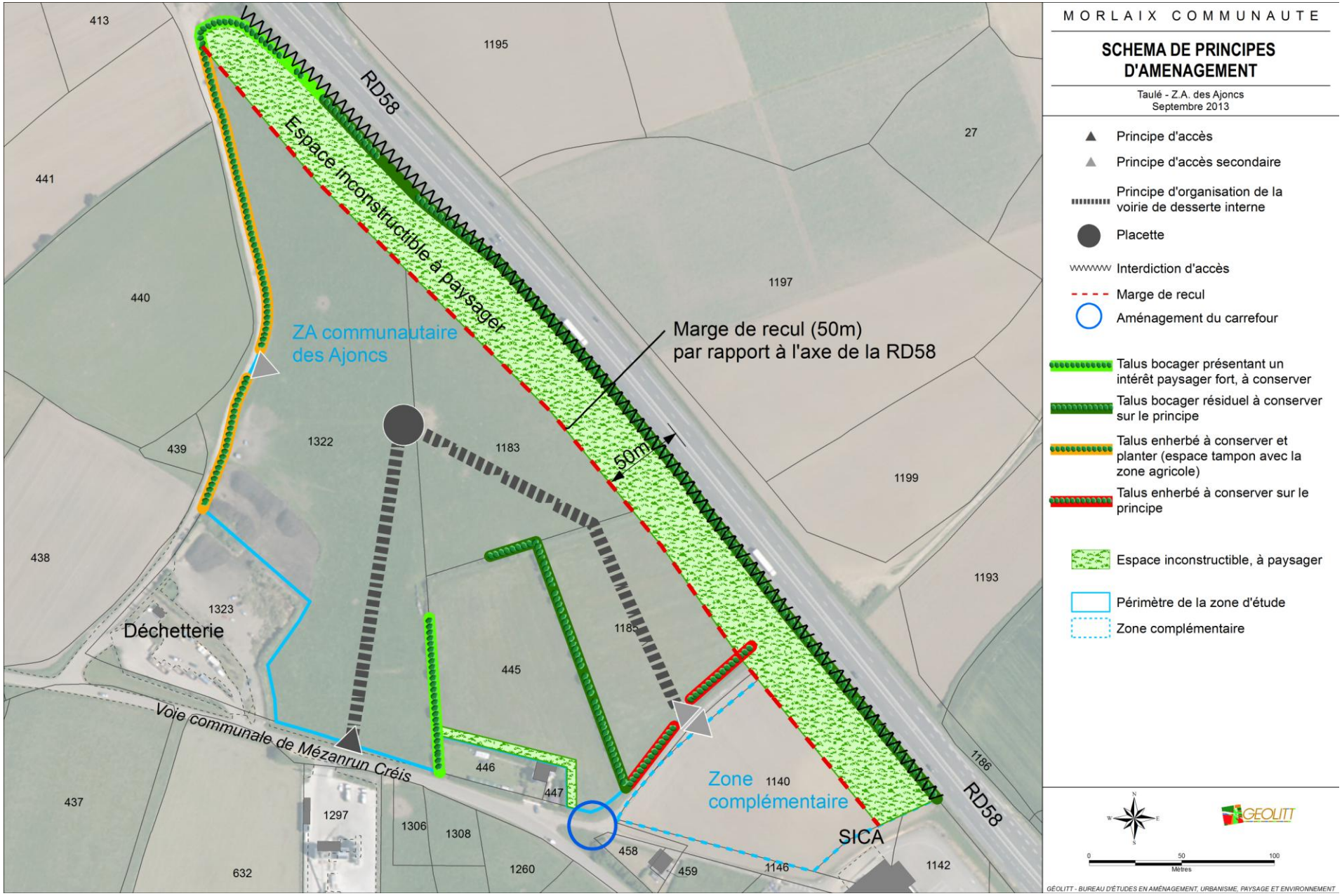
Eaux usées
Toutes les constructions futures du secteur seront raccordées – via des canalisations souterraines - au réseau d'assainissement collectif, qui passe au niveau de la route de Mézanrun Créis.

En cas d'effluents nocifs, un pré-traitement sera imposé.

Raccordements aux réseaux
Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Incendie
Des dispositifs pour la lutte contre l'incendie devront être mis en place sur la zone : création d'une borne à incendie, à moins de 200 m des bâtiments, de type normalisé avec un débit de 120 m^3/h et une pression de 1 bar, réserve d'eau, etc.

2.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2.3. SYNTHESE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LA "LOI BARNIER"

Le projet d'aménagement de la ZA des Ajoncs permet de justifier et de motiver la dérogation faite à la loi Barnier (L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme), puisque les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages sont prises en compte.

Nuisances	▪ Seuls les **bâtiments d'activités** (à caractère artisanal, de services aux entreprises et industriel, ainsi que des activités de valorisation des déchets) sont autorisés dans la zone. Ils devront respecter les dispositions de la loi sur le bruit par rapport aux nuisances sonores lies à la RD 58. La zone peut également accueillir les **logements de fonction** destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activité **et que leur surface de plancher ne dépasse pas 60 m^2** ▪ Afin de créer un écran visuel et sonore vis-à-vis de la RD 58, le projet prévoit le maintien d'une inconstructible de 50 m, par rapport à l'axe de la RD 58. ▪ En frange avec la zone encore agricole située à l'ouest Nord, un **talus bocager sera créé, afin de former une bordure d'aspect naturel et de diminuer les nuisances visuelles**. ▪ **En frange avec l''habitation présente au sud, un espace vert paysager inconstructible est à créer**.	▪ L'aménagement de la zone devra limiter le débit des eaux de ruissellement. Il est **fortement recommandé** de traiter le maximum de surfaces non construites, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable. Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Un bassin tampon est à prévoir sur le site, en point bas. Cette installation devra faire l'objet d'aménagements les plus naturels possibles : prairie humide. Dans tous les cas, une étude d'incidence « loi sur l'eau » sera nécessaire pour l'aménagement de la zone. ▪ Toutes les constructions futures du secteur seront raccordées – via des canalisations souterraines - au réseau d'assainissement collectif, qui passe au niveau de la route de Mézanrun Créis. En cas d'effluents nocifs, un pré-traitement sera imposé.

Sécurité	▪ Tout accès direct sur la RD 58 est interdit. ▪ L'accès principal à la Z.A. est prévu à partir de la voie communale de Mézanrun Créis ; compte-tenu de la superficie importante de la zone (6,8 Ha), et en fonction du nombre d'entreprises qui s'implanteront (et des flux de circulations générés), un accès secondaire pourra être créé depuis le chemin rural est ainsi que depuis le chemin rural ouest.	▪ Les aires de stationnement devront être calibrées pour répondre aux besoins des activités et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. ▪ Des dispositifs pour la lutte contre l'incendie devront être mis en place sur la zone : création d'une borne à incendie, à moins de 200 m des bâtiments, de type normalisé avec un débit de 120 m3/h et une pression de 1 bar, réserve d'eau, etc.

<table>
<tr>
<td>Qualité architecturale</td>
<td>
Afin d'obtenir une zone d'activités visuellement cohérente et harmonieuse, toutes les constructions et installations implantées sur la zone devront présenter une même unité architecturale et paysagère.

▪ Les constructions devront présenter une architecture soignée. Les volumes seront simples et sobres, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

▪ Afin de faciliter leur insertion visuelle dans le site, les bâtiments auront une hauteur maximale de : (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus)
<table>
<tr><th colspan="2">Aplomb des façades</th><th>Faîtage</th></tr>
<tr><th>avec toit</th><th>avec acrotère</th><th></th></tr>
<tr><td>9,00 m</td><td>12,00 m</td><td>13,00 m</td></tr>
</table>
▪ Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.
</td>
<td>
▪ Les toitures devront également faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades, notamment dans le cas de toitures terrasses où les éléments de superstructure devront être intégrés à l'architecture. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires/ plaques sombres). Les toitures végétalisées seront encouragées, comme la pose de panneaux solaires en toiture : ceux-ci devront être néanmoins intégrés à l'architecture du bâtiment.

▪ Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

▪ L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle.

▪ Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns, de vert).

▪ Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

▪ Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

▪ Tous les murs en parpaings devront être enduits ou bardés.
</td>
</tr>
</table>

Qualité de l'urbanisme et du paysage	▪ Compte tenu de la perception visuelle atténuée qu'ont les automobilistes circulant sur la RD 58 sur le site (cf. partie diagnostic), **la marge de recul inconstructible est alignée sur le bâtiment de la SICA, et ainsi ramenée à 50 m par rapport à l'axe de la RD 58**. Cette marge de recul restera propriété de Morlaix Communauté. Aucune construction, mais aussi aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne seront autorisés. ▪ Par rapport aux autres voies et aux emprises publiques, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m. Dans ce recul, les aires de stationnement seront autorisées. ▪ Par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. ▪ Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis de **l'habitation présente au limite sud, un espace vert paysager inconstructible « tampon » est à créer**. ▪ Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution. ▪ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.	▪ Les **clôtures ne sont pas obligatoires**, afin de mettre en œuvre l'image de zones d'activités paysagées. Leur hauteur sera limitée à 1,80 m maximum, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. ▪ Les clôtures éventuelles seront toutes de type rigide et de couleur identiques ; elles seront doublées d'une haie vive – pouvant être discontinue - constituée d'arbustes d'essences locales. ▪ Les **enseignes** seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles devront être conformes aux lois et règlements en vigueur. Elles ne pourront couvrir plus de 25% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Un pourcentage plus élevé pourra être autorisé dans le cas où la recherche de la conception architecturale le justifie. Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem, dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble de la zone, devant faire l'objet d'une description précise et d'une autorisation spécifique. Les enseignes et pré-enseignes clignotantes et les enseignes et pré-enseignes lumineuses de forte intensité sont interdites. Les enseignes au profit de tiers sont interdites. ▪ Les **aires de stationnement** seront paysagées.

Qualité de l'urbanisme et du paysage	▪ **Les aires de livraisons et de stockage** autorisées devront être traitées de façon à être le moins visibles possible depuis les voies. Elles seront implantées en arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois …). ▪ **Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé sera interdit**. ▪ Dans tous les cas, **un minimum de surface devra être traité en espaces verts, soit :** **- 15% de la superficie des terrains ou lots de 8000 m² ou moins ;** **- 10% de la superficie des terrains ou lots de plus de 8000 m².** Les surfaces de parking pourront être prises en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils ont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement de véhicules. ▪ Sur l'ensemble du site, **les haies et talus présentant un intérêt paysager fort seront conservés**. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires seront demandées. Les **zones tampons et plantations** à conforter / créer indiquées sur le schéma d'aménagement sont à respecter ; elles formeront des bordures d'aspect naturel entre les parcelles, tout en intégrant les bâtiments au sein d'une trame verte (rôle d'écran visuel).	▪ Pour garantir la pérennité des arbres existants sur les haies bocagères, **les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m** des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement. ▪ La **marge de recul définie par rapport à la RD 58** devra être constituée d'une **bande enherbée, plantées d'arbustes en association éventuelle avec des arbres de hautes tiges isolés ou en bosquets**, comme indiqués au schéma d'aménagement. ▪ La palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton (voir annexe). Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone. ▪ Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Il sera privilégié les plantations en bosquets et en pleine terre seront par rapport aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales. **Le nombre d'arbres minimum exigé est de 1 pour 6 places de stationnement**. ▪ Les **aires de livraisons et de stockage** autorisées devront être traitées de façon à être le moins visibles possible depuis les voies. Elles seront implantées en arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies d'essences locales en mélange, mur ou muret, treillage bois…).

3. ANNEXES

TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES, PLANTÉES OU NON SUR TALUS

1 - Les principes généraux pour toutes plantations.

Les nouvelles plantations auront pour fonction de recréer une ambiance bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de consolider l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :
- Etre en priorité des espèces du pays bien adaptées au climat et au sol ;
- Associer plusieurs essences végétales, Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- Avoir une couverture du sol pendant au moins trois années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorce, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :
- Une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant.
- Un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie.
- Une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèces végétale est malade et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2 - La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus.

La composition d'une haie vive plantée ou on sur talus est la suivante, 2/3 caduques, 1/3 persistante :
- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires. Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance lente). Ils seront espacés de 8 à 12 mètres.
- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.
- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la hale et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES DU BOCAGE BRETON

ARBRES

Alisier terminal
Aulne glutineux (Alnus glutmosa)
Aulne à feuille à cœur (Alnus corciata)
Aulne rouge (Alnus ruba)
Bouleau blanc (Betula verrucosa)
Cerisier tardif (Prunus serotina)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne pédonculé (Quercus pedonculata, Quercus robur)
Chêne rouvre ou sessile (Quercus sessiflora ou petrae)
Cormier
Érable sycomore (Acer pseudo platanus)
Frêne commun (Fraximus excelsior)
Hêtre commun (Fagus sylvatic)
If (Taxus bacata)
Merisier des bois (Prumus avium)
Noyer commun (Juglans regia)
Orme champêtre (Ulmus campestris)
Orme (Ulmus resista)
Robinier faux acacia (Robinia pseudo acacia)
Tilleul à petites feuilles (Titia cordata)
Tilleul à grandes feuilles (Titia platyphillos)
Saule blanc (Salix caprea)

ARBUSTES

Ajoncs (Ulex)
Bourdaine (Rhamnus frangula)
Buis (Buxus)
Cerisier à grappes (Prumus padus)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prumus mahaleb)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Érable champêtre (Acer campestris)
Framboisier (Ribes ideaus)
Fusain d'Europe (Evonymus europeus)
Genêt à balai (Cytisus scoparius)
Houx commun (Ilex aquifolium)
Néflier (Maerpilus germanica)
Noisetier ou coudrier (Corylus avellana).
Noisetier à fruits.
Osier (Salix vinimalis)
Poirier sauvage (Pyrus communis)
Pommier commun (Malus)
Prunellier (Prunus spinosa)
Prunier myrobolan (Prunus cerasifera)
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène de Chine
Viorne obier (Viburnum opuluse)

SERVITUDE PT2

TÉLÉCOMMUNICATIONS

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
Code des postes et télécommunications, articles L.54 à L.56, R.21 à R.26 et R.39.
Premier ministre (comité de coordination des télécommunications, groupement des contrôles radioélectriques, C.N.E.S.).
Ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).
Ministère de la défense. Ministère de l'intérieur.
Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile [services des bases aériennes], direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétaire d'Etat chargé de l'environnement. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble de dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en Conseil d'Etat (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. R.25 du code des postes et des télécommunications).
Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont définies conformément au deuxième alinéa de l'article R.22 du code des postes et télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes.

a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception (Art. R.21 et R.22 du code des postes et des télécommunications)

Zone primaire de dégagement

A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

Zone secondaire de dégagement

La distance maximale à partir des limites du centre peut être de 2 000 mètres.

Secteur de dégagement

D'une couverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

b) Entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz

(Art. R.23 du code des postes et des télécommunications)

Zone spéciale de dégagement

D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et de deux zones latérales de 50 mètres.

B. - INDEMNISATION

Possible si le rétablissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct matériel et actuel (art. L.56 du code des postes et des télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L.56 du code des postes et des télécommunications)[(1)].

C. - PUBLICITÉ

Publication des décrets au *Journal officiel* de la République française.
Publication au fichier du ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (instruction du 21 juin 1961, n°40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.
Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

[(1)] N'ouvre pas droit à indemnité l'institution d'une servitude de protection des télécommunications radioélectriques entraînant l'inconstructibilité d'un terrain (Conseil d'Etat, 17 octobre 1980, époux Pascal : C.J.E.G. 1980, p. 161).

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R.25 du code des postes et des télécommunications).

Dans les zones et dans le secteur de dégagement

Obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil.

Obligation pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).
Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.
Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (art. R.23 du code des postes et des télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.
Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (art. L.55 du code des postes et des télécommunications).

SERVITUDE EL 11

ROUTES EXPRESS ET DÉVIATIONS D'AGGLOMÉRATIONS

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express.

Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des déviations d'agglomérations.

Code de la voirie routière : articles L.151-1 à L.151-5 et R.151-1 à R.151-7 (pour les routes express), L.152-1 à L.152-2 et R.152-1 à R.152-2 (pour les déviations d'agglomérations).

Circulaire n°71-79 du 26 juillet 1971 (transports).

Circulaire n°71-283 du 27 mai 1971 relative aux voies express et déviations à statut départemental et communal.

Circulaire du 16 février 1987 (direction des routes) relative aux servitudes d'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations.

Circulaire n°87-97 du 1er décembre 1987 relative à l'interdiction d'accès le long des déviations d'agglomérations.

Ministère chargé de l'équipement (direction des routes).

Ministère de l'intérieur (direction générale des collectivités locales).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. – PROCÉDURE

Routes express

Le caractère de route express est conféré à une voie existante ou à créer après enquête publique et avis des collectivités intéressées :

- par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé de la voirie routière nationale, lorsqu'il s'agit de voies ou de sections de voies appartenant au domaine public de l'Etat ;
- par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre de l'intérieur lorsqu'il s'agit de voies ou de sections de voies appartenant au domaine public des départements ou des communes (art. R.151-1 du code de la voirie routière).

Ce décret prononce le cas échéant, la déclaration d'utilité publique des travaux en cas de création de voies (art. L.151-2 du code de la voirie routière).

Les avis des collectivités locales doivent être donnés par leurs assemblées délibérantes dans le délai de deux mois. L'absence d'avis dans ce délai vaut avis favorable (art. L.151-2 du code de la voirie routière)[(1)].

L'enquête publique est effectuée dans les formes définies aux articles R.11-3 et suivants du code de l'expropriation (art. R.151-3 du code de la voirie routière).

Lorsqu'il s'agit d'une voie à créer, l'enquête publique peut être confondue avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux. Le commissaire enquêteur doit alors émettre des avis distincts pour chacun des deux objets de l'enquête (art. L.151-2 et' R.151-3)

Le dossier soumis à l'enquête comprend, outre les documents énumérés à l'article R.11-3 du code de l'expropriation :

- un plan général de la voie, indiquant les limites entre lesquelles le caractère de route express doit lui être conféré ;
- l'indication des dispositions prévues pour l'aménagement des points d'accès à la route express et pour le rétablissement des communications ;
- la liste des catégories de véhicules ou d'usagers auxquels tout ou partie de la voie express sera en permanence interdite.

(1) Suivant qu'il s'agit de voies départementales ou communales, l'initiative relève du département ou de la commune. C'est donc moins un avis qui est attendu de la collectivité maître d'ouvrage qu'une délibération exprimant clairement sa volonté. Le plus souvent d'autres collectivités se trouvent concernées par sa décision, soit en raison des conséquences que la route express ne peut manquer d'avoir sur l'environnement, soit qu'il convienne de réaliser un maillage rationnel du réseau rapide et, à cet effet, d'éviter des initiatives concurrentielles. Il faut noter que les avis défavorables n'emportent pas eux-mêmes le rejet du projet. Il est bien évident cependant que la décision à prendre serait compromise par la présence dans le dossier d'oppositions caractérisées.

Une enquête parcellaire est effectuée dans les conditions définies aux articles R.11-19 et suivants du code de l'expropriation. Toutefois, le dossier soumis à enquête comprend, outre les documents énumérés à l'article R.11-19 dudit code, une notice accompagnée des plans nécessaires précisant les dispositions prévues pour assurer :

- le désenclavement des parcelles que la réalisation de la voie doit priver d'accès, lorsqu'il s'agit de la construction d'une route express ;
- le rétablissement de la desserte des parcelles privées du droit d'accès à la voie, lorsqu'il s'agit de conférer le caractère de route express à une voie ou section de voie existante.

Dans ce dernier cas, un plan est approuvé dans les formes prévues pour les plans d'alignement des voies de la catégorie domaniale à laquelle appartient la route express (art. R.151-4 du code de la voirie routière).

A dater de la publication du décret conférant à une voie ou section de voie, le caractère de voies express, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains.

L'aménagement des points d'accès nouveaux et la suppression des points d'accès existants peuvent être autorisés par arrêté ministériel pris après enquête publique et avis des collectivités locales intéressées, sans préjudice de l'application des règles d'urbanisme prévues notamment aux articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Si la création ou la suppression des points d'accès sur une route express existante n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, l'enquête doit porter, à la fois, sur l'utilité de l'aménagement projeté et sur la modification du plan. La décision concernant les accès ne peut être prise qu'après l'approbation de la modification du plan d'occupation des sols (art. R.151-5 du code de la voirie routière).

Le retrait du caractère de route express est décidé par décret pris dans les mêmes conditions que celui conférant ce caractère (art. R.151-6 du code de la voirie routière). Toutefois, le dossier soumis à enquête publique ne comprend que les documents suivants :

- une notice explicative ;
- un plan de situation ;
- un plan général de la route indiquant les limites entre lesquelles le caractère de route express sera supprimé.

Déviations d'agglomérations

Dans le cas de déviation d'une route à grande circulation, au sens du code de la route, s'il y a lieu à expropriation, l'enquête publique est effectuée dans les mêmes formes que pour la création des voies express (art. R.152-2 du code de la voirie routière)[(1)]. Le dossier soumis à enquête comprend les mêmes documents, exception faite de la liste des catégories de véhicules et d'usagers qui sont en permanence interdits sur la voie express.

L'enquête parcellaire est effectuée dans les mêmes conditions que pour la création de voies express (art. R.152-2 du code de la voirie routière).

B. - INDEMNISATION

Aucune indemnisation n'est prévue.

C. - PUBLICITÉ

Publication au Journal officiel du décret pris en Conseil d'Etat conférant le caractère de route express à une voie existante ou à créer.

Publication au Journal officiel du décret approuvant les déviations de routes nationales ou locales.

Publication au Journal officiel de l'arrêté ministériel autorisant l'aménagement des points d'accès nouveaux et la suppression des points d'accès existants des routes express ou des déviations d'agglomérations.

Eventuellement celle inhérente à la procédure d'expropriation.

[(1)] Les déviations de routes nationales ou locales ne nécessitant pas l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat, le préfet reste compétent pour déclarer l'utilité publique du projet de déviation (tribunal administratif de Nantes, 7 mai 1975, « Les amis des sites de la région de Mesquer » : rec., p. 718 ; Conseil d'Etat, consorts Tacher et autres, req. n°4523 et 4524).

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité dans le décret (en Conseil d'Etat) de classement d'interdire, sur tout ou partie d'une route express, l'accès de certaines catégories d'usagers ou de véhicules (art. R.151-2 du code de la voirie routière). Le préfet peut interdire les leçons de conduite automobile, les essais de véhicule ou de châssis, les courses, épreuves ou compétitions sportives (art. 7 du décret n°70-759 du 18 août 1970 non codifié dans le code de la voirie routière).

Possibilité pour l'administration de faire supprimer aux frais des propriétaires riverains, les accès créés par ces derniers, sur les voies ou sections de voie, après la publication du décret leur conférant le caractère de voies express ou encore après leur incorporation dans une déviation.

Possibilité pour l'administration de faire supprimer toutes publicités lumineuses ou non, visibles des routes express et situées :

- soit hors agglomération et implantées dans une zone de 200 mètres de largeur calculée à partir du bord extérieur de chaque chaussée de ces routes express ou encore, celles qui au-delà de cette zone n'auraient pas fait l'objet d'une autorisation préfectorale ou seraient contraires aux prescriptions de l'arrêté interministériel qui les réglemente ;
- soit à l'intérieur des agglomérations et non conformes aux prescriptions de l'arrêté conjoint du ministère de l'intérieur et du ministre chargé de l'équipement qui les réglemente.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à leurs frais à la suppression des accès qu'ils ont établis, sur les voies ou sections de voie, après la publication du décret leur conférant le caractère de route express. Il en est de même, pour les accès établis sur une voie ou section de voie, après leur incorporation dans une déviation.

Obligation pour les propriétaires riverains de demander une autorisation préfectorale pour l'installation de toute publicité lumineuse ou non, visible des routes express et située là où elle reste possible, c'est-à-dire au-delà de la zone de 200 mètres de largeur calculée à partir du bord extérieur de chaque chaussée des voies express.

Obligation pour les propriétaires de procéder, sur injonction de l'administration, à la suppression des panneaux publicitaires lumineux ou non, visibles des voies express et implantés irrégulièrement.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Interdiction pour les riverains de créer ou de modifier les accès des voies ou sections de voie, à dater soit de la publication du décret leur conférant le caractère de routes express, soit à dater de leur incorporation dans une déviation. Les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après rétablissement de la desserte des parcelles intéressées (art. L.151-3 et L.152-2 du code de la voirie routière).

Interdiction pour les riverains d'implanter hors agglomération toute publicité lumineuse ou non, visible des voies express et située dans une zone de 200 mètres de largeur calculée à partir du bord extérieur de chaque chaussée des dites voies express, et au-delà de cette zone, sans avoir obtenu préalablement une autorisation préfectorale (art. L.151-3 et 9 du décret n°76-148 du 11 février 1976)[(1)].

Interdiction pour les riverains d'implanter en agglomération, toute publicité lumineuse ou non, visible des voies express et non conforme à la réglementation édictée par un arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre de l'équipement et du logement pris à cet effet (art. L.151-3 du code de la voirie routière).

Ces interdictions ne visent pas les panneaux destinés à l'information touristique des usagers, ni ceux qui signalent la présence d'établissements autorisés sur les emprises du domaine public (décret n°76-148 du 11 février 1976).

(1) Le décret n°76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité a abrogé dans son article 16 l'article 8 du décret du 18 août 1970.

2° Droits résiduels du propriétaire

Néant.

Aménagement
du Parc d'activités de Kergariou

MORLAIX

ÉTUDE JUSTIFICATIVE DANS LE CADRE DE LA LOI BARNIER

Dossier: SJ20150060U
Dressé le : 29/08/2016
Modifié le :

QUARTA
Agence de Saint - Jacques de la Lande
123 rue du temple de Blosne
35136 Saint Jacques-de-la-Lande
☎ 02.99.30.12.12

1. INTRODUCTION....3
1.1. OBJET DU RAPPORT....3
1.2. SYNTHÈSE DE LA CIRCULAIRE DU 13 MAI 1996 : DÉFINITION DU « PROJET URBAIN »....3
2. LE DIAGNOSTIC....5
2.1. CONTEXTE DE LA COMMUNE....5
2.2. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE....5
2.3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET URBAIN....13
3. LE PROJET URBAIN....32
3.1. OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT....32
3.2. LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DU PROJET DU SITE DE KERGARIOU....34
3.3. JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SÉCURITÉ, DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, AINSI QUE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES....40

1. INTRODUCTION

1.1. OBJET DU RAPPORT

L'objet de ce rapport est de permettre la réalisation d'un parc d'activités économiques sur la commune de Morlaix, au lieu-dit "Kergariou" prévu au Plan Local d'Urbanisme dans le cadre du développement économique et commercial. Cette zone est concernée par des marges inconstructibles relatives à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme liées à la présence de la bretelle d'accès à la RN12 dans son angle sud-ouest. Le projet d'aménagement du parcs d'activités sera réalisé ultérieurement dans le cadre d'un permis d'aménager dont le règlement reprendra les prescriptions du présent dossier.

L'objet de la présente étude est de justifier la modification de la marge inconstructible relative à la RN12 imposée par la loi « Barnier ». En effet, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'un « plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.»

Le présent rapport justifiera de la bonne prise en compte de l'ensemble de ces critères dans son projet urbain.

1.2. SYNTHÈSE DE LA CIRCULAIRE DU 13 MAI 1996 : DÉFINITION DU « PROJET URBAIN »

La circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi no 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement précise la démarche de projet urbain à mener afin d'assurer un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. L'objectif de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans le PLU.
La démarche de projet urbain est résumée ci-après.

Initiative et organisation

Ce projet doit être à l'initiative de la collectivité locale. Il doit s'inscrire dans une démarche partenariale, conduite de manière collective et rassemblant les différents acteurs : collectivités, État, acteurs privés, propriétaires fonciers. Il doit aussi être restitué à une échelle intercommunale.

Contenu de la démarche

La démarche doit notamment comporter les éléments suivants :

- Diagnostic du site faisant apparaître ses atouts, ses contraintes et ses enjeux,
- définition de la vocation qu'on souhaite lui donner
- Choix des objectifs, des modalités de concertation des différents acteurs,
- Détermination des solutions opérationnelles faisant apparaître particulièrement :
  - L'impact visuel de la future zone, le traitement paysager, les dimensions et l'ordonnancement des espaces libres et des plantations
  - Les effets sur l'urbanisation future,
  - Les effets sur les déplacements et le transport (liaisons avec le reste de la commune, avec l'agglomération),
  - La gestion des aires de stationnement.

Critères de qualité

La loi a prévu certains critères mais la circulaire indique que la liste n'en est pas exhaustive :

- ***Les nuisances*** - Les dispositions proposées devront notamment répondre aux critères issus des dispositions de la loi « bruit » (n°92-1444 du 31 décembre 1992) et en particulier de son article 15. Cet article traite du classement des voies en fonction de leur trafic et de leurs émissions sonores, indique les contraintes que doit respecter l'urbanisation, et notamment les constructions, aux abords des voies bruyantes. Plus généralement, il s'agira dans tous les cas de rechercher les formes urbaines les plus efficaces pour protéger les riverains du bruit et de justifier à cet égard les dispositions proposées.

- ***La sécurité*** - La présence d'infrastructures routières ou autoroutières dans les tissus urbains pose des problèmes de sécurité liés au mélange des trafics de transit et des trafics locaux. Les réflexions engagées dans ces quartiers doivent être l'occasion d'étudier le profil en travers de la voie afin de mieux gérer l'interface entre trafic de transit et trafic local avec notamment l'implantation de contre-allées, et de carrefours, l'aménagement des traversées piétonnes, et d'arrêts pour les transports collectifs, le report des accès sur les voies collectrices ou sur les voies de desserte locale. De plus les accès des bâtiments et établissements situés dans les zones concernées doivent être organisés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie.

- ***La qualité architecturale*** - Le souci de composition urbaine, la qualité des projets architecturaux et de leur intégration dans un projet urbain d'ensemble intégrant la globalité du site, la mise en valeur de partis architecturaux de traitement de l'axe ou de la zone concernée visant à lui donner une identité devront être clairement exprimés et explicités. Par ailleurs, le traitement de l'aspect extérieur des constructions devra inciter les constructeurs à choisir des matériaux, des couleurs, des formes qui adouciront l'impact visuel des constructions. L'impact visuel de la route devra également être pris en compte.

- ***La qualité de l'urbanisme et des paysages*** - La qualité de l'urbanisation doit s'apprécier au regard de la logique urbaine générale. Le nouveau quartier doit s'inscrire en continuité des autres quartiers existants, il doit lui-même prévoir ses connexions futures avec ces quartiers. La forme urbaine doit notamment être étudiée pour permettre d'intégrer la notion de mixité des fonctions urbaines et les potentialités d'évolution de ces quartiers. L'organisation du

front urbain le long des voies existantes revêtira une importance majeure en terme de paysage urbain. On devra donc veiller à ce que celui-ci soit organisé de manière satisfaisante par la position du bâti, l'ordonnancement des bâtiments et la vision d'ensemble qu'ils offriront.

2. LE DIAGNOSTIC

2.1. CONTEXTE DE LA COMMUNE

D'une superficie d'environ 24,8 km², la commune de Morlaix compte, en 2012, une population de 15507 habitants, soit une densité de 625 hab/km². Située au coeur de l'agglomération du pays de Morlaix, cette commune est la plus importante en terme de population, sur les 28 autres que compte l'agglomération au 1er janvier 2012. La commune, sous-préfecture du Finistère, possède une situation privilégiée par son emplacement en bordure de la RN12.

La ville de Morlaix appartient à la Communauté d'agglomération de Morlaix Communauté. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale regroupe 28 communes représentant 64833 habitants en 2012.Cet organisme intercommunal est compétent en matière de développement économique et en termes d'aménagement du territoire.

Le territoire de Morlaix est traversé par la RN12, axe de communication majeur à l'échelle de la région Bretagne, reliant les villes de Rennes et Brest. La RN12 est concernée par la loi « Barnier » imposant un recul inconstructible de 75 mètres. Cette voie est classée à grande circulation par Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009. Aussi, elle est concernée par les dispositions de la loi « Barnier » (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme) imposant un recul constructible de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Le territoire morlaisien est également traversé par la RD 786, irriguant le secteur nord du territoire départemental et reliant notamment Lannion et le secteur nord Morlaix. Le PLU prescrit un recul de 35m pour la RD786, depuis l'axe de la voie.

Le secteur de projet faisant l'objet de la présente étude se situe au lieu-dit « Kergariou » au Nord-Est de la commune. Il est desservi au sud-ouest par la RN12 (depuis l'échangeur de Pipipol) et au sud par la RD 786.

2.2. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

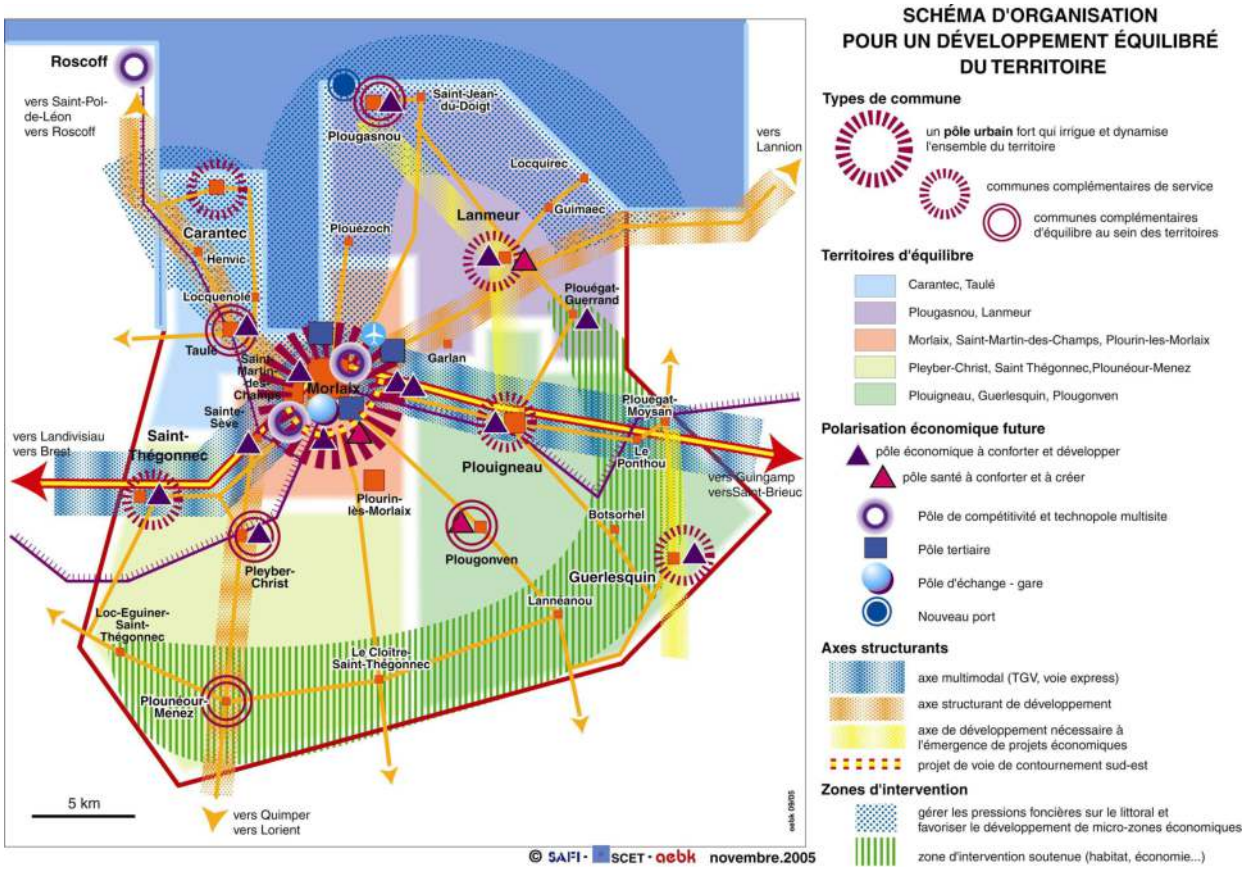
Le SCoT du Pays de Morlaix

Les orientations du PADD

La commune de Morlaix fait partie du Pays de Morlaix dont le SCOT a été approuvé le 11 novembre 2007.

Il conviendra d'inscrire le projet d'aménagement du nouveau parc d'activités économiques de Kergariou dans le respect des grandes orientations inscrites au PADD du SCOT, ci-dessous mentionnées :

- « S’appuyer sur un pôle urbain central fort
- Accompagner le développement de l’ensemble du territoire par des pôles d’équilibre
- S’appuyer sur la qualité des paysages et du patrimoine architectural pour développer son attractivité
- Tirer parti du positionnement du territoire
- Donner au territoire une lisibilité attractive pour les entreprises et définir une stratégie foncière
- Organiser le développement global du territoire dans le respect de ses composantes et des objectifs du développement durable
- Conforter les vocations agricole et maritime de Morlaix Communauté et leur évolution» (SCoT du Pays de Morlaix, PADD p. 3)



Extrait des documents graphiques du SCoT
Source : SCoT du Pays de Morlaix

Dans le cadre de l’aménagement du parc d’activité de Kergariou, une attention particulière pourra plus précisément être portée sur les enjeux suivants, extraits du PADD

- « Améliorer la sécurité routière des centres-villes ou bourgs » (reconsidérer les traversées d’agglomérations par les RD à fort trafic et les points noirs routiers, mettre en sécurité les déplacements doux, réduire les vitesses, réaliser tout aménagement nécessaire à la sécurisation des traversées)
- « Anticiper et maîtriser les incidences des activités sur l’environnement » Affirmer la richesse naturelle du territoire comme principe d’équilibre et de haute valeur, protéger les zones humides, intégrer la gestion écologique des eaux pluviales dans tous les projets visant à imperméabiliser les sols

Favoriser la réhabilitation et le maintien des talus, la création de bassin d'orage ou systèmes alternatifs (noues, diminution des surfaces minérales) afin de retenir l'écoulement des eaux et de limiter les ravinements et les risques d'inondation

- « Construire et renforcer l'identité territoriale »

  Définir et promouvoir l'identité territoriale, l'image de l'agglomération :
  Créer une identité par une homogénéité des repères ; signalétique commune et homogène ; respectant les normes en vigueur.

A la croisée de la RN12 et de la RD 786, à proximité du « Pôle central » et de l'aéroport, le site de « Kergariou » dispose d'un emplacement particulièrement stratégique à l'échelle du Pays de Morlaix. C'est bien ce positionnement privilégié qu'il conviendra de valoriser au mieux en terme d'image et de vitrine, pour illustrer et témoigner du développement et dynamisme économique du territoire intercommunal.

3 ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (INDUSTRIEL, ARTISANAL, TERTIAIRE, COMMERCIAL ET TOURISTIQUE) DANS UN SOUCI DE COHÉRENCE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE ET EN S'APPUYANT SUR DES PÔLES ÉCONOMIQUES STRUCTURANTS

3.1 | Les principes d'aménagement des pôles économiques et thématiques

La problématique et les enjeux d'aménagement

La gestion et la maîtrise des zones d'activités économiques et l'identification de pôles thématiques (santé, produits et activités de la mer, agroalimentaire ou encore tertiaire) ont pour objectif de proposer un développement économique axé sur l'économie de l'espace, une réduction des déplacements et la qualité des aménagements proposés.

Le territoire de Morlaix Communauté peut s'appuyer sur un développement économique principalement généré par les activités agricoles et agroalimentaires, plusieurs activités tertiaires, le tourisme et le potentiel industriel.

Les enjeux des prochaines années se trouvent dans la capacité des collectivités à proposer une offre foncière suffisante, des aménagements de qualité, une desserte attractive et une lisibilité du territoire à la fois sur la qualité de vie mais aussi sur la qualité de l'image des espaces d'accueil très importante pour les entreprises. L'offre et la mutualisation des services aux entreprises, la proximité de plates-formes ferroviaires, portuaires, aéroportuaires et routières sera également déterminante pour l'installation d'une entreprise sur le territoire de Morlaix Communauté.

Les communes devront rechercher l'offre intégrant les enjeux de gestion de l'espace et de garantie de la qualité de vie, en adéquation avec les attentes et les besoins des entreprises.

Les orientations d'aménagement

PRÉCONISATIONS

- Mettre en œuvre les conditions nécessaires à un développement partagé du territoire prenant en compte les spécificités et rôles des différents territoires d'équilibre.
- S'appuyer sur les activités majeures du territoire à savoir : l'agroalimentaire et l'agriculture, le tourisme, l'industrie, les activités commerciales et les activités tertiaires définies en pôles économiques et spécifiques (cf. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable "Valoriser le développement économique") et développer la recherche au service de l'économie (lien entre le développement d'activités majeures et les pôles d'activités et de recherche en développement, biotechnologie…). Proposer la spécialisation et la mutualisation de services, le travail sur la signalétique et les voies de communication afin d'identifier et de valoriser ces zones.
- S'appuyer sur les axes structurants : axes RN12 Rennes/Brest (future A81), RD 785 Roscoff/Morlaix/Quimper/Lorient, RD 786 Morlaix/Lannion, RD 64 Plouigneau/Plouégat-Guerrand/Lanmeur/Plougasnou, le contournement sud-est du pôle urbain pour affirmer les zones actuelles et le développement de zones futures, sans nuire à la qualité des paysages, à la préservation des espaces naturels sensibles et en cohérence avec les objectifs de qualité des aménagements de zones, de proximité des lignes de transports collectifs et des spécificités des pôles économiques.
- Proposer des zones d'activités adaptées aux besoins économiques directs ou indirects des équipements structurants (ports et activités touristiques induites, gares ferroviaire et maritime, axes routiers, équipements de loisirs ou pôle spécifique majeur, très haut débit). Mettre en relation de proximité les besoins et les services.
- Mettre en œuvre le schéma commercial communautaire en complément des orientations du SCoT et le décliner à l'échelle des documents d'urbanisme locaux. Créer les conditions d'accueil permettant d'assurer un rééquilibrage des activités économiques entre l'est et l'ouest.

SCHÉMA DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PRESCRIPTIONS

•Organisation de l'espace et pertinence des implantations

- L'accueil de différents types d'activités se localisera prioritairement sur le pôle urbain et les pôles spécifiques identifiés dans le PADD, avec les plates-formes d'échanges et les voies de communication en prenant en compte les questions relatives à l'accessibilité (accès, desserte, sécurité) et aux équipements publics (voirie, eau, TIC, assainissement…).
- Limiter le développement linéaire le long des axes de communication. Préférer un accès sur ces axes qui organise une zone d'activités avec un plan d'aménagement.
- Réaliser un véritable plan d'aménagement et de liaison des zones commerciales en lien avec le centre urbain adjacent. Organiser les liaisons et les déplacements vers les quartiers adjacents et le centre-ville afin d'assurer la liaison et l'intégration de ces espaces aux autres fonctions des communes (équipements publics, petits commerces de proximité, habitat …).
- Développer l'accessibilité aux modes de transports collectifs et piétons dans et vers les zones d'activités actuelles et à venir, prioritairement les zones générant le plus d'emplois.

SCHEMA DE PRINCIPE

- Les extensions des zones d'activités doivent s'inscrire dans l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain. Pour assurer les équilibres entre espaces naturels et agricoles, le développement des zones d'activités devra mieux prendre en considération les données paysagères naturelles, topographiques, afin de maintenir des espaces de respiration (landes, zones humides, petits espaces boisés, chemin creux…) entre chaque zone.

•Gestion foncière des pôles économiques

- La gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain des zones existantes sont à privilégier. Le développement des zones d'activités sur du foncier agricole utile devra faire l'objet de mesures compensatoires en collaboration avec la SAFER par exemple.
- Les documents d'urbanisme devront permettre, lors de leur révision, l'utilisation des différentes procédures d'intervention suivant la taille et la complexité de l'opération (Zone d'Aménagement Différé, Zone d'Aménagement Concerté…) et la réalisation, au minimum, d'un schéma d'aménagement en cas de mise en place de zones d'activités. Des réserves foncières adaptées aux types de demandes (petites entreprises artisanales, activités industrielles, technologiques, tertiaires, etc…) devront permettre l'accueil des différentes activités en fonction des territoires d'équilibre.
- Il conviendra de véritablement s'appuyer sur les infrastructures existantes ou projetées pour accueillir les entreprises.

•Qualité paysagère et architecturale des aménagements de zones

Dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de mettre en place un plan d'aménagement durable des zones par le respect des critères de recul par rapport aux voies de communication, d'aménagement paysager, de gestion écologique de l'eau pluviale, de circulation interne par la création ou la justification de liaisons douces et de points de dessertes pour les transports collectifs. Ce plan d'aménagement durable des zones devra intégrer le souci d'économie et de gestion de l'espace. Une attention particulière sera apportée à la maîtrise de la publicité.

Le DOG du SCoT
Extrait des documents graphiques du SCoT
Source : SCoT du Pays de Morlaix

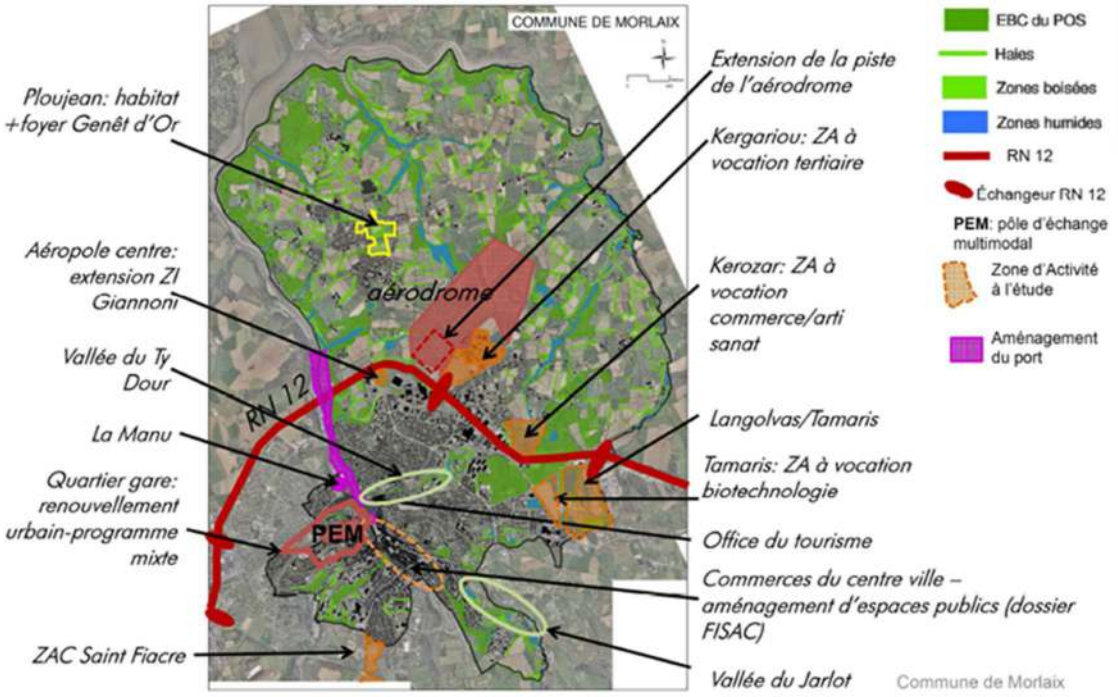
COMMUNE DE MORI

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Morlaix

La commune est régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 19 février 2014.

Le PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Morlaix prévoit la réalisation du projet d'aménagement du secteur de Kergariou. Il indique que ce secteur constitue une zone d'activités à vocation tertiaire.

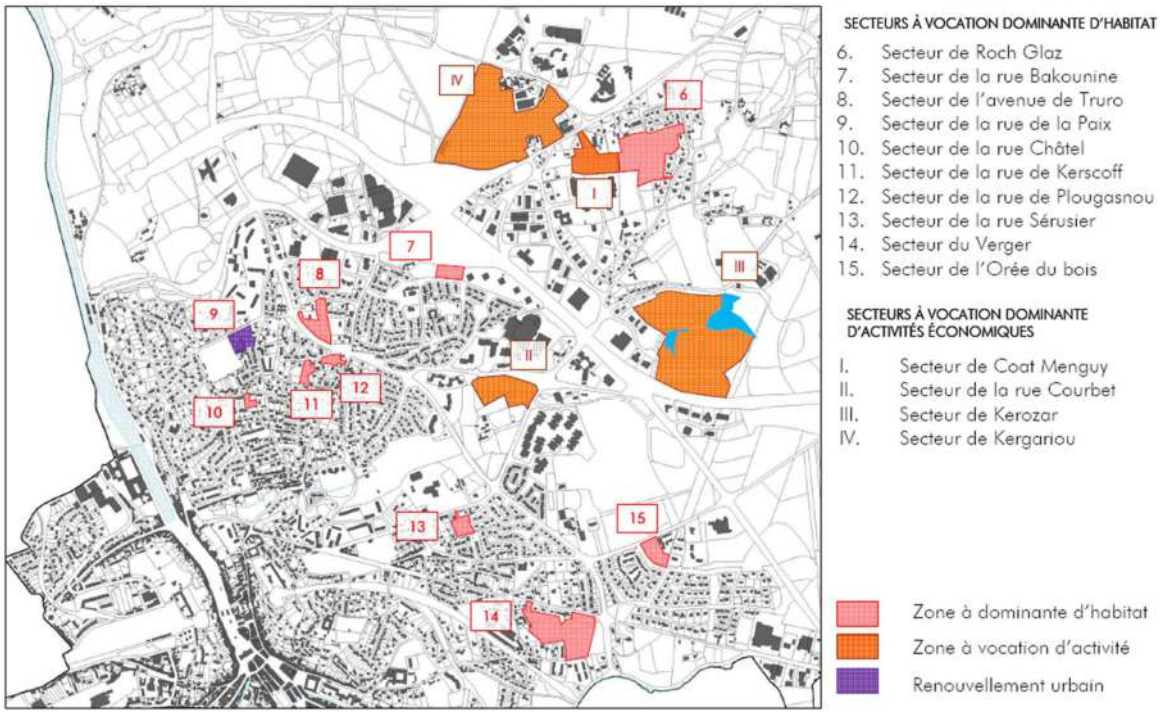


Cette orientation du PADD est traduite réglementairement au sein des autres pièces du PLU.

Les Orientations d'Aménagement :

Le document d'orientations d'aménagement identifie le secteur de Kergariou comme secteur à vocation dominante d'activités économiques.

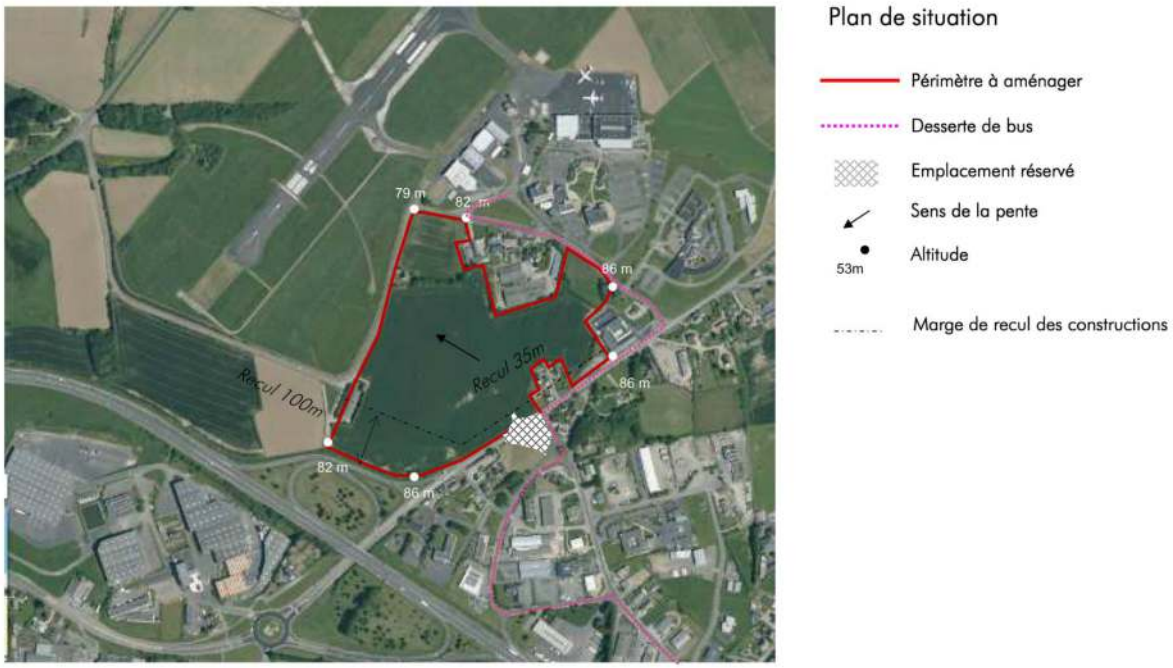
LOCALISATION DES SECTEURS D'HABITAT ET D'ACTIVITES : secteur de Morlaix – zones 1AU et 1AUi



Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement au PLU précisant la destination du projet ainsi que des orientations sur les accès et la sécurité routière, les nuisances phoniques, la qualité urbaine et architecturale, l'environnement et la qualité des paysages, et l'assainissement.

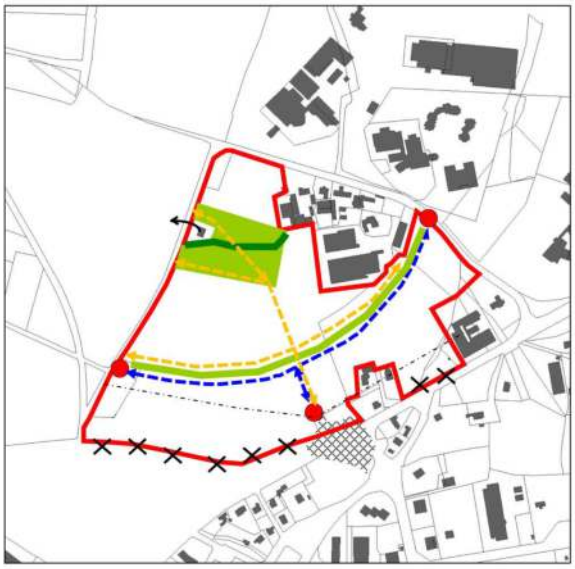
Par rapport à la RN12 (bretelle d'accès vers l'échangeur de Pipipol), l'orientation d'aménagement impose un retrait de 100 mètres depuis l'axe de la voie. Par rapport à la RD 786, un retrait de 35m est également imposé depuis l'axe de la voie.

IV– Secteur de Kergariou – zonage 1AUi – environ 12 Ha



Extrait des Orientations d'Aménagement du PLU
Source : PLU de la commune de Morlaix

IV– Secteur de Kergariou – zonage 1AUi – environ 12 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : locaux d'activités.

Organisation générale :

L' accès principal est prévu depuis le futur rond-point de Tunisie (emplacement réservé). La desserte interne se fera par une voie structurante Nord-Est/Sud-Ouest, qui relie la rue Christine Clément de part et d'autre du site

Les voies structurantes seront accompagnées d'un cheminement doux. Il sera séparé de la circulation automobile par un espace vert, pouvant accueillir un dispositif de gestion des eaux pluviales (noues). Les cheminements doux devront permettre de traverser le secteur du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Ils seront obligatoirement accompagné de plantations.

Le bâtiment agricole est destiné à disparaître, le siège agricole étant transféré à Plougonven. La construction individuelle existant sur le site sera desservie par la rue Christine Clément.

Le talus bocager existant Est-Ouest dans la partie Nord du terrain sera conservé. Il pourra être percé pour l'aménagement d'un cheminement doux. Un espace vert, pouvant accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales, ménagera une zone de transition paysagère entre la construction existante et le reste de la zone à aménager.

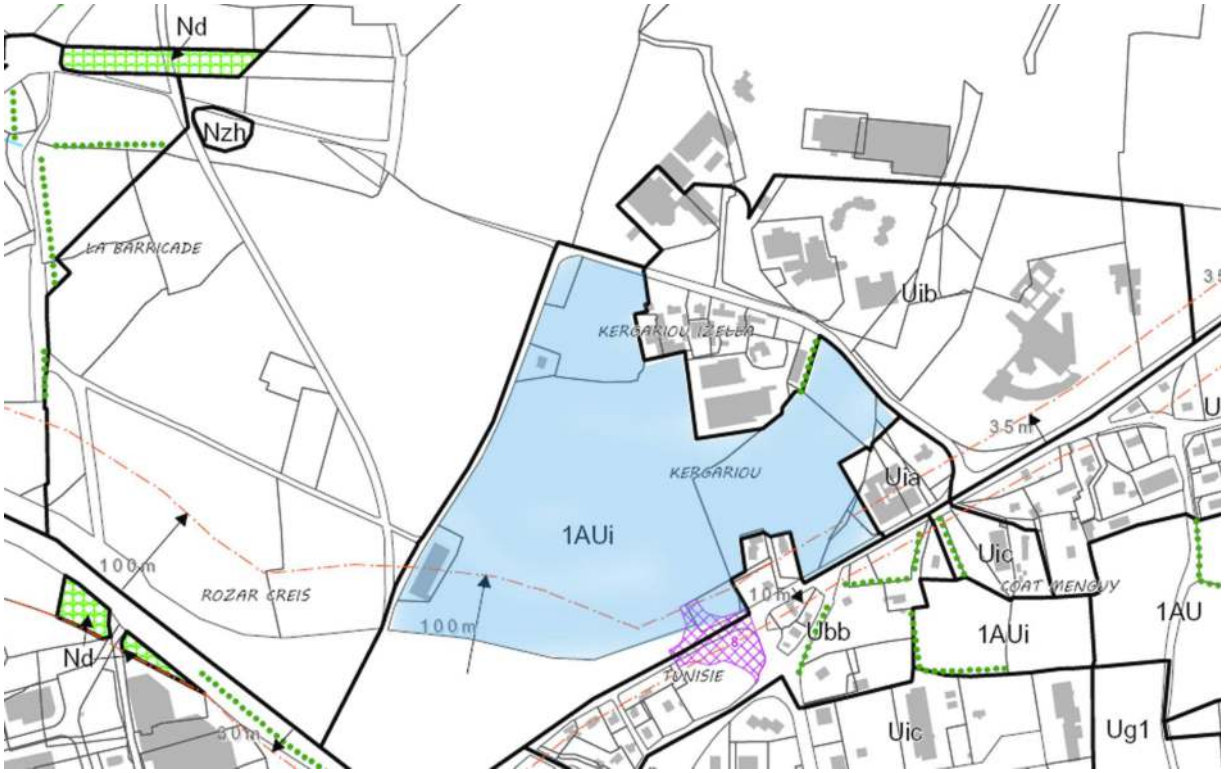
Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- Principe de desserte
- Accès véhicule interdit
- Accès individuel autorisé
- Liaison douce à créer
- Marge de recul des constructions
- Haie existante à préserver et à renforcer
- Espace vert pouvant accueillir une rétention

Extrait des Orientations d'Aménagement du PLU
Source : PLU de la commune de Morlaix

Le règlement littéral et ses documents graphiques :



Source : PLU de la commune de Morlaix

Le secteur d'étude est classé en zone 1AUi au PLU, zone à urbaniser à vocation d'activités.
Les règles de la zone 1AUi sont à la fois littérales et graphiques (marges de recul, plantations à réaliser et haies à conserver).

Article 52 de la loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier »

Cet article modifie l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et précise que désormais « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autres 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'autres des autres routes classées à grande circulation ».
« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».
Conformément au décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifi ant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fi xant la liste des routes à grande circulation, la marge de recul imposée par la loi Barnier est de 100 m par rapport à l'axe de la RN12.

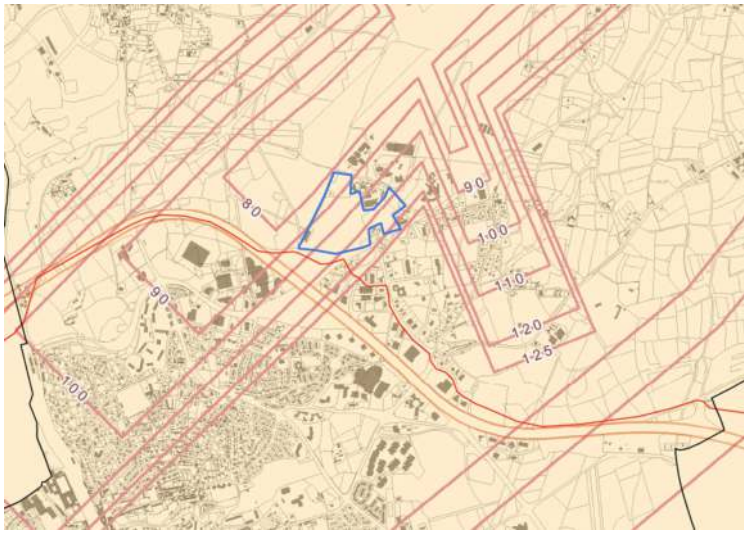
Le règlement de voirie départemental relatif à la protection des itinéraires routiers départementaux

Le site d'étude est concerné par l'application du règlement de la voirie départementale par rapport à la RD786, classée en 1ère catégorie. Aussi, une zone non constructible de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD786 s'impose.
Aucune construction ne peut s'implanter dans cette marge de recul. Elle peut néanmoins accueillir des aires de stationnements, des espaces de stockage … En effet, les marges de recul départementales constituent des zones non aedificandi : elles sont moins restrictives que la loi Barnier dont les marges de recul constituent des servitudes qui interdisent tout aménagement autre que paysager à une distance de 100 m de l'axe des routes express et déviations d'agglomération, et 75 m des routes à grande circulation.

Les servitudes d'utilité publique

Marge de recul Loi Barnier

Marge de recul relative au réglement de voirie départemental



Communications :

I4 - ligne 63000 Volts Guerlesquin-Lanmeur-Morlaix

EL11 - voies express et déviations d'agglomérations

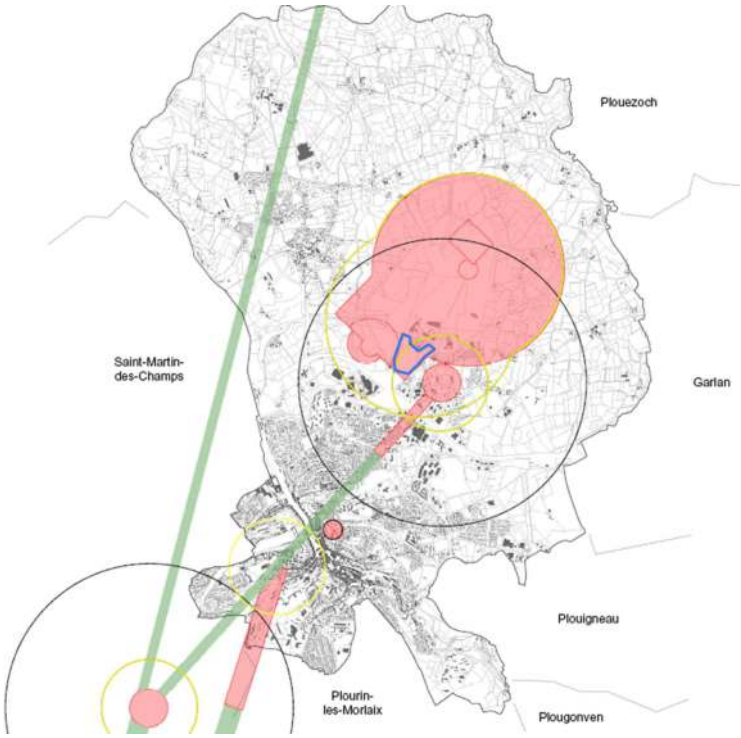
T1 - voies ferrées

T4 - T5 - servitude aéronautique de balisage et de dégagement

Plusieurs servitudes d'utilité publique sont identifiables sur le site d'étude.

Les servitudes en matière de télécommunication sont les suivantes :
- la servitude PT1, servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques
- plusieurs servitudes PT2, de protection contre les obstacles

Compte-tenu de sa proximité immédiate de l'aéroport, le site est également concerné par une servitude en matière de communication, il s'agit de la servitude T4 T5, servitude aéronautique et de dégagement. Cette servitude ne s'imposera plus à partir de la fin 2015 suite à la disparition d'un équipement électromagnétique.



Télécommunications :

PT1 - protection contre les perturbations electromagnétiques

PT2 - protection contre les obstacles

CR

FH

PT3 - communications téléphoniques

Non représenté

2.3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET URBAIN

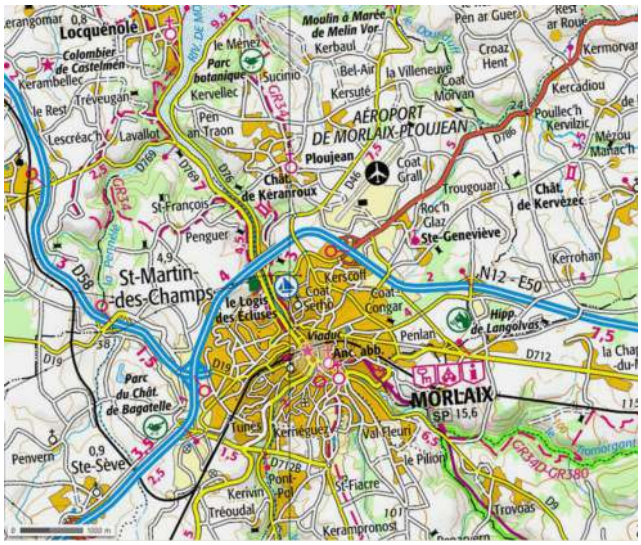
Diagnostic urbain

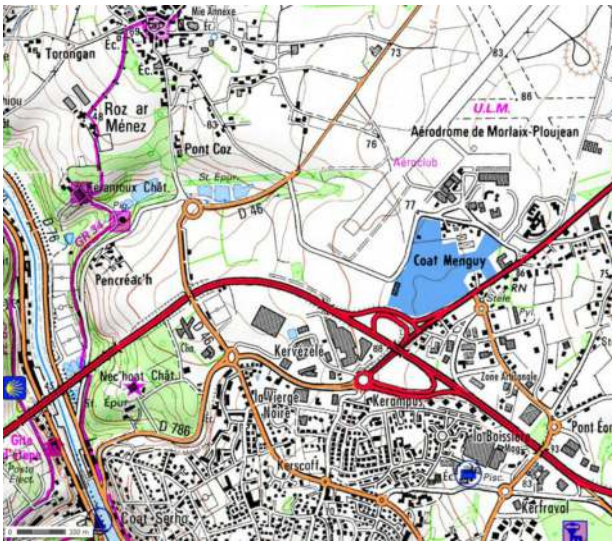
Occupation du sol

Le site d'étude se localise dans la continuité du tissu aggloméré de l'entrée Nord de la commune de Morlaix, au nord de la RN12, à proximité immédiate de l'aéroport de Morlaix-Ploujean. L'environnement proche mixte activités, habitat et équipements. A ce jour, l'assiette du projet est valorisée en agriculture et exploitée dans sa quasi - globalité. L'assiette d'ensemble du secteur 1AUi de Kergariou est occupée par plusieurs bâtiments agricoles, parmi lesquels certains seront amenés à être démolis dans le cadre de l'urbanisation du site.

L'activité agricole sur le site est relativement contrainte du fait de l'enclavement entre les infrastructures que constituent la RN12 et la RD786, le pôle de l'aéroport et le secteur d'activités économique adjacent au nord-est.

Localisation du site d'étude
Source : IGN





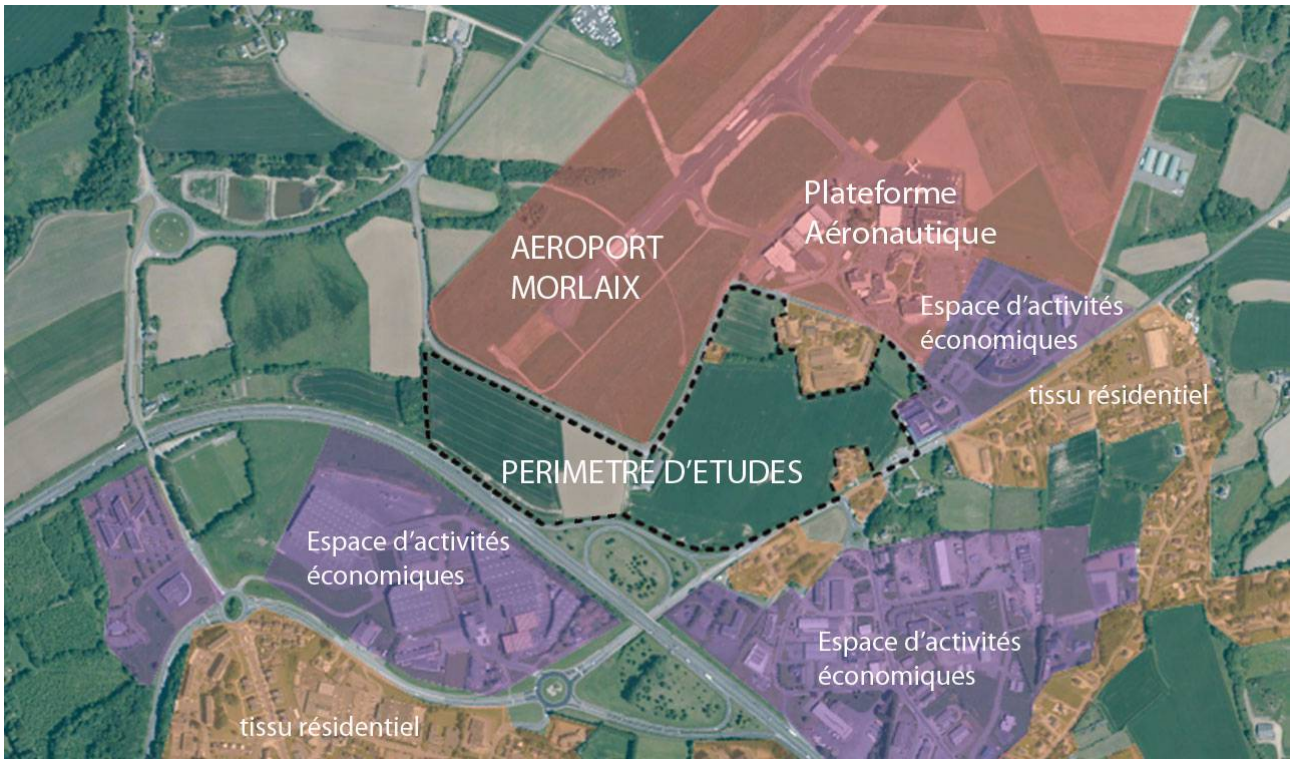
Cet espace constitue aujourd'hui un secteur en grande partie enclavé au sein d'un environnement urbain pluriel. L'environnement proche du site est ainsi occupé par :

- Au sud-ouest, la RD786, « Porte d'entrée » vers Morlaix-centre, traversant l'agglomération qui s'est étendue au nord de la RN12, et desservant sur ses franges nord et sud un tissu urbain mixte, se composant d'un tissu résidentiel à dominance pavillonnaire et de secteurs d'activités de tailles variables
- Au nord et au nord-est, par la plate-forme aéronautique de l'aéroport et la Zone d'activités de la Boissière, accueillant outre les entreprises BritAir et sa filiale Icare, le siège de la CCI et le CRT (Centre de Ressources Techniques), ainsi que plusieurs habitations desservies par la rue Christine Clément (habitations traditionnelles sous formes de longères et habitat

pavillonnaire néo-breton). Il convient également de mentionner la présence de plusieurs bâtiments agricoles (ancienne porcherie).

- Au nord-ouest, par le site de l'aéroport de Morlaix -Ploujean
- À l'ouest et au sud de l'aéroport, par des terres agricoles

Occupation du sol des franges du site
Source : orthophoto Géoportail



Fonctionnement urbain et déplacements

Accès motorisés :
Le site est bordé par les infrastructures routières suivantes :

- La RD 786 (Lannion – Morlaix nord) bordant le site en lisière Sud. Un projet de giratoire assurera une desserte sécurisée et fonctionnelle du parc d'activités de Kergariou. Aucun accès direct des parcelles ne sera autorisé sur la RD 786 (conformément au PLU de Morlaix).
- La RN12 (bretelle d'accès au niveau de l'échangeur de PiPipol) bordant le secteur sud-ouest du site.
- La Rue Christine Clément, desservant les franges Ouest, Nord et Est du site, voie d'accès à la plateforme aéronautique

Photo 1
La RD 786 (Axe Morlaix Lannion)

Photo 2
Carrefour entre la RD 786 et la rue Christine Clément

(Desserte de la zone de la Boissière tourne à gauche en provenance de Morlaix)

Photo 3

La rue Christine Clément (desservant la zone de l'aéropole)

Circulation routière :

Les comptages routiers journaliers s'élèvent en moyenne à :
- 6 175 véhicules /jour (dont 5 % de PL) sur la RD 786
- 4 000 véhicules/j sur la branche communale desservant la ZA de la Boissière (rue Christine Clément).

Source : CG 29

Transports en commun :

L'environnement proche du site d'étude est desservi par le réseau bus de Morlaix Communauté (TIM) .

La ligne 2 (Aéroport - Saint Fiacre) compte ainsi deux arrêts au niveau de la rue Christine Clément (au niveau de l'aéroport et de la Chambre de Commerce et d'Industrie).

Déplacements doux :

Au sein de l'environnement viaire immédiat, il n'existe pas réellement de système de déplacements doux.

Le long de la RD 786, la chaussée est essentiellement accompagnée d'accotements enherbés ou bande empierrée.

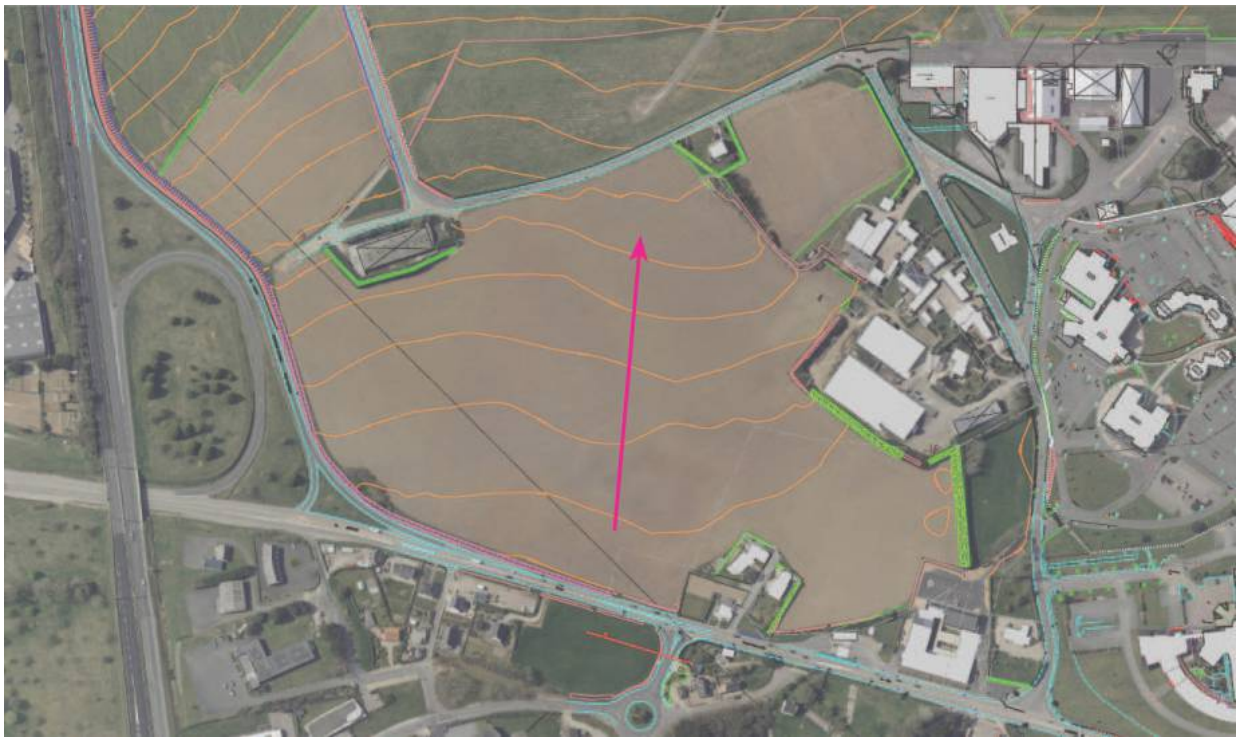
Dans le respect des prescriptions du SCOT du Pays de Morlaix et du PLU de Morlaix, la conception du parc d'activités économiques de Kergariou devra inciter aux déplacements doux au cœur du site et à plus grande échelle, vers son environnement périphérique.

Diagnostic environnemental

Topographie

Le site présente une pente générale d'environ 1.5% orientée vers le nord du projet, avec des altitudes oscillant de 86m sur la lisière sud du projet, à 79m dans l'angle nord du site.
Cette topographie quasi plane ouvre dans son secteur Ouest une perspective sur le paysage lointain, compte-tenu de la bande de dégagement au niveau de l'aéroport. Il conviendra de préserver une perspective sur le village de Ploujean.

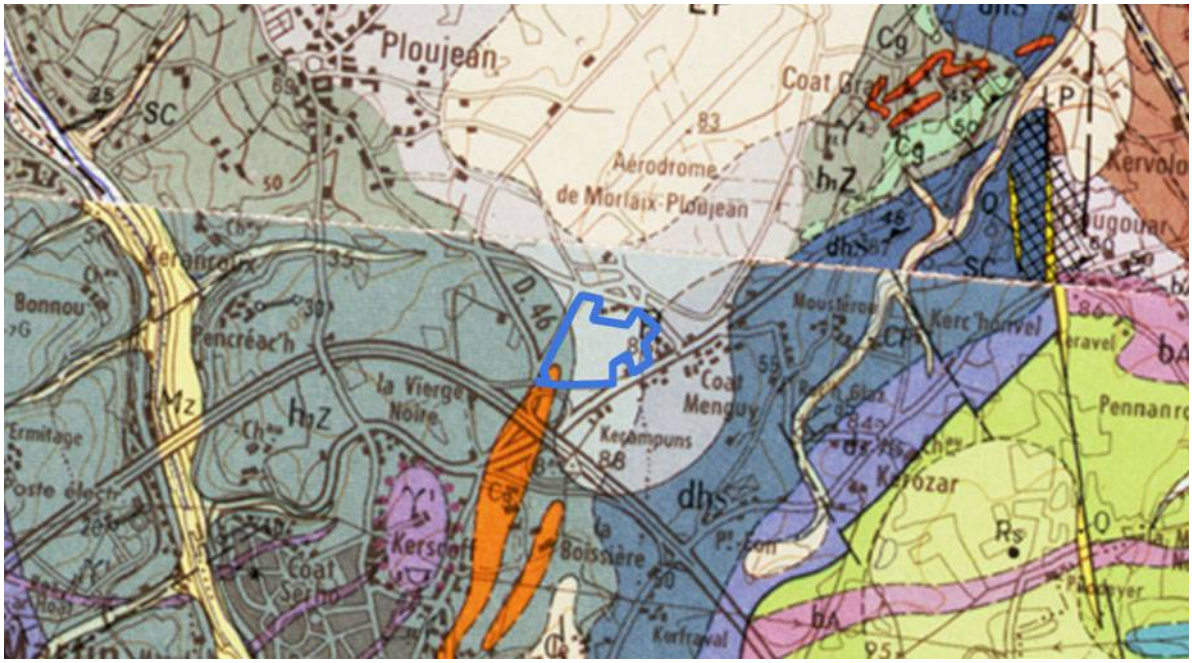
Contexte topographique
Source : Orthophoto



Géologie

La zone d'étude est composée, d'altérites résiduelles et de schistes zébrés (alternance de siltites et d'argilites).

Carte géologique du site et de ses environs
Source : BRGM



Eau

Concernant l'hydrographie, aucun cours d'eau ne passe à proximité du site d'étude. Le ruisseau le plus proche se trouve à 1 km environ, il s'agit du ruisseau de Pont-Ean, de l'autre côté de la RD786.

Dans l'emprise du périmètre, le ressuyage des parcelles est assuré essentiellement par ruissellement et dans une moindre mesure par infiltration dans le sol en place. Ce ruissellement est capté par un réseau périphérique rue Christine Clément. Il est ensuite dirigé vers la rivière de Morlaix située à moins de 2 km en aval.

Zones humides

Aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site.

Patrimoine naturel

Sur le territoire communal, plusieurs sites naturels remarquables sont identifiés.

Néanmoins, à l'échelle du site d'étude, aucune mare, ni zone humide n'a été recensée. Aucun corridor écologique n'est identifié sur le site, le passage de la faune étant largement contraint par les infrastructures routières bordant le site et par le caractère urbain de sa périphérie immédiate (aéroport, zone tertiaire, …).

Sites naturels remarquables :

- ZNIEFF I : Baie de Morlaix (anse de Terenez-Kernehelen), située en limite Nord de la commune.
- ZNIEFF II : Baies de Morlaix et de Carantec, située en limite Nord de la commune
- Sites inscrits : Bois de Suscinio Ploujean, situé en limite Nord de la commune. Ensemble urbain de Morlaix (centre-ville)

Natura 2000 :

Le site du réseau Natura 2000 le plus proche est le suivant :

- Site FR5300015 : il s'agit de la zone spéciale de conservation (directive « habitat, faune, fl ore ») « Baie de Morlaix » ;
- Site FR5310073 : il s'agit de la zone de protection spéciale (directive « oiseaux ») « Baie de Morlaix ».

Ces deux sites se superposent sur au moins une partie de leur surface (dont sa partie Morlaisienne). Ils se situent tous deux à 2Km à l'Ouest du périmètre d'étude.

Biodiversité

Un diagnostic spécifique du site est en cours de réalisation. Il a d'ores et déjà identifié le potentiel de présence d'espèces et habitats remarquables sur site. Il s'avère, compte tenu de l'occupation du sol et de l'environnement général du site, qu'aucune espèce (faune, flore) ou habitat remarquables n'a été identifié sur site.

Risques naturels

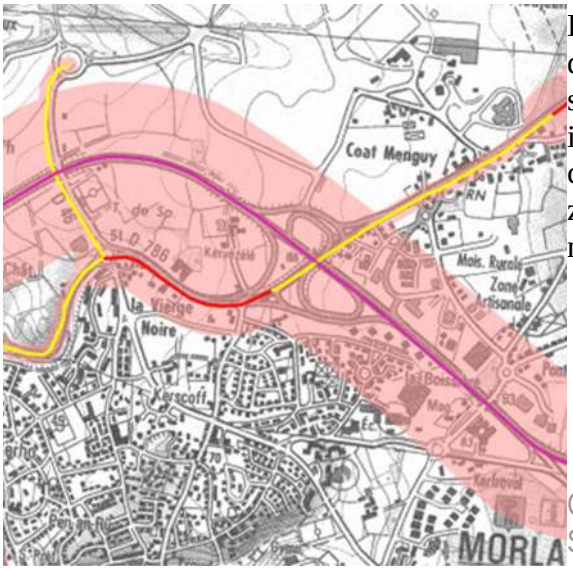
La commune de Morlaix fait l'objet d'un plan de prévention du risque inondation (PPRi). Le site n'est cependant pas identifié comme zone inondable.

La commune est identifiée comme exposée au phénomène d'inondations maritimes.

Morlaix est identifiée comme étant significativement exposée au phénomène de mouvement de terrain. La sismicité reste néanmoins faible sur l'ensemble du territoire communal. Elle est également concernée par le risque d'effondrement de cavités souterraines (10 à 20 cavités). Aucune d'entre elle ne se trouve sur la zone d'étude.

La ville de Morlaix est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Nuisances sonores



Carte des classements sonores
Source : Préfecture 29

Du fait de sa proximité avec le réseau routier national et départemental (RN12 et RD786), la zone d'étude est susceptible d'être exposée aux bruits liés à ces infrastructures routières. La cartographie communale du classement sonore éditée par la Préfecture identifie la zone d'étude comme étant soumise à ce type de nuisances.

La trame végétale

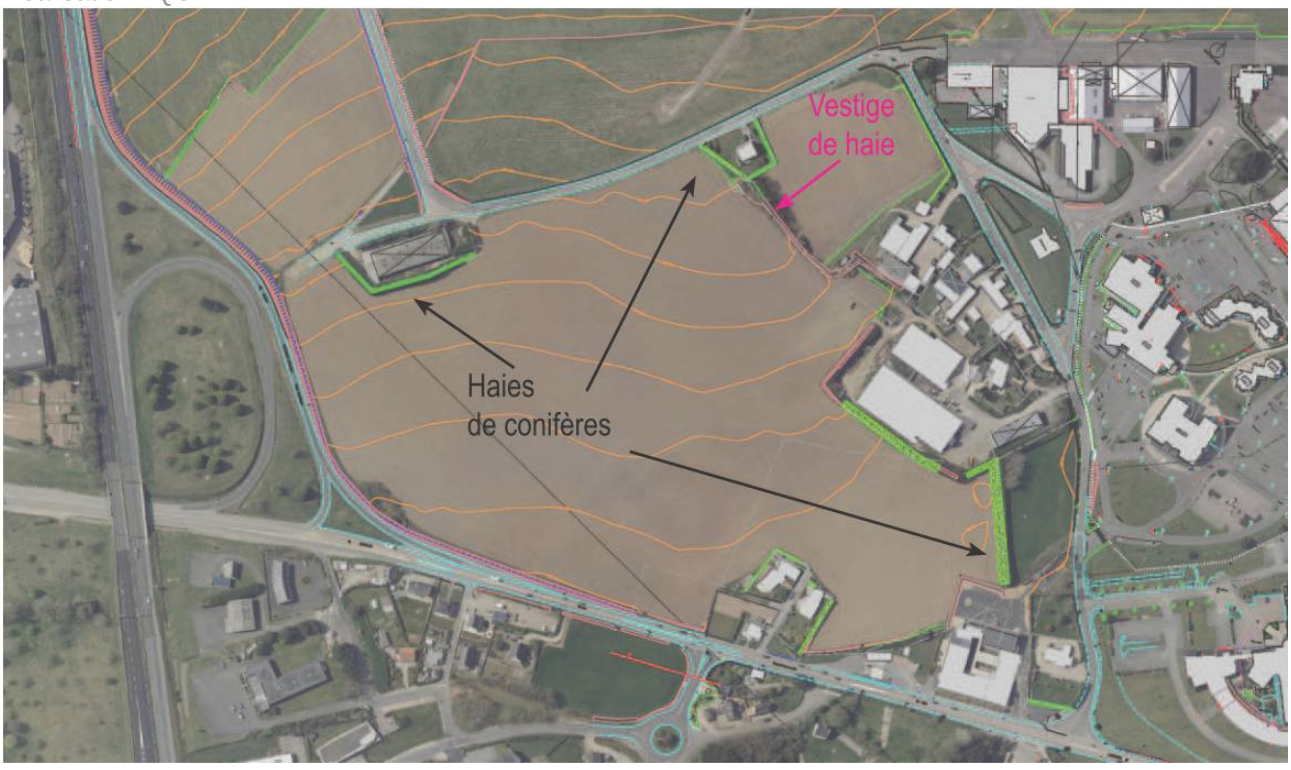
Le site s'inscrit dans un contexte historiquement agricole et bocager ayant connu d'importantes et rapides mutations compte-tenu du développement des infrastructures et équipements proches : aéroport, RN12, zones d'activités économiques. Le site s'insère aujourd'hui dans un tissu urbain pluriel ne présentant pas de trame végétale significative.

Le site d'étude se compose d'un paysage agricole dégagé exploité en cultures.

Plusieurs haies de conifères bordent le site. Ces haies ont été implantées de manière à souligner certaines limites parcellaires et encadrer des bâtiments agricoles. Ces haies monospécifiques persistantes constituent des masses sombres et opaques dans le paysage. Ces haies ne présentant pas d'intérêt paysager et environnemental pourront être supprimées dans le cadre de l'urbanisation du site.

Il convient de souligner la présence d'un vestige de haie dans la partie nord-ouest du site, mentionnée au PLU (orientations d'aménagement), dont la préservation pourrait toutefois être à reconsidérer. En effet, la haie ne présente pas de sujets notables et se limite à un linéaire réduit, ne composant pas une ligne significative dans le paysage.

Identification de la trame végétale sur le site
Réalisation : QUARTA



Il convient toutefois de noter le rôle écologique et esthétique majeur des trames végétales dans la composition de nouveaux espaces tels le parc d'activités de Kergariou :

- Protection de la qualité hydrologique des milieux

- Diminution de l'écoulement des eaux,
- Conservation de lieux de vie de la faune existante sur site et en périphérie,
- Intégration paysagère de l'opération

La dimension végétale et paysagère du parc d'activités de Kergariou devra ainsi être développée de manière à satisfaire au mieux ces différents enjeux, dans le respect du site et de son environnement proche et lointain.

Prises de vue du site d'études

Perception depuis la RD786 - Un site ouvert, présentant une topographie quasi plane
En arrière-plan, la plateforme aéronautique

Perception depuis le sud-ouest (Rue Christine Clément) - En arrière-plan : le tissu urbain le long de la RD786
Des haies de conifères soulignent ponctuellement les lisières du site

Perception depuis le Sud-ouest - En arrière plan : le tissu urbain le long de la RD786

Lisière Ouest du site
Rue Christine Clément

Perception du secteur Ouest du site
En arrière-plan, la zone d'activités de la Boissière,
desservie par la rue Christine Clément

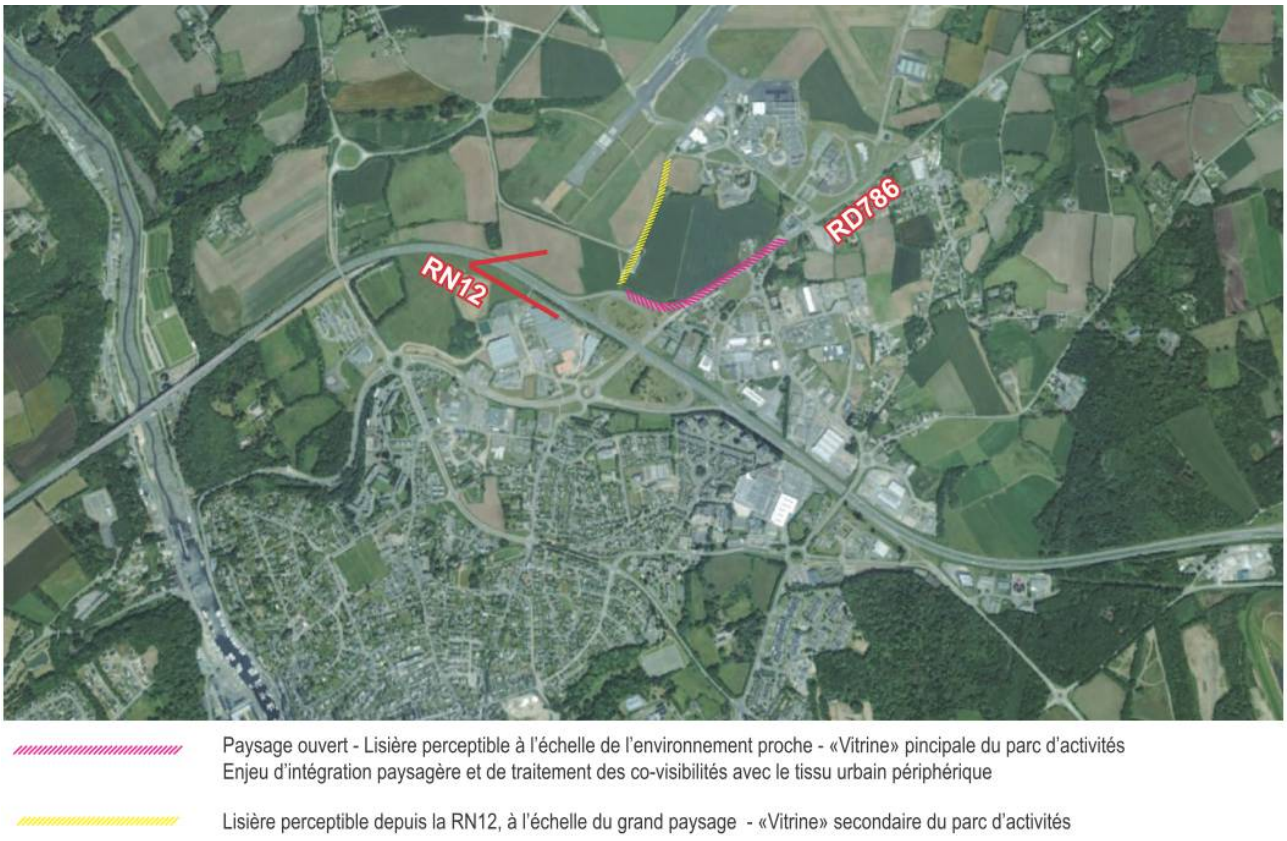
Analyse visuelle du site à l'échelle du grand paysage et de l'environnement proche

Perception du site depuis la RN12

Dans le sens Brest -Rennes, le tracé de la route nationale ouvre une large fenêtre vers le site d'études. Sur une portion de quelques kilomètres en amont du site d' études, la progression sur la RN12 est rythmée par une succession de séquences paysagères majoritairement représentées par un paysage agraire relativement ouvert.

La progression vers l'agglomération de Morlaix se manifeste par la présence des premiers sites d'activités économiques, notamment celui de l'entreprise SERMETA, en bordure sud de la RN12.

Cartographie Analyse visuelle



Approche générale
s
ite d'étude depuis l

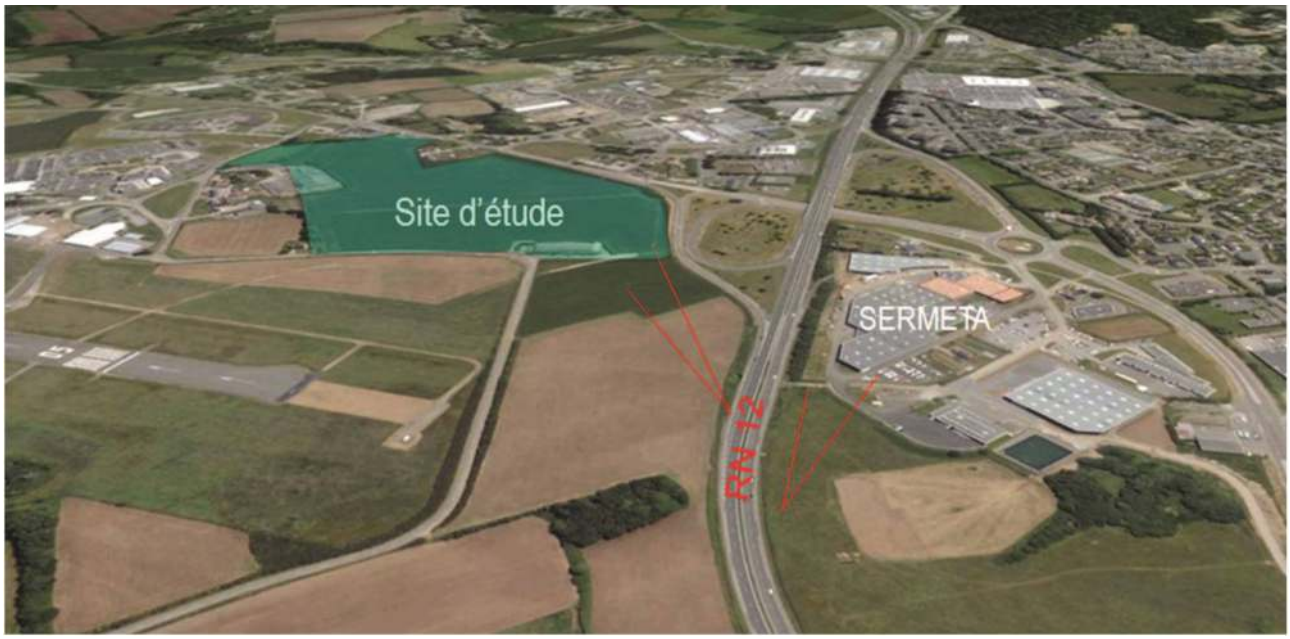


Photo 1

Approche des zones d'activités économiques en amont de l'échangeur

Photo 2
La haie de conifères souligne la lisière Ouest du site

Le paysage agraire ouvert laisse percevoir l'espace d'activités économiques en lien avec l'aéroport

Photo 3
Sortie sur l'échangeur

L'encaissement de la voie limite progressivement la perception du site

Photo 4

Axe Rennes / Brest

Le site est masqué par le tissu urbain et la végétation implantée sur l'échangeur

Photo 5

Sortie RN12 (depuis axe Rennes / Brest)

Le site s'offre au regard à la sortie de l'échangeur
La haie de confères encadrant un bâtiment destiné à être démolie marque le paysage

Perception du site depuis la RD786

Photo 6

RD 786 : Environnement urbain en amont du site

Sur la droite, la voie d'accès vers la zone d'activités de la Boissière

Photo 7

Un site intégralement ouvert sur la RD 786, une topographie développant des vues sur le grand paysage (coteaux lointains)

Photo 8
Perception en provenance de Morlaix centre

Photo 9
Un site ouvert sur la RD 786, encadré par la plateforme aéroportuaire au nord et le tissu bâti en bordure de la RD 786

Photo 10
Un site ouvert présentant une topographie quasi-plane

3. LE PROJET URBAIN

3.1. OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

La commune souhaite permettre l'aménagement d'une zone d'activités économiques à vocation essentiellement tertiaire au lieu-dit de Kergariou dans le secteur nord de l'agglomération morlaisienne.

Le site bénéficie d'une situation stratégique pour poursuivre le développement économique du territoire intercommunal, caractérisée par :

- Une localisation privilégiée en entrée nord de l'agglomération de Morlaix, aux « Portes » de la ville Nord
- Une très bonne desserte routière par les grands axes (RN12, échangeur de Pipipol) et par la RD 786
- Une desserte par les transports en commun
- Un environnement économique préexistant avec la présence de la CCI et d'entreprises en lien avec l'activité aéronautique au nord et à l'est du site
- Une situation en quasi « dent creuse » au sein du tissu urbain périphérique, particulièrement propice à une urbanisation à vocation économique

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Permettre le développement d'activités économiques, commerciales et tertiaires sur le territoire intercommunal, dans le respect des enjeux et objectifs développés dans les documents d'urbanisme
- Répondre à un développement intercommunal compatible avec les objectifs de la commune
- Répondre à la demande des entreprises locales
- Concevoir un projet viable économiquement et écologiquement

Les enjeux du projet d'aménagement sont les suivants :

- Préserver et valoriser les abords des grands axes de circulations bordant le site (RN12 et RD786)
- Mettre en avant et tirer parti, avec sensibilité, de la façade «Vitrine» du futur parc d'activité, constituée par la lisière sud du projet, le long de la RD 786 et de la bretelle d'accès vers la RN12
- Intégrer la zone d'activités dans son contexte urbain et paysager, à l'échelle de l'environnement proche et lointain :
    - Gérer la transition avec le tissu urbain le long de la RD786 et avec les quelques habitations et bâtiments agricoles implantés le long de la rue Christine Clément
    - Assurer une « couture urbaine » avec les implantations économiques au nord du site
    - Faire de ce nouveau site un cœur d'activités englobant à plus large échelle le tissu économique périphérique :
    - Reconsidérer le fonctionnement du réseau viaire périphérique existant : RD 786, avec l'implantation du giratoire de Tunisie, rue Christine Clément
    - Reconsidérer la communication et l'image du parc d'activité existant, notamment en matière de signalétique
    - Rechercher une cohérence d'ensemble, qui participera à la lisibilité de l'espace d'activité ainsi élargi
- Considérer la dimension paysagère et environnementale dans la conception du projet :
    - Développer une trame végétale permettant d'entretenir la biodiversité à l'échelle du site et du grand paysage
    - Assurer une gestion écologique des eaux pluviales.
- Assurer une accessibilité sécurisée depuis la RD786 en intégrant l'ensemble des modes de déplacements (automobiles, poids-lourds, bus, vélos et piétons), et une desserte confortable du site.
- Concevoir un traitement qualitatif des espaces, tout en évaluant les contraintes de gestion et de fonctionnement des espaces
- Optimiser le foncier, dans un objectif d'économie d'espace

3.2. LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DU PROJET DU SITE DE KERGARIOU

Concernant l'organisation de la trame viaire, la relation entre les espaces communs et privatifs :

L'organisation de la trame parcellaire a été étudiée de manière à garantir une image qualitative et assurer une image valorisante du site sur les plans urbain, architectural et paysager, en particulier depuis les axes routiers majeurs, axes de lecture du site. Tant sur les franges du site qu'en cœur d'îlot, la trame parcellaire et urbaine du projet a été structurée de manière à garantir une lisibilité et une cohérence à l'échelle de l'opération.

La structuration des reculs, le rythme et la relation entre les espaces communs et privatifs, la délimitation d'angles et de lignes de force , sont autant de dispositions qui encadreront l'implantation du bâti.

Le projet propose :

Le recul de la trame parcellaire par rapport aux grands axes périphériques. Cette marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager cohérent et sera intégré dans les espaces communs du parc d'activités. Ce recul s'organise en deux secteurs :

- Une marge de recul dite « loi Barnier » de 35 mètres depuis l'axe de la bretelle de la RN12 caractérisée par un aspect paysagé de qualité, interdisant l'implantation de superstructures et les usages publicitaires
- Une seconde marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD786
- Ces deux marges seront traitées de manière homogène sur le plan paysager, afin de garantir une cohérence l'échelle du projet, sans différenciation visuelle pour faciliter la lisibilité du parc d'activités.

A l'intérieur des fonds de parcelles ainsi délimités, une limite d'implantation des constructions pourra être imposée depuis la marge de recul à 35 mètres afin de :

- Définir une ligne d'accroche des façades des bâtiments structurant le front bâti . Compte tenu du principe d'organisation de la trame parcellaire et de la courbure de la voirie bordant le site de projet, la délimitation de cette ligne d'accroche pourra varier selon les parcelles.
- L'espace entre la façade sud du bâtiment et la marge de recul devra être traité de manière sobre et épurée selon les prescriptions qui seront définies dans le futur permis d'aménager. L'idée est d'accompagner et de renforcer la lisibilité des façades.

Encadrer la qualité architecturale de l'opération :

Sur le plan architectural, il s'agit de développer un front bâti présentant une cohérence entre les différents bâtiments, en relation avec l'environnement du site, tout en tirant parti de la situation de vitrine depuis la RN12 et la RD786 :

- Les façades des bâtiments pourront s'implanter selon une ligne de force définie par le permis d'aménager. L'orientation de la façade principale pourra suivre cette ligne d'accroche,
- Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage ; les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités,
- Les façades, angles et pignons perceptibles depuis la bretelle d'accès à la RN12 seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- La hauteur des constructions sera maîtrisée afin de limiter les « décrochés » et assurer une cohérence bâtie d'ensemble.
- Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment et de la réglementation. La qualité des enseignes devra être recherchée en termes d'aspects et de matériaux.
- L'harmonie des couleurs devra être recherchée avec les couleurs dominantes utilisées pour la construction.
- Les marges de recul aux abords de la bretelle de la RN12 et de la RD786 ne comporteront aucun panneau publicitaire.

L'entrée principale du parc d'activités pourra être marquée par un angle d'accroche des constructions, qui créera un effet de « Porte» au cœur de site et renforcera la lisibilité de l'organisation du réseau viaire.

L'organisation du réseau viaire et des espaces publics portera une attention particulière à la perspective sur le village de Ploujean.

Encadrer l'organisation des espaces extérieurs sur les parcelles

Aires de stationnement

Les espaces de stationnement devront être traités de manière à devenir le moins perceptible possible depuis les axes de la RN 12 et RD 786. Le permis d'aménager indiquera l'ensemble des moyens mis en œuvre pour intégrer les aires de stationnement (topographie, aménagement paysagers, implantation privilégiée, etc.).

Aires de stockage

Une attention particulière devra être portée sur l'implantation et le traitement des éventuels espaces de stockage.

Clôtures

L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privatif.

Les clôtures éventuelles pourront être constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé de fil d'acier plastifiés de couleur noir ou anthracite, d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Garantir un traitement paysager qualitatif des lisières

1) Traitement de la bande de recul en façade de la RD786 et en façade de la RN12 (bretelle d'accès au niveau de l'échangeur de Pipipol)

Enjeux d'aménagement :

- La marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN12 et de la RD786 fera l'objet d'un traitement paysager présentant une cohérence d'ensemble. Les axes de conception de cet espace commun ont été développés dans le respect des principes de composition suivants :
- Assurer un traitement qui s'inscrive à l'échelle de l'opération, contribuant à une lecture fluide de l'espace
- Prendre appui sur l'organisation de la trame parcellaire, pour accrocher le regard vers les différents bâtiments
- Favoriser le lien entre les trois « strates » perceptibles du projet : trames urbaine, bâtie et paysagère du parc d'activités, contribuant ensemble à l'image qualitative du site
- Proposer une palette végétale adaptée au rapport d'échelle avec les bâtiments projetés

- Sur le plan fonctionnel, considérer les contraintes de gestion et d'entretien de ces espaces, à la charge de Morlaix Communauté
- Assurer un espace « tampon » avec le tissu bâti adjacent, tout en préservant une perméabilité vers la façade vitrine

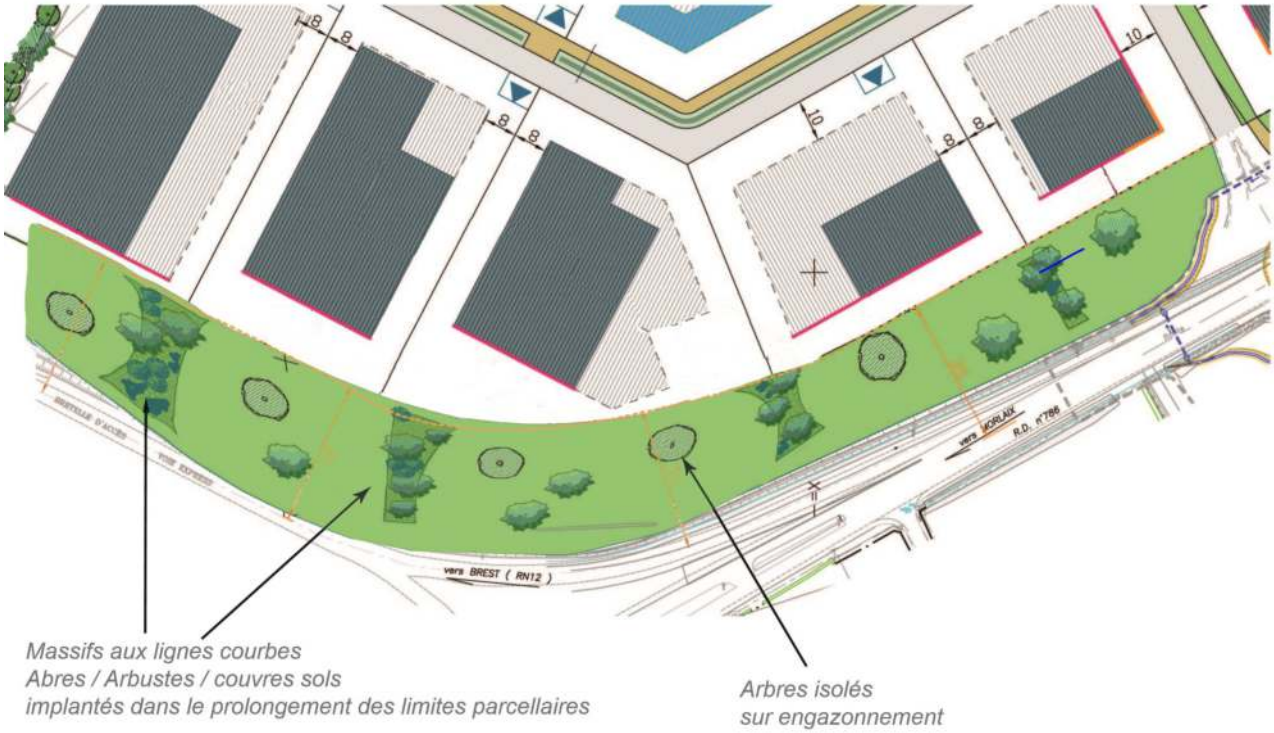
Principes d'aménagement :

La bande de recul sera engazonnée et pourra être séquencée de massifs aux lignes légèrement courbes, implantées dans le prolongement des limites parcellaires séparatives. En rythmant l'espace en façade de la RD786 et de la RN12, ces séquences plantées pourront décliner un jeu d'alternances visuelles matérialisant des fenêtres sur les façades des bâtiments. En façade sud des parcelles et en bordure de la RD 786 et de la RN12, un passage enherbé sera toutefois maintenu pour assurer le passage des véhicules d'entretien et les fauches. Un léger modelage paysager pourra être effectué au niveau de ces bandes plantées, de manière à affirmer leur présence et souligner leur fonction.

Ces massifs pourront associer les trois strates de végétation :
- Strate herbacée (vivaces couvre-sol à dominance persistante)
- Strate arbustive (palette de végétaux d'esprit champêtre - pouvant être recepés facilement pour un développement maîtrisé de a végétation)
- Strate arborée (dont le volume assurera le rapport d'échelle avec les bâtiments projetés)

L'espace enherbé sur lequel prennent appui ces massifs sera rythmé par la plantation ponctuelle et aléatoire de quelques arbres de haute-tige, qui viendront animer l'espace tout en préservant une large visibilité des façades. La végétalisation de ce grand espace pourra également être animée d'un semis de prairie fleurie, dont la mise en œuvre et l'effet de masse est particulièrement adapté à ce genre d'espaces en parc d'activités.

Principe paysager



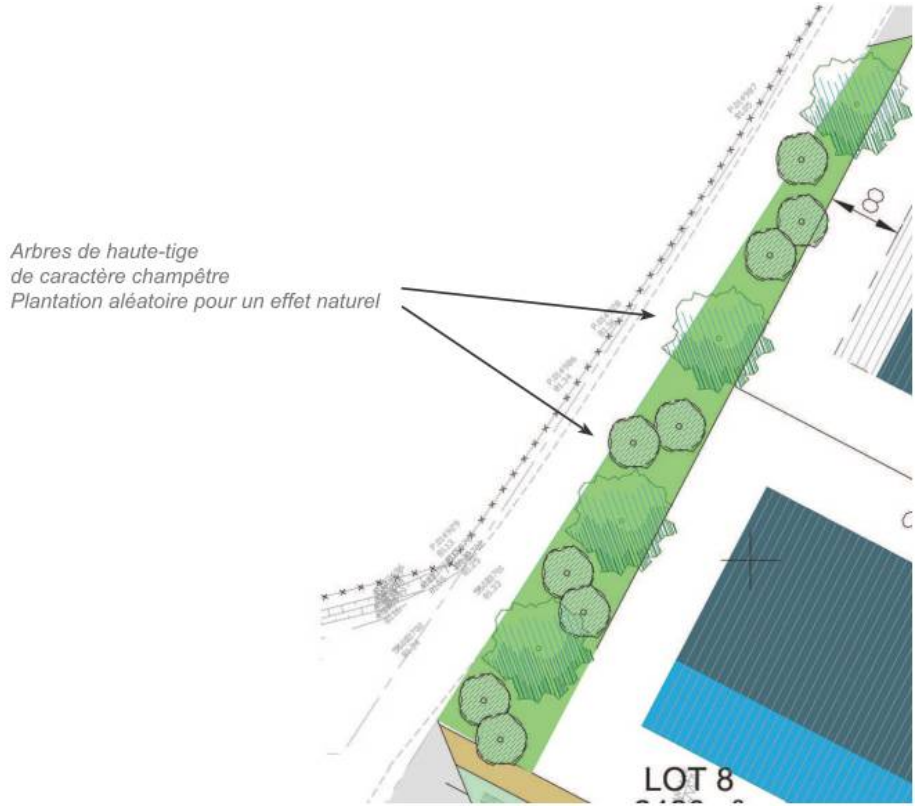
2) Traitement de la façade Ouest de l'opération, perceptible depuis la RN12 (bretelle d'accès au niveau de l'échangeur de Pipipol)

Enjeux d'aménagement :

Une bande paysagée permettant d'assurer une transition urbaine et paysagère avec l'environnement agricole et l'aéroport de Morlaix-Ploujean sera mise en place. Cet aménagement paysager devra permettre :

- De préserver une certaine perméabilité depuis la RN12, cette façade du parc d'activités constituant une vitrine « secondaire » non négligeable, vitrine d'arrière-plan depuis la RN12 (axe Brest-Rennes). A cette échelle de lecture, c'est avant tout la perception d'ensemble du projet dans le grand paysage qui valorisera l'image qualitative du parc d'activités de Kergariou.
- D'assurer un traitement de cette lisière en cohérence avec le traitement paysager en façade de la RN12 et RD786, en vue de fonder un lien de cohérence dans la trame paysagère de l'opération
- D'établir une frange de transition avec l'environnement agricole à l'ouest et le site de l'aéroport de Morlaix-Ploujean
- D'entretenir la biodiversité à l'échelle du grand paysage, bien que la trame paysagère et bocagère de l'environnement immédiat, disparate et déstructurée par les infrastructures et le tissu urbain périphériques, ne présente pas de corridor écologique notable.

Principe paysager



Ambiance paysagère
Perception depuis la RN12

Dimension fonctionnelle du projet : Flux et déplacements

Desserte de l'opération :

L'environnement viaire du projet permet d'envisager plusieurs connections sur les voies existantes et de reconsidérer le fonctionnement des circulations à plus large échelle :

- Sur la RD786, une desserte sécurisée par la réalisation du giratoire projeté par le Conseil Départemental (giratoire de Tunisie), dimensionné en vue d'accueillir sur le site l'ensemble des usagers (poids lourds, véhicules légers, cycles et piétons) et en lien avec l'aire de

covoiturage ;

- Deux connections amènent à reconsidérer le fonctionnement actuel de la rue Christine Clément, desservant l'aéroport et le site d'activités économiques, la CCI et plusieurs habitations. En effet, structuré par une voie principale connectée à la rue Christine Clément, le parc d'activités de Kergariou devient un espace de liaison vers ces sites fréquentés, dont l'accessibilité n'est pas des plus sécurisées (carrefour RD 786 / rue Christine Clément). Le parc de Kergariou devient un espace traversé, de transit vers le secteur Nord. A grande échelle, ce fonctionnement renforce ainsi le rapport entre les sites économiques existants et le nouveau parc. Ce « rattachement » va permettre de renforcer la lisibilité et la dynamique de l'ensemble des sites. L'accès actuel à la rue Christine Clément, fonctionnant par un « tourne à gauche », pourrait ainsi être reconsidéré dans le cadre du projet.

Desserte interne :

- Une desserte bouclée du parc d'activités sera privilégiée
- Le projet intégrera les modes de déplacements doux, conformément aux orientations supra-communales. Les liaisons douces seront aménagées en site propre séparé des flux motorisés
- Une desserte du site par les transports en commun devra être assurée

Dimension environnementale du projet

Le projet a été développé dans le respect du contexte topographique, de manière à s'insérer au mieux dans le paysage proche et limiter les travaux de terrassement.

Une attention particulière a été portée sur la continuité et la cohérence de la trame végétale à l'échelle de l'opération, afin de maintenir un potentiel écologique (habitat et micro-corridors) ainsi qu'un environnement de vie et de travail appréciable.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet intégrera un espace de temporisation paysager qui assure la phyto-épuration et l'infiltration des eaux si la nature du sol le permet.

Un réseau de noues pourrait également être envisagé.

3.3. JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SÉCURITÉ, DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, AINSI QUE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Le site est destiné à l'accueil d'activités économiques à dominance tertiaire. Cette partie mesure les impacts en terme de nuisances sonores, atmosphériques, de pollution des sols et de l'eau... et indique comment le projet vise à les réduire voire les supprimer.

Les impacts visuels

L'un des objectifs du projet est d'assurer l'insertion paysagère du futur parc d'activités dans son environnement. Les dispositions urbaines, architecturales proposées visent à garantir un traitement qualitatif traitant notamment les co-visibilités à l'échelle de l'environnement proche et lointain.

En limite Sud du site, le projet urbain vise à qualifier le paysage des abords de la RD 786 et de la RN12 (bretelle d'accès au niveau de l'échangeur de Pipipol, par un traitement paysager présentant une cohérence d'ensemble et adapté à l'échelle du projet. Il s'agit de rythmer le paysage perceptible depuis l'espace public traversé, par une alternance de fenêtres paysagères, structurées par l'ordonnancement de la trame végétale. Cette qualification paysagère de l'espace en bordure des axes de transit (RD 786 et RN12), atténue ainsi l'effet de « couloir » et renforcer l'urbanité du lieu, « Porte » nord de l'agglomération Morlaisienne. Aujourd'hui, les parcelles constituent une dent creuse, dont le caractère ouvert et lâche ne participe pas à l'urbanité du paysage traversé, en cette entrée d'agglomération de Morlaix.

Les co-visibilités depuis les grands axes sont également prises en compte en lisière Ouest du site, perceptible depuis la RN12 (axe Brest-Rennes). Les vues directes sur les bâtiments seront accompagnées par un traitement végétal qui assurera une transition visuelle douce entre le paysage ouvert des champs et de l'aéroport, et le site.

Aujourd'hui, cette façade du projet est fortement marquée par une imposante haie de conifères sombre et opaque, empreinte artificielle dans le grand paysage, sans rapport avec l'environnement.

Il convient également de préciser que le contexte topographique limitera l'impact visuel du projet vis-à-vis de son environnement. En effet, le site présente une topographie relativement plane, il ne se développe pas sur un versant permettant de percevoir une vue d'ensemble. Lorsque le site sera urbanisé, il ne sera perceptible que depuis ses franges, « vitrines » du parc d'activités.

Les nuisances sonores

Le front bâti implanté en façade de la RD786 et de la RN12 temporisera l'impact sonore de ces axes à grande circulation au sein du parc d'activités.

La qualité de l'eau

La gestion des eaux pluviales s'inscrira dans une démarche environnementale performante absorbant les pollutions des eaux pluviales générées par le projet. Ainsi, le projet intégrera un espace de temporisation paysager qui assure la phyto-épuration et l'infiltration des eaux pluviales si la nature du sol le permet. Les futurs bâtiments seront équipés de dispositifs permettant de retenir tout risque de pollution.

La qualité de l'air

La création de ce parc d'activités induira une augmentation du trafic poids lourds et véhicules légers sur la RD 786 qui constituera la voie d'accès au parc d'activités.

L'aménagement du giratoire, en intégrant les circulations douces et les transports en commun (bus), encouragera l'usage de ces modes de déplacements non polluants. En outre, il assurera une fluidité du trafic routier limitant les émissions de gaz à effet de serre.

Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Ce secteur ne présente pas d'enjeu majeur en terme de conservation du patrimoine naturel et des corridors écologiques (environnement urbain pluriel, proximité de l'aéroport et de deux axes routiers majeurs). Néanmoins, une réflexion a été portée sur la continuité et la cohérence de la trame végétale et paysagère afin de maintenir un potentiel écologique (habitat et micro-corridors) ainsi qu'un environnement de vie et de travail appréciable.

La prise en compte de la sécurité

L'accès au parc d'activités est prévu à partir d'un giratoire aménagé sur la RD786. Cet aménagement permettra non seulement un accès confortable et sécurisé au projet notamment en intégrant les déplacements de poids-lourds, mais aussi une amélioration des conditions de circulation sur la RD786 et d'accès à la plateforme aéronautique, notamment par la possibilité de suppression des «tourne à gauche». (Carrefour RD 86 / Rue Christine Clément).

Les accès et les voies de desserte créés présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tous les accès aux lots se feront depuis la voie interne du Parc d'Activités ; aucune entrée ou sortie ne s'effectuera directement sur la RD786 ou la bretelle d'accès RN12.

En outre, les déplacements doux intégrés dans l'aménagement du giratoire amélioreront la gestion et la cohabitation des différents modes de déplacement pour des circulations confortables et sécurisées.

La prise en compte de la qualité architecturale

Les caractéristiques architecturales des constructions envisagées viseront à affirmer l'identité du parc d'activités en complément de la trame paysagère développée.

Volumétrie

Le bâtiment présentera un jeu de volumes exprimant ses différentes fonctions. Les volumes seront les plus simples et les plus homogènes possibles. Les façades sur voies internes seront en priorité destinées à l'accueil des visiteurs, les façades orientées sur la RN12 et la RD786 présenteront un caractère architectural soigné.

Dans la mesure du possible, les dispositifs techniques seront intégrés dans le volume du bâtiment.

Aspects extérieur et matériaux

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. Les couleurs claires en grandes surfaces sont déconseillées, les couleurs foncées seront encouragées sur les bâtiments de volume imposant. Les couleurs et les matériaux utilisés pour les constructions devront se conformer au cahier des charges définit par l'architecte-urbaniste de la future ZAE.

Les dispositifs relatifs aux énergies renouvelables tels que les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et s'insèreront dans l'environnement général du site.

La qualité de l'urbanisme et des paysages

Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation générale définie par le parti architectural du permis d'aménager. Un recul minimal de 8m devra être respecté depuis la RD 786 et la RN12. Ces dispositions d'implantations visent à développer un front bâti cohérent en façade des grands axes, « vitrine » du site.

Traitement paysager des aires de stationnement :

Quelle que soit leur surface, les parkings devront faire l'attention d'un traitement paysager en cohérence avec le projet d'ensemble..

Clôtures :

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de clôtures en grillage ou panneaux rigides anthracite ou de haies vives. Les portails seront réalisés en barreaudage métallique vertical ou horizontal, dans le même RAL que la clôture.

Annexe n° 1

Extrait de l'étude loi Barnier du 23 avril 2007

Annexe n°2

Extrait de l'étude loi Barnier du 26 mai 2000

Commune de
SAINT MARTIN DES CHAMPS

MODIFICATION DU
Plan d'Occupation des Sols

P.O.S approuvé en date du : 26 octobre 2001

Notifiée le : 29 janvier 2007
Approuvée par le conseil municipal le : 27 mars 2007
Exécutoire le : 23 avril 2007

Route Nationale n°12 Voie Express Paris - Brest
Lotissement de Roz Ar Hoat

B. LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et Urbaniste
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93
leopold.archi@wanadoo.fr

Commune de Saint-Martin des Champs

MODIFICATION DU P.O.S.
Plan d'Occupation des Sols

pour application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier, le long de la RN 12 – Lotissement de Roz Ar Hoat

Route Nationale n°12
Voie Express Paris-Brest
Lotissement de Roz Ar Hoat

Notifiée le : 29 janvier 2007
Approuvée par le conseil municipal le : 27 mars 2007
Exécutoire le : 23 avril 2007

Rapport de Présentation - 1

B. LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et Urbaniste
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93
leopold.archi@wanadoo.fr

Commune de SAINT MARTIN DES CHAMPS

MODIFICATION DU P.O.S
Application des dispositions de la loi Barnier

Sommaire :

CONTEXTE GENERAL

1 - Etat initial du site

1.1 - Etat initial de la RN12

a - Localisation et configuration
b - Relief et topographie
c - Espaces naturels, boisements et zones humides

1.2 - Etat initial du quartier de Roz Ar Hoat

a - Localisation et configuration
b -Relief et topographie
c - Espaces naturels, boisements et zones humides
d - Structures urbaines existantes
e - Vues depuis la RN12

2 - Situation au P.O.S en vigueur

3 - Le projet d'aménagement

4 - La compatibilité du P.O.S avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

CONTEXTE GENERAL

La commune de SAINT MARTIN DES CHAMPS, développement récent et important de l'agglomération morlaisienne sur le plateau Léonard, s'est organisée autour des carrefours et axes de circulation – nationaux et locaux – qui se situent sur son territoire communal :

- **RN 12**, route nationale qui relie Paris à Brest,

- **RD 19**, segment de l'axe Lorient – Roscoff, qui relie Morlaix et le Pays Léonard,

- **RD 712**, partie qui assure la liaison entre la RN 12 et la RD 769 vers le Sud de l'agglomération (également dénommée "Rocade Sud").

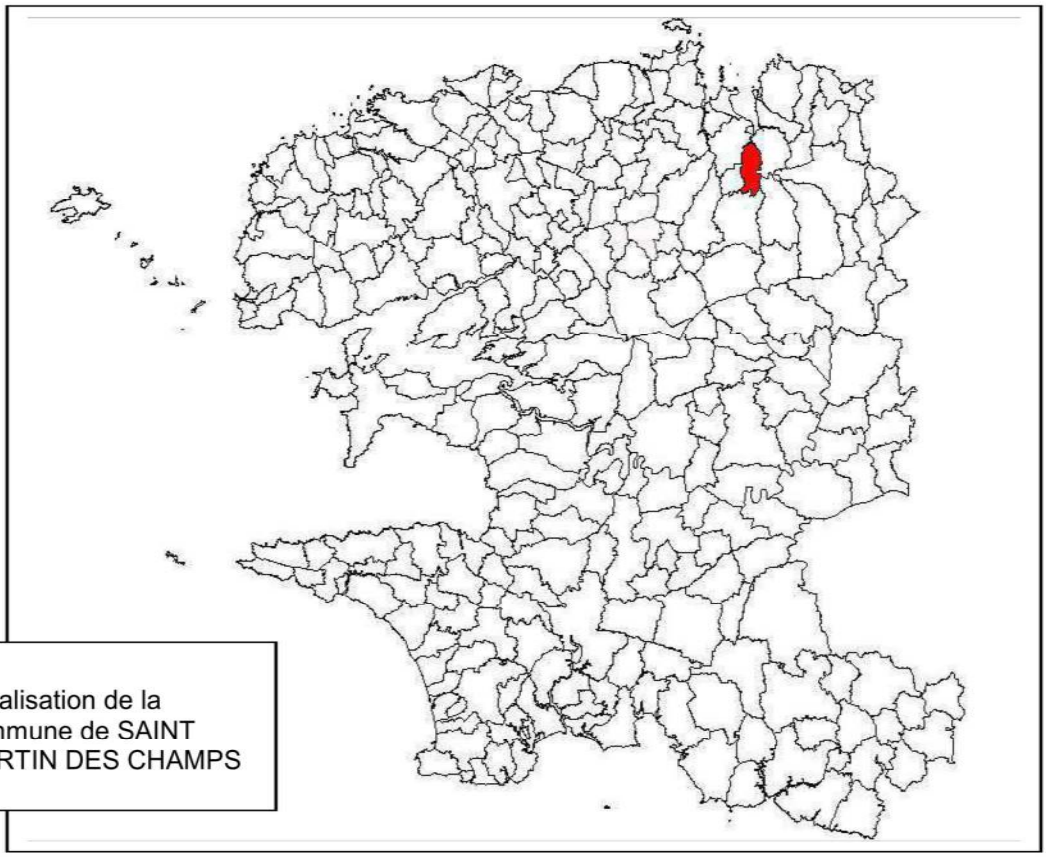
Ces voies offrent des carrefours privilégiés vers les autres secteurs de l'agglomération : MORLAIX, PLEYBER CHRIST, SAINTE SEVE, PLOURIN LES MORLAIX…

Elles étaient anciennement détachées de la ville.

Le développement rapide de l'urbanisation de l'Ouest de l'agglomération morlaisienne a permis l'urbanisation progressive des abords de la RD 19 et de la RN 12.

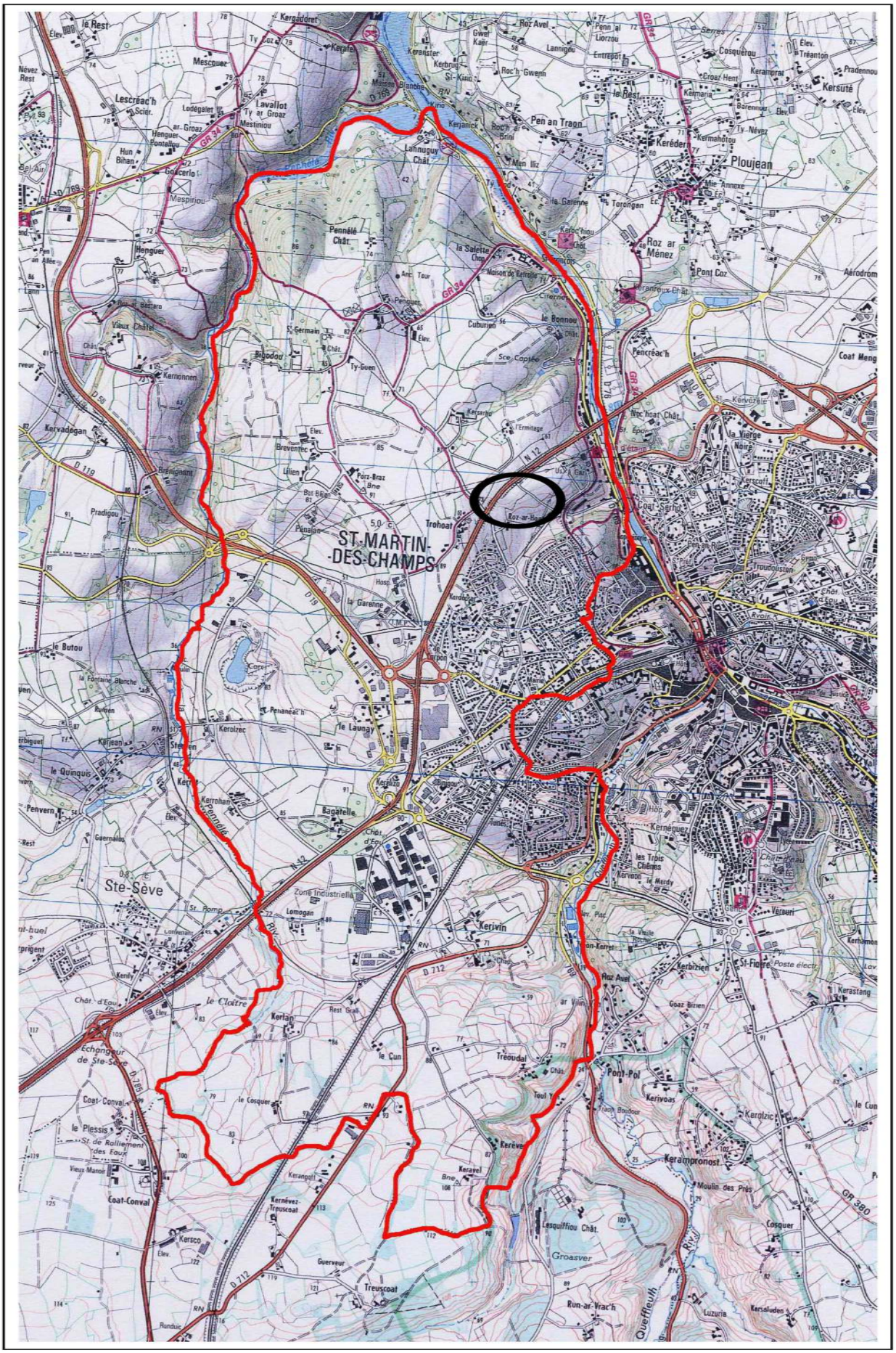
Ainsi le secteur concerné par la présente modification, prend place au Nord-Ouest de l'agglomération. Il s'agit du quartier d'habitations individuelles et collectives de Roz Ar Hoat, dernier secteur de la ZAC du Gouélou à être urbanisé.

Cette Z.A.C, dont le P.A.Z (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 5 décembre 1975, a été modifiée le 14 septembre 1979, le 12 juillet 1982 et le 20 octobre 1989.



Localisation de la commune de SAINT MARTIN DES CHAMPS

Carte Michelin 230 Bretagne


ST-MARTIN-
-DES-CHAMPS
Ste-Sève
Ploujean
Pen an Traon
Roz ar Ménez
Kerivin
Pont-Pol
Coat-Conval
Treuscoat
Guerveur
Groasver
Run-ar-Vrac'h
Quelfleuth
Cosquer
Kerampronost
Kerampont
Kerlan
le Cloître
Echangeur de Ste-Sève
Zone Industrielle
Lescreac'h
Lavallot
Mescouez
Kergadoret
Kerafle
Lannuguy
Pennélé
Penguer
Cubunien
le Bonnou
Pencréac'h
Coat Meng
Kervadogan
Kermonnen
Brenigant
Pradigou
Brevennec
Penalao
Trohoat
la Garenne
le Butou
le Launay
Kerolzec
Penvern
le Quinquis
Bagatelle
Kernéguez
les Trois Chênes
Kerbirzien
St-Fiacre
Roz Avel
Kerastang
Treoudal
Kerivoas
Kerolzic
Kerève
Kerazel
Lesquiffiou
Kernévez-Treuscoat
le Plessis
Coat-Conval
Kersco
Vieux Manoir
Moulin des Prés
Luzuria
Kersaluden
Ty Névez
Kermandrou
Kersuté
Kerméar
Croaz Hent
Cosquérou
Kerbrug
Kerjanick
Roc'h Gwenn
Roc'h ar Grinal
Men Iliz
Torongan
la Salette
Maison de Retraite
Pont Coz
Aérodrom
Kerzerès
la Vierge
Coat-Serho
Kerhoat
Kerscoff
Kerhoat
Kerhoat
Kerhoat

1.1 – Etat initial de la RN 12

a - Localisation et configuration

De la commune de SAINTE SEVE au pont routier qui enjambe la rivière de Morlaix, la RN12 longe les abords Ouest de l'agglomération de SAINT MARTIN DES CHAMPS suivant un axe général Sud-Ouest – Nord-Est.

Ainsi, du Sud-Ouest au Nord-Est, la RN12 longe successivement :

- La zone de Kérivin, zone d'activités industrielles, à laquelle fait face le site de Bagatelle, château du 19e entouré de son parc boisé.

- La zone du Launay, zone d'activités commerciales et artisanales qui se prolonge aux abords de la RD 19.

- Le secteur de la Garenne, zone à vocation commerciale, sportive et d'accueil collectif des personnes.

- Côté Est, l'agglomération s'est massée sur les abords de la RN 12 : quartier du Binigou, Centre commercial Bretagnia, ZAC du Gouélou et zone d'habitat de Roz Ar Hoat en cours d'urbanisation, ….

b - Relief et topographie

La traversée de la commune de SAINT MARTIN DES CHAMPS ne présente pas un relief très prononcé. L'agglomération se trouve en situation de plateau. Les entrées dans la commune sont marquées par le passage de vallées :
- la vallée de Lomogan au Sud-Ouest de la ville. La RN 12 suit alors son talweg peu prononcé,
- la rivière de Morlaix au Nord de la ville que la RN 12 franchit sans dénivelé par un pont routier qui surplombe la ville de MORLAIX.

Le long de la ville, alternent quelques exhaussements (secteur du Centre Commercial Bretagnia, secteur de la Garenne où la RN 12 s'enfonce progressivement dans le plateau) ou affouillements : la RN 12 domine alors le rond point de Kérivin, la zone du Launay et les quartiers du Gouélou.
Ces affouillements amènent des perspectives visuelles lointaines variées :
- le coteau du Launay en arrière plan de la zone du même nom,
- MORLAIX et ses quartiers Est au delà des quartiers du Gouélou.

Avant l'arrivée sur Kérivin, la RN 12 présente toutefois une pente assez forte, lors de la remontée entre la vallée de Lomogan et Bagatelle (de + 72 m NGF à + 94 m NGF). En venant de Brest, une vue sur le Sud-Ouest de la zone de Kerivin se dégage alors (établissement Touc Touc).
Après Trohoat, la RN 12, échancre largement le plateau (+ 80 m NGF), et plonge vers le pont routier qui permet de franchir la rivière de Morlaix (+ 45 m NGF sur le pont).
Cette nervure dans le plateau Léonard supprime toute fuite visuelle vers le Nord et vers le Sud (couloir végétal exclusif).

c - Espaces naturels, boisements et zones humides

La topographie, l'activité agricole et le développement des zones (habitat et activités) ont ménagé peu d'espaces naturels le long de la RN 12.

De la frontière avec Sainte-Sève jusqu'au pont routier, il convient de répertorier :

- La vallée de Lomogan, talweg peu marqué où coule le ruisseau du Lomogan (affluent de la Pennelé, qui rejoint la rivière de Morlaix plus au Nord, à Lannuguy).

- Le massif boisé (parc) de Bagatelle au Nord-Ouest de la RN 12, autour du château de Bagatelle, traversé par la RN 12, le bois reste en partie présent au Sud-Est de la RN 12, en marge de la zone d'activités de Kerivin.

- Les hauts de la vallée de la rivière de Morlaix, où la pente, forte, a limité l'occupation des sols.

Les autres terres non bâties conservent une vocation agricole forte : Lomogan, Kerrohan, Trohoat, l'Hermitage, Roz ar Hoat.

Les boisements résiduels et les plantations observées à partir de l'axe sont issus :
- des plantations des abords de la RN 12,
- des plantations d'accompagnement des habitations ou activités,
- des boisements laissés libres sur les talus ou dans les fonds de parcelle.

Aucune zone humide n'est repérée le long du tracé de la voie.

1.2 – Etat initial du site de Roz ar Hoat

a - Localisation et configuration

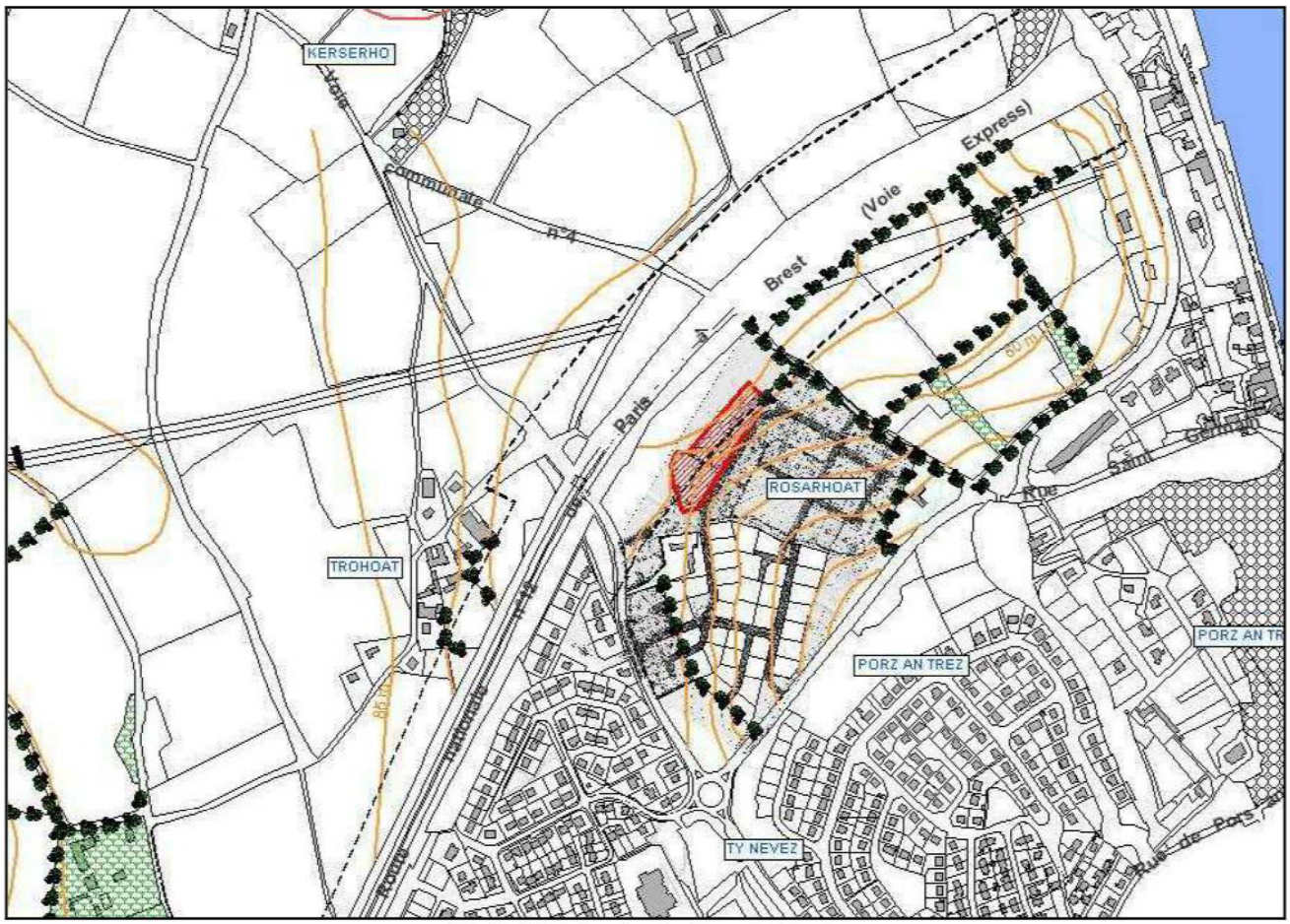
La zone de Roz Ar Hoat est une grande parcelle agricole en cours de construction. Délimitée par la RN 12 au Nord-Ouest, la rue de Saint-Germain au Sud-Est et la voie communale n°6 au Sud-Ouest, elle est située au Nord du centre-ville de SAINT MARTIN DES CHAMPS et au Nord-Ouest du centre-ville de MORLAIX.

Cette entité foncière représente une surface globale de presque 12 ha. Elle a fait l'objet d'un découpage parcellaire pour la réalisation d'un lotissement d'habitations individuelles et collectives en cours de construction.

Vue sur la zone de Roz Ar Hoat depuis le stationnement de l'école maternelle du Gouélou.

Elle est bordée :
- au Sud-Sud-Ouest par les équipements scolaires de la ZAC du Gouélou et des lotissements d'habitations pavillonnaires, dont le dernier a été réalisé en 1996,
- au Sud-Est, par un lotissement d'habitations individuelles plus ancien, situé à l'arrière d'une bande verte longeant la rue de Saint-Germain,
- au Nord-Ouest par la RN 12,
- et au Nord-Est par des parcelles agricoles exploitées, classées en zones 1NAC et 2NAc au P.O.S. approuvé le 26 octobre 2001.

Le projet de lotissement concerné par la présente modification se trouve au Nord-Ouest de la zone et couvre une surface de 6 800 m².



Etat initial du site de Roz Ar Hoat

b - <u>Relief et topographie</u>

L'unité foncière présente un dénivelé de 35 mètres (altitude de 70 mètres au Nord et de 35 mètres au Sud).

Le projet de lotissement concerné se trouve dans la partie haute de la zone à une altitude comprise entre 60 et 70 mètres, en contrebas de la RN 12.
Le Sud du secteur d'implantation du lotissement correspond à une petite excavation d'une cinquantaine de mètres de circonférence. Le reste du terrain présente une pente importante vers le Nord-Ouest.

Un merlon créé entre la RN 12 et les futures zones d'habitat constitue un micro relief à l'Ouest du secteur étudié.

Au premier plan, partie excavée et au second plan, terrain en pente
au dessus de la voie principale du lotissement et merlon le long de la RN 12.

c - Espaces naturels, boisements et zones humides

Ces parcelles ont été occupées pendant longtemps par les activités agricoles. Cela a permis la conservation d'un certain nombre de talus et chemins.
Ces éléments naturels, notamment les chemins, les talus et la végétation les surmontant, seront intégrés au projet pour être préservés.

La pente naturelle des terrains vers la rue de Saint-Germain et le vallon correspondant, favorise le ruissellement des eaux de surface et des sources vers ce vallon. Cependant la zone étudiée étant située en position haute, elle ne présente pas de caractère humide.

d - Structures urbaines existantes

Cette zone est située dans la continuité de l'agglomération de MORLAIX, entre les quartiers d'habitat de SAINT MARTIN DES CHAMPS et la ceinture de la RN 12.

Sa situation privilégiée, en liaison directe avec le centre-ville de SAINT MARTIN DES CHAMPS, et à proximité de tous les équipements commerciaux et publics (écoles, terrains de sports, …) en fait un lieu de développement prioritaire.

e - Vues depuis la RN 12

- *Dans le sens Saint-Brieuc / Brest*

Les automobilistes en provenance du pont routier ne pourront percevoir les futures constructions. En effet, à la sortie du pont, la voie est encaissée par rapport aux terrains qui la bordent. De plus, le talus qui la longe est particulièrement végétalisé et n'ouvre donc aucune fenêtre sur les quartiers de MORLAIX et SAIN MARTIN DES CHAMPS.

- *Dans le sens Brest / Saint-Brieuc*

Après avoir longés les premiers quartiers du Gouélou masqués par un talus densément végétalisés, une fenêtre s'ouvre sur les quartiers d'habitation de SAINT MARTIN DES CHAMPS, situés en contrebas, au niveau du passage en tunnel de la voie communale n°6 sous la RN 12. Au loin se distingue l'ensemble des quartiers Est de Morlaix.
Au niveau de cette ouverture d'une centaine de mètres, l'automobiliste percevra les nouvelles constructions du quartier de Roz Ar Hoat.
Rapidement la vue est à nouveau masquée du fait de l'encaissement de la voie jusqu'au pont routier.

Vue sur le quartier de Roz ar Hoat
depuis le hameau de Trohoat situé en face

2 - Situation du P.O.S en vigueur

La zone de Roz Ar Hoat fait partie de la ZAC du Gouélou. Cette Z.A.C, dont le P.A.Z (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 5 décembre 1975, a été modifiée le 14 septembre 1979, le 12 juillet 1982 et le 20 octobre 1989.
Depuis l'entrée en vigueur de la loi S.R.U. le 1er avril 2001, le P.A.Z. de la Z.A.C. est devenu partie intégrante du P.O.S. communal.
La zone de Roz Ar Hoat y est classée en zone B, ce qui correspond à un secteur de « moyenne densité pour de l'habitat intermédiaire ».
Le Nord de la zone, aux abords de la RN 12, est classé en « espaces boisés à conserver ou à créer » sur une largeur maximale de 70 mètres.

La zone est concernée par :

- le recul inconstructible de 100 m depuis l'axe central de la RN 12, classée voie express (loi Barnier, article L.111-1-4 du Code l'urbanisme),

- une servitude T4-T5, servitude aéronautique de dégagement instituée pour la protection de la circulation aérienne,

- une servitude PT2, servitude de protection contre les obstacles sur le parcours d'un faisceau hertzien,

- une servitude EL11, servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes de la RN 12,

- la loi sur le bruit et plus particulièrement l'arrêté préfectoral n°2004-01001 du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère. Ainsi, une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 12 est affectée par le bruit généré par l'infrastructure.

Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour.
QUIMPER, le 14 SEP. 1979
POUR LE PREFET
Le Chef de Bureau délégué

PRÉFECTURE DU FINISTÈRE — RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SAINT MARTIN DES CHAMPS

Z.A.C DU GOUELOU

P.A.Z

PLAN DES SECTEURS DE REGLEMENT

MODIFIÉ en 1982 et 1989

ECHELLE 1/1000

At J WEBER
architecte dplg
urbaniste
MORLAIX

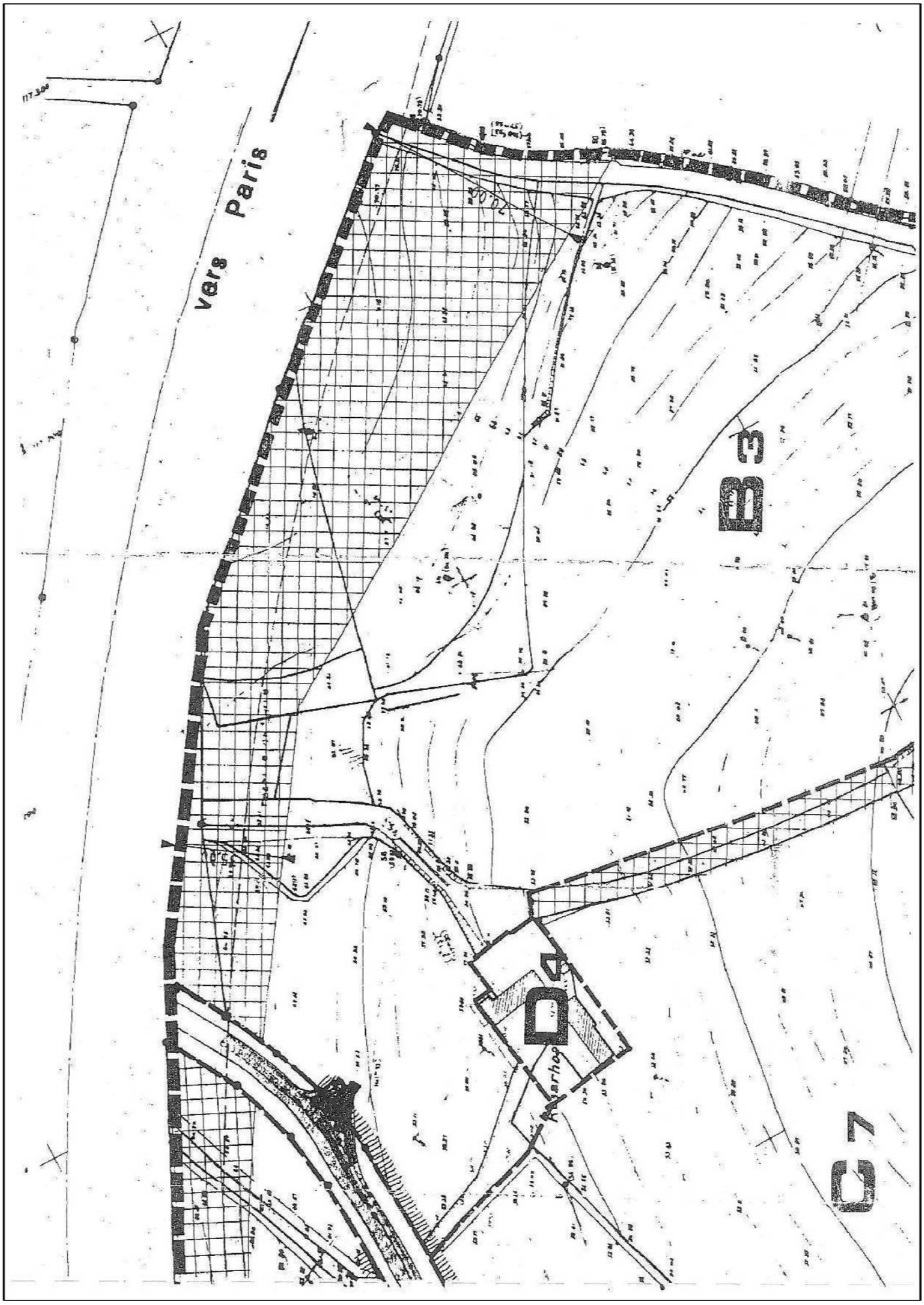
NOTA Les voies n'ayant pas fait l'objet d'un levé sur le terrain ont été placées approximativement

DRESSÉ PAR
JEAN JAVRÉ

LEGENDE

- A — FORTE DENSTE — HABITAT COLLECTIF
- B — MOYENNE DENSITE — HABITAT INTERMEDIAIRE
- C — FAIBLE DENSITE — HABITAT INDIVIDUEL
- D — DELAISSES
- E — EQUIPEMENTS
- V — ESPACES VERTS
- VOIRIE PRINCIPALE
- VOIRIE SECONDAIRE (indicative)

- LIMITE DE Z A C
- LIMITE DE SECTEUR
- ZONE DE RACCORDEMENT VOIRIE
- E — EQUIPEMENTS DE STRUCTURE
- A DEFINIR
- CHEMINEMENT PIETON A CREER OU A CONSERVER
- ESPACES BOISES A CREER OU A CONSERVER
- RECUL OBLIGATOIRE


vers Paris
B3
D
C7

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat intermédiaire de moyenne densité d'après le classement de la zone B de la Z.A.C qui s'y applique.

Organisation générale :

Le projet envisage la création d'un lotissement de 15 lots pour des habitations individuelles ou groupées, sur 6 800 m².

Au Sud du secteur, dans la partie excavée, seront implantées six habitations groupées trois par trois, de part et d'autre d'une voie en impasse.
Le Nord du secteur comportera neuf habitations individuelles parfois groupées deux par deux. Cette diversité de type de construction devrait concourir à la mise en place d'une mixité sociale.

Compte tenu du dénivelé important, les accès aux constructions ne pourront se faire depuis la voie principale du lotissement. C'est pourquoi il est nécessaire de créer une voie de desserte par l'Ouest parallèle à la voirie principale.

Photomontage réalisé par Gildas NEDELEC, architecte ingénieur

Trame végétale :

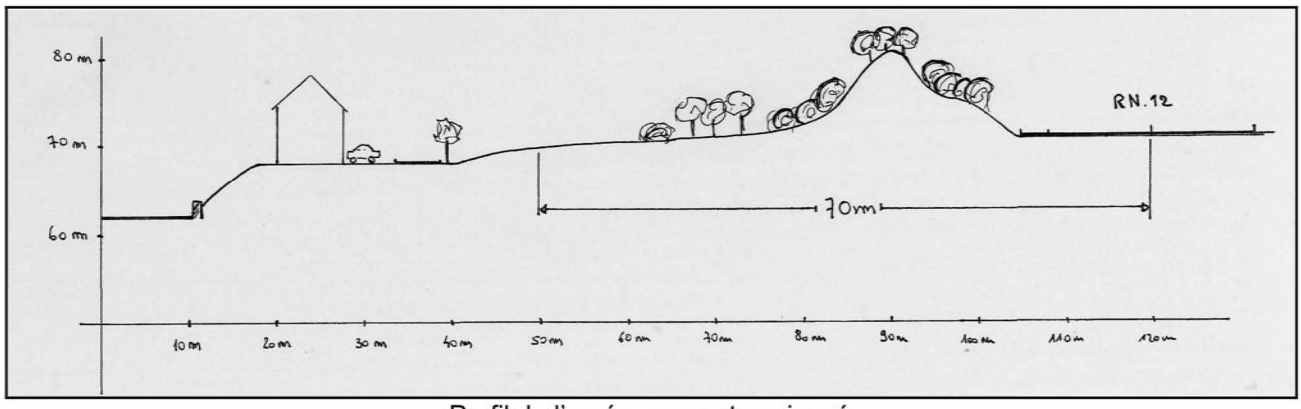
Les talus existants aux abords et au sein de la zone devront être préservés et surmontés d'une végétation arbustive (noisetier, charme, houx, érable champêtre,..). Ils sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L-123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme.
Ainsi, l'alignement d'arbres existant dans le prolongement de la voirie principale du lotissement, au Nord-Est du secteur étudié devra être maintenu.

Les espaces verts seront plantés d'arbres de haute tige et d'espèces buissonnantes le long de la voie de desserte de la partie Nord et autour de la placette de retournement pour la partie Sud du secteur étudié.

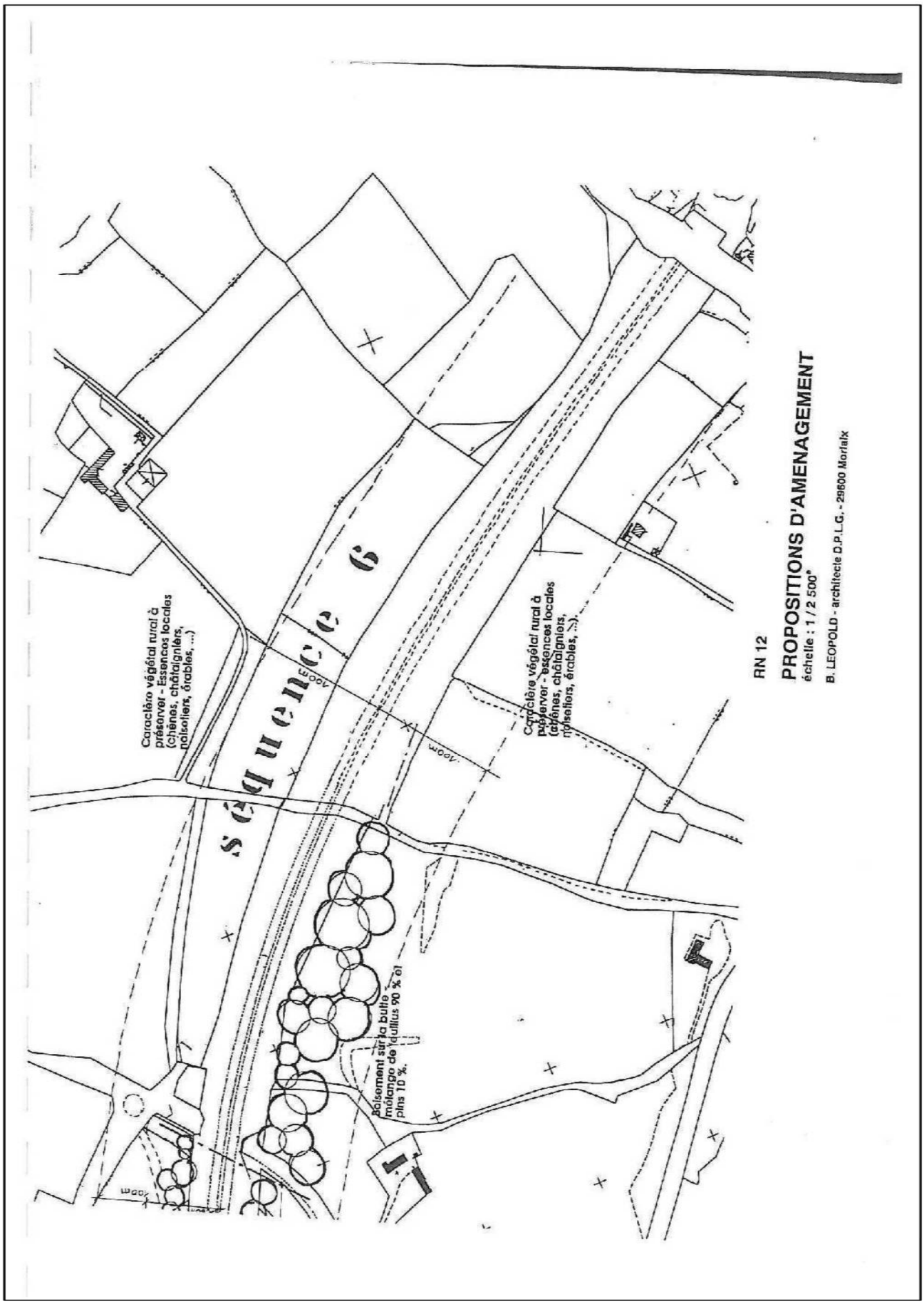
L'espace inconstructible entre la voie express et le lotissement devra être végétalisé. Le merlon existant aux abords de la voie devra être consolidé, végétalisé et prolongé vers le Sud de façon à former un écran visuel entre la voie et les constructions et surtout à réduire les nuisances sonores de l'infrastructure routière.

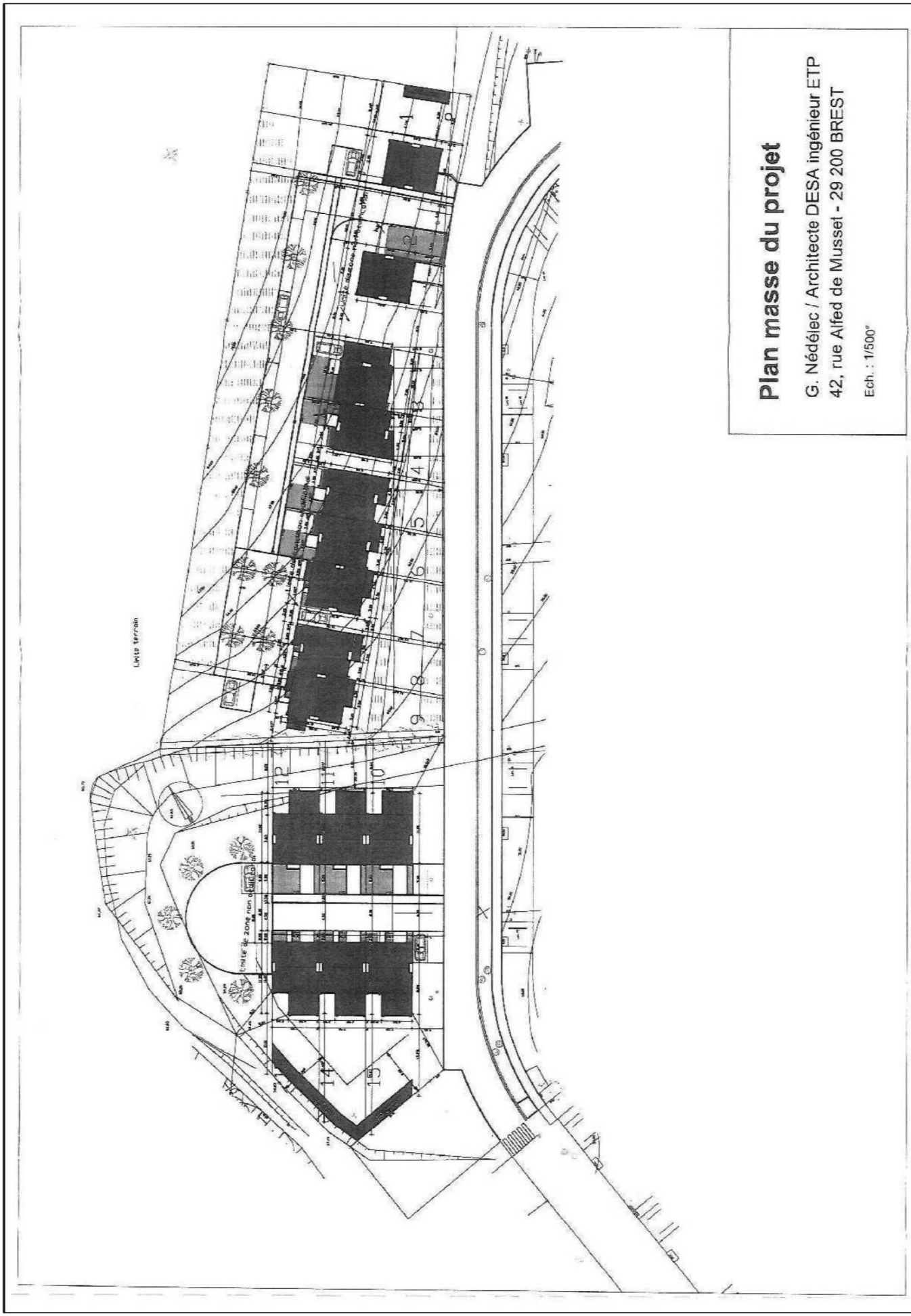
Ainsi, le recul inconstructible de 100 mètres peut être réduit à :
- **un premier recul de 70 mètres où ne sont autorisées que les plantations,**
- **un second recul de 90 mètres où ne sont autorisées que les plantations et la création de cheminements et de voiries.**

L’article B6 du règlement de la ZAC du Gouélou, intégré au POS est modifié pour tenir compte de ces reculs.



Profil de l’aménagement envisagé


RN 12
PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT
échelle : 1 / 2 500e
B. LEOPOLD - architecte D.P.L.G. - 29600 Morlaix
Cordon boisé
Cordon boisé
Caractère végétal rural à préserver - Essences locales (chênes, châtaigniers, noiseliers, érables, ...)
Caractère végétal rural à préserver - essences locales (chênes, châtaigniers, noiseliers, érables, ...)
100m
100m
100m
Boisement sur la butte mélange de tdullius 90 % et pins 10 %.


Plan masse du projet
G. Nédélec / Architecte DESA ingénieur ETP
42, rue Alfed de Musset - 29 200 BREST
Ech. : 1/500°
Limite terrain
Limite de zone non aedificandi

Circulation :

Le quartier de Roz Ar Hoat présente deux principaux accès :
- au Sud-Ouest, depuis la voie communale n°6,
- au Sud-Est, depuis la rue de saint-Germain.

Ces voies permettent de rejoindre rapidement les centres-villes de SAINT MARTIN DES CHAMPS et de MORLAIX.
Pour des raisons de sécurité et de hiérarchisation des voies, aucun accès direct n'est possible sur la RN 12 (servitude EL11).

Un cheminement traverse ce nouveau quartier d'habitat en direction des espaces de détente qui longent la rue de saint-Germain. Il permet de rejoindre les équipements scolaires du Gouélou vers le Sud et le chemin de randonnée de l'ancienne voie ferrée vers le Nord.
Il devra être prolongé vers le Nord et les zones d'urbanisation future en longeant le secteur étudié par l'Ouest.

Nuisances :

Les nuisances susceptibles d'exister à proximité d'axes de communication routiers sont principalement sonores. Dans ce sens, la loi sur le bruit de 1982 prévoit le classement des infrastructures routières bruyantes suivant les trafics enregistrés.
L'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres du Finistère classe la RN 12 en catégorie 2, ce qui implique que le secteur affecté par le bruit aux abords de cette voie couvre une largeur de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.
Cet arrêté impose la prise en compte des nuisances sonores lors de l'aménagement ou la construction d'équipements, de bâtiments le long des voies concernées : isolation acoustique minimale, implantation des bâtiments, …

Par ailleurs, le projet d'aménagement des abords de la RN 12 prévoit la végétalisation du recul inconstructible ainsi que la consolidation et la prolongation du merlon existant jusqu'à la voie communale n°6. Ces aménagements permettront de réduire les nuisances sonores de l'infrastructure routière pour les futurs habitants du quartier de Roz Ar Hoat.

Une autre nuisance apportée cette fois par l'urbanisation est celle des eaux pluviales et des eaux usées.
Un bassin de rétention a été créé à l'Est du quartier de Roz Ar Hoat, le long de la rue de Saint-Germain de façon à récupérer les eaux pluviales de ces terrains au fort dénivelé.
En matière d'assainissement des eaux usées, le site est raccordé à l'assainissement collectif.

Sécurité :

Le lotissement dispose de voiries internes et d'aires de retournement adaptées à la desserte des constructions. Les accès se font depuis des voies de type urbain.
Des cheminements piétons en site propre se raccordant aux cheminements existants ont été créés.

Les aspects sécurité sont donc entièrement pris en compte dans le présent projet.

- *Loi sur le bruit 1982 et arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres du Finistère :*

Ces documents classent la RN 12 en catégorie 2 ce qui implique que le secteur affecté par le bruit aux abords de cette voie couvre une largeur de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.
Cet arrêté impose la prise en compte des nuisances sonores lors de l'aménagement ou la construction d'équipements, de bâtiments le long des voies concernées : isolation acoustique minimale, implantation des bâtiments…
Les futures constructions devront respecter ces normes.

De plus l'aménagement envisagé, décrit dans les pages précédentes, devrait permettre de réduire les nuisances sonores.

- *Loi n°92-3 du 03 janvier 1992, dite loi sur l'eau :*

L'ensemble de cette zone sera desservi par l'assainissement collectif. En effet, le réseau est présent aux abords de la zone.

La récupération des eaux pluviales sera assurée par un bassin de rétention créé à l'Est du quartier, le long de la rue de Saint-Germain et par des puits d'infiltration dans chaque lot.

- *Loi n°93-24 du 08 janvier 1993, relative à la "pro tection et mise en valeur des paysages" :*

La qualité paysagère du site sera sauvegardée par la conservation d'éléments naturels qui seront intégrés dans le cadre de l'aménagement global de ce secteur, notamment les talus et la végétation les surmontant.

Les talus à préserver sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements décrits ci-dessus devront permettre de réduire l'impact visuel des constructions depuis la RN 12.

- *Loi n°95-101 du 02 février 1995, dite "loi Barnier " :*

L'aménagement décrit ci-dessus prend en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages du secteur de Roz Ar Hoat.
Il permet ainsi de déroger au recul inconstructible de 100 m depuis l'axe central de la RN 12 en le réduisant à 90 et 70 mètres depuis l'axe central de la RN 12.

- *Loi du 09 juillet 1999, dite "loi d'orientation agricole" :*

Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve à proximité de la zone étudiée.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'apportera pas de contraintes supplémentaires au fonctionnement ou à l'éventuelle extension d'une activité agricole.

- *La compatibilité du P.O.S avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de MORLAIX :*

La commune fait partie de la Communauté de Morlaix et du SCOT du Pays de Morlaix en cours d'élaboration.

Commune de Saint-Martin des Champs

MODIFICATION DU P.O.S.
Plan d'Occupation des Sols

pour application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier, le long de la RN 12 – Lotissement de Roz Ar Hoat

Route Nationale n°12
Voie Express Paris-Brest
Lotissement de Roz Ar Hoat

Notifiée le : 29 janvier 2007
Approuvée par le conseil municipal le : 27 mars 2007
Exécutoire le : 23 avril 2007

Documents graphiques - 2

B. LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et Urbaniste
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93
leopold.archi@wanadoo.fr

Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour.
QUIMPER, le 14 SEP. 1979
POUR LE PREFET
Le Chef de Bureau délégué

PREFECTURE DU FINISTERE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SAINT MARTIN DES CHAMPS

Z.A.C DU GOUELOU

P.A.Z

PLAN DES SECTEURS DE REGLEMENT

MODIFIE en 1982 et 1989

ECHELLE 1/1000

At J WEBER
architecte dplg
urbaniste
SARL DE PONT MORLAIX

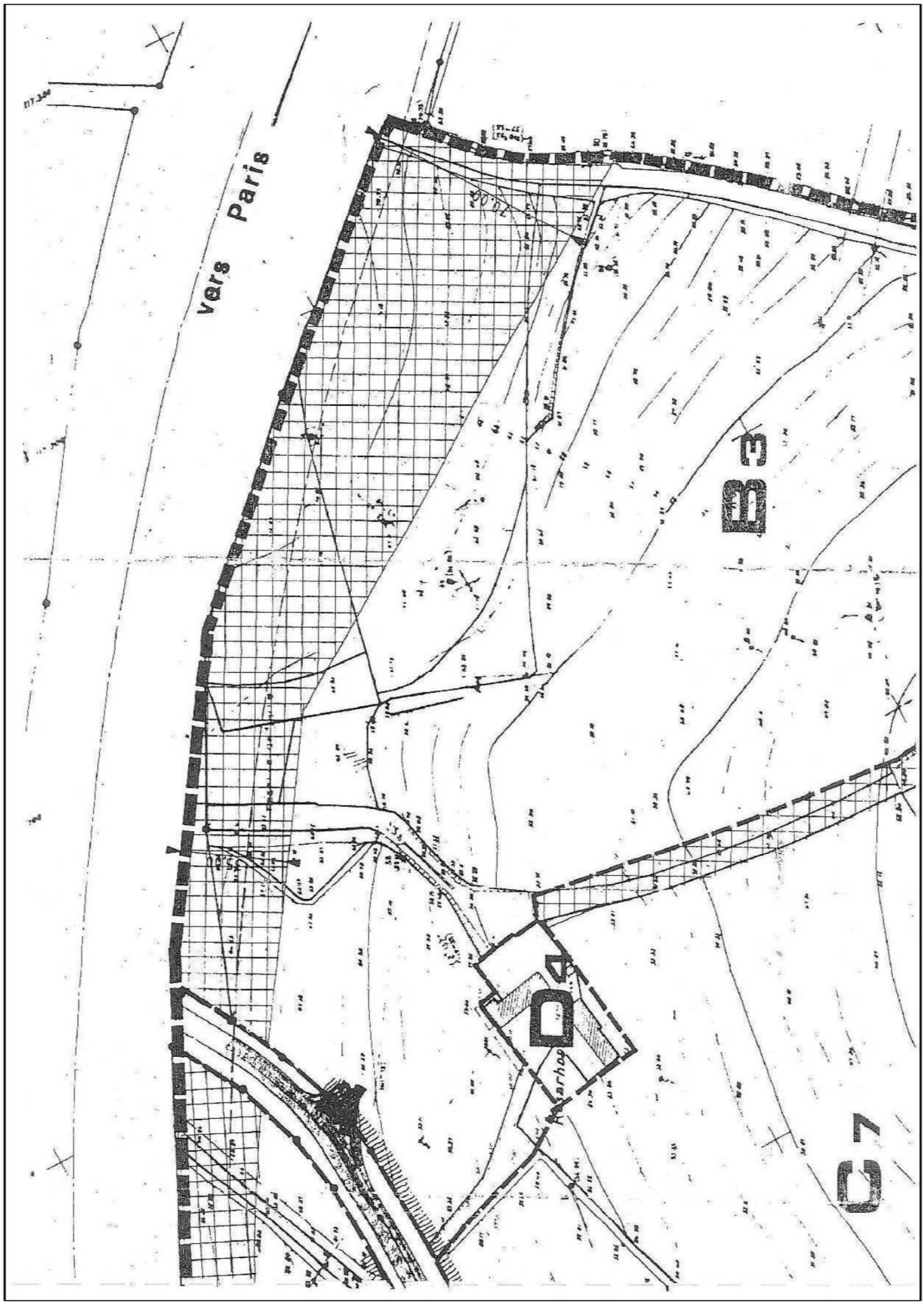
NOTA Les voies n'ayant pas fait l'objet d'un levé sur le terrain ont été placées approximativement

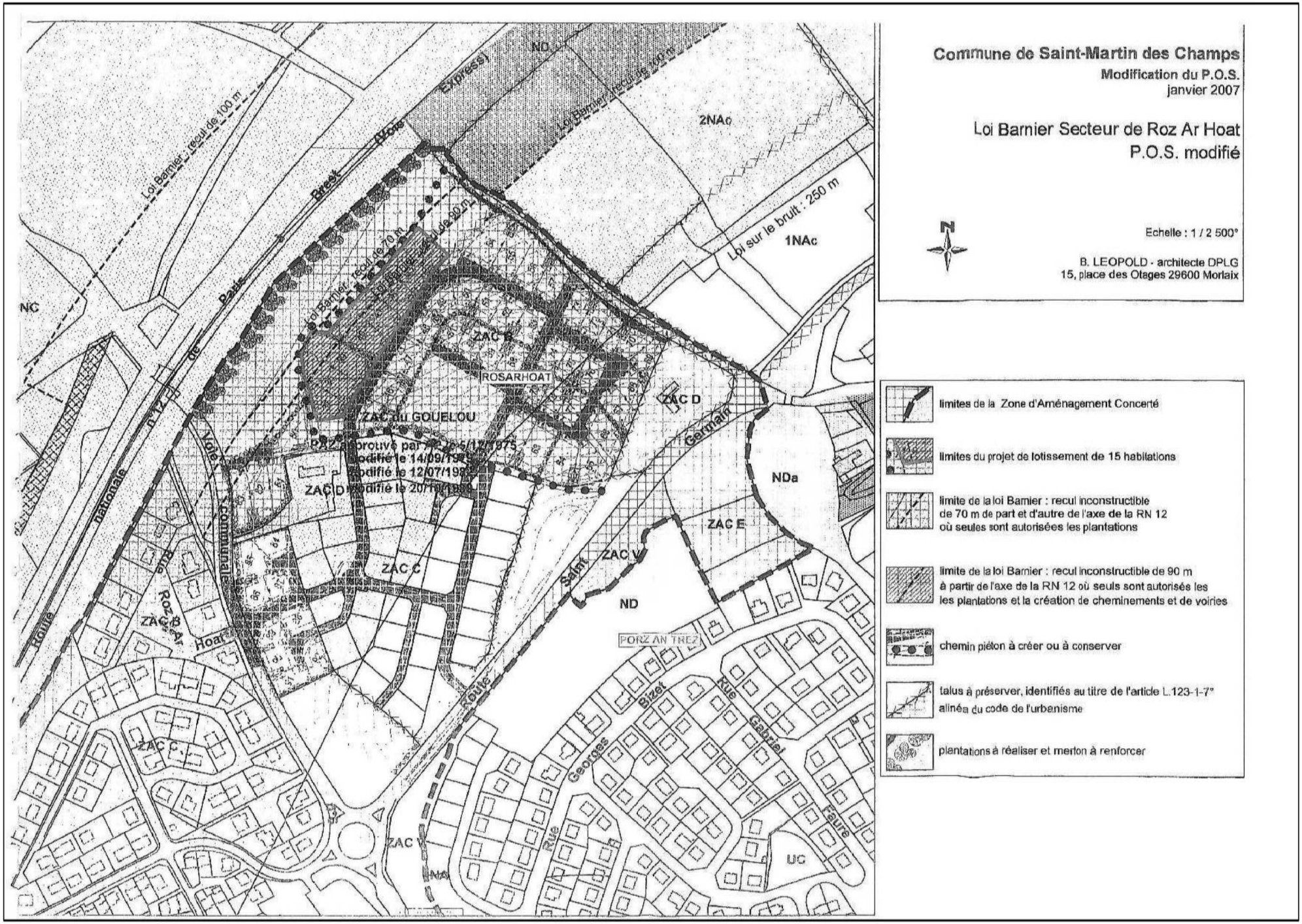
DRESSE PAR
JEAN JAVRE

LEGENDE

- **A** __ FORTE DENSTE __ HABITAT COLLECTIF
- **B** __ MOYENNE DENSITE _ HABITAT INTERMEDIAIRE
- **C** __ FAIBLE DENSITE _ HABITAT INDIVIDUEL
- **D** __ DELAISSES
- **E** __ EQUIPEMENTS
- **V** __ ESPACES VERTS
- VOIRIE PRINCIPALE
- VOIRIE SECONDAIRE (indicative)

- _____ LIMITE DE Z A C
- _____ LIMITE DE SECTEUR
- _____ ZONE DE RACCORDEMENT VOIRIE
- E _____ EQUIPEMENTS DE STRUCTURE
- // A DEFINIR
- _____ CHEMINEMENT PIETON A CREER OU A CONSERVER
- _____ ESPACES BOISES A CREER OU A CONSERVER
- _____ RECUL OBLIGATOIRE


vers Paris
B3
D4
C7


Commune de Saint-Martin des Champs
Modification du P.O.S.
janvier 2007
Loi Barnier Secteur de Roz Ar Hoat
P.O.S. modifié
Echelle : 1 / 2 500°
B. LEOPOLD - architecte DPLG
15, place des Otages 29600 Morlaix
N
ND
2NAc
1NAc
NC
NDa
UC
ZAC B
ROSARHOAT
ZAC D
ZAC du GOUELOU
ZAC C
ZAC E
ZAC V
ZAC A
ZAC F
PORZ AN TREZ
Loi Barnier : recul de 100 m
Loi sur le bruit : 250 m
Loi Barnier : recul de 70 m
Loi Barnier : recul de 90 m
Express)
Brest
Paris
de
n°12
nationale
Route
Voie
communale
rue
Roz Ar
Hoat
Saint
Germain
Georges
Bizet
Rue
Gabriel
Faure
limites de la Zone d'Aménagement Concerté
limites du projet de lotissement de 15 habitations
limite de la loi Barnier : recul inconstructible de 70 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12 où seules sont autorisées les plantations
limite de la loi Barnier : recul inconstructible de 90 m à partir de l'axe de la RN 12 où seuls sont autorisés les les plantations et la création de cheminements et de voiries
chemin piéton à créer ou à conserver
talus à préserver, identifiés au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du code de l'urbanisme
plantations à réaliser et merlon à renforcer

Commune de Saint-Martin des Champs

MODIFICATION DU P.O.S.
Plan d'Occupation des Sols

pour application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier, le long de la RN 12 – Lotissement de Roz Ar Hoat

Route Nationale n°12
Voie Express Paris-Brest
Lotissement de Roz Ar Hoat

Notifiée le : 29 janvier 2007
Approuvée par le conseil municipal le : 27 mars 2007
Exécutoire le : 23 avril 2007

Règlement - 3

B. LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et Urbaniste
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93
leopold.archi@wanadoo.fr

REGLEMENT DU PAZ

REGLEMENT DE LA ZONE B
DE LA ZAC DU GOUELOU

Article B6 modifié

Page 7/18

Article B4 – Branchement aux divers réseaux

Toutes les constructions seront reliées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement (système séparatif) et de distribution d'électricité.
Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons. Ils seront conformes aux règles de l'Art, et aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux directives données par la commune.
Si des antennes collectives de télévision ou de modulation de fréquence sont décidées, les constructeurs auront l'obligation de s'y raccorder par un réseau de télé-distribution.
Dans le cas contraire, les antennes individuelles seront installées dans toute la mesure du possible, dans les combles.

Article B5 – Caractéristiques géométriques des terrains

Les terrains peuvent présenter diverses configurations s'adaptant au mode d'occupation du sol autorisé.
Dans chaque sous-secteur, le terrain pourra être découpé en parcelles privatives.
La surface privative d'une parcelle ne pourra être inférieure à 150 m².

Article B6 – Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de recul définies sur les documents graphiques du P.O.S.
La marge de recul des constructions par rapport à l'alignement sera fonction du plan de masse, qui sera soumis à l'approbation de la collectivité avant tout dépôt de permis de construire.
Un recul minimum de 50 mètres, devra être observé par rapport à l'axe de la voie express.

Article B7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront en principe être jointives, sans cependant que leurs façades ne s'alignent sur plus de 25 mètres sans décrochement. Un rythme régulier ou irrégulier devra être recherché. La continuité d'un logement à l'autre devra être assurée, soit par les constructions elles-mêmes dans le cas de constructions jointives, soit par des clôtures devant donner l'apparence de continu. D'autre part, la distance minimale entre toute construction et le fond de sa parcelle, opposé à la voirie de desserte, sera d'au moins 8 mètres.

Article B8 – Implantation de plusieurs constructions sur un même fonds

La construction de plusieurs habitations sur un même fonds seront soumises aux règles de l'article B7.

Article B9 – Pourcentage d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes couvertes, ne pourra excéder 50 % de la surface des parcelles privatives.

Article B10 – Hauteur des constructions

a) Pour l'habitat individuel :
La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ne pourra excéder 6,50 mètres au-dessus du sol naturel. La hauteur au faîtage sera limitée à 10,50 mètres.
b) Pour les petits collectifs et l'habitat intermédiaire :
Il sera autorisé 2 étages sur rez-de-chaussée, le niveau de celui-ci ne dépassant pas de plus d'un mètre la côte supérieure du terrain naturel à l'emplacement du bâtiment. Dans le cas d'une couverture à toiture traditionnelle, le 2ème étage sera obligatoirement intégré au comble.

Commune de Saint-Martin des Champs

MODIFICATION DU P.O.S.
Plan d'Occupation des Sols

pour application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier, le long de la RN 12 – Lotissement de Roz Ar Hoat

Route Nationale n°12
Voie Express Paris-Brest
Lotissement de Roz Ar Hoat

Notifiée le : 29 janvier 2007
Approuvée par le conseil municipal le : 27 mars 2007
Exécutoire le : 23 avril 2007

Annexes - 4

B. LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et Urbaniste
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93
leopold.archi@wanadoo.fr

CES PIECES NE SONT PAS MODIFIEES

Commune de Saint-Martin des Champs

MODIFICATION DU P.O.S.
Plan d'Occupation des Sols

pour application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier, le long de la RN 12 – Lotissement de Roz Ar Hoat

Route Nationale n°12
Voie Express Paris-Brest
Lotissement de Roz Ar Hoat

Notifiée le : 29 janvier 2007
Approuvée par le conseil municipal le : 27 mars 2007
Exécutoire le : 23 avril 2007

Informations générales - 5

B. LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et Urbaniste
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93
leopold.archi@wanadoo.fr

CES PIECES NE SONT PAS MODIFIEES

COMMUNE DE SAINT MARTIN DES CHAMPS

Application des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite loi Barnier

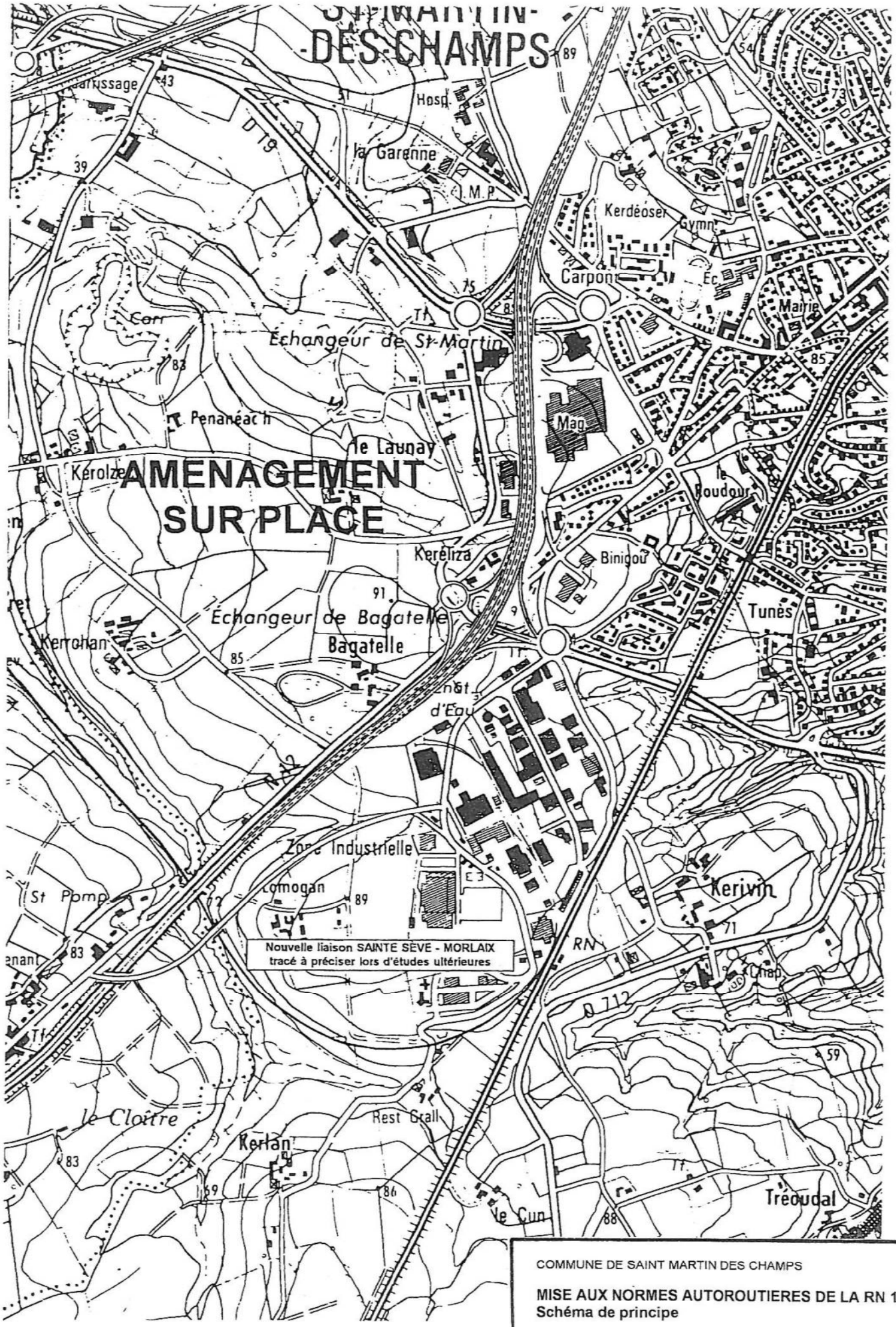
Route Départementale n° 19 Axe Lorient-Roscoff

Route Départementale n° 19 Rocade Sud

Route Nationale n° 12 Voie Express Paris-Brest

26 mai 2000

Bernard LEOPOLD – Architecte D.P.L.G. et U. de M. (Montréal)
15, place des otages – 29600 Morlaix
tél : 02 98 63 24 05 – fax : 02 98 88 79 93



COMMUNE DE SAINT MARTIN DES CHAMPS

MISE AUX NORMES AUTOROUTIERES DE LA RN 12
Schéma de principe

Ministère de l'Equipement – CETE
1998 – échelle 1 / 10 000e

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS
DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT DE BRETAGNE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DES COTES D'ARMOR
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DU FINISTERE

RN 12
SECTION LAMBALLE - BREST

AVANT-PROJET SOMMAIRE D' ITINERAIRE
MISE AUX NORMES AUTOROUTIERES

MORLAIX

4 - AMENAGEMENT A L'OUEST DU VIADUC

4 2 SCHEMA D'AMENAGEMENT DES COLLECTRICES

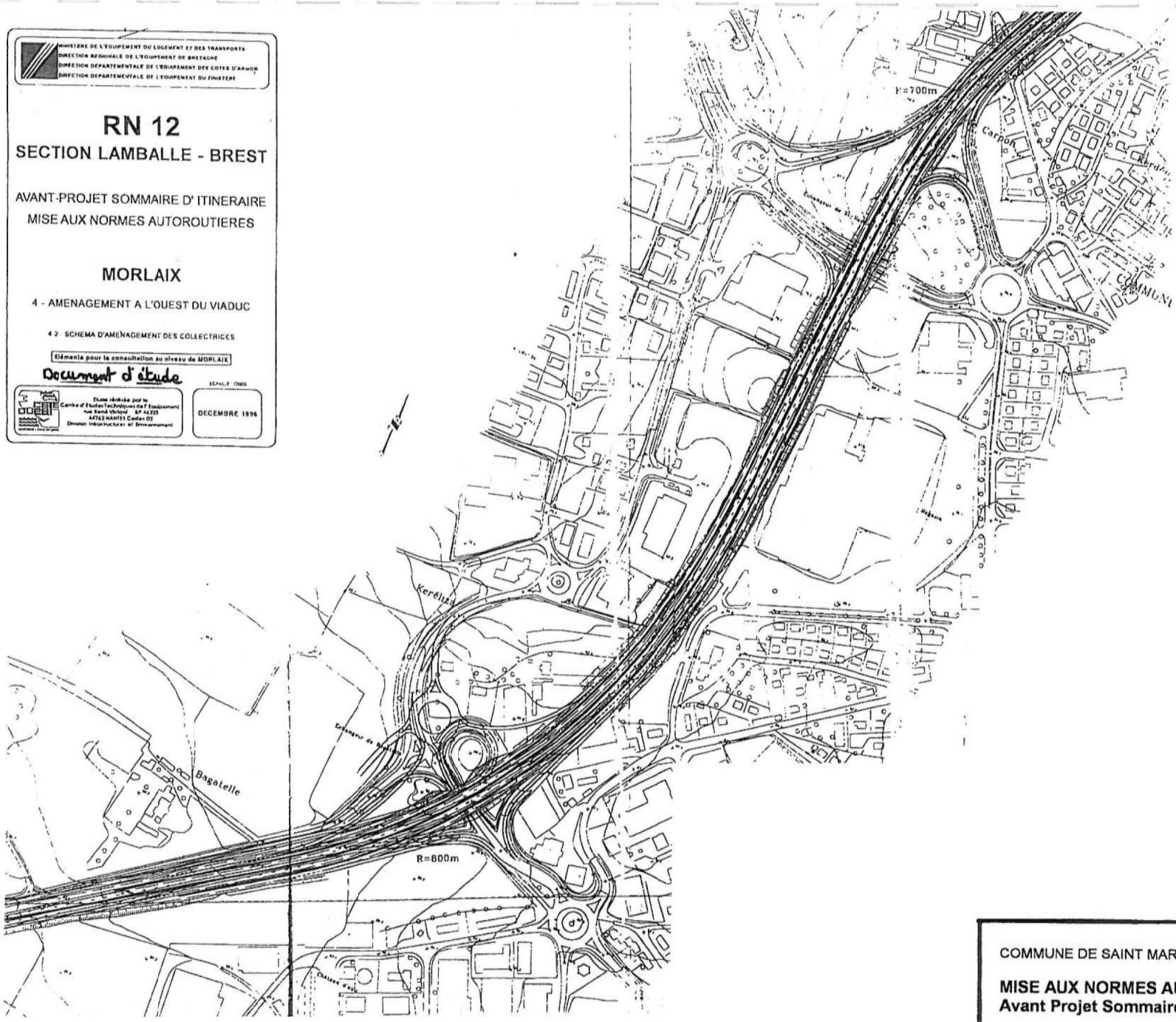
Eléments pour la consultation au niveau de MORLAIX

Document d'étude

ECHELLE 1/5000

Etudes réalisées par le
Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement
rue René Viviani BP 46223
44262 NANTES Cedex 02
Division Infrastructure et Environnement

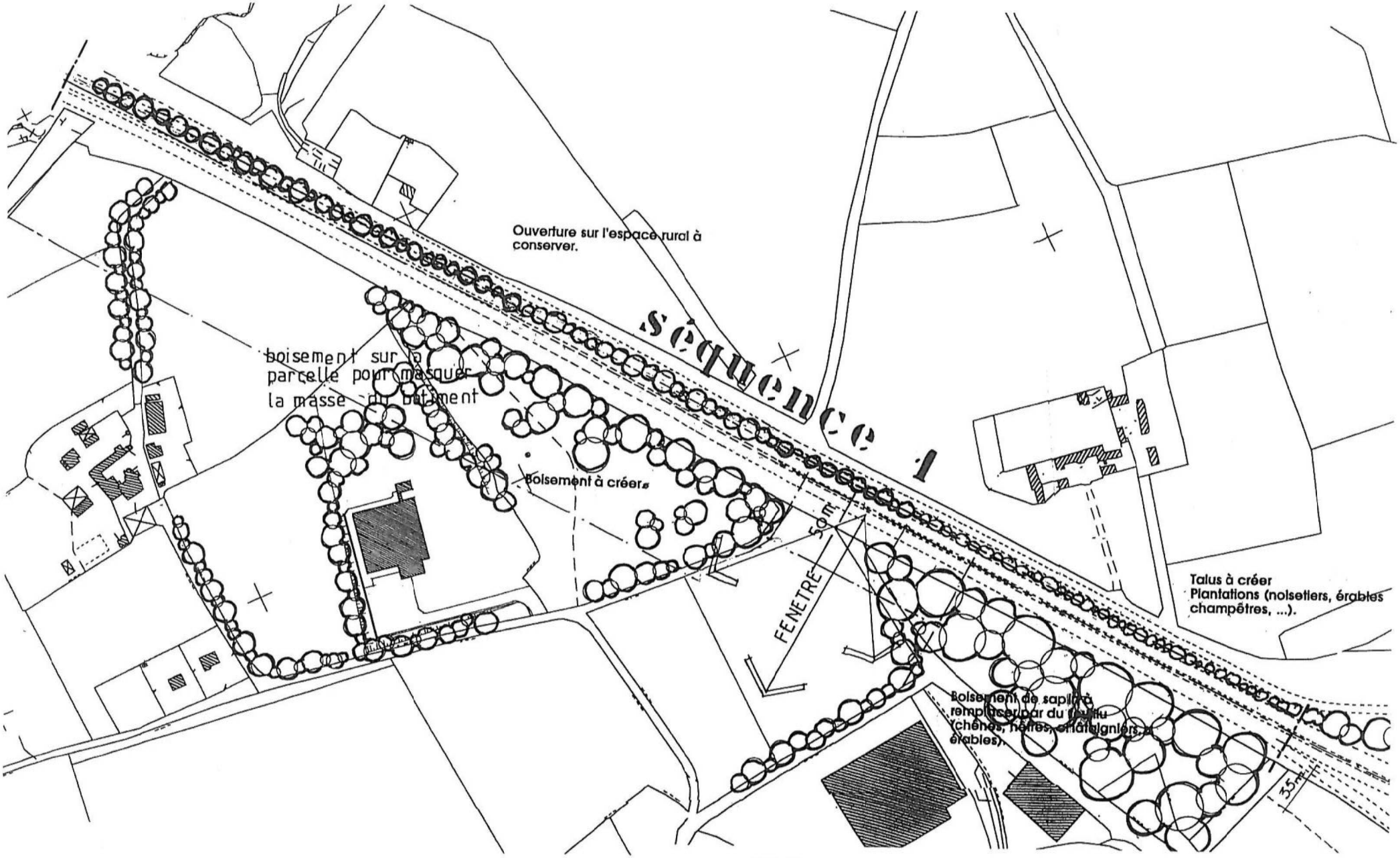
DECEMBRE 1996



COMMUNE DE SAINT MARTIN DES CHAMPS

MISE AUX NORMES AUTOROUTIERES DE LA RN 12
Avant Projet Sommaire

Ministère de l'Equipement – CETE
Mars 2000 – échelle 1 / 5 000e

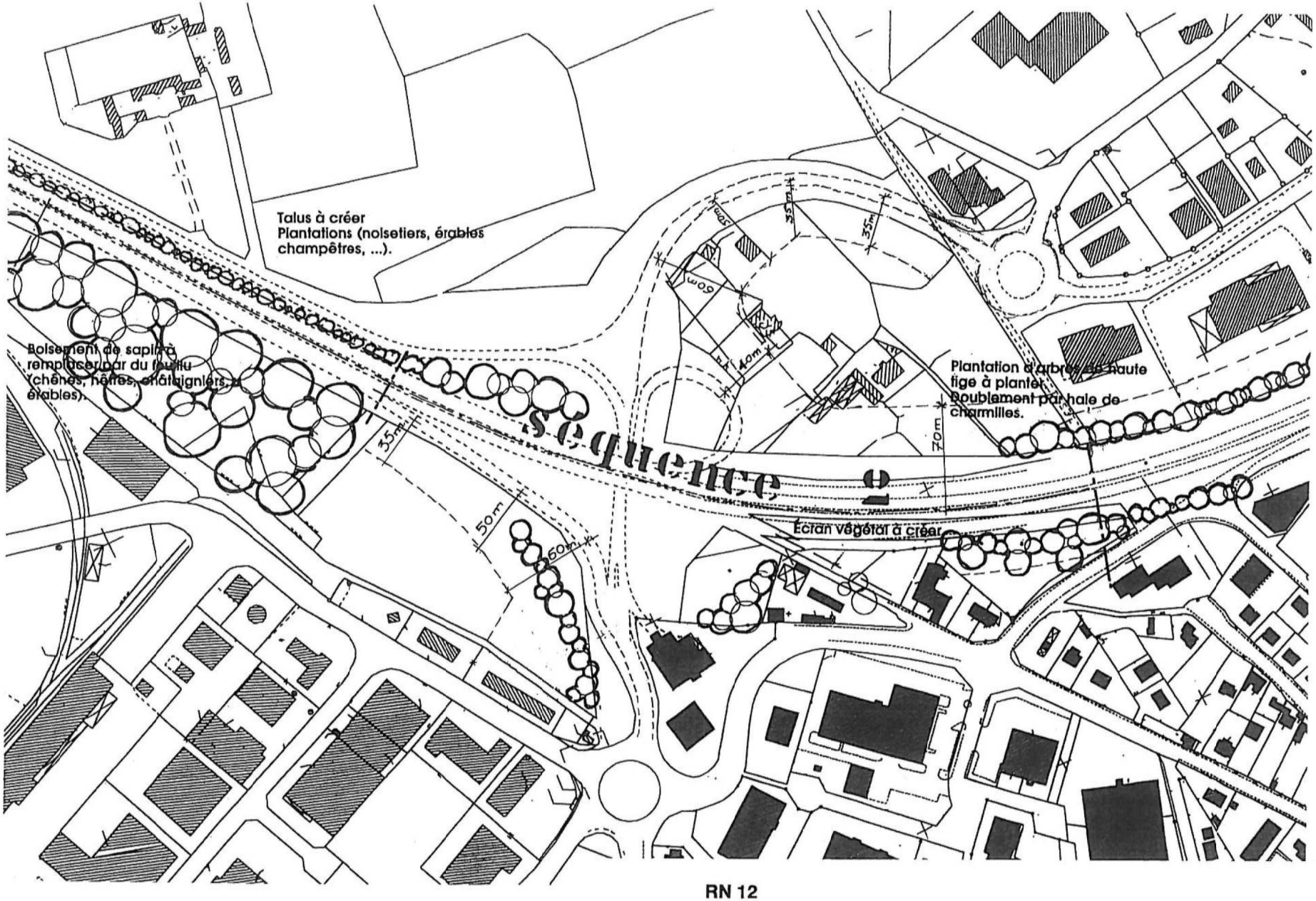


RN 12

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

échelle : 1 / 2 500e

B. LEOPOLD - architecte D.P.L.G. - 29600 Morlaix

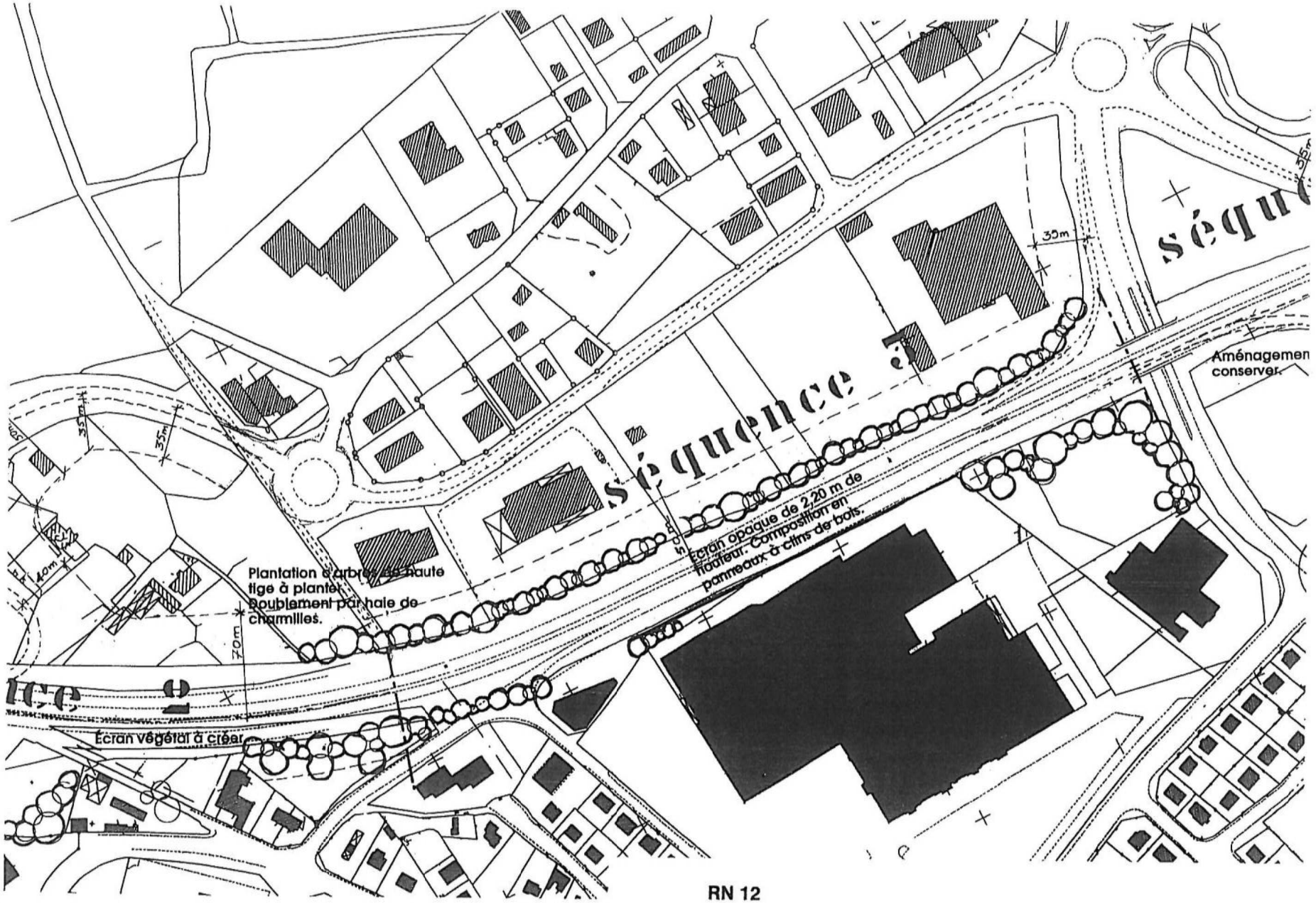


RN 12

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

échelle : 1 / 2 500e

B. LEOPOLD - architecte D.P.L.G. - 29600 Morlaix

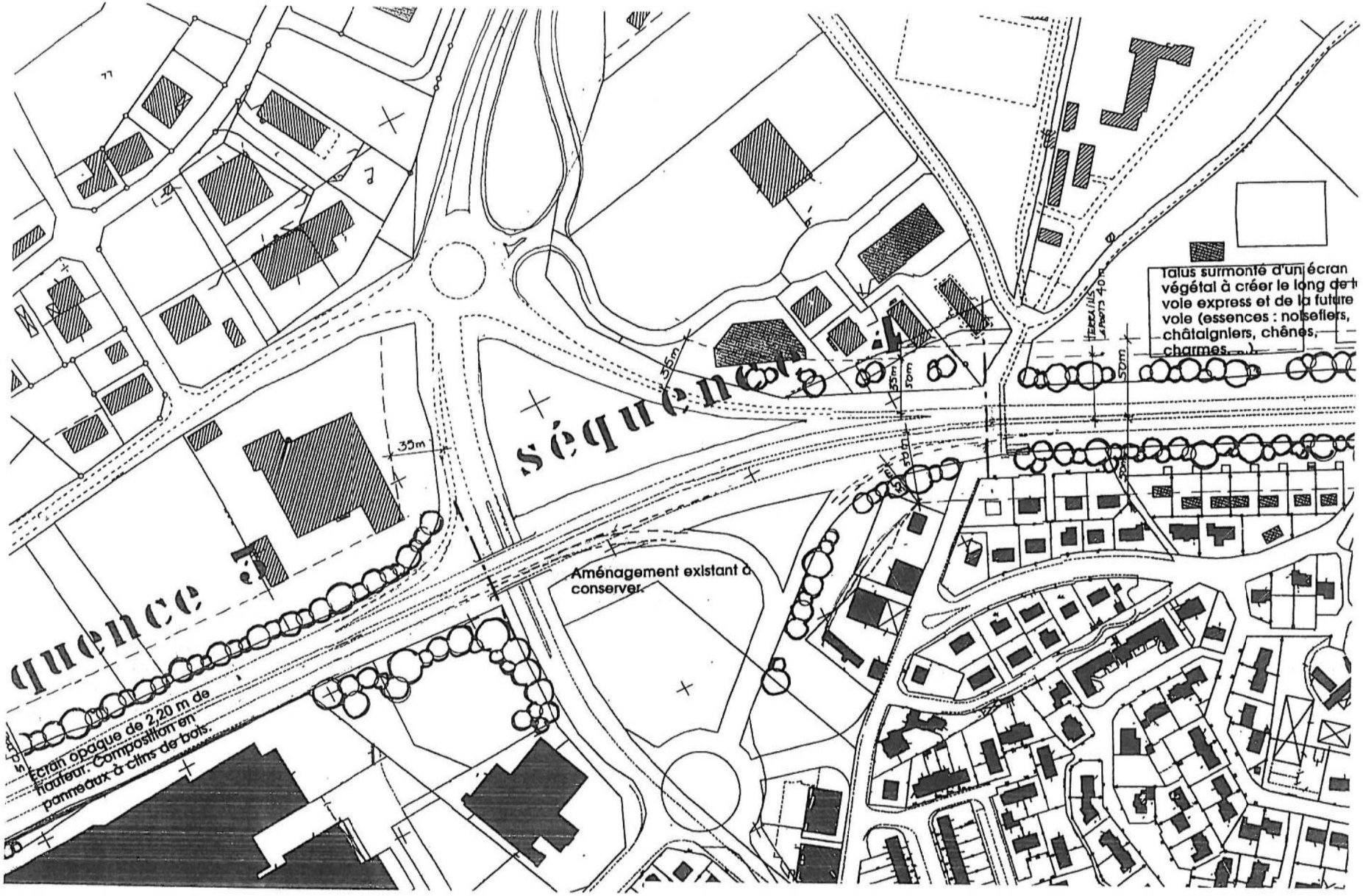


RN 12

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

échelle : 1 / 2 500e

B. LEOPOLD - architecte D.P.L.G. - 29600 Morlaix

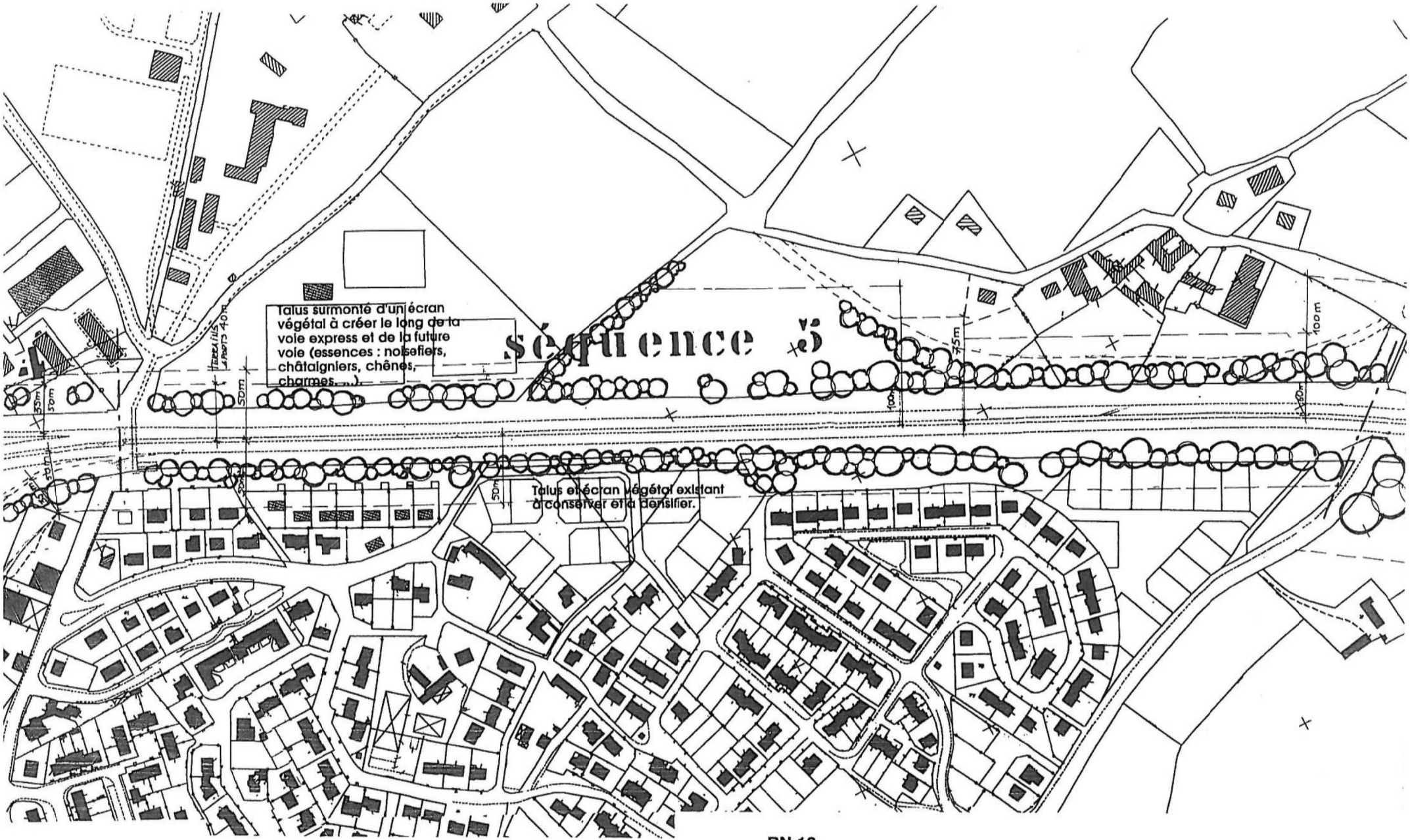


RN 12

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

échelle : 1 / 2 500e

B. LEOPOLD - architecte D.P.L.G. - 29600 Morlaix



RN 12

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

échelle : 1 / 2 500e

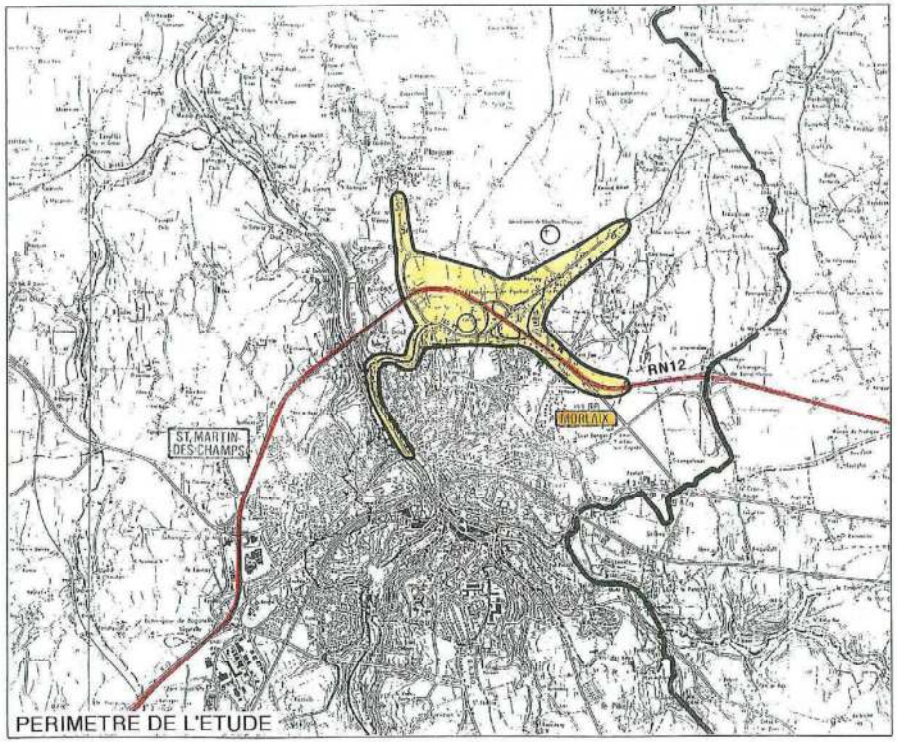
B. LEOPOLD - architecte D.P.L.G. - 29600 Morlaix

VILLE DE MORLAIX

ETUDE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE L'AEROPOLE

P. POINAS, Architecte-Paysagiste DPLG
14 rue Lesage - 56000 VANNES

ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE
Lillion - Route de Ste Foix BP 79124 35091 RENNES Cedex

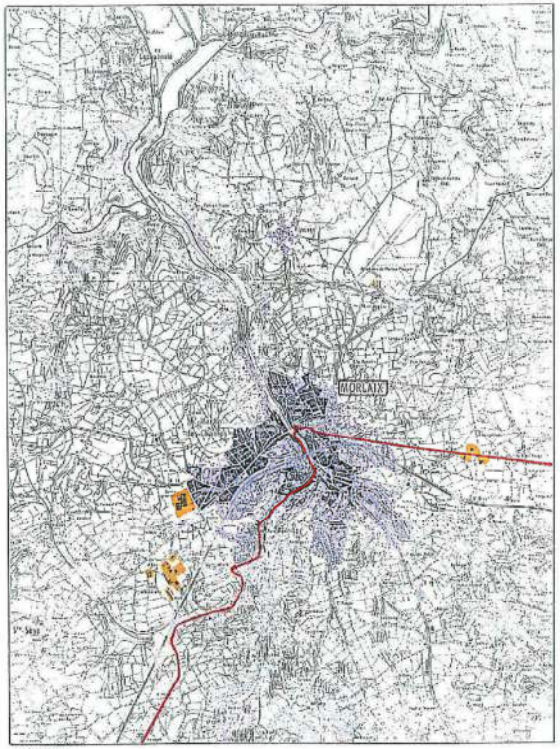


- L'objet de cette étude a été de définir et de traduire un projet d'entrée de ville articulé autour de deux axes routiers majeurs (RN 12 et RD 786), dans un secteur où co-existent l'aéroport, des secteurs activités diverses, des zones d'habitat sous différentes formes, mais aussi des espaces naturels et des réserves foncières en devenir.
  Ce projet se poursuit jusqu'au centre ville, espace de grande qualité architecturale et lieu de vie traditionnel.

- La réflexion menée a consisté principalement à :
  - donner une identité commune à ces différents espaces, en s'attachant à mettre en valeur l'existant, en privilégiant l'aspect paysager, en respectant les grandes orientations d'aménagement déjà définies.
  - inciter à la qualité du traitement des espaces, des bâtiments, des relations inter-quartiers, afin de développer une perception valorisante du site, d'entraîner une dynamique d'accueil d'activités.
  - améliorer les dessertes et le fonctionnement de ces secteurs avec le reste de l'agglomération et principalement le centre ville.

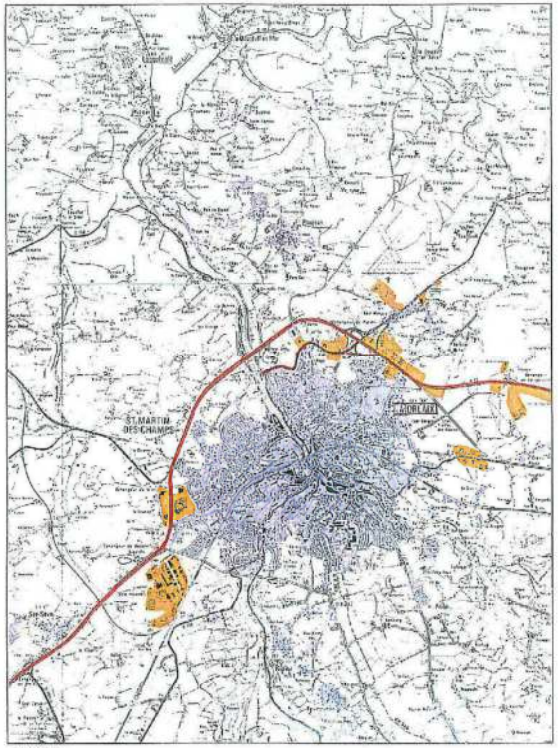
- L'étude a tenu compte des contraintes techniques (urbanisation existante, mise aux normes autoroutières de la RN 12, reconfiguration éventuelle de la RD 786, liaisons inter-quartiers) et juridiques (documents d'urbanisme réglementaire, loi Barnier, prise en compte de l'environnement) existantes.

MODES D'EVOLUTION ET DE DECOUVERTE DE LA VILLE



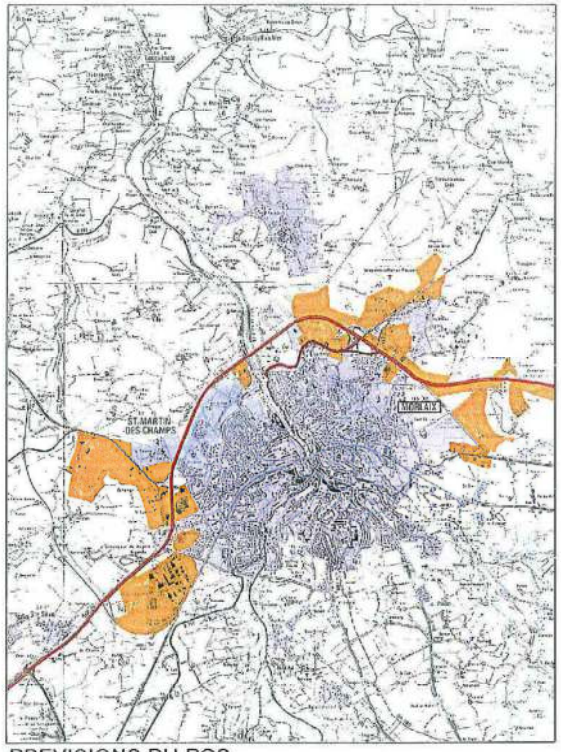
1972

- En 1972, le voyageur se rendant de Saint-Brieuc à Brest traverse Morlaix et découvre la ville dans sa totalité. Il passe d'abord dans les quartiers périphériques puis traverse le centre ville en longeant le port.
  A l'Est de l'agglomération, un paysage d'activités existe déjà le long de la RN 12, mais sur un court linéaire.



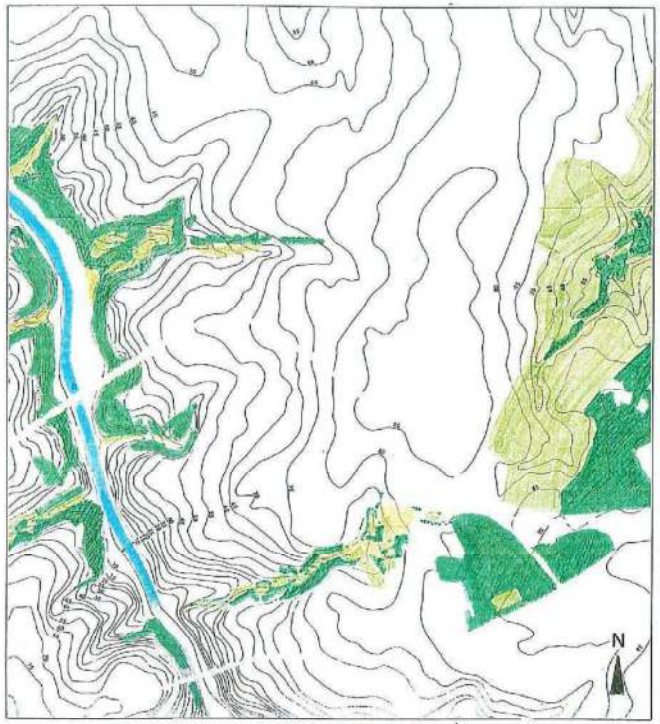
1997

- Le contournement Nord de Morlaix par la déviation de la RN 12 est en place. La perception de l'agglomération se fait d'abord par le linéaire de sites d'activités qui s'est développé de part et d'autre de la voie express.
  La découverte de la ville se limite à quelques points de vues sur la silhouette pavillonnaire des quartiers périphériques et sur le repère visuel que constituent les tours de La Boissière. Le centre ville, avec en arrière plan le viaduc ferroviaire n'est que brièvement perçu depuis le pont de la RN 12.



PREVISIONS DU POS

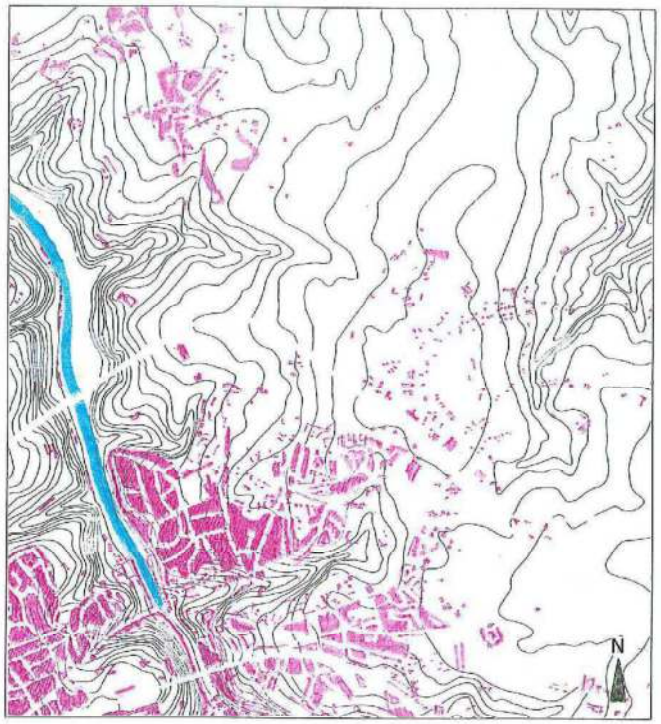
- A terme, la perception de Morlaix se réduira au paysage banalisé d'un long couloir d'activités.
  Seule subsistera une courte vision sur le quartier du port depuis le viaduc enjambant la rivière.
  Ploujean, petit bourg à caractère champêtre au Nord de l'agglomération, est également appelé à s'étendre de façon importante. La coupure d'urbanisation avec la ville de Morlaix sera réduite, risquant de supprimer l'identité particulière de ce village.



RELIEF ET GRANDS ENSEMBLES NATURELS

- La structure du relief de la commune de Morlaix, située à la frontière du Léon et du Trégor, se caractérise par la présence de deux vallées très encaissées orientées Sud/Nord.
  - A l'Ouest, la vallée de la rivière de Morlaix, formée par la confluence de deux rivières (le Jarlot et le Queffleuth), est bordée de coteaux abrupts (Ht. 50 à 80 m) dans lesquels se découpent de nombreux vallons secondaires. Le fond de cette ria est caractérisé par des vasières, bordées de prés salés, insérées dans les coteaux fortement boisés et se prolongeant dans les vallons secondaires.
    A proximité de la ville, la hêtraie domine puis se raréfie vers le Nord avec le renforcement de l'influence maritime.
  - A l'Est, un vallon encaissé orienté Sud/Nord descend vers le Dourduff. Il se caractérise par un paysage champêtre et bocager renforcé par des boisements de feuillus dans ses secteurs les plus escarpés.

  Entre ces deux vallées, un vaste plateau, très ouvert, s'incline doucement vers la vallée du Dourduff au Nord.
  De larges boisements, attenants à de vastes propriétés proches de la ville, subsistent de part et d'autre de la RN 12 (Coat Congar, Kerozar).



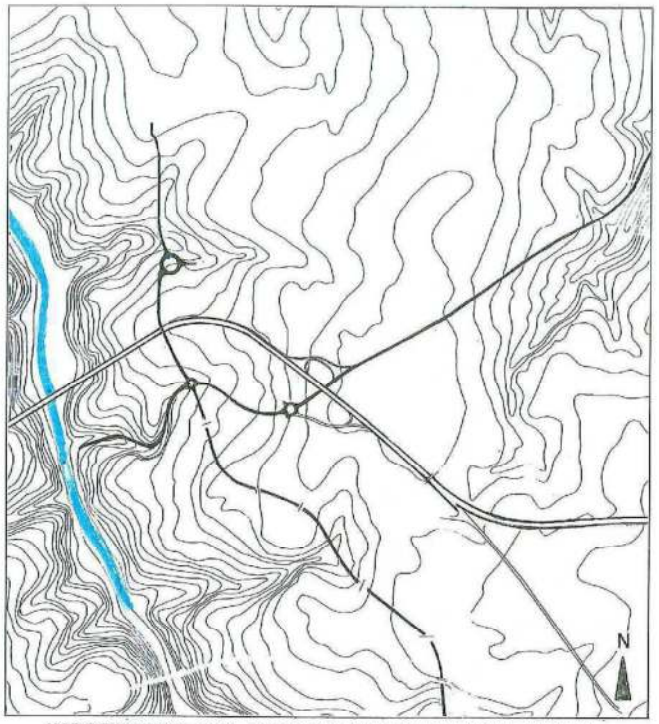
RELIEF ET URBANISATION

- L'urbanisation de l'agglomération de Morlaix s'est développée en épousant les lignes structurantes du relief.

  Partie originellement du fond de la vallée (port et centre ville), elle a remonté les coteaux tant sur le territoire de Morlaix que sur celui de Saint-Martin, en évitant les vallons secondaires les plus escarpés.
  Sa croissance s'est ensuite poursuivie de façon plus diffuse sur le plateau, le long des axes routiers principaux (RN 12 et RD 786).

  Au Nord de la ville, de nombreux châteaux et manoirs se sont implantés dans les coteaux boisés dominants la vallée de la rivière de Morlaix.

  A l'inverse de Morlaix, le bourg de Ploujean s'est développé en crête des coteaux boisés.

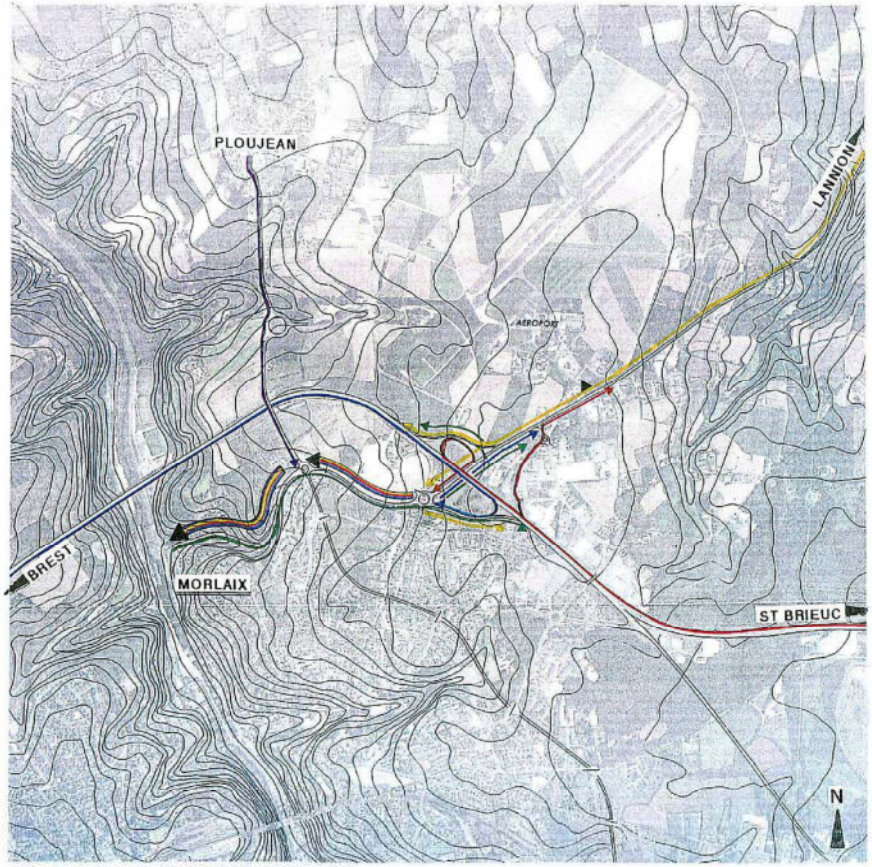


INSCRIPTION DES AXES ROUTIERS DANS LE RELIEF

- Les premières voies d'accès au centre ville de Morlaix épousent les caractéristiques du relief.
  - La RD 786, (route de Lannion) remonte le vallon de l'affluent du Dourduff, traverse le plateau et plonge ensuite vers la ville en sinuant dans les escarpements du vallon secondaire de la vallée de la rivière de Morlaix.
  - La route de Ploujean, prolongée par le boulevard Nord/Sud, longe la crête des coteaux de la rivière en évitant les vallons secondaires.

  En revanche, la voie express (RN 12) coupe l'orientation naturelle du relief, traversant perpendiculairement les coteaux sans jamais descendre dans le fond de la vallée. Elle offre ainsi une perception nouvelle des paysages traversés.

FONCTIONNEMENT DES ECHANGES ROUTIERS



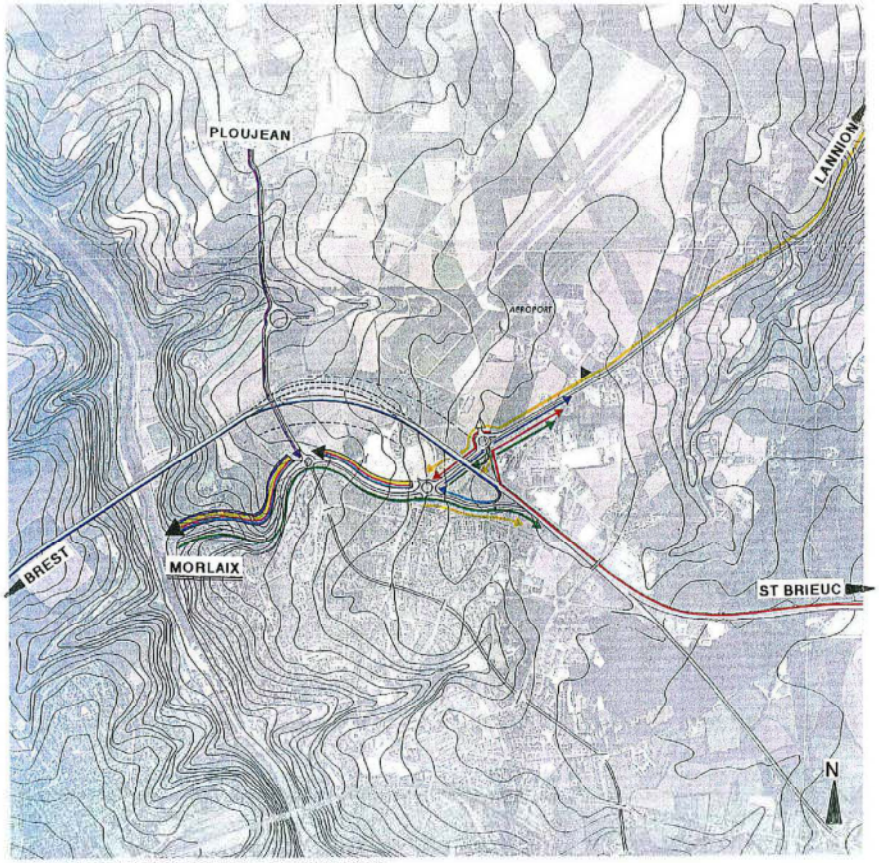
ECHANGES ROUTIERS ACTUELS

- Les flux de circulation venant de Saint-Brieuc, Brest et Lannion se regroupent au giratoire à l'Ouest de l'échangeur de Pipibol. Au rond-point de la Vierge Noire s'ajoute le flux venant de Ploujean. L'ensemble de cette circulation descend ensuite vers les quais et le centre ville.
- Conflits de circulation existants.
  - Venant de Saint-Brieuc : la bretelle de sortie vers Lannion est courte et assez confidentielle.
  - Venant de Morlaix : l'accès à la RN 12 vers Brest oblige à couper la RD 786.
  - Accès à l'aéroport venant de Morlaix : l'absence d'aménagement du carrefour oblige à couper la RD 786.

Itinéraires d'accès à Morlaix venant de :

- Saint-Brieuc
- Brest
- Lannion
- Ploujean

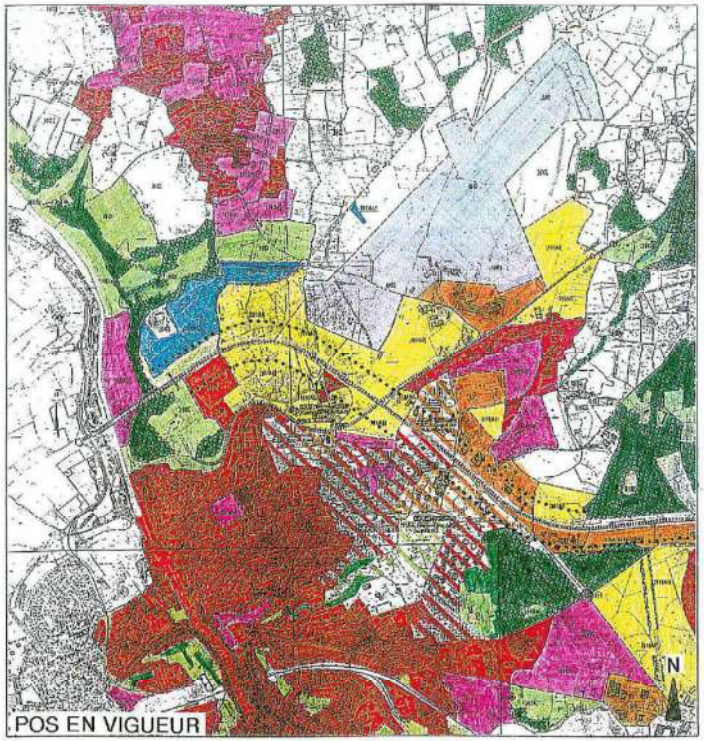
Itinéraires de sortie de Morlaix.



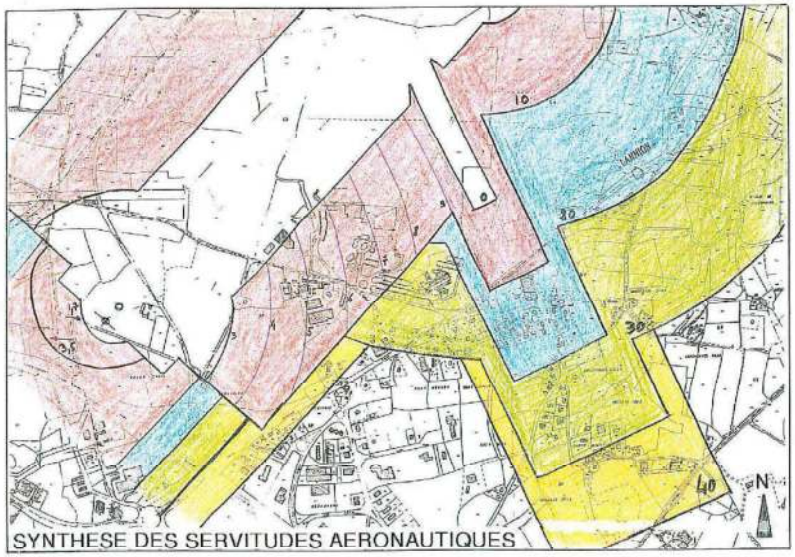
ECHANGES ROUTIERS ENVISAGES

Dans le cadre de la mise aux normes autoroutières de la RN 12, le tracé de la voie sera modifié et l'échangeur de Pipibol réaménagé afin de faciliter et de sécuriser la circulation.

- Rectification de la courbe de la RN 12 entre la RD 786 et la route de Ploujean rapprochant ainsi les voies de la ville.
- Création d'un giratoire au Nord de l'échangeur de Pipibol sur la RD 786 offrant la possibilité de création d'un accès à la future zone d'activités au Sud de l'Aéroport.
- Réorganisation de l'accès à la RN 12 en direction de Brest et de la sortie venant de Saint-Brieuc vers Lannion par la création de deux nouvelles bretelles à l'Est de l'échangeur. En conséquence, la boucle de l'échangeur, au Nord sera supprimé.



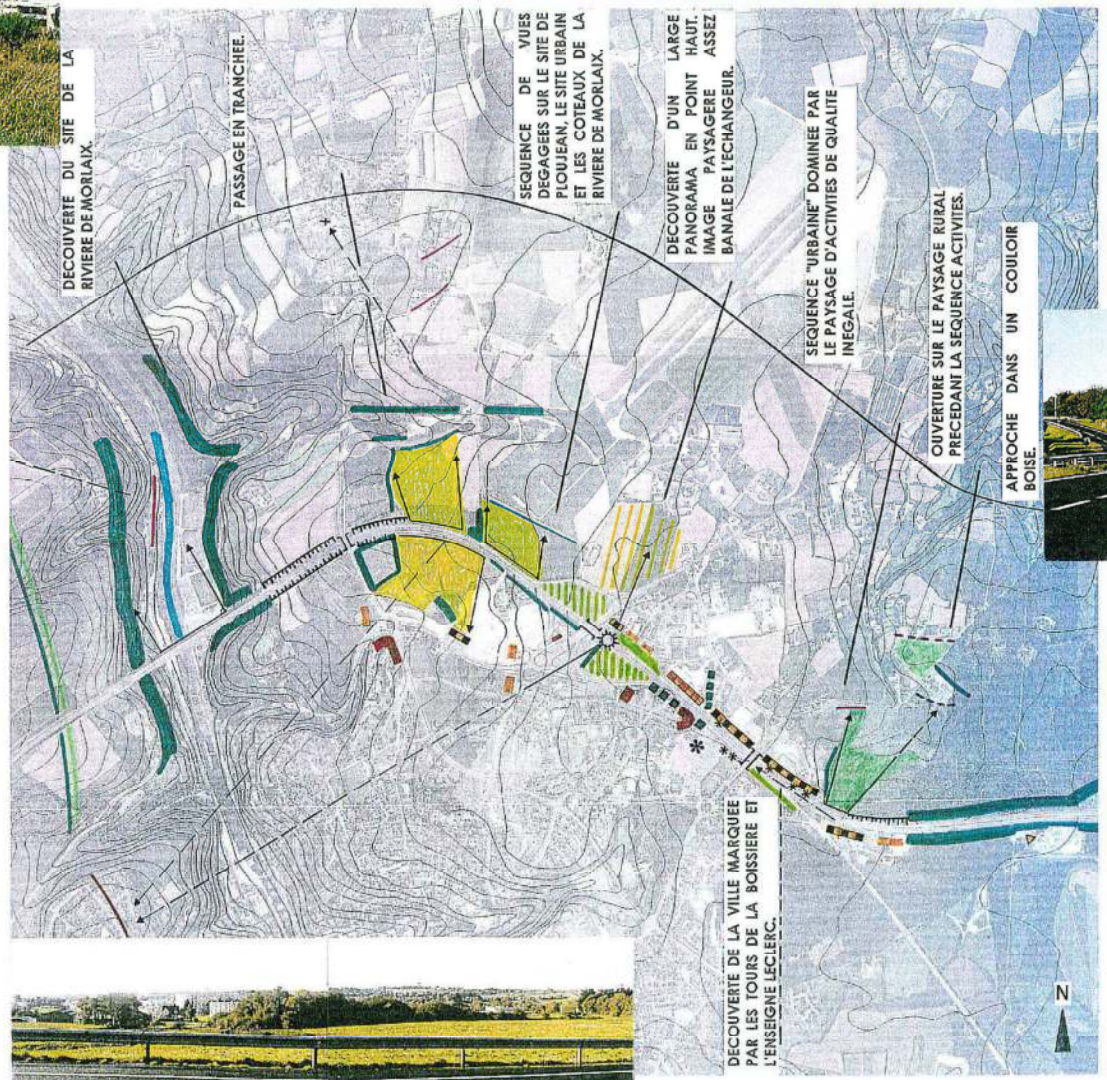
POS EN VIGUEUR

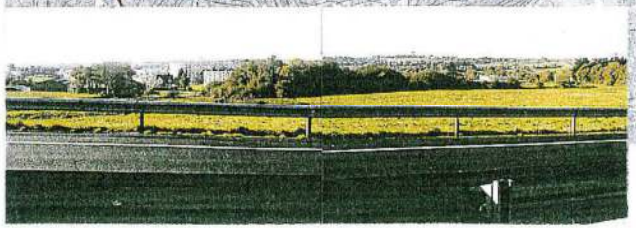


SYNTHESE DES SERVITUDES AERONAUTIQUES

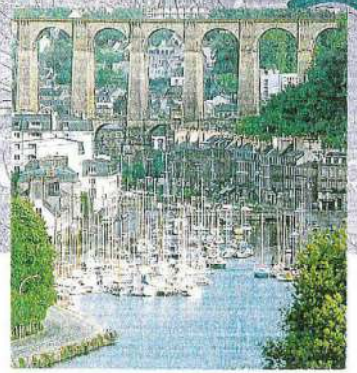
REGLES D'URBANISME

ARTICLE	POS ZAC DE LA VIERGE NOIRE (POS Applicable) (DCM 18/12/92)	ZAC DE KERSCOFF AP 04/02/93	ZAC DE LA BOISSIERE AP 10/05/71
Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.	UI 6 10 m de l'emprise des voies 5 m en règles particulières Recul par rapport à la RN 12 50 m par rapport l'axe Loi Barnier 100 m Recul par rapport à la RD 786 par rapport à l'axe 35 m pour les habitations 25 m pour les activités (en zone UI aucun recul spécifié)	ZB 6 5 m de l'emprise des voies 1 m en règles particulières Alignement sur espaces publics d'une largeur d'au moins 2 m	16 D 5 m de l'emprise des voies
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	UI 7 En limite ou D > H/2 avec un minimum de 5 m entre zone Ui et zone habitat 10 m règles particulières	ZB 7 En limite dans le cas de murs aveugles ou D > H/2 avec un minimum de 3 m Adaptation avec plan de masse général	16 D 5 m
Implantation sur un même fond.	UI 8 D>6 m	ZB 8 Sans objet	13 D Néant
Emprise au sol.	UI 9 Surface > 30 % de l'unité foncière 10 % au minimum en pleine terre	ZB 9 Sans objet	10 D Espace libre 50 % minimum
Hauteur maximale des constructions.	UI 10 Toiture : 9 m à l'aplomb Acrotère : 12 m à l'aplomb Faîtage : 12 m Dérogation : + 1 m	ZB 10 4 m à la sablière 6.50 m pour 20 % des constructions	17 D 20 m
Aspect des constructions.	UI 11 Aucunes recommandations particulières Remarques générales	ZB 11 Si toiture ardoise pente entre 40 et 60° Ouverture en toiture > 2/3 de la longueur de la façade RDC en plain-pied Pignon aveugle Adaptation pour architecture contemporaine	14 D Néant Les lignes électriques et téléphoniques pourront être aériennes.
Clôtures.	UI 11 Matériaux en harmonie avec l'environnement	ZB 11 Façade sur rue : Haie et grillage 1,50m ou Mur bahut 0,60m surmonté d'un dispositif claire-voie Haie vive ou non Fonds voisins : Haie et grillage 1,80 m	12 D Clôtures soumises à l'agrément du Maire
Stationnement.	UI 12 Bureaux : 1 place par 25 m² SHON. Industrie et Artisanat : 1 place par 2 employés ou 1 place par 100 m² atelier. Commerce : 500 m² 1 place par 30 m². Entre 500 et 1 000 m² 1 place par 15 m² supplémentaires. Au-dessus de 1 000 m² à déterminer. Hôtels Restaurants : 1 place par chambre. 1 place par 10 m² de salle de restaurant. non cumulatif	ZB 12 Aucune règle	11 D Aucune règle mais stationnement sur la parcelle
Espaces libres.	UI 13 Pas de norme de plantation dans les surfaces libres. Pleine terre 10 % minimum. Périmètre des zones UI planté d'arbres à tige (1 rang minimum).	ZB 13 Conserver les plantations existantes ou replanter tout arbre abattu (2 m) Aucune règle pour les espaces créés.	13 D Néant
COS	UI 14 Pas de COS	ZB 14 0,7	10 D 0,8


DECOUVERTE DU SITE DE LA RIVIERE DE MORLAIX.
PASSAGE EN TRANCHEE.
SEQUENCE DE VUES DEGAGEES SUR LE SITE DE PLOUJEAN, LE SITE URBAIN ET LES COTEAUX DE LA RIVIERE DE MORLAIX.
DECOUVERTE D'UN LARGE PANORAMA EN POINT HAUT. IMAGE PAYSAGERE BANALE DE L'ECHANGEUR.
SEQUENCE "URBAINE" DOMINEE PAR LE PAYSAGE D'ACTIVITES DE QUALITE INEGALE.
OUVERTURE SUR LE PAYSAGE RURAL PRECEDANT LA SEQUENCE ACTIVITES.
APPROCHE DANS UN COULOIR BOISE.
DECOUVERTE DE LA VILLE MARQUEE PAR LES TOURS DE LA BOISSIERE ET L'ENSEIGNE LECLERC.
N
RELIEF
COURBES DE NIVEAU
POINT HAUT
TALUS DE DEBLAIS IMPORTANTS
VUES ET SENSIBILITE VISUELLE
POINTS DE VUES ET PANORAMAS :
SUR PAYSAGES LOINTAINS
SUR PAYSAGES DE PROXIMITE
EFFET DE PERSPECTIVE
SECTEURS SENSIBLES VISUELLEMENT :
A CARACTERE OUVERT
A CARACTERE CHAMPETRE
ELEMENTS DE REPERE VISUEL :
CHATEAU D'EAU
EGLISE
POINTS NOIRS (ELEMENTS PEU VALORISANTS)
ENSEIGNES ET PUBLICITES A FORT IMPACT VISUEL



RN 12 : SENS BREST - SAINT-BRIEUC



DÉCOUVERTE PANORAMIQUE DU SITE DE PLOUJEAN, DE LA RIVIERE, DU PORT ET DE LA VILLE.

PASSAGE EN TRANCHEE.

SEQUENCE DE VUES DEGAGEES SUR LE SITE DE L'AEROPORT ET LES FRANGES DE LA VILLE.

IMAGE PAYSAGERE ASSEZ BANALE DE L'ECHANGEUR.

SEQUENCE "URBAINE" MARQUEE PAR LES TOURS DE LA BOISSIERE ET LE PAYSAGE D'ACTIVITES DE QUALITE INEGALE.

FIN DE LA SEQUENCE "URBAINE" MARQUEE PAR L'IMPACT DU PAYSAGE D'ACTIVITES EN PROUE SUR LE FOND BOISE.

SORTIE DANS UN COULOIR BOISE.

N

CARACTERE DU BATI PERCU

QUALITE IMAGE DES FRONTS BATIS D'ACTIVITES :

- PLUTOT VALORISANTE
- MOYENNE
- MEDIOCRE

FRONTS BATIS A CARACTERE :

- URBAIN
- PERIURBAIN
- RURAL
- MIXTE (PERIURBAIN ET ACTIVITES)

PATRIMOINE BATI DE QUALITE

CARACTERE DU PAYSAGE NATUREL PERCU

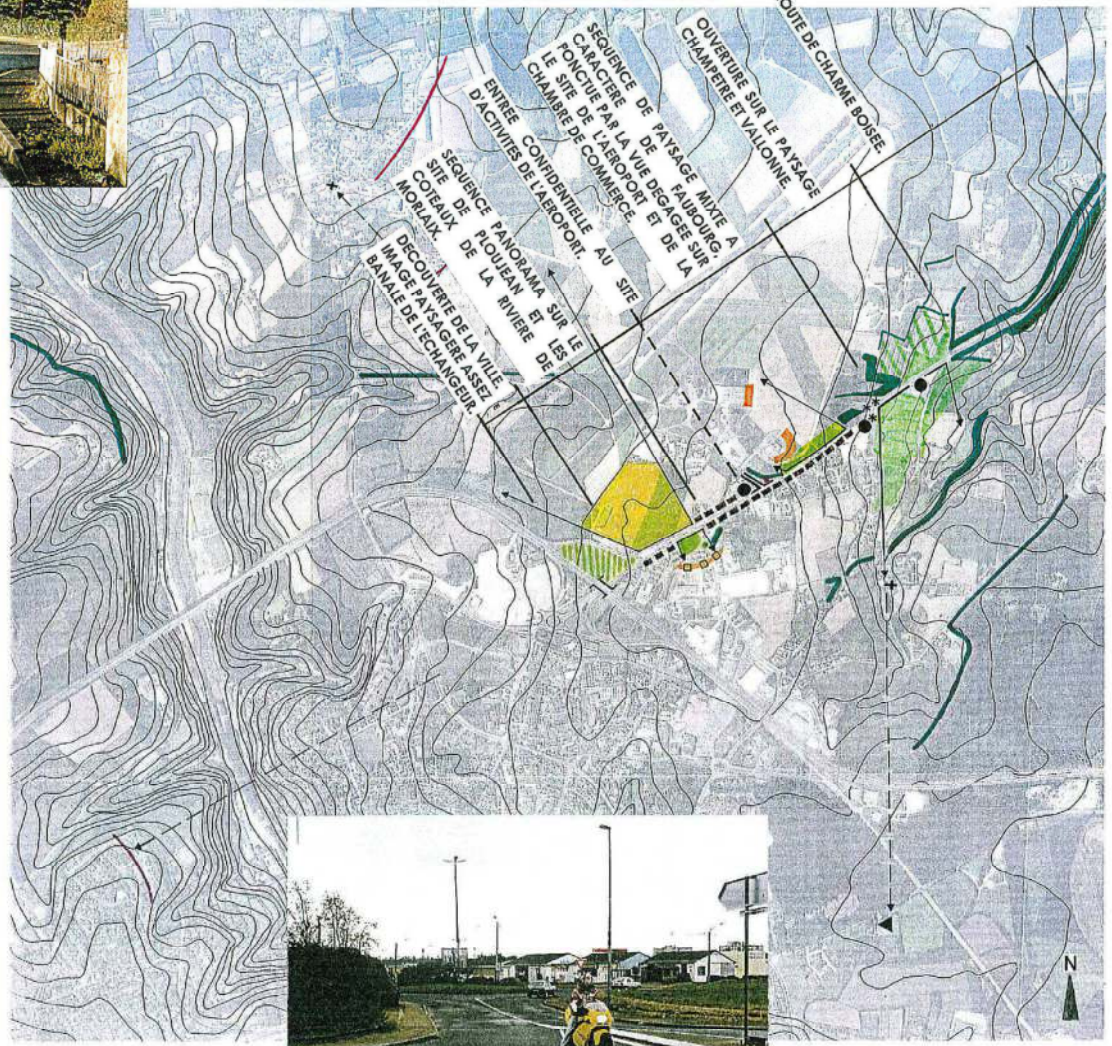
FRONTS VEGETAUX ARBORES:

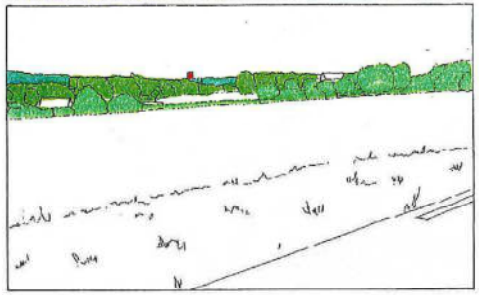
- BOISES
  - CONTINUS
  - DISCONTINUS
- HAIES
- ALIGNEMENTS REMARQUABLES

COTEAUX BOISES FORTEMENT URBANISES

ECHANGEUR PAYSAGER

AUTRES SECTEURS PAYSAGERS





RELIEF

COURBES DE NIVEAU

POINT HAUT

TALUS DE DEBLAIS IMPORTANTS

VUES ET SENSIBILITE VISUELLE

POINTS DE VUES ET PANORAMAS :

SUR PAYSAGES LOINTAINS

SUR PAYSAGES DE PROXIMITE

EFFET DE PERSPECTIVE

SECTEURS SENSIBLES VISUELLEMENT :

A CARACTERE OUVERT

A CARACTERE CHAMPETRE

ELEMENTS DE REPERE VISUEL :

CHATEAU D'EAU

EGLISE

POINTS NOIRS (ELEMENTS PEU VALORISANTS)

ENSEIGNES ET PUBLICITES A FORT IMPACT VISUEL

RD 786 : ENTREE DE VILLE

SUPERBE DESCENTE BOISEE SUR LE PORT ET LE CENTRE VILLE.

PORTE DE VILLE AU CARACTERE "JARDINEE" TRES OPAQUE.

BOULEVARD URBAIN A L'IMAGE INACHEVEE.

ENTREE DE VILLE CARACTERISEE PAR SON AMPLEUR, UN PAYSAGEMENT EPURE, ET UN ENVIRONNEMENT BATI HETEROCLITE.

CARACTERE DU BATI PERCU

QUALITE IMAGE DES FRONTS BATIS D'ACTIVITES :

- PLUTOT VALORISANTE
- MOYENNE
- MEDIOCRE

FRONTS BATIS A CARACTERE :

- URBAIN
- PERIURBAIN
- RURAL
- MIXTE (PERIURBAIN ET ACTIVITES)

PATRIMOINE BATI DE QUALITE

CARACTERE DU PAYSAGE NATUREL PERCU

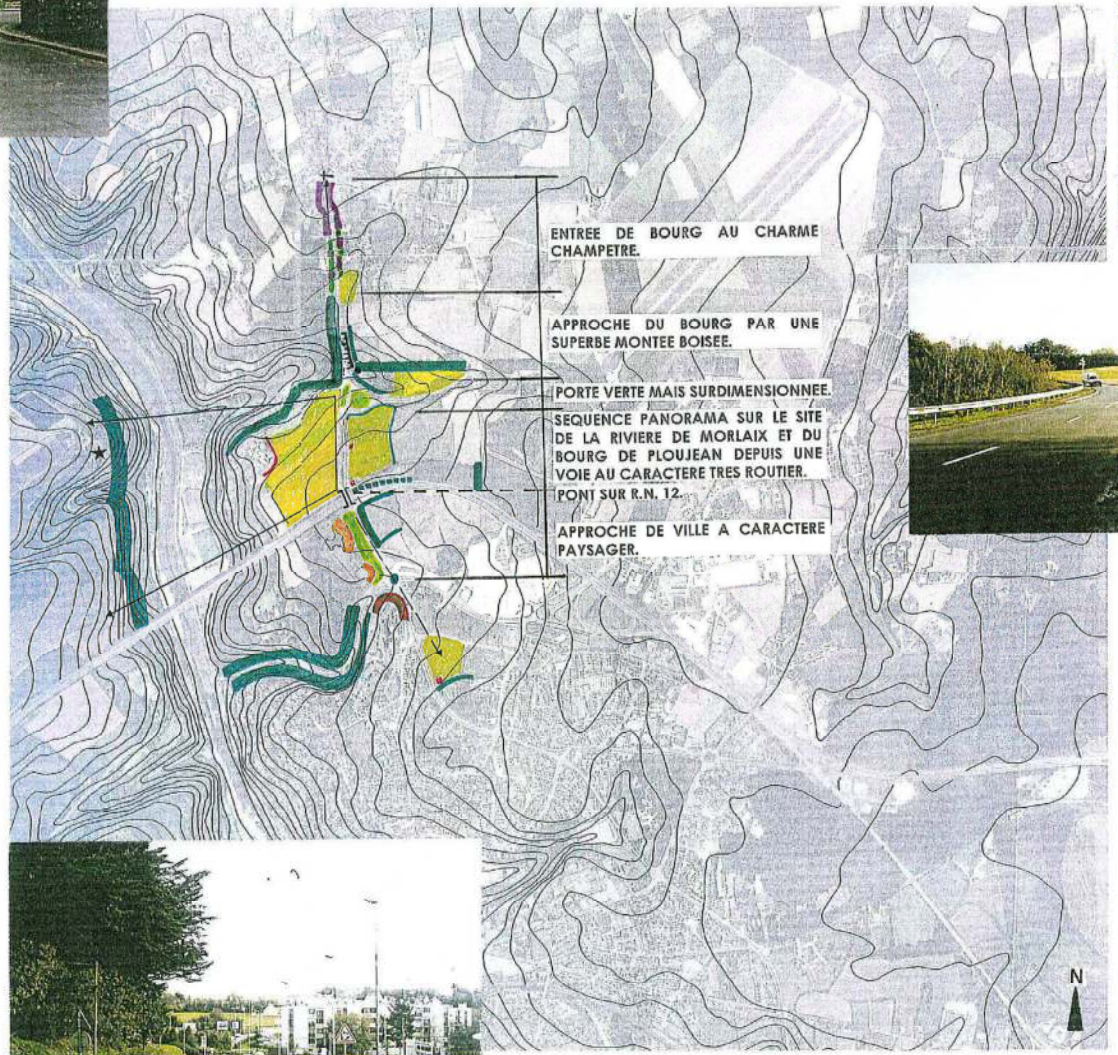
FRONTS VEGETAUX ARBORES :

- BOISES
  - CONTINUS
  - DISCONTINUS
- HAIES
- ALIGNEMENTS REMARQUABLES

COTEAUX BOISES FORTEMENT URBANISES

ECHANGEUR PAYSAGER

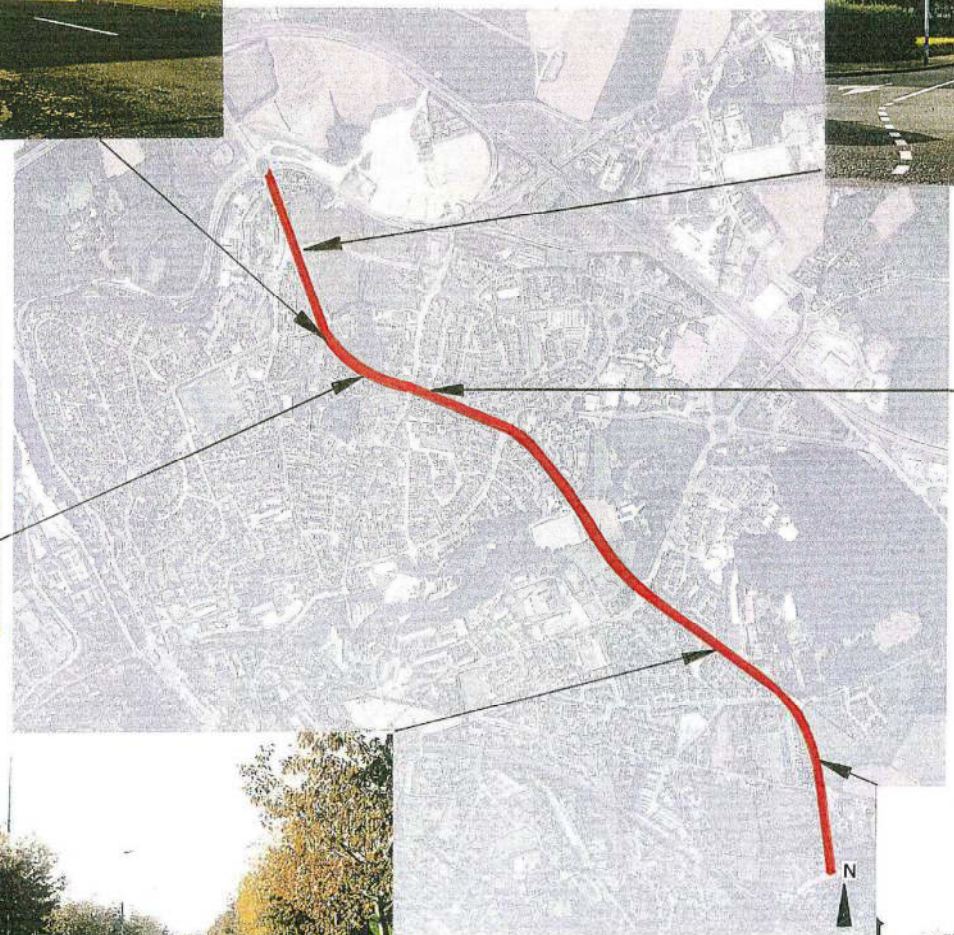
AUTRES SECTEURS PAYSAGERS



RELIEF
COURBES DE NIVEAU
POINT HAUT
TALUS DE DEBLAIS IMPORTANTS

VUES ET SENSIBILITE VISUELLE
POINTS DE VUES ET PANORAMAS :
SUR PAYSAGES LOINTAINS
SUR PAYSAGES DE PROXIMITE
EFFET DE PERSPECTIVE
SECTEURS SENSIBLES VISUELLEMENT :
A CARACTERE OUVERT
A CARACTERE CHAMPETRE
ELEMENTS DE REPERE VISUEL :
CHATEAU D'EAU
EGLISE
POINTS NOIRS (ELEMENTS PEU VALORISANTS)
ENSEIGNES ET PUBLICITES A FORT IMPACT VISUEL

BOULEVARD NORD / SUD (Avenues de Truro, de Wurselen)



CARACTERE DU BATI PERCU

QUALITE IMAGE DES FRONTS BATIS D'ACTIVITES :

- PLUTOT VALORISANTE
- MOYENNE
- MEDIOCRE

FRONTS BATIS A CARACTERE :

- URBAIN
- PERIURBAIN
- RURAL
- MIXTE (PERIURBAIN ET ACTIVITES)

★ PATRIMOINE BATI DE QUALITE

CARACTERE DU PAYSAGE NATUREL PERCU

FRONTS VEGETAUX ARBORES :

- BOISES
  - CONTINUS
  - DISCONTINUS
- HAIES
- ALIGNEMENTS REMARQUABLES

COTEAUX BOISES FORTEMENT URBANISES

ECHANGEUR PAYSAGER

AUTRES SECTEURS PAYSAGERS

❑ **PRESERVER LE SITE DES COTEAUX DE PENGREAC'H**

➢ **ARGUMENTAIRE :**

- Interrompre l'étirement de l'urbanisation linéaire de long de la R.N. 12 et éviter l'effet de "couloir" de paysage d'acti-vités.
- Appartenance visuelle au site majeur de la Rivière de Morlaix.
- Valeur de coupure verte entre la ville et l'ancien bourg de Ploujean.

➢ **REPONSE :**

- Abandon de l'urbanisation prévue au POS (2NAi et 1NAi).

❑ **PRESERVER LES DEBOUCHES DU VALLON DE KEROZAR SUR LA R.N. 12 ET LA R.D. 786**

➢ **ARGUMENTAIRE :**

- Préserver la perception de la coulée verte du vallon depuis les deux voies comme limite nette à l'urbanisation.

➢ **REPONSE :**

- Abandon de la zone 2NAi en bordure de la R.N. 12.
- Abandon de la zone 1NAi en bordure Sud de la R.D. 786.
- Réalisation d'un cadre boisé ou bocager pour la zone 1NAi au Nord de la R.D. 786.

❑ **LIMITER L'URBANISATION AU SUD DE L'AEROPORT**

➢ **ARGUMENTAIRE :**

- Interrompre l'étirement de l'urbanisation linéaire de long de la R.N. 12 et éviter l'effet de "couloir" de paysage d'acti-vités.
- Préserver le premier plan qualitatif du bourg de Ploujean.
- Conserver une vision sur le site de l'Aéroport.

➢ **REPONSE :**

- Abandon d'une partie de la zone 1NAi en bordure de la R.N. 12.

❑ **CONTINUER A VOIR LA VILLE**

➢ **ARGUMENTAIRE :**

- Préserver une vue sur la ville dans la future façade urbanisée sans remettre en cause le projet et les réalisations de ce secteur de l'Aéropole.

➢ **REPONSE :**

- Définir un cône visuel suffisamment efficace à préserver et à mettre en valeur dans le schéma d'organisation de la zone 1NAi.

❑ **MAITRISER LA QUALITE DES SITES D'ACTIVITES**

➢ **ARGUMENTAIRE :**

- Donner de la ville de Morlaix une image qualitative et attractive au travers de ses paysages d'activités à tous les usagers des axes de communication majeurs que sont la R.N. 12 et la R.D. 786 et à la population locale.

➢ **REPONSE :**

- Appliquer un concept de "Parc Paysager" d'Activités.
- Redéfinir des règles d'urbanisme appropriées.
- Soigner les parties publiques.

❑ **QUALIFIER ET IDENTIFIER LES VOIES ET OUVRAGES ROUTIERS**

➢ **ARGUMENTAIRE :**

- Nécessité d'exprimer clairement et de valoriser les différents parcours et relations :

. Pôle d'échange multi-directionnel : échangeur de Pipibol et son futur giratoire Nord

. Entrée de ville = giratoire de la Boissière et Boulevard Urbain

. Porte de centre ville = giratoire de la Vierge Noire et descente boisée vers le port

. Axe urbain structurant = Avenue de Wurselen

. Liaison ville/Aéroport = RD 786 et entrée du site d'activités de l'Aéroport

. Liaison ville/Ploujean = VC3 sur sa première partie et giratoire.

➢ **REPONSE :**

- Recalibrage, redéfinition des profils
- Traitement des abords et accotements
- Enterrement des réseaux
- Maîtrise de la publicité anarchique
- Mobilier identitaire (éclairage et mobilier urbain)
- Projets spécifiques sur les noeuds stratégiques : échangeur et giratoires

❑ **AMELIORER LES RELATIONS PIETONS ET CYCLISTES**

➢ **ARGUMENTAIRE** : Rétablir des liens inter-quartiers, quartier-ville

➢ **REPONSE** :Aménagements spécifiques

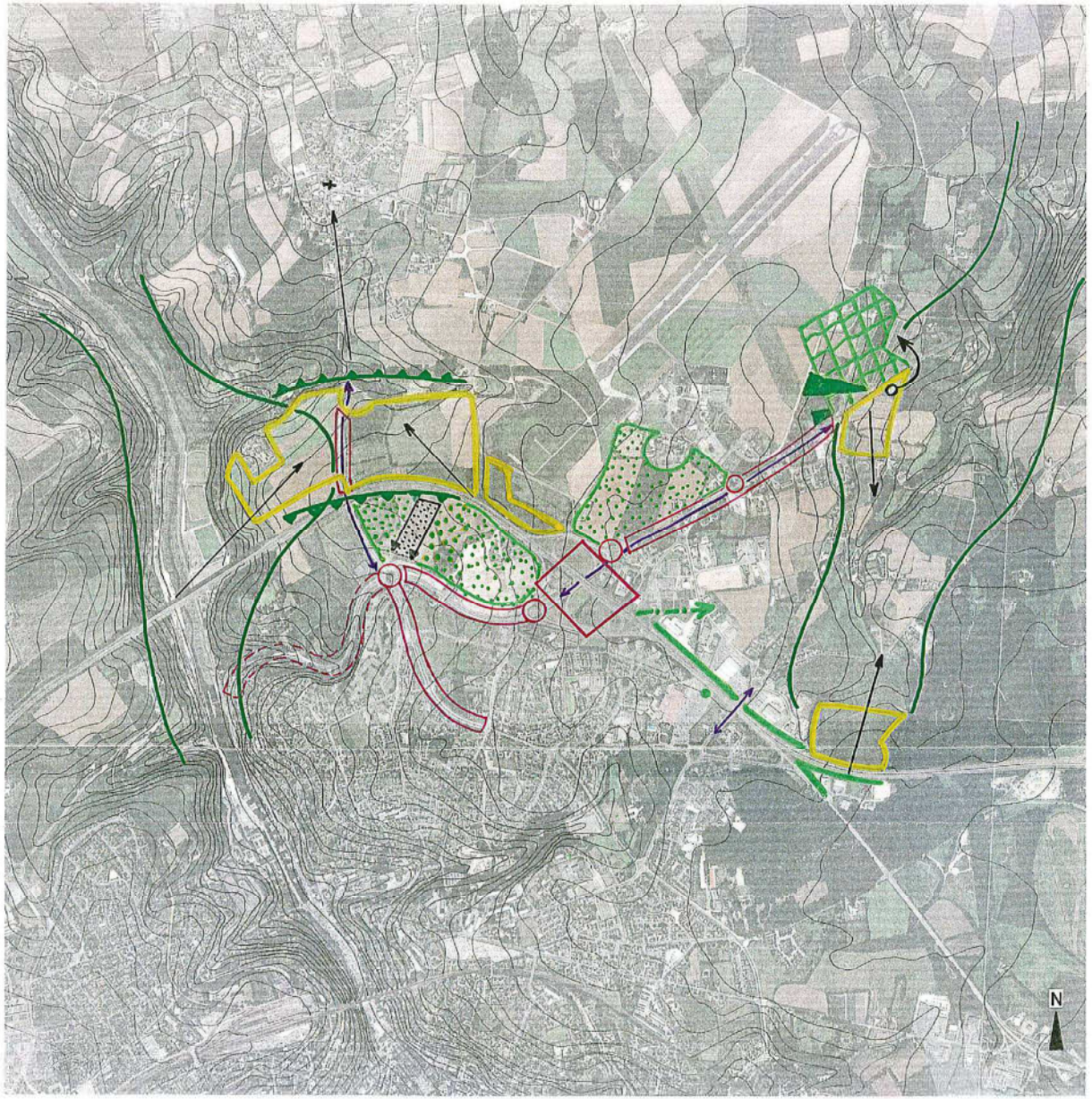
❑ **REQUALIFIER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES**

➢ **ARGUMENTAIRE** : Nécessité d'améliorer l'image interne et la façade de certains secteurs d'activités

➢ **REPONSE :**

- Actions sur les parties publiques
- Conseils aux occupants

❑ **DEFINIR ET METTRE EN PLACE UNE SIGNALETIQUE IDENTITAIRE**

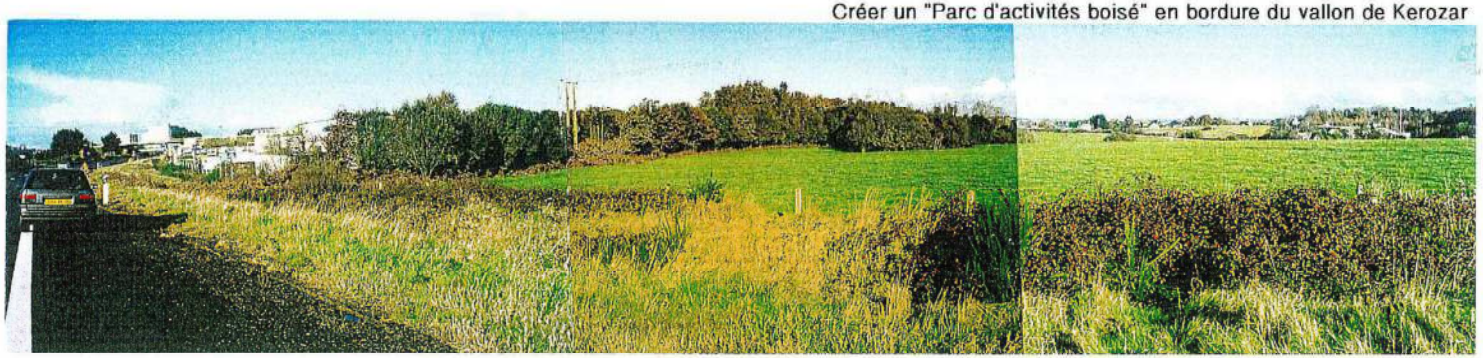


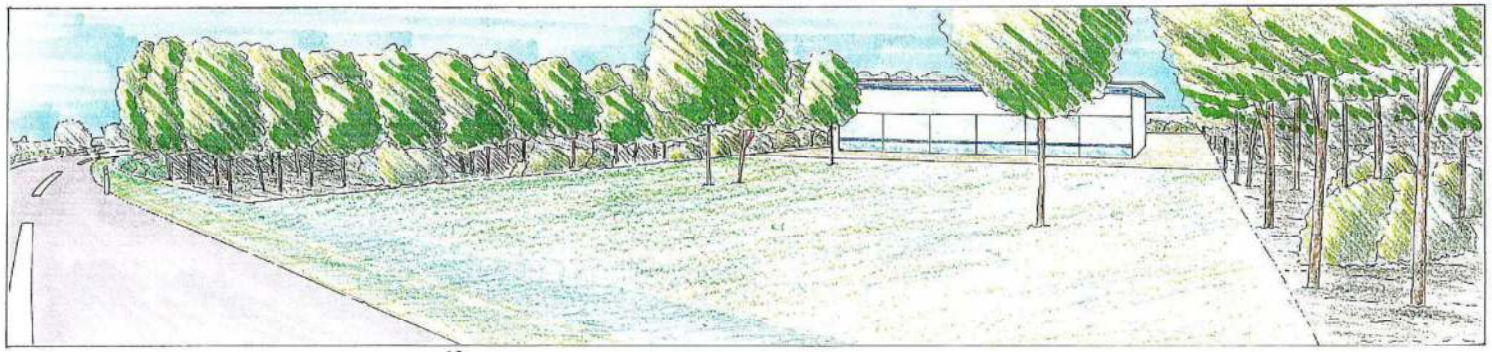
PHASE 2 : SCHEMA GENERAL □

Secteur à exclure de toute urbanisation

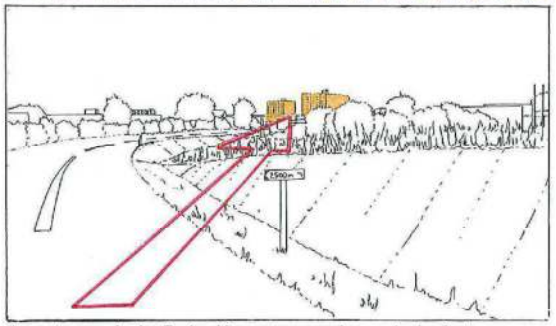
Préserver et renforcer le caractère boisé autour
de l'échangeur de Langolvas

Créer un "Parc d'activités boisé" en bordure du vallon de Kerozar



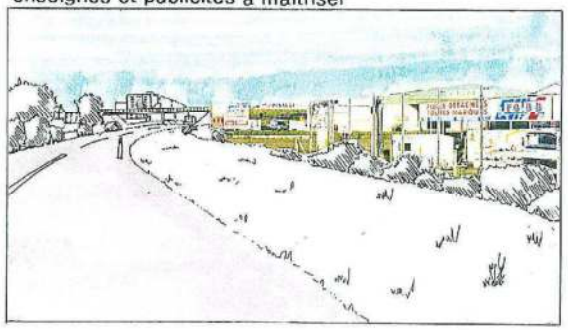


RN 12 – SEQUENCE EST : UNE APPROCHE ARBOREE DE LA VILLE



Les tours de la Boissière : un repère urbain fort

Facade de la ZA de la Boissière :
enseignes et publicités à maitriser



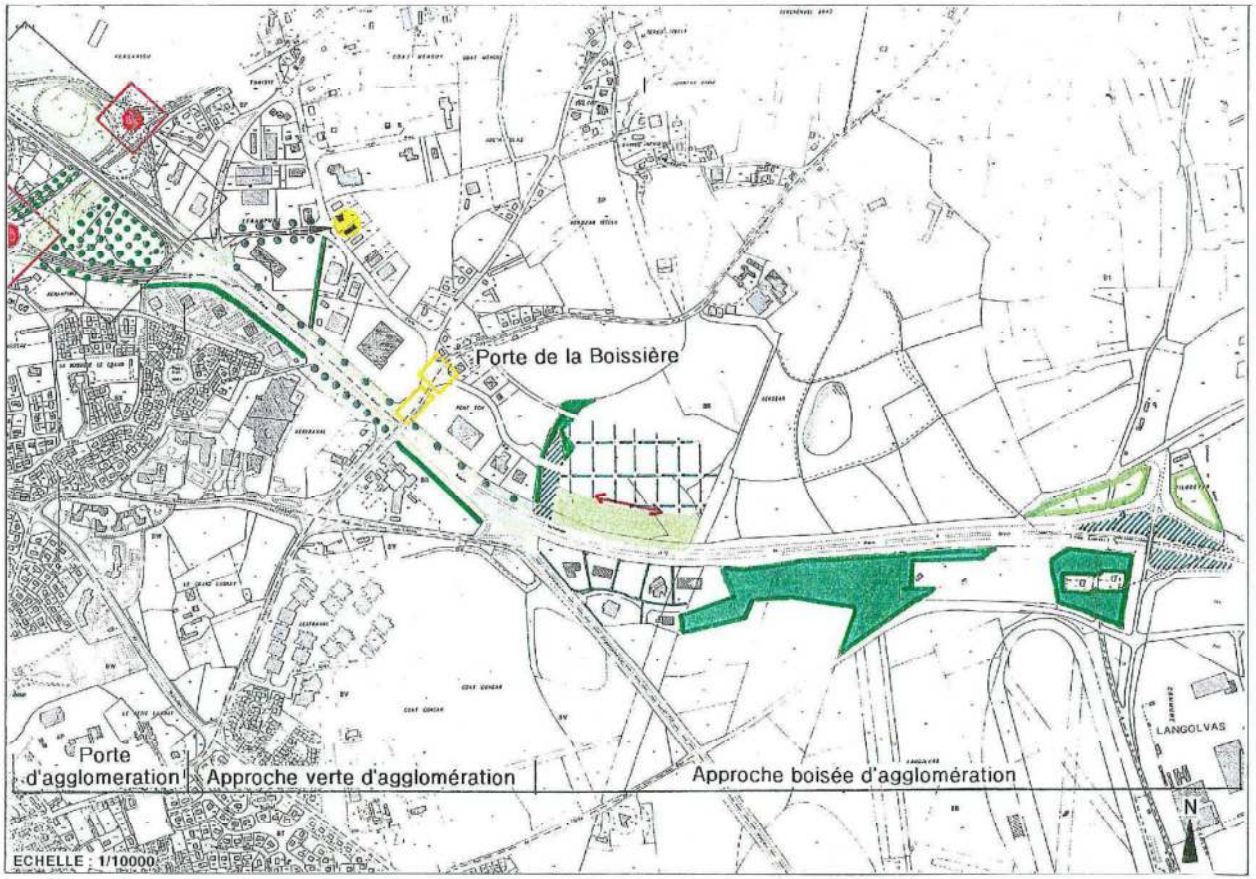
Préserver et renforcer l'image « arborée » de cette entrée d'agglomération

❑ **APPROCHE BOISEE D'AGGLOMERATION :**

- Exclure de toute urbanisation les zones urbanisables au Nord de l'échangeur de Langolvas et au Sud de la RN 12 qui constituent les premiers plans des massifs boisés et renforceraient à terme l'effet « couloir d'activités » le long de la voie Express
- Préserver les massifs boisés existants au Sud de la RN 12 (non protégés au POS en vigueur)
- Renforcer le caractère boisé de l'échangeur de Langolvas
- Préserver et renforcer la lisière paysagère existante entre le ZA de la Boissière et le futur parc d'activités de Kerozar
- Intégrer le futur site d'activités à l'extrémité du vallon de Kerozar dans un cadre arboré fort afin de limiter son impact sur le site du vallon et d'assurer une continuité avec les massifs boisés
- Renforcer le paysagement de la zone d'activités de Langolvas au Sud de la RN12

❑ **APPROCHE VERTE D'AGGLOMERATION :**

- Préserver les éléments de structuration paysagère existants (haies, plantations d'arbres)
- Mettre en place un traitement paysager sur emprises publiques au Nord de la RN 12 et devant le site Leclerc au Sud afin d'unifier le front bâti d'activités hétérogène et peu valorisant et d'atténuer l'impact des zones de stockages et dépôts
- Mettre en valeur l'effet de perspective sur la zone d'activités de la Boissière (traitement paysager de la voie, requalification des bâtiments en fond de perspective)

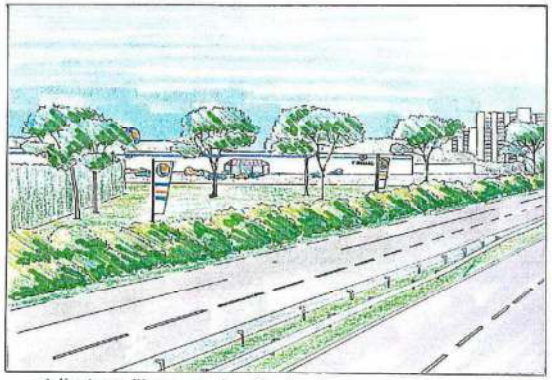


Des clotures...

des zones de stockage...

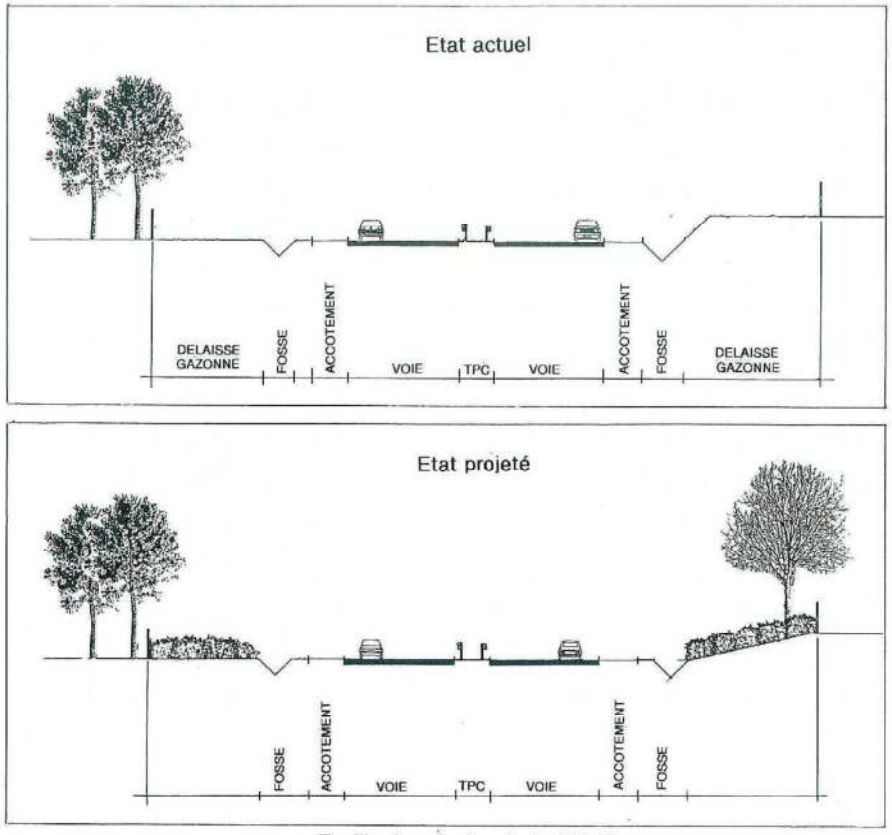
de fort impact en façade de RN 12

Un traitement paysager ameliorera l'image du front d'activités...



...et limtera l'impact du site Leclerc

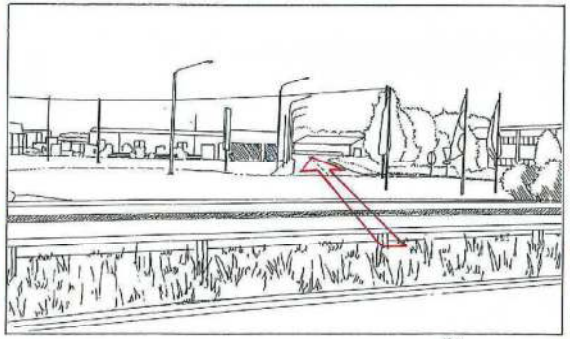
RN 12 – SEQUENCE EST : UNE APPROCHE ARBOREE DE LA VILLE

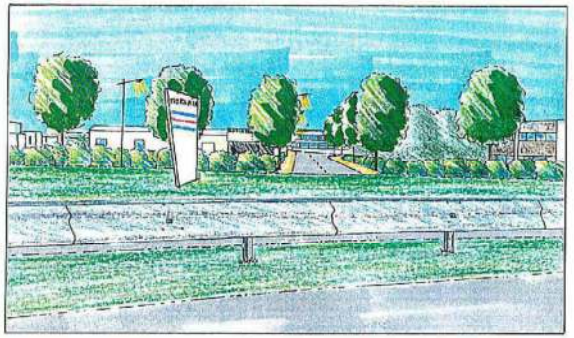


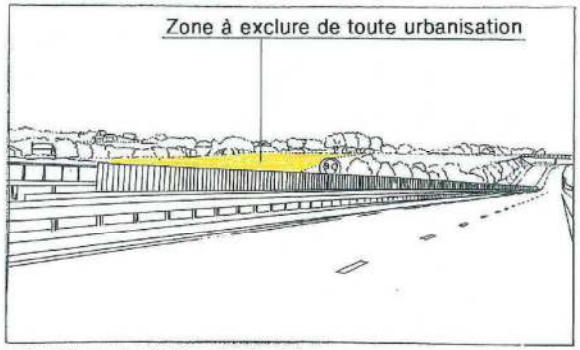
Profils de principe de la RN 12

Echangeur de Pipi-Bol : Porte d'agglomération
panorama à preserver sur le site de Ploujean

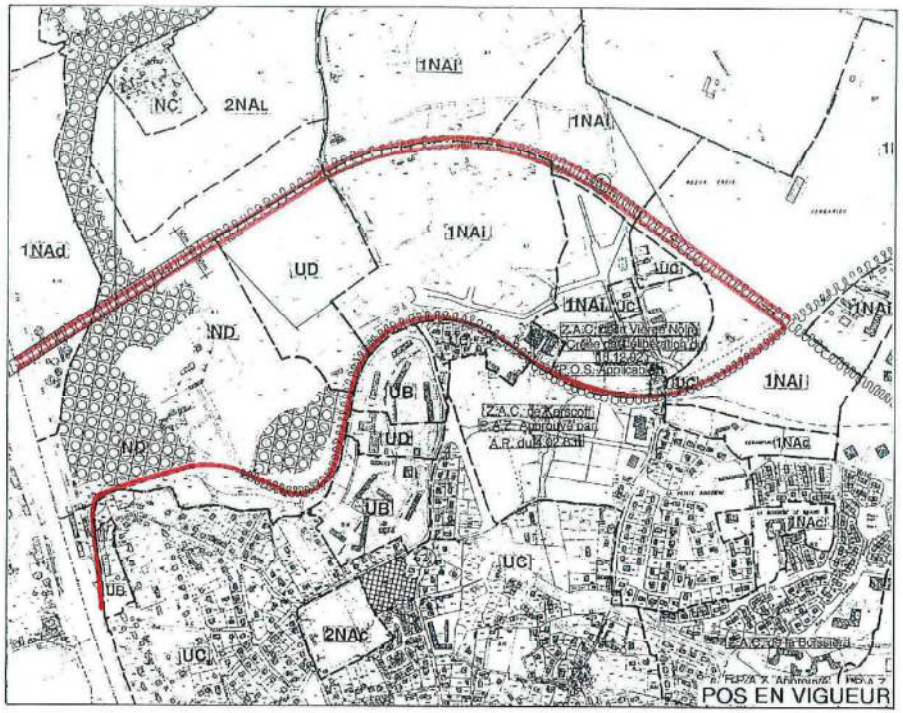
Mise en valeur de de l'effet de perspective sur la ZA de la Boissière

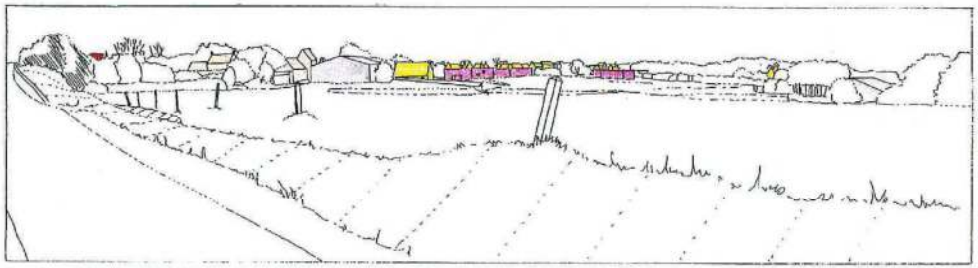






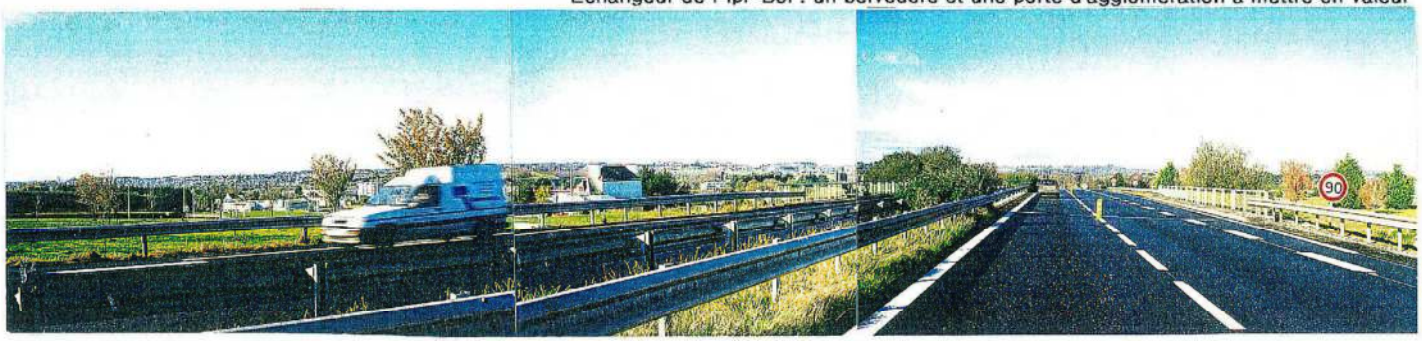
Préserver l'aire d'influence du site de la rivière de Morlaix





En façade de RN 12 : un front bati très hétérogène

Echangeur de Pipi-Bol : un belvédère et une porte d'agglomération à mettre en valeur



RN 12 – SEQUENCE OUEST : LA VILLE ACTIVE ET LA DESCENTE BOISEE

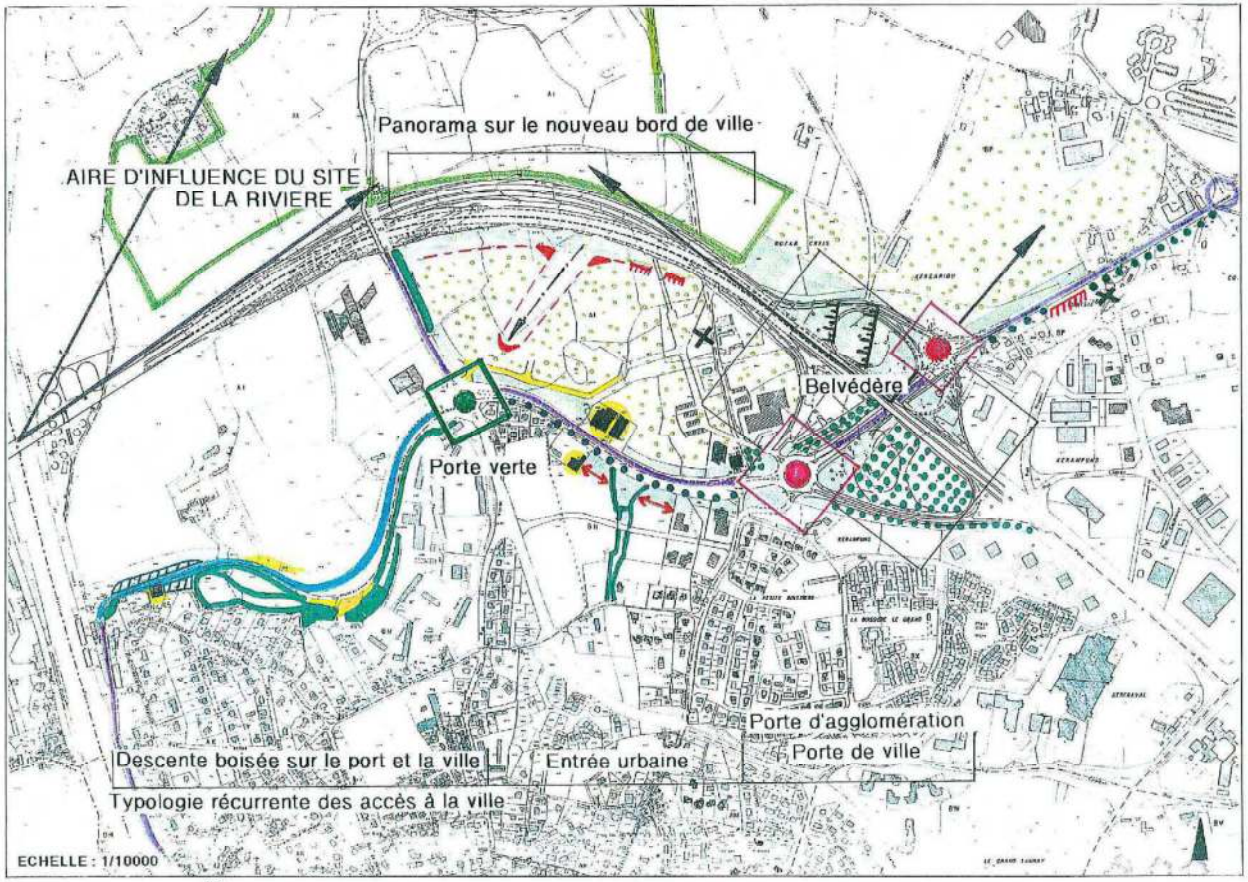
Une porte d'agglomération...

qui meriterait de marquer l'entrée de ville...

en conservant les points de repère urbain

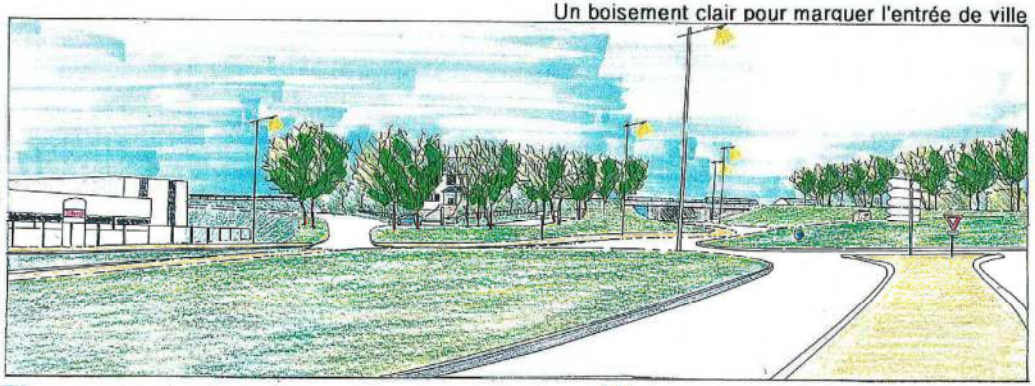
Mettre en valeur l'image de la Ville en créant une façade de qualité sur la RN12

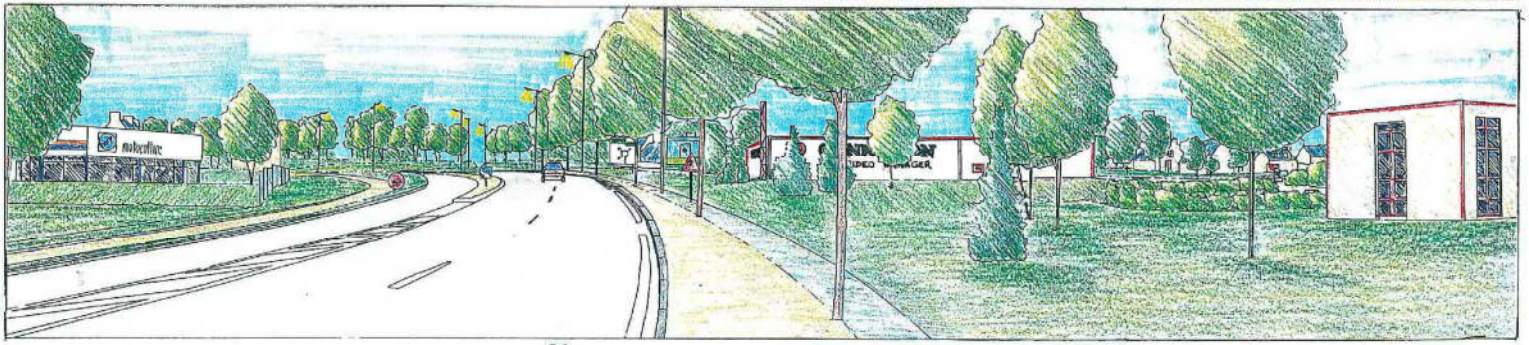
- **PORTE D'AGGLOMERATION - PORTE DE VILLE** : Donner une image forte et symbolique à ce nœud de communication, porte d'accès majeure à la ville de Morlaix
  - Mettre en place un traitement paysager identitaire sur l'échangeur de Pipi-bol :
    - Au Nord : traitement paysager ouvert en point haut préservant le large panorama sur le paysage et mettant en valeur le futur « Parc » d'activités de l'Aéroport. Mise en valeur du dénivelé
    - Au Sud : traitement de type boisement clair, amorçant la descente sur la ville et atténuant l'impact des habitations isolées en secteur d'activités
  - Envisager une intervention parallèle sur les 2 giratoires de part et d'autre de l'échangeur – possibilité d'intervention plastique
- **PANORAMA SUR LE NOUVEAU BORD DE LA VILLE** : créer une nouvelle image qualitative de la ville depuis la voie Express
  - Exclure de toute urbanisation l'aire d'influence du site de Ploujean au Nord de la voie
  - Créer un « Parc » d'activités de qualité – Secteur Aéropole :
    - Mettre en place un cadre paysager fort à caractère ouvert
    - Envisager un recul paysager par rapport à la RN 12
    - Intégrer dans l'organisation du futur site d'activités un axe visuel de composition avec un bâtiment repère de qualité en fond de perspective, renforçant la mise en valeur de la ZA et de la ville depuis la RN 12
- **ENTREE DE VILLE** : Renforcer l'image urbaine entre les giratoires de Pipi-Bol et de la Vierge Noire
  - Assurer une cohérence et une continuité de qualité au paysage des sites d'activités de part et d'autre de la voie (futurs bâtiments à implanter en alignement avec ceux existants, recul paysager de même esprit...)
  - Renforcer le caractère urbain de la voie d'entrée de ville
  - Préserver et mettre en valeur le vallon et sa végétation dans le secteur de Kerscoff
  - Résorber les points noirs qui constituent les hangars vétustes de part et d'autre de la voie
  - Atténuer l'aspect routier des talus de la voie interne du secteur de l'Aéropole
- **ENTREE DE VILLE – DESCENTE BOISEE VERS LA VILLE** : Préserver l'image spécifique de cette typologie récurrente des accès à la ville
  - Renforcer l'effet de porte verte du giratoire de la Vierge Noire en envisageant une refonte complète de l'aménagement et un éclaircissement de la végétation
  - Préserver et renforcer le caractère boisé de la descente sur la ville
    - Préserver la végétation du coteau Sud
    - Améliorer la gestion du coteau Nord et du fond de vallon
    - Atténuer la caractère très routier de la voie
    - Harmoniser l'image de l'aire de repos avec son environnement boisé naturel
    - Requalifier le délaissé et l'entrée de la propriété (Nord)
    - Intégrer le transformateur et le mur de sécurité



Atténuer l'impact les habitations
residuelles en secteur d'activités

Un boisement clair pour marquer l'entrée de ville





Donner un caractère plus urbain à
la voie entre les deux rond points

RN 12 – SEQUENCE OUEST : LA VILLE ACTIVE ET LA DESCENTE BOISEE

Requalifier les batiments vetustes en entrée de ville

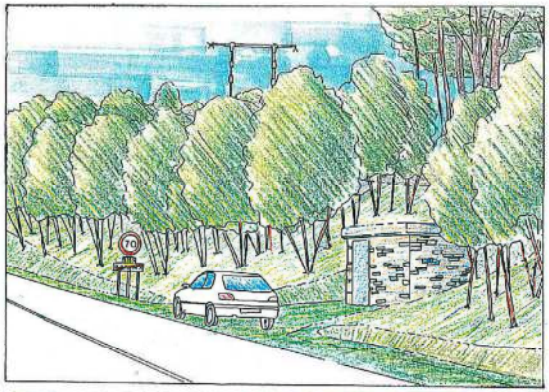
et améliorer les abords de la voie (accotements, fossés...)

Simplifier les plantations du rond point de la Vierge Noire pour redonner de l'ampleur à cette porte de ville

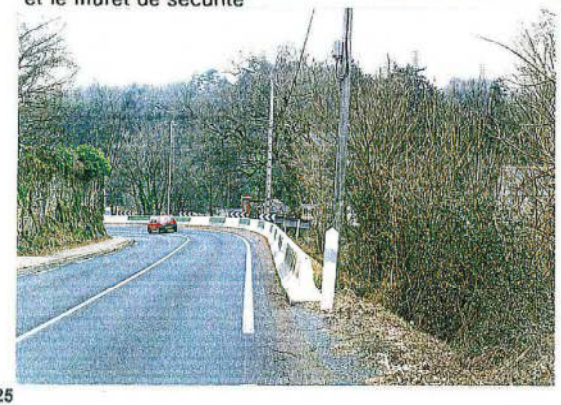
Harmoniser l'aire de repos avec son environnement naturel boisé

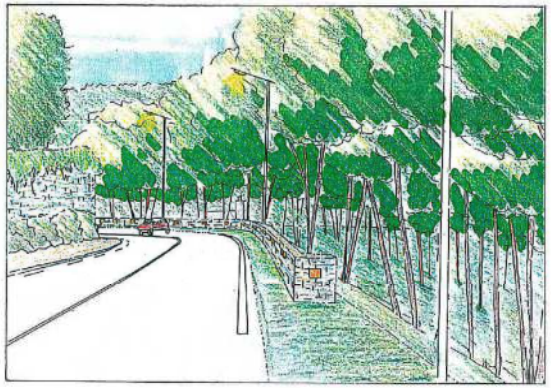
Requalifier le délaissé et l'entrée de propriété

Intégrer le transformateur...



et le muret de sécurité

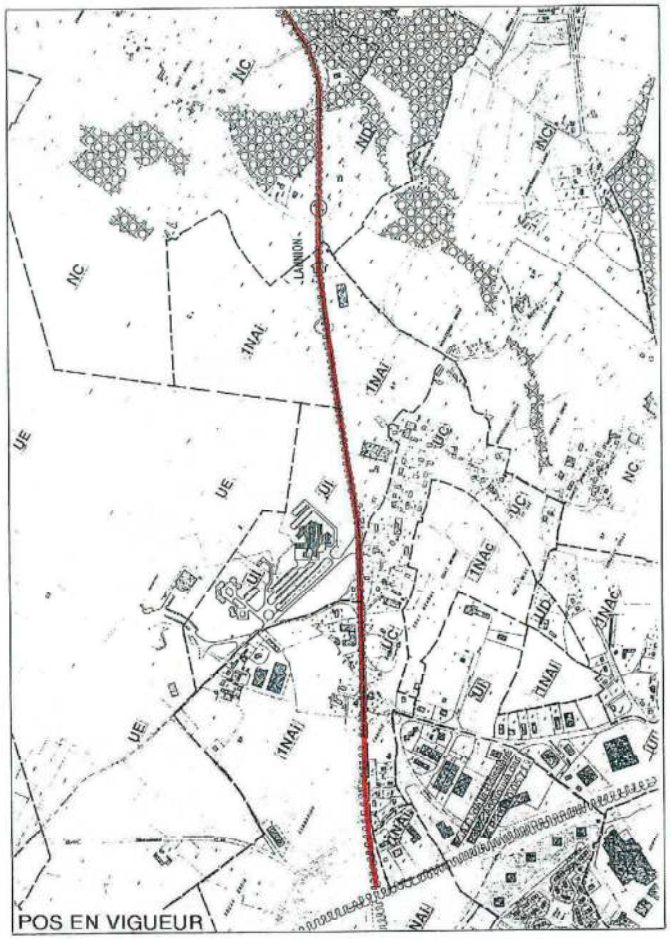




Une route de charme boisée

Préserver l'image champêtre du vallon de Kerozar...

...en attenuant l'impact des futures constructions



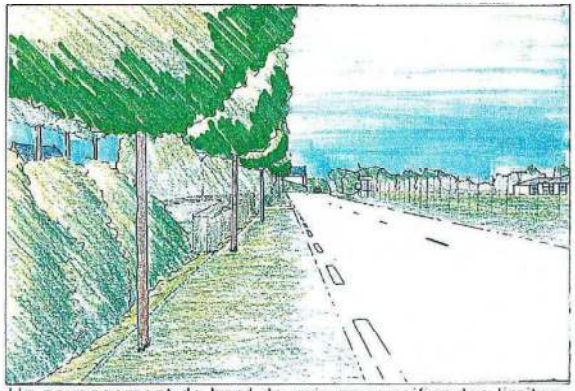
Batiment vetuste à déplacer

Boisements et haies à préserver

Un Parc d'activités boisé en approche d'agglomération

RD 786 - UNE TRANSITION ORDONNANCEE ENTRE LA CAMPAGNE ET LA VILLE

Maitriser la publicité et les zones d'exposition



Un paysagement de bord de voie pour unifier des limites de parcelles hétérogènes (coté Est)

Redonner une image plus qualitative à l'ensemble de cet itinéraire en approche d'agglomération

❑ **APPROCHE VERTE D'AGGLOMERATION** : Préserver et renforcer le caractère encore « vert » de la transition entre la campagne et la ville

• A l'Est de la RD 786 : Préserver l'image naturelle du vallon de Kerozar

- Exclure de toute urbanisation l'aire d'influence du site du vallon de Kerozar, à l'Est de la voie
- Transférer le bâtiment Emmaüs, premier plan peu valorisant du site du vallon
- Mettre en place une lisière paysagère en limite d'urbanisation existante ou future afin d'en atténuer l'impact

• A l'Ouest de la RD 786 : Créer un « parc boisé » d'activités

- Préserver la structure paysagère existante en lisière et à l'intérieur du futur site d'activités (boisements, haies, vallon arboré)
- Intégrer le futur site d'activités dans un cadre boisé fort pour limiter son impact et assurer son intégration en approche d'agglomération et face au site naturel du vallon de Kerozar
- Orienter les façades des bâtiments pour assurer leur mise en valeur depuis la RD 786

• RD 786

- Créer une porte verte -giratoire- permettant l'accès au futur site d'activités et marquant l'entrée d'agglomération
- Mettre en place un traitement en bord de voie :
  - ➢ Unifiant le front bâti hétérogène – côté Est
  - ➢ Préservant le caractère champêtre et ouvert – côté Ouest

❑ **APPROCHE URBAINE** : Requalifier l'image de l'approche d'agglomération en renforçant son caractère urbain

• A l'Ouest de la RD 786 : Créer un « parc « d'activités de qualité

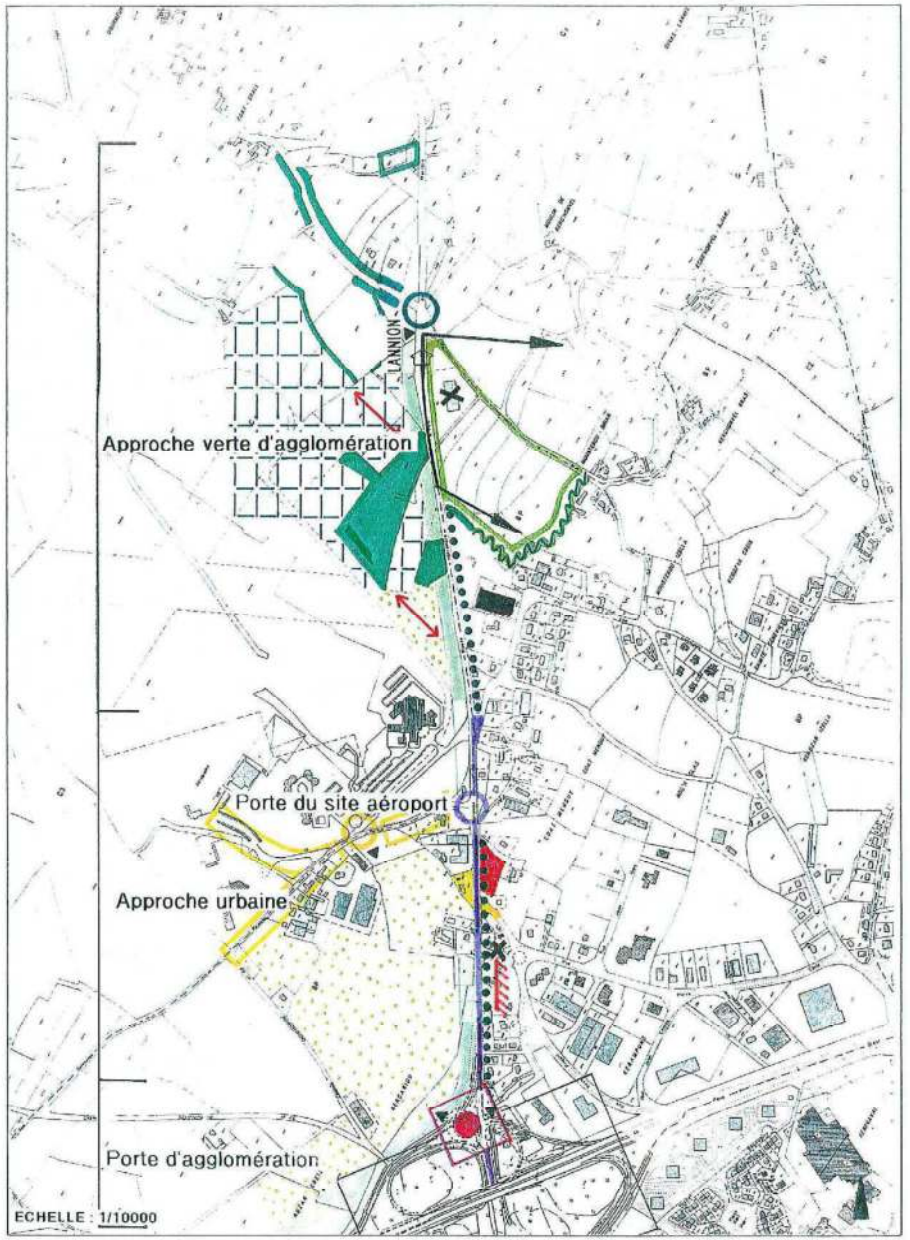
- Mettre en place un cadre paysager de qualité pour les zones d'activités futures, préservant le caractère ouvert du paysage
- Résorber le « point noir » que constitue la station-service

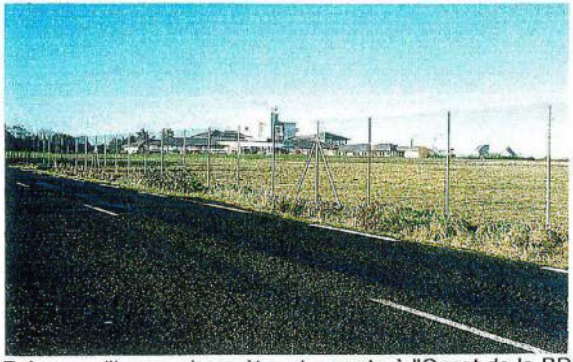
• A l'Est de la RD 786 : Renforcer la continuité et la cohérence du front bâti

- Prendre en compte la parcelle restant à urbaniser (face à la station-service) afin d'assurer une meilleure continuité du bâti
- Mettre en place un front bâti de qualité à l'entrée actuelle de la ZA de la Boissière afin d'atténuer l'impact des bâtiments peu valorisants au second plan
- Requalifier l'ancienne entrée de la ZA de la Boissière

• RD 786 :

- Restructurer l'entrée du site de l'Aéroport : création d'un giratoire qui améliorera la desserte de l'ensemble du site, desservira la zone d'activités de la Boissière et dont le traitement marquera l'entrée « urbaine » de l'agglomération
- Requalifier la voie et mettre en place un traitement renforçant son caractère urbain
- Requalifier l'entrée du quartier du Coat Menguy en lui donnant un caractère moins routier
- Requalifier les voies de desserte de l'aéroport





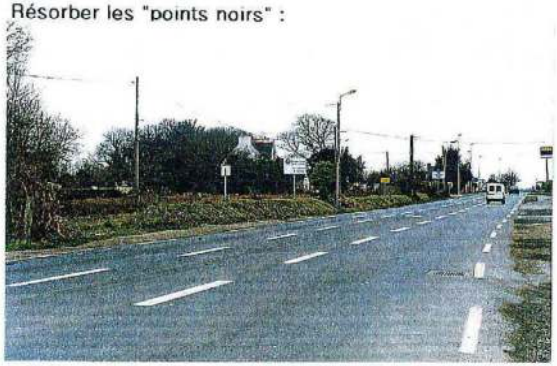
Préserver l'image champêtre et ouverte à l'Ouest de la RD

Requalifier l'entrée du quartier de Coat Menguy

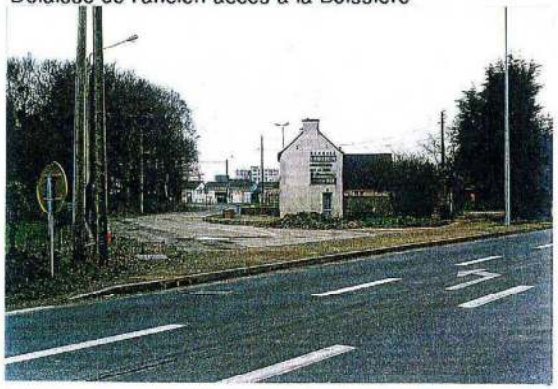
Améliorer l'accès et l'image de l'entrée du site Aéroport : création d'un rond point qui desservira également la Boissière

Requalifier les voies de desserte de l'Aéroport

Résorber les "points noirs" :

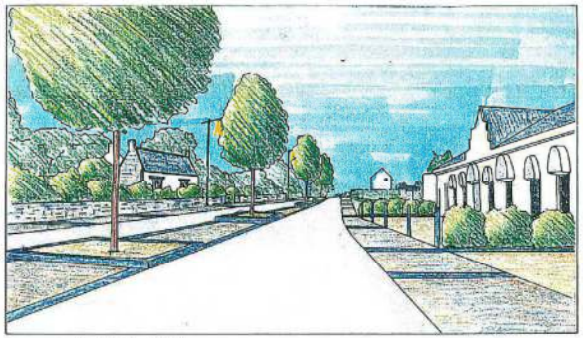


Délaissé de l'ancien accès à la Boissière



Station service

RD 786 - UNE TRANSITION ORDONNANCEE ENTRE LA CAMPAGNE ET LA VILLE



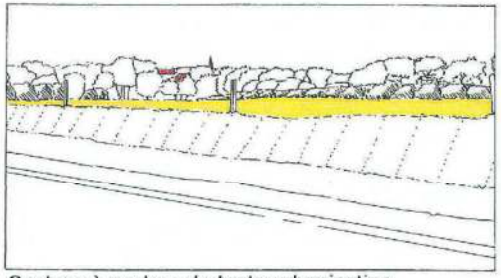
Donner une image plus urbaine à la RD 786 entre l'Aéroport et l'échangeur de Pipi-Bol

Améliorer l'image de la ZA de la Boissière par l'implantation d'un batiment de qualité en premier plan

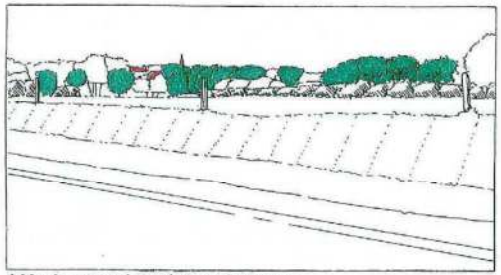
Une solution de rond point d'accès à la Boissière finalement abandonnée.

Un "Parc" d'activités au sud de l'Aéroport

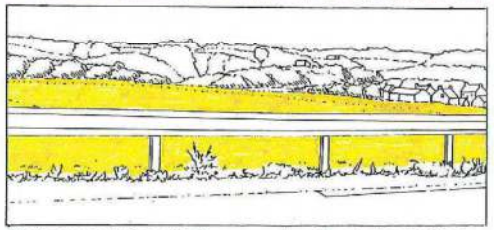
Préserver l'aire d'influence du site de Ploujean



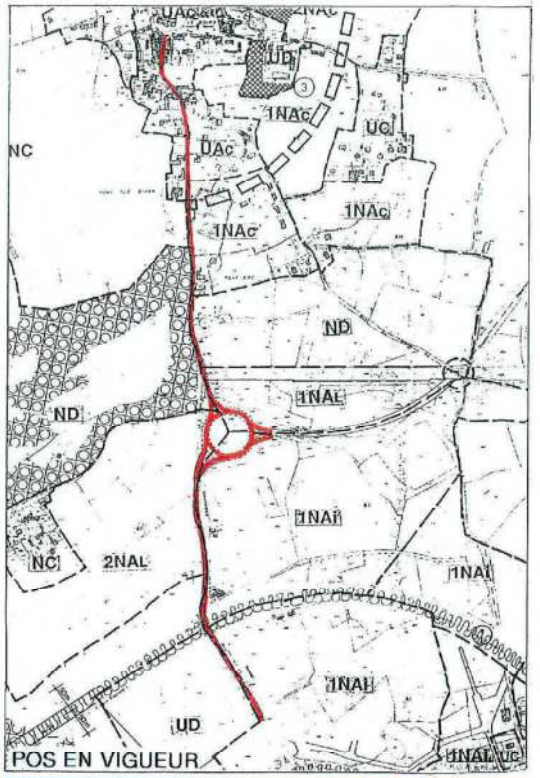
Secteur à exclure de toute urbanisation

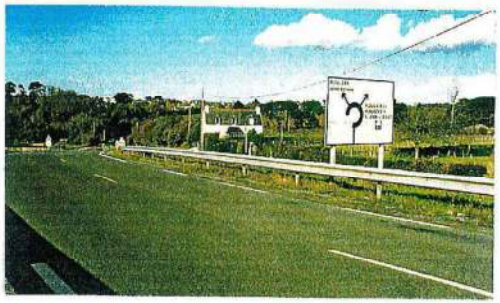


Végétation (pins) à préserver

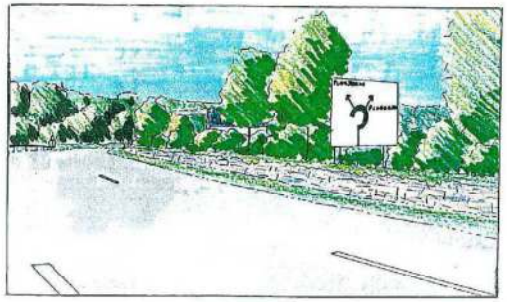


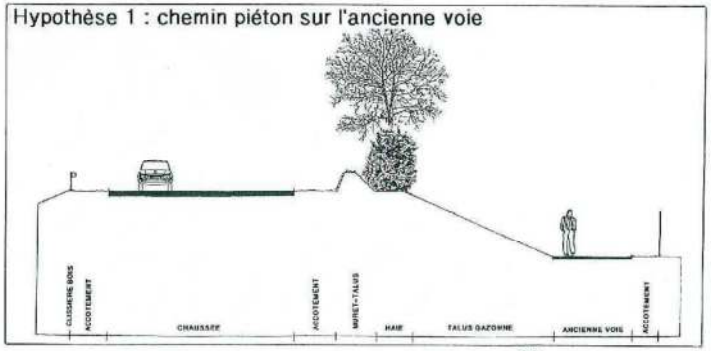
Préserver l'aire d'influence du site de la rivière

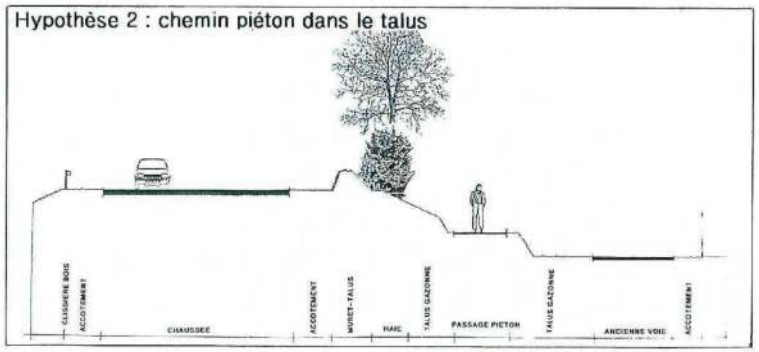


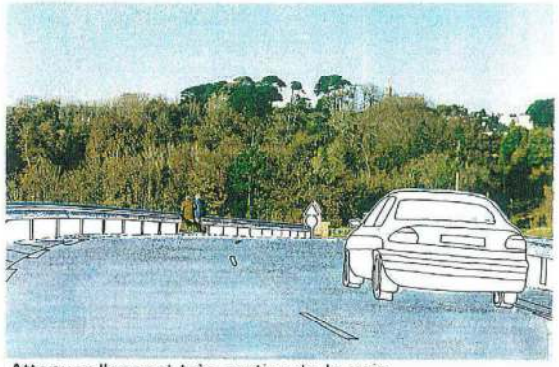


Redonner une image plus champètre à cet itinéraire de charme et améliorer le cheminement des piétons



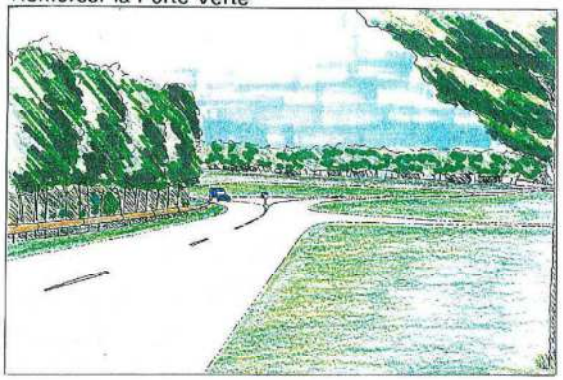






Attenuer l'aspect très routier de la voie

Renforcer la Porte Verte



Renforcer cet itinéraire de charme en confortant les différentes séquences qui le composent

❑ **SEQUENCE URBAINE** : Renforcer l'image urbaine en entrée d'agglomération

- Protéger la haie de cyprès comme élément d'intégration en lisière de la future urbanisation (zone d'activités Aéropôle) en entrée d'agglomération
- Donner un profil moins routier à la voie : largeur, accotements
- Mettre en place un mobilier à caractère urbain
- Améliorer et sécuriser le cheminement des piétons

❑ **VOIE CHAMPETRE** : Préserver la coupure verte entre l'agglomération de Morlaix et Ploujean et redonner un caractère champêtre à la voie

- Exclure de toute urbanisation les aires d'influence des sites de la Rivière de Morlaix et de Ploujean de part et d'autre de la route
- Préserver l'ouverture visuelle à l'Ouest de la voie en direction du site de la Rivière de Morlaix
- Mettre en place un accompagnement végétal à l'Est de la route afin de diminuer l'impact des habitations existantes et du délaissé de l'ancienne voie
- Redonner une image plus champêtre à la voie : accotements verts, murets talus, mobilier de sécurité moins routier
- Améliorer et sécuriser le cheminement des piétons (flux séparés automobiles/piétons)

❑ **PORTE VERTE** : Renforcer l'effet de « Porte Verte » au niveau du giratoire

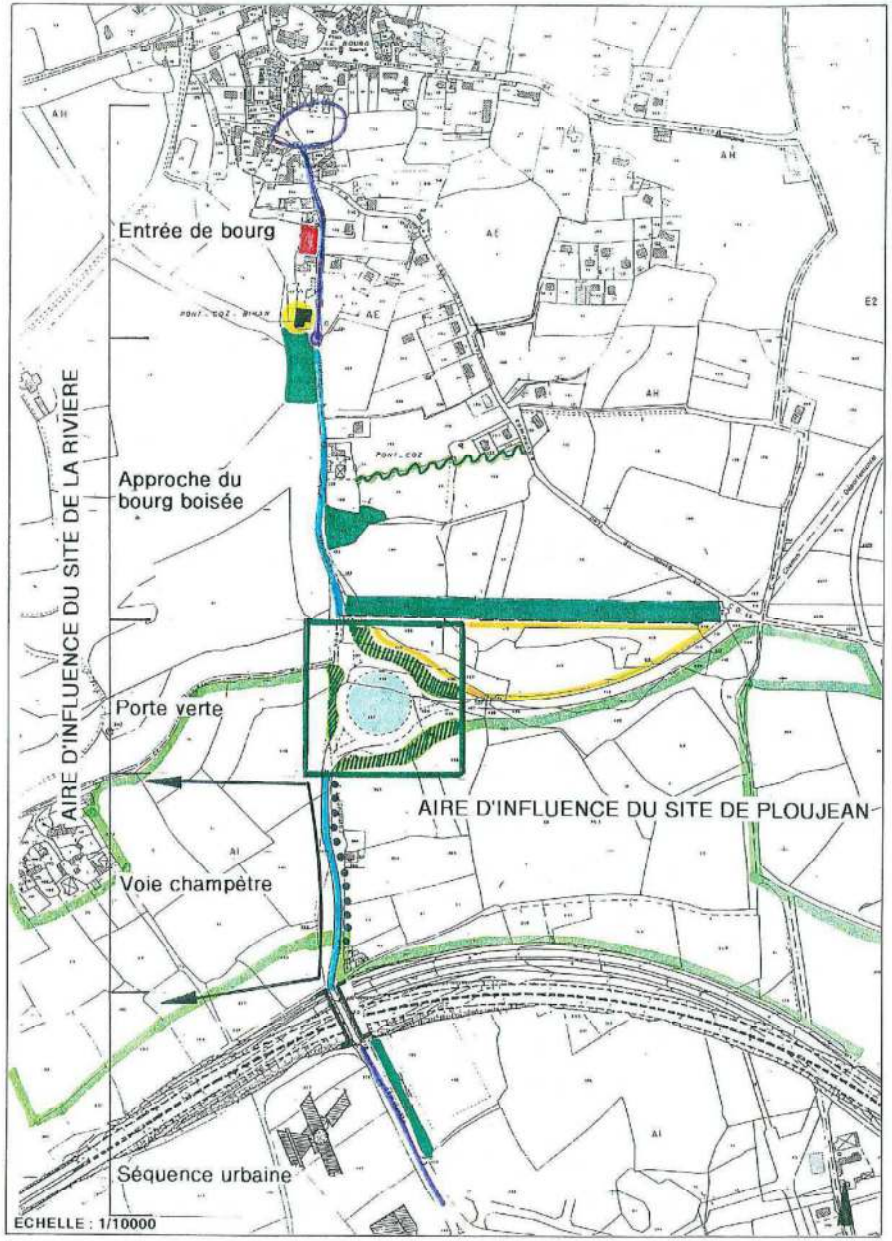
- Mettre en place un cadre boisé sur les grands délaissés en continuité avec les boisements existants
- Limiter l'impact de la décharge et envisager sa requalification

❑ **APPROCHE BOISEE DU BOURG** : Préserver l'image arborée spécifique en approche de Ploujean

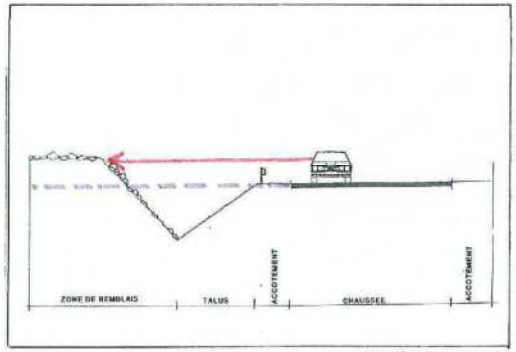
- Préserver et pérenniser la bande boisée de pins en premier plan du bourg en envisageant son renouvellement
- Préserver les autres boisements de part et d'autre de la voie et améliorer leur gestion
- Conserver et restaurer les murs de propriétés en pierres
- Préserver le profil champêtre de la voie (largeur réduite, accotements gazonnés)
- Améliorer et sécuriser le cheminement des piétons
- Mettre en place une lisière paysagère afin d'atténuer l'impact de la future urbanisation en haut de coteau

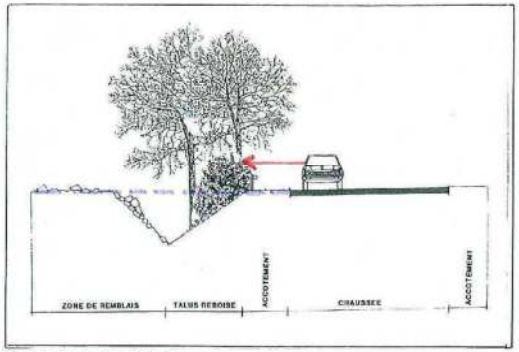
❑ **ENTREE DU BOURG** : Préserver l'image traditionnelle de l'entrée du bourg de Ploujean

- Assurer l'intégration des futures constructions afin de ne pas banaliser l' entrée de bourg (A l'Est de la voie : secteur de Pont Coz, à l'Ouest de la voie : parcelle 45 restant à urbaniser).
- Requalifier le parking en entrée de bourg
- Résorber le « point noir » que constituent les bâtiments agricoles vétustes à l'entrée de Ploujean
- Améliorer et sécuriser le cheminement des piétons



Requalifier la décharge...





...en limitant la hauteur des remblais

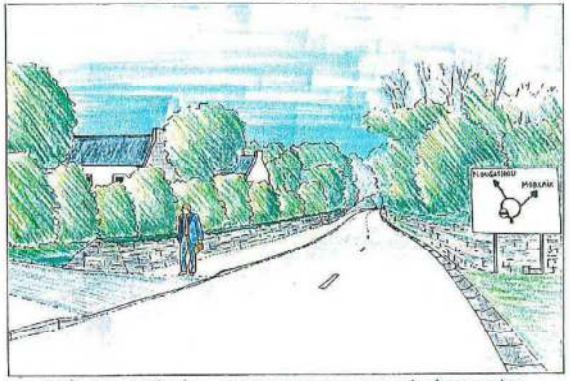
Preserver et renforcer la bande boisée de pins

Limiter l'impact des futures constructions en haut de coteau

Preserver l'image spécifique de la montée boisée vers Ploujean

LIAISON PLOUJEAN : UN ITINERAIRE DE CHARME

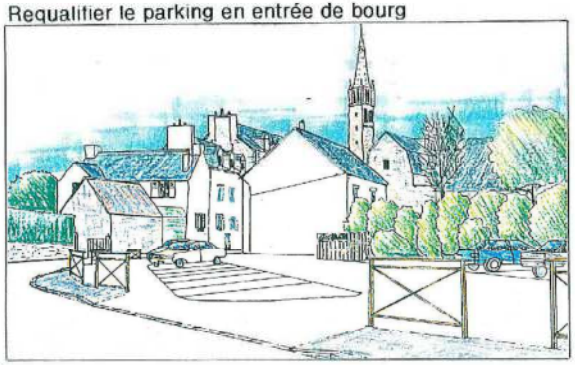
Eviter une image pavillonnaire banale en approche du bourg de Ploujean...



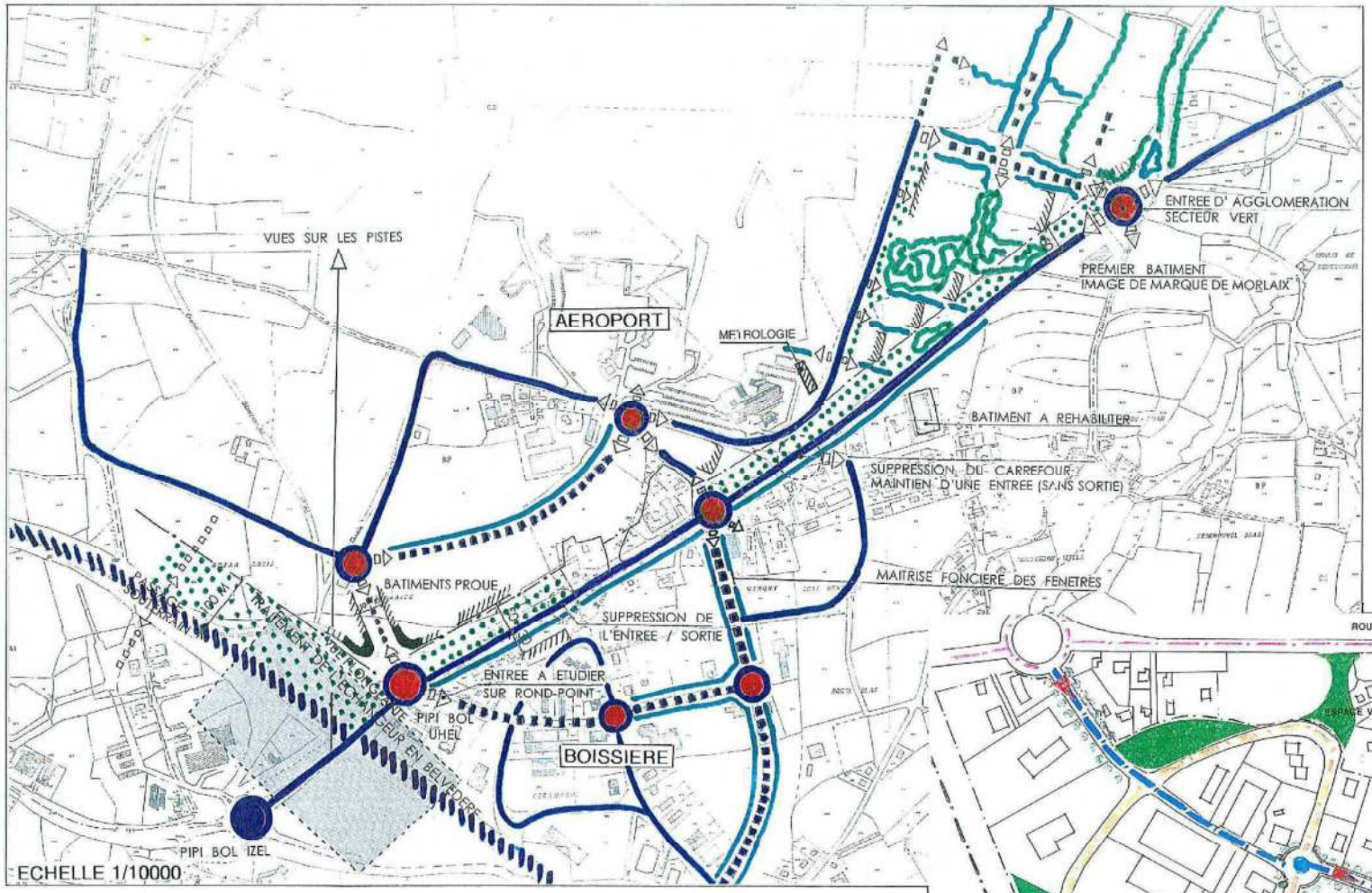
... mais au contraire, conserver un aspect champetre en intégrant les nouvelles constructions

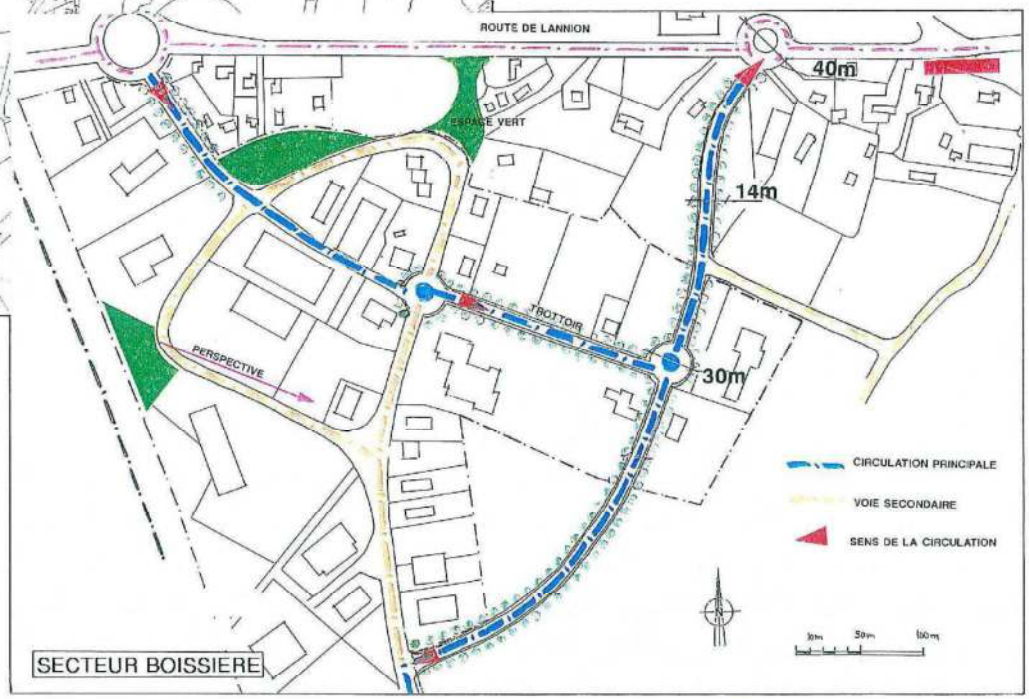
Requalifier ou supprimer les batiments agricoles vétustes

Requalifier le parking en entrée de bourg



ANNEXE 1 – SECTEUR AEROPORT / BOISSIERE





❑ SECTEUR BOISSIERE

La requalification de ce secteur passe par différentes actions :

- Retraitement paysager et qualitatif des voies intérieures leur redonnant une hiérarchie,
- Traitement paysager des anciennes entrées Route de Lannion et la RN 12,
- Création d'une voie de liaison Nord Sud à l'Est du secteur avec une nouvelle Entrée – Sortie au futur giratoire de la Chambre de Commerce,
- Nouvelle entrée à partir du futur giratoire de Pipibol,
- Extension des lots d'activités à l'Est.

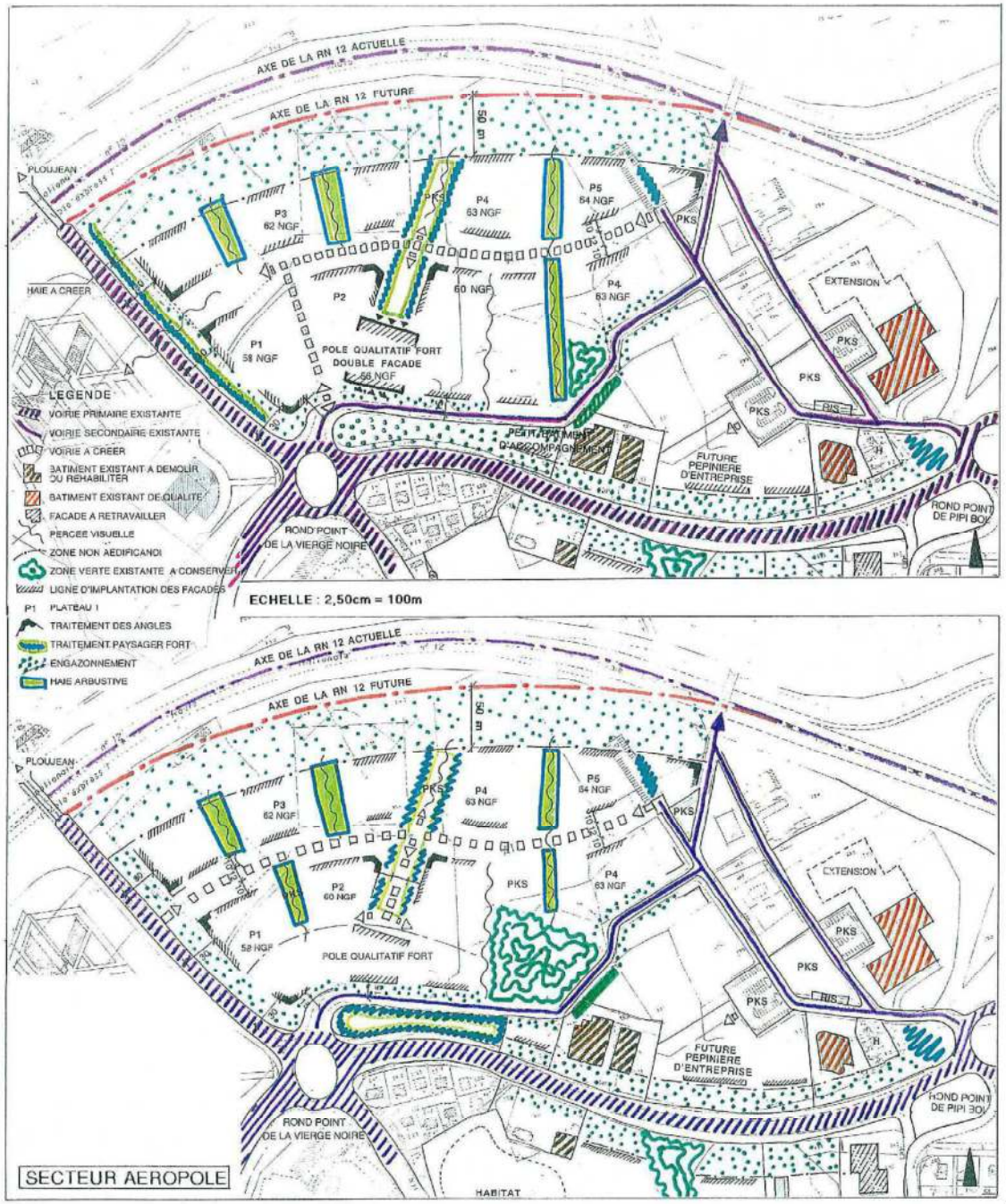
1/2000

TT = altitude maxi de la toiture terrasse
RDC = altitude d'implantation RDC

SECTEUR AEROPORT

orientations d'amenagement
epannelage des batiments

ANNEXE 2 – SECTEUR AEROPOLE



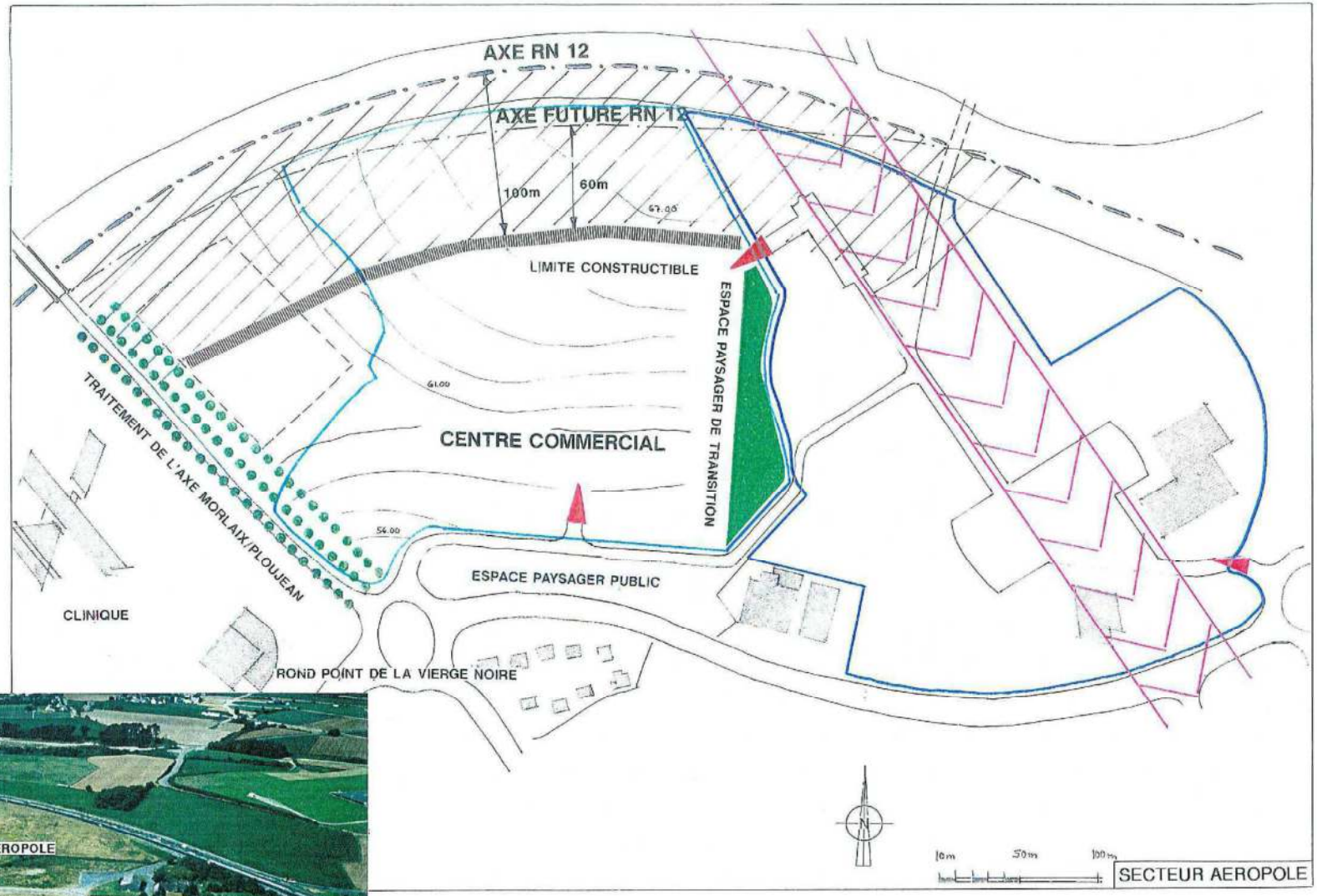
❑ SECTEUR AEROPOLE

Ce secteur représente un élément stratégique majeur dans la politique économique du Pays de Morlaix. Il présente une triple façade valorisante sur la RN 12, sur la voie d'entrée de l'agglomération(entre le giratoire de Pipibol et celui de la Vierge Noire),et la route de Ploujean (face à la Clinique).
Il convient donc de mettre en œuvre à la fois une qualité urbanistique et paysagère mais aussi architecturale dans la continuité des premiers bâtiments (pépinières d'entreprises, clinique, ex garage BMW).

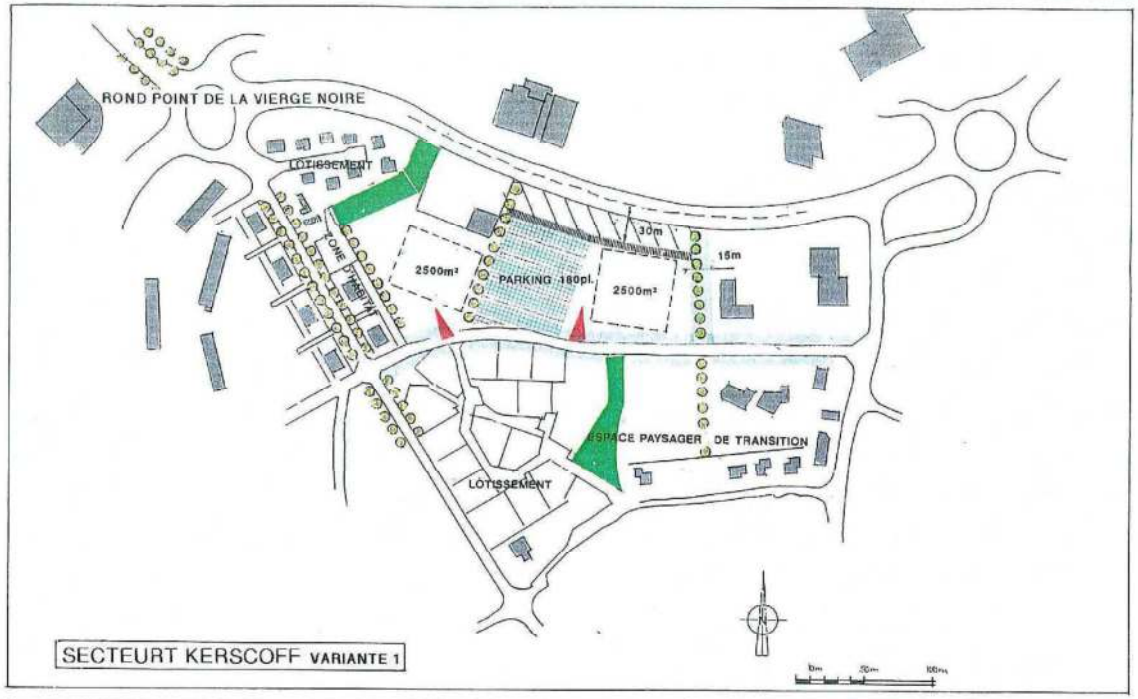
Ce travail se caractérise par :

- la définition de plate-formes d'implantation afin d'intégrer au mieux les bâtiments à la topographie,
- la mise en place de transparences visuelles et de ruptures paysagères,
- le maintien d'un recul conséquent par rapport à la future RN 12 (50 mètres),
- le maintien ou le renforcement de lisières paysagères par rapport à l'existant,
- la réalisation de grands espaces engazonnés sur les reculs imposés,
- les lignes majeures d'implantation des bâtiments.

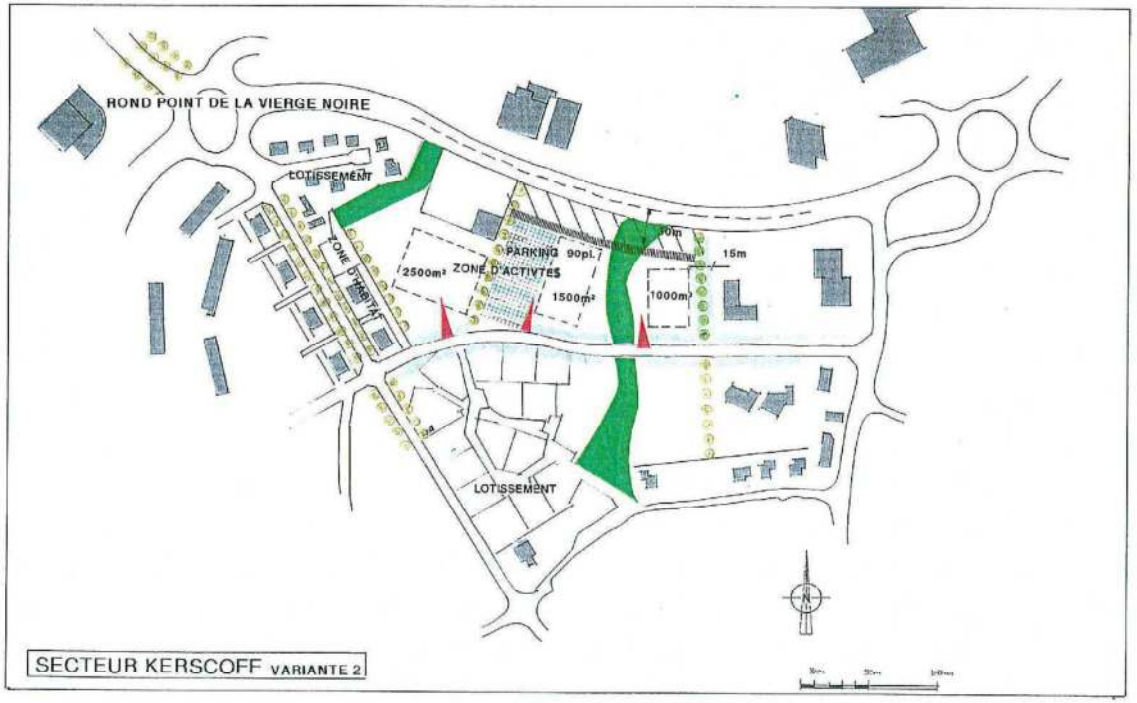
ANNEXE 2 – SECTEUR AEROPOLE



ANNEXE 3 – SECTEUR KERSCOFF



SECTEURT KERSCOFF VARIANTE 1



SECTEUR KERSCOFF VARIANTE 2

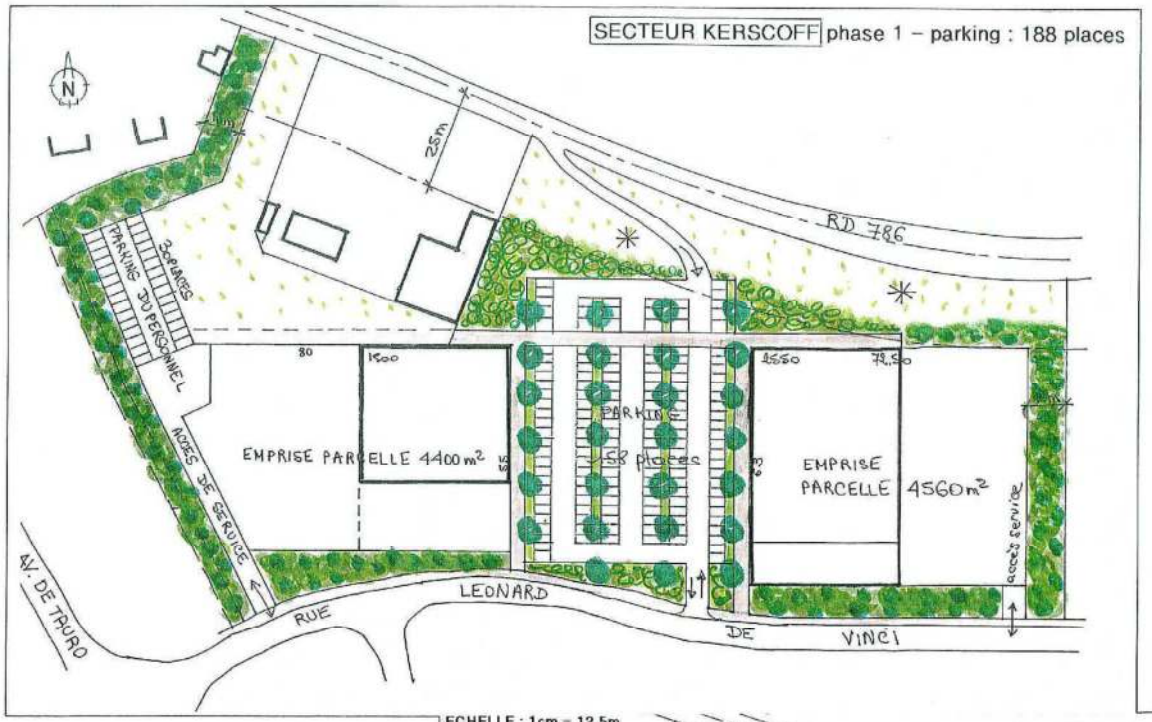
❑ SECTEUR KERSCOFF

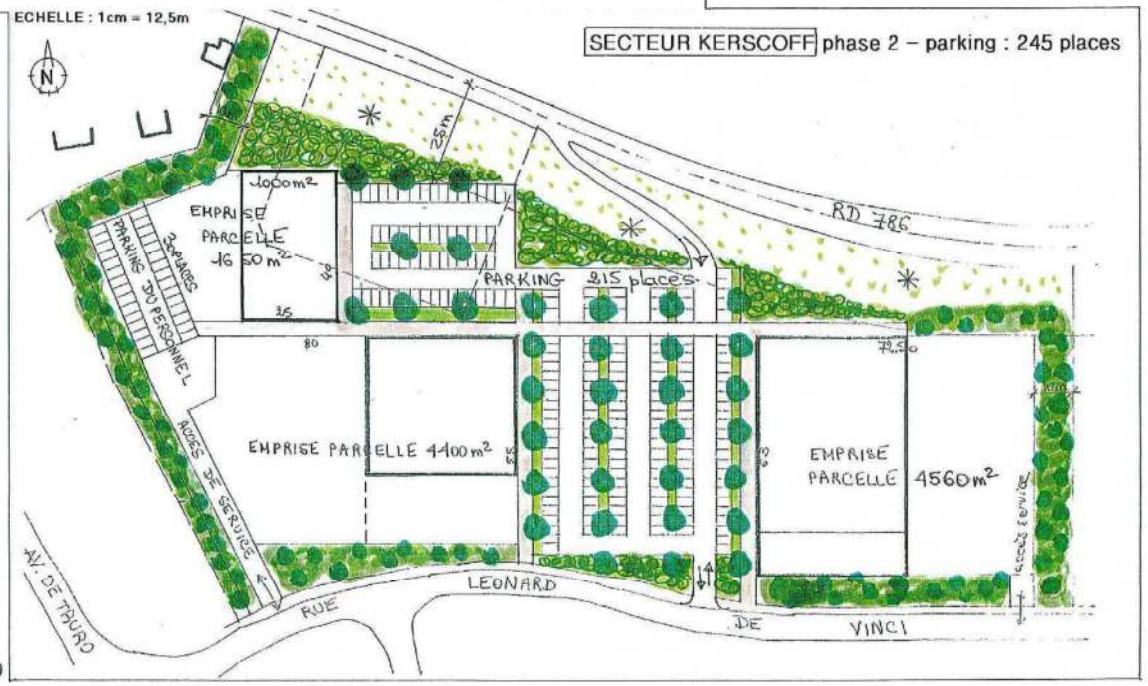
Situé face à l'Aéropole, ce terrain en contrebas de la RD est destiné dans sa partie centrale à l'implantation de deux surfaces commerciales.

Il convient de fixer le recul à 25 mètres de l'axe et de retrouver une succession de coupures vertes à la fois à l'Est avec les activités tertiaires existantes, à l'Ouest avec les futurs bâtiments locatifs de la Vierge Noire et au centre de la composition par la mise en place d'un parking paysager commun aux deux structures.

Cet aménagement est complété par la réalisation d'un talus planté le long de la voie intérieure face au lotissement d'habitation.

ANNEXE 3 – SECTEUR KERSCOFF

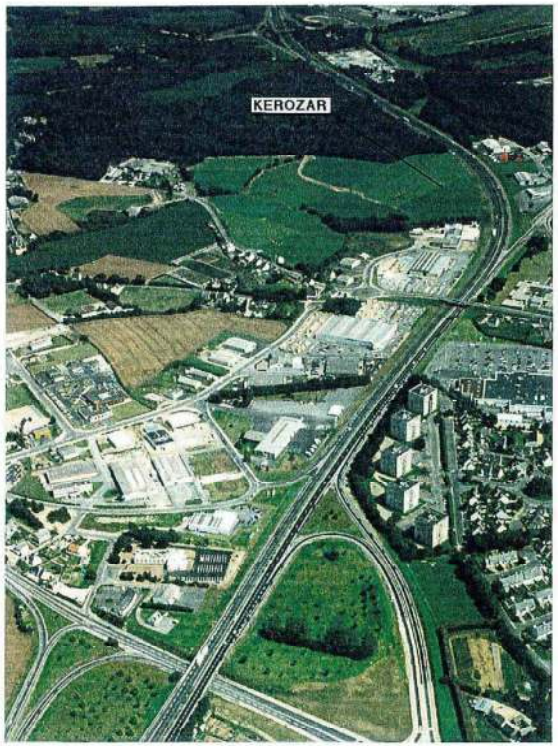


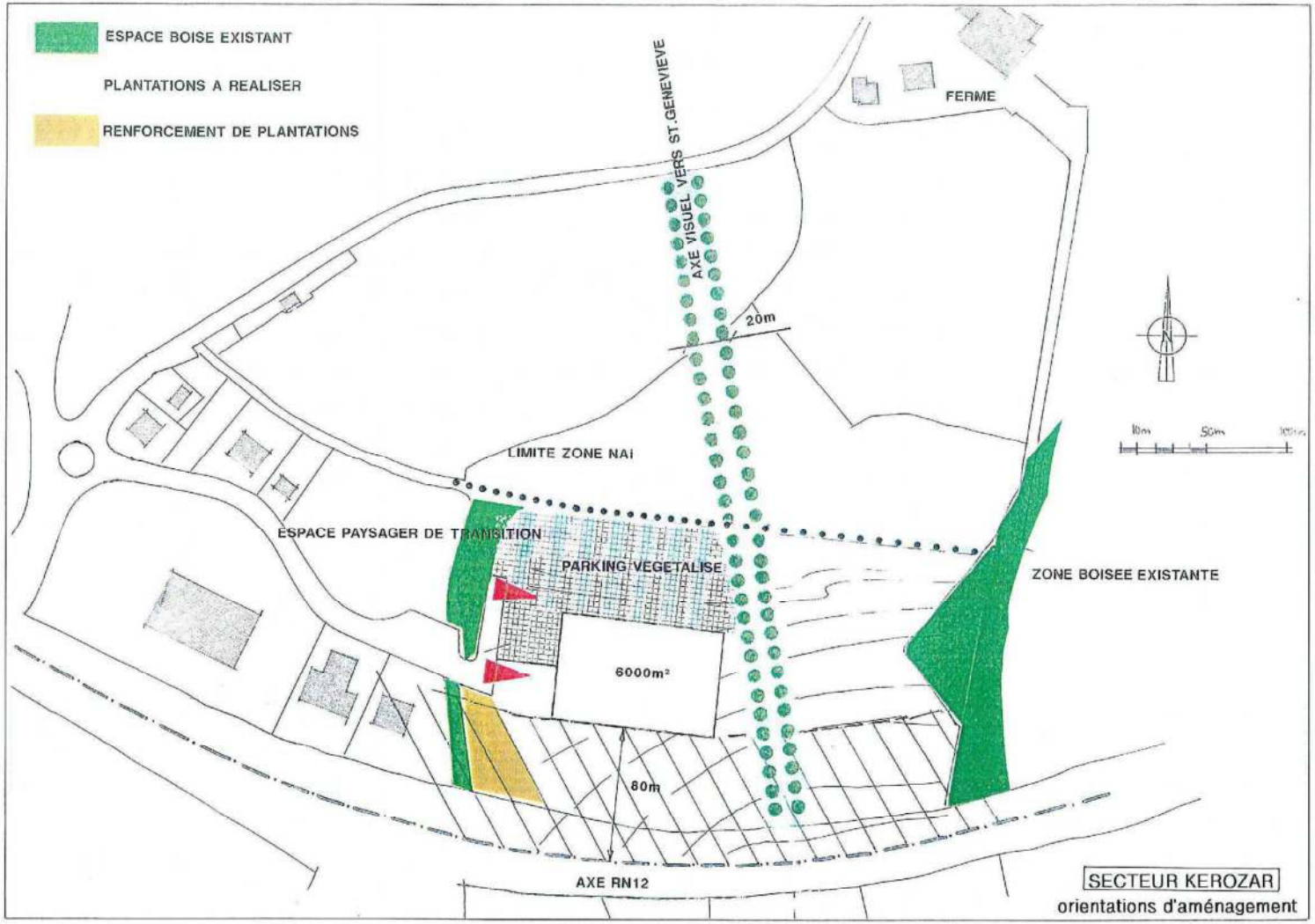


ANNEXE 4 – SECTEUR KEROZAR

❑ **SECTEUR KEROZAR**

Ce secteur est aujourd'hui en transition entre les zones boisées bordant la RN 12 à l'Est de l'agglomération et la première implantation d'activités de la Boissière.
Il convient donc de donner à cet aménagement un caractère et une image permettant d'assurer la transition avec la ville tout en conservant la qualité d'une entrée d'agglomération.
Il nous apparaît important de pouvoir garder un recul de 80 mètres pour les constructions, de rejeter un maximum de parkings et de stockage en latéral ou à l'arrivée du secteur et de pouvoir préserver un axe visuel vers le vallon de Kerozar et la chapelle Sainte Geneviève.
Le site de la composition s'appuie à l'Est sur les boisements existants et à l'Ouest sur une lisière paysagère existante à renforcer.





RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS

- RESPECT DES LIGNES D'APPUIS PROPOSEES AU SCHEMA D'ORGANISATION (ARTICLE UI6)
- **IMPLANTATION RECOMMANDEE** POUR UN **BATIMENT MARQUANT** EN TERME DE DEMARCHE ARCHITECTURALE (ARTICLE UI 11)
- RESPECT DES COTES ALTIMETRIQUES INDIQUEES AU SCHEMA D'ORGANISATION (UI 10)

2. UTILISATION DES TERRAINS

LES ZONES DE PARKINGS, MANOEUVRE, STOCKAGE NE POURRONT SE SITUER EN FACADE DES AXES PRINCIPAUX (RN 12 , RD 786, ROUTE DE PLOUJEAN).

CES TYPES D'OCCUPATION SERONT IMPLANTES SUR LA FACADE OPPOSEE OU SUR LES PARTIES LATERALES.

3. ADAPTATION AU TERRAIN

L'ADAPTATION AU SOL DES BATIMENTS RESPECTERA SOIT LES PLATES FORMES LIVREES, SOIT LES COTES ALTIMETRIQUES PRECONISEES.

POUR TOUT LES AUTRES CAS, LES REMBLAIS OU DEBLAIS NE POURRONT EXEDER 0,60 METRES PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL.

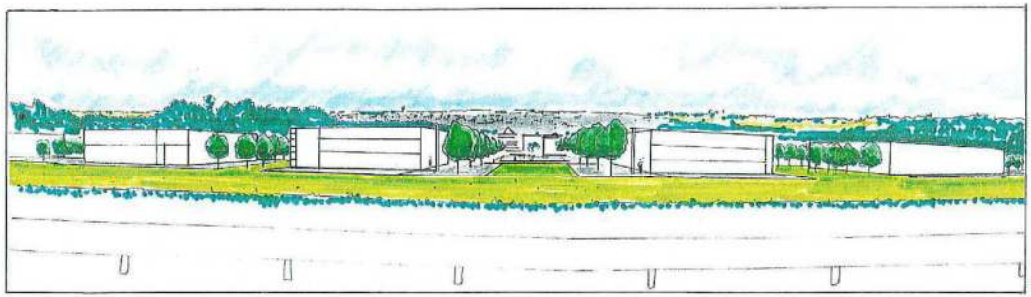
4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

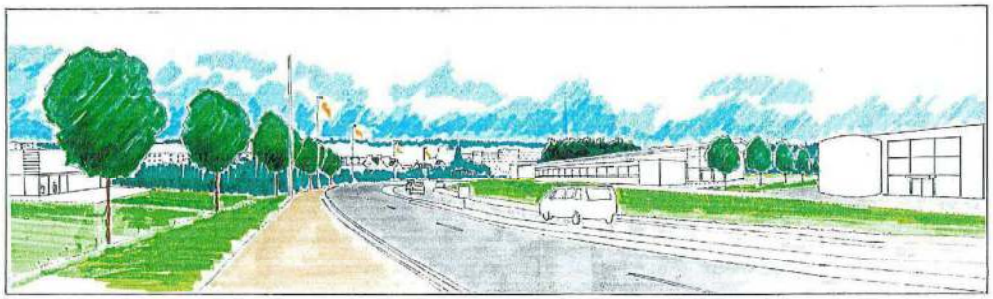
- FUTURE RN 12 : 50 METRES A L'AXE
- RD 786 (NORD RN 12) : 50 METRES DE L'AXE A L'OUEST
30 METRES DE L'AXE A L'EST
- RD 786 (SUD RN 12) : ALIGNEMENT BATIMENT EXISTANT COTE AEROPOLE
40 METRES DE L'AXE COTE KERSCOFF
- VOIRIES INTERNES : 10 METRES PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

(ARTICLE UI6)

- TRAITEMENT DES MARGES DE RECUL : ENGAZONNEMENT

(ARTICLE UI13)





5. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

les façades des bâtiments seront composées en tenant compte des recommandations suivantes :

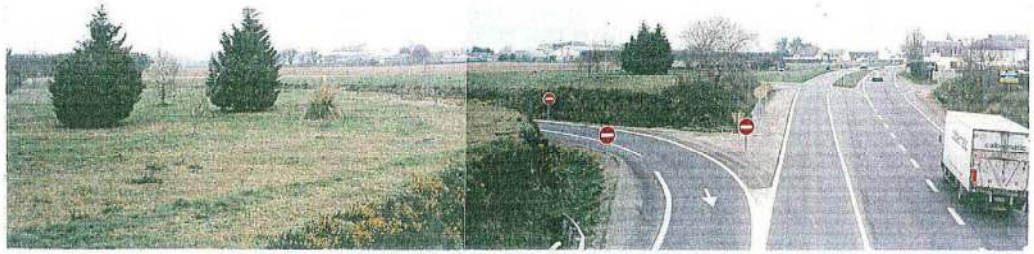
- Les volumes seront établis suivant une volontée **d'homogénéité** et de simplicité afin d'obtenir une **harmonie d'ensemble.**
- Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal ou seront situés en limite de parcelle. Le volume principal dominera.
- Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple sans pentes de toit apparentes. Les pentes , si elles existent seront faibles et masquées sur l'ensemble du bâtiment par des acrotères.
- Les couleurs respecteront une harmonie d'ensemble. Une palette de couleurs sera fournie dans le cadre d'un cahier des recommandations architecturales et paysagères (teintes RAL).
- les menuiseries seront harmonisées entre-elles (couleurs, proportions)

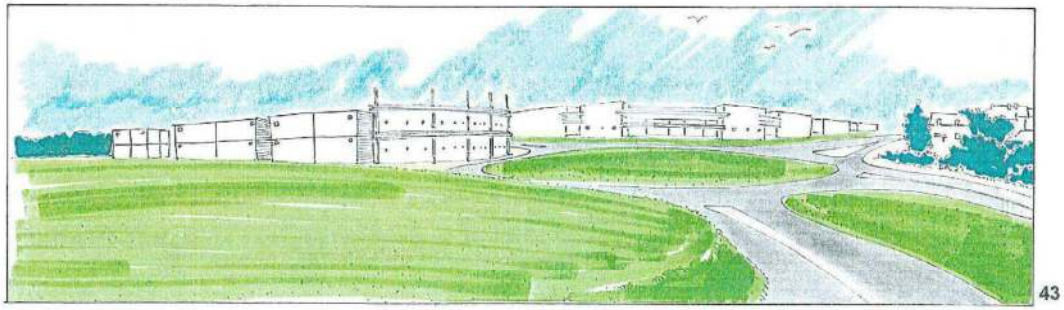
L'unité de la qualité dans un parc d'activités est souvent fournie par les materiaux utilisés.

Les materiaux de façades préconisés seront les suivants :

- l'acier prélaqué teinte grise ou teinte aluminium,
- L'aluminium teinte naturelle ou blanc,
- Le béton brut ou peint,
- Les produits verriers,
- L'aluminium laqué pour les châssis de menuiseries (teintes RAL).

L'emploi des materiaux devra prendre en compte la composition de la façade dans un souci de simplicité et de pertinence.





6. ENSEIGNES

Le signalement de chaque entreprise se fera au travers des deux dispositifs suivants:

- **Enseigne sur façade**: les enseignes ne se situeront jamais au-dessus de l'acrotère. L'enseigne n'occupera pas plus de 1/3 du linéaire de la façade. La hauteur maximale des lettrages sera de 1,50 m. Les caissons lumineux ne seront pas autorisés. Des projecteurs situés au sol dans les reculs paysagers assureront l'éclairage des enseignes en même temps qu'une mise en valeur nocturne des bâtiments.
- **Structure - totem:** ces objets signalétique seront implantés sur les reculs paysagers.

7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS MESUREE A L'ACROTERE NE DEVRA PAS EXCEDER 15 METRES AU DESSUS DU TERRAIN NATUREL OU DES COTES ALTIMETRIQUES NGF PROPOSEES

8. STATIONNEMENT

LES REGLES DU POS S'APPLIQUENT

9. CLOTURES

Conformément au POS, l'édification de clôtures, est obligatoirement soumise à l'autorisation ou à déclaration.

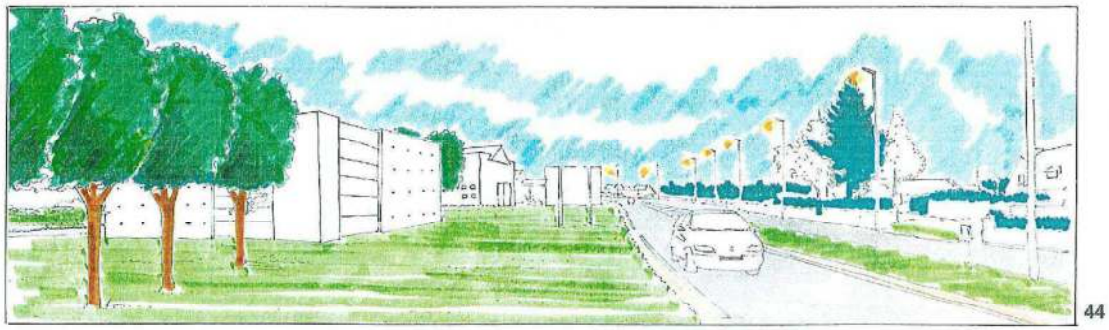
Elles seront adaptées aux concepts de chaque secteur d'activités tels que définis dans la présente étude.
Lorsqu'elles sont indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type :

- **Parc d'activités à caractère boisé** : Nord Aéroport (RD 786), Kerozar (RN 12)
  - Treillis soudé ou grillage plastifié de couleur verte avec poteaux métalliques de même couleur, hauteur harmonisée sur l'ensemble de la zone
  - En façade de RN 12 et RD 786 : elles seront de préférence installées en prolongement de la façade du bâtiment
  - Sur voies internes ou en limites séparatives : les clôtures seront doublées d'une haie végétale. Si les espaces de plantations pour une haie sont insuffisants, les clôtures seront végétalisées avec des plantes grimpantes.

- **Parc d'activités à caractère ouvert** : Sud Aéroport (RD 786)
  - Dispositions identiques au « Parc d'activités à caractère boisé »
    Coloris des clôtures définis pour l'identification de la ZA

- **Parc d'activités d'entrée de ville** : Aéropole (RN 12 / RD 786), Kerscoff (RD 786)
  - En façade de RN 12, de voie d'entrée de ville (RD 786) et de la route de Ploujean : treillis soudé plastifié avec poteaux métalliques coloris définis pour l'identification de la ZA
    Implantation de préférence en prolongement des façades des bâtiments
  - En limite séparatives : les clôtures seront doublées d'une haie végétale. Si les espaces de plantations pour une haie sont insuffisants, les clôtures seront végétalisées avec des plantes grimpantes.
  - Sur voie internes : treillis soudé plastifié avec poteaux métalliques ou murets en parpaings obligatoirement enduits (hauteur maximale : 0,80 m) surmontés ou non d'un treillis soudé plastifié ou d'une grille simple à barraudage vertical ; coloris définis pour l'identification de la ZA

Seront proscrits : les grillages galvanisés sur poteaux béton, les plaques bétons et les murs non enduits



10. SOUTENENEMENTS

S'ils sont nécessaires, ils seront le plus discret possible

- **Parc d'activités à caractère boisé** : Nord Aéroport, Kerozar
  - Talutage végétalisé
  - Soutènements bois végétalisés de préférence
  - Soutènements en gabions végétalisés de préférence

- **Parc d'activités à caractère ouvert** : Sud Aéroport
  - Talutage végétalisé
  - Soutènements bois
  - Murets enduits et végétalisés

- **Parc d'activités d'entrée de ville** : Aéropole, Kerscoff
  - Talutage végétalisé
  - Murets enduits et végétalisés

11. ESPACES VERTS

LE PAYSAGEMENT DES PARTIES PRIVATIVES SE REFERERA A L'ESPRIT DE CHAQUE TYPE DE ZONES TEL QUE DEFINI DANS LA PRESENTE ETUDE ET DEVRA GARDER UNE GRANDE SIMPLICITE.
Le principe des surfaces proprement nivelées et engazonnées, accompagnées de quelques plantations d'arbres en isolé ou en bouquets permettra de préserver une bonne vision sur les bâtiments et les enseignes et de mettre en valeur les installations (principes du « tapis vert »). Dans les « Parcs d'activités à caractère boisé », la présence arborée devra être plus importante.

Les aires de livraisons et de stockage seront accompagnées d'écrans végétaux.

Les aires de stationnement devront obligatoirement être paysagées. Lorsqu'elles sont de dimensionnement important, elles devront plantées d'arbres-tige.

Des arbres isolés pourront avantageusement souligner un détail architectural ou un point fort dans le fonctionnement du bâtiment.

Le choix des végétaux utilisés devra être adopté à chaque type de zones :

- **Parcs d'activités à caractère boisé** : végétaux à caractère naturel présents dans les boisements et les haies existants. Les haies mises en place seront des haies bocagères (3 strates) ou champêtres

- **Parcs d'activités à caractère ouvert** : végétaux à caractère naturel ou de parc. Les haies mises en place seront des haies vives (en mélange) pouvant prendre un caractère fleuri mais non horticole

- **Parcs d'activités d'entrée de ville** : végétaux à caractère de parc ou plus urbain. Les haies mises en place seront des haies vives (en mélange) ou des haies taillées à caractère fleuri mais sans être trop horticole

Seront proscrits : les haies de conifères taillés ou non, les haies de lauriers cerises, les végétaux pourpres ou panachés et en règle général les végétaux trop horticoles

L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVATIFS EST INDISPENSABLE A LA BONNE IMAGE DE LA ZONE D'ACTIVITES.
En ce qui concerne les parties privatives, les entreprises pourraient envisager de s'organiser dans le cadre d'un contrat de maintenance avec une entreprise d'espaces verts.

ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME
LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES DE LA LOI DANS LE POS

La qualité de l'urbanisation s'apprécie au regard de certains critères prenant en compte :

- la qualité de l'urbanisme (continuité urbaine, connexions inter-quartiers, mixité des fonctions, organisation du front urbain),
- la qualité des paysages (préservation des structures paysagères, traitement des espaces extérieurs),
- la qualité architecturale (intégration dans un projet urbain d'ensemble, identité de la zone, aspect et impact visuel des constructions),
- la sécurité des usagers (voies et accès, cheminements),
- les nuisances (notamment sonores).

Le projet urbain définit dans les études préalables trouve sa traduction dans les documents graphiques du POS (zonage, marges de recul, accès, éléments paysagers...) et son règlement : les zones NAi disposent ainsi d'un règlement propre, qui ne se réfère pas à celui des zones UI.

Ce règlement couvre l'essentiel des secteurs d'activités soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

LA QUALITE DE L'URBANISME

Le zonage

Une partition s'est opérée entre secteurs aptes à un développement de l'urbanisation et zones naturelles, fondée sur :

- le confortement de zones d'activités déjà urbanisées, afin d'assurer une continuité avec le tissu urbain existant, permettre l'évolution de ces zones, limiter la consommation d'espaces et les coûts de viabilisation ;
- la poursuite d'un secteur d'habitat existant (Coat Congar) ;
- la nécessité d'assurer des espaces de transition entre zones naturelles et urbaines ;
- la préservation et le renforcement des éléments paysagers de qualité : massifs boisés, haies, vues.

Ainsi la vocation de certains terrains situés en zone NAi (activités) ou NAc (habitat) au POS approuvé en 1995 est confirmée : Kerozar, Aéropôle Centre, secteur de l'aérodrome, Langolvas.

D'autres terrains sont désormais classés en zones naturelles inconstructibles ND lors de la révision du POS : extension de la zone d'activités de Langolvas, premiers plans du bourg de Ploujean, ouverture vers le vallon de Kerozar à Coat-Grall.

La forme urbaine

Les secteurs concernés sont essentiellement destinés à recevoir des activités économiques diverses (industrielles, artisanales, commerciales, hôtelières, bureaux

et services, équipements collectifs). Dès lors les emprises bâties peuvent varier considérablement selon la nature des activités qui s'implanteront.

Aussi le POS s'attache surtout à définir des reculs et des volumétries, des alignements de façades, des implantations de bâtiments... en garantissant la qualité de traitement des espaces extérieurs. L'unité du front urbain est ainsi assurée par les marges de recul paysagées définies ci-après.

Les marges de recul

L'interdiction de construire aux abords des routes classées à grande circulation aurait pour effet de geler une partie importante des terrains, entraînant des difficultés de gestion et leur transformation en friches (soit un résultat contraire à l'objectif recherché de promotion d'un urbanisme de qualité).

Aussi des marges de recul particulières ont été définies pour les secteurs concernés :

- secteur de Kerozar : 80 mètres de l'axe de la RN 12,
- route de Lannion : 35 mètres de l'axe de la RD 786,
- secteur de Langolvas / Coat Congar : 30 mètres de l'axe de la RD 712 pour les activités, 35 mètres pour l'habitat.

Une marge de recul particulière a été définie pour le secteur de l'Aéropôle Centre : elle varie de 30 mètres à 100 mètres de l'axe de la RN 12, afin de prendre en considération les caractéristiques des terrains concernés (topographie, végétation) et d'anticiper sur la rectification du virage dans le cadre du projet de mise aux normes autoroutières.

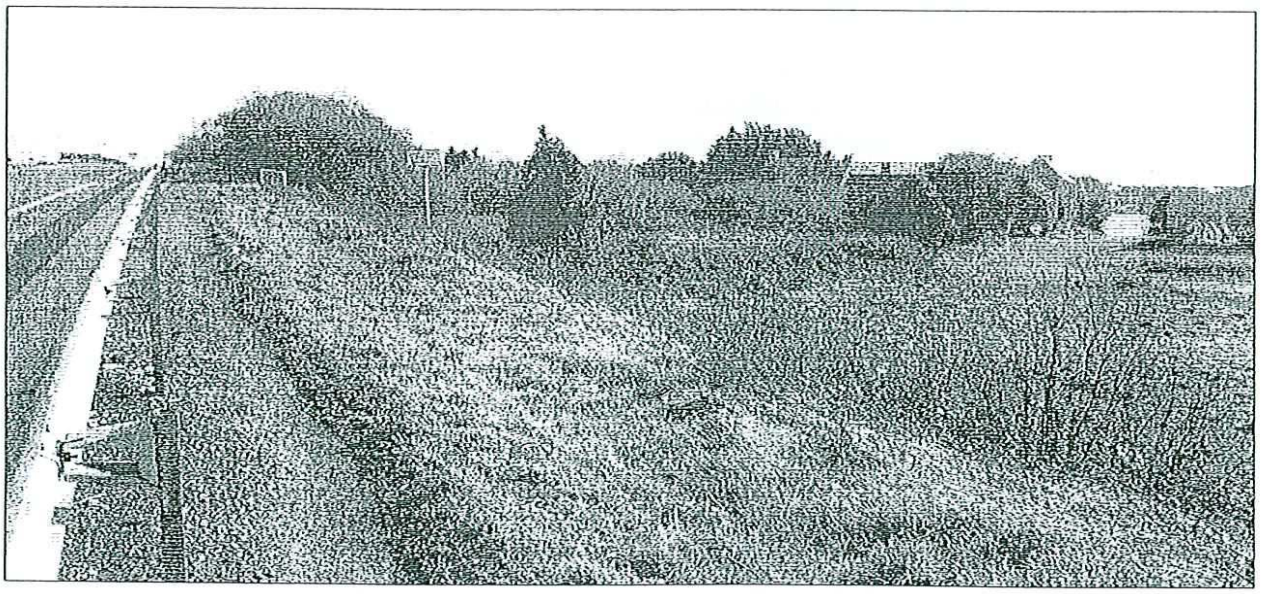


photo 12 - RN 12 / Aéropôle Centre

Le secteur où la marge de recul est la plus étroite (30 mètres) correspond à une voie de circulation / aire de manœuvre existante, invisible de la RN 12 du fait de la végétation en place (qui sera à conserver) et de la forte dénivellation du terrain *(photo 12).*

Les relations inter-quartiers

Les secteurs où le développement de l'urbanisation est envisagé se situent en continuité de zones déjà aménagées.

Les secteurs de Kerozar et Aéropôle Centre bénéficient d'accès directs depuis ces zones, qui sont suffisamment dimensionnés pour accepter l'implantation de nouvelles activités.

S'agissant des secteurs de l'aérodrome et de Langolvas, de nouveaux accès seront aménagés depuis les RD 786 et 712 pour leur desserte. Ils permettront une liaison facile avec le reste de l'agglomération et la RN 12.

LA QUALITE DES PAYSAGES

Les structures paysagères

Les boisements significatifs existants sont conservés ou font l'objet (pour ceux qui ne le sont pas) d'une protection dans le cadre de la révision du POS. Il s'agit essentiellement des bois de Langolvas, de Coat Congar et de Kerozar.

Une structure paysagère forte sera maintenue dans les sites concernés, afin de valoriser les nouvelles constructions par un environnement de qualité, et de conférer aux zones d'activités une image de "parc d'activités".

Certains éléments végétaux existants (bosquets, haies), répertoriés sur les documents graphiques, seront obligatoirement conservés ou reconstitués au titre des "espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) ou au titre des "espaces protégés" (article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme) *(article 13 du règlement des zones NAh et NAi).*

Il s'agit notamment de la lisière boisée entre Kerozar et la zone d'activités de La Boissière, de talus plantés route de Lannion et à Langolvas, de haie et bosquet à l'Aéropôle Centre...

Ces mesures, et l'obligation d'utiliser des essences locales, permettront de conserver un paysage végétal traditionnel et de qualité.

Les espaces extérieurs

Il est rappelé le caractère obligatoire du volet paysager du permis de construire. La Ville veillera à la réalité de sa mise en œuvre lors de la délivrance du certificat de conformité.

Dans les futures zones d'activités, les aires de manœuvre et de stockage, et les surfaces de vente extérieures, ne pourront se situer en façade des axes principaux (RN 12, RD 712 et 786). Ces aires seront implantées sur la façade opposée ou sur les parties latérales des constructions et entourées d'un écran végétal *(articles 11 et 13 du règlement de la zone NAi).*

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, et seront plantées d'un arbre au minimum pour 5 places. Les marges de recul sur les axes principaux seront obligatoirement engazonnées. Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées *(article 13 du règlement de la zone NAi).*

LA QUALITE ARCHITECTURALE

L'implantation des constructions

Les bâtiments seront implantés de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais auxquels il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel *(article 11 du règlement de la zone NAi).*

Les constructions devront respecter des reculs particuliers par rapport aux voies publiques. S'agissant du site de l'aérodrome, l'orientation imposée des façades est destinée à mettre en valeur les bâtiments depuis la RD 786.

L'aspect des constructions

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et les couleurs, garante de la qualité générale des futurs parcs d'activités. Les locaux annexes devront s'intégrer ou s'appuyer dans la mesure du possible sur le volume principal *(article 11 du règlement de la zone NAi).*

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature avec la construction située sur la parcelle et le caractère dominant de leur environnement.

Les enseignes et la publicité

Le signalement de chaque entreprise pourra se faire au travers de deux dispositifs :
- les enseignes sur façades, dont les dimensions, positionnement, matériaux, éclairage... sont réglementés ;
- une structure-totem implantée ou non sur le recul paysager.

En dehors de la structure-totem, la publicité, les préenseignes et les panneaux publicitaires seront interdits dans les reculs paysagers définis le long de la RN 12 et des RD 786 et 712 *(article 11 du règlement de la zone NAi).*

Ces dispositifs feront l'objet d'un règlement local de publicité en cours d'élaboration.

LA SECURITE

Les flux de transit

La mise aux normes autoroutières de la RN 12 contribuera à accroître la sécurité des usagers, en modifiant les conditions de circulation dans ces secteurs de

l'agglomération. Ses conséquences ont été prises en compte dans le projet urbain, notamment dans la zone de l'Aéropôle Centre (rectification du virage).

Il est également rappelé que le trafic supporté par la RD 712 est très modéré, et ne correspond plus aux caractéristiques d'une route à grande circulation. Une demande de déclassement a d'ailleurs été adressée au Département.

Les orientations du projet urbain, notamment relatives aux marges de recul (traitement paysager, interdiction de la publicité) et à l'implantation et l'aspect extérieur des constructions (couleurs, enseignes), contribuent à créer une ambiance induisant chez le conducteur un comportement adapté.

Les accès et circulations automobiles

Le trafic supplémentaire lié à l'extension des zones d'activités existantes à Kerozar et l'Aéropôle Centre, sera absorbé par les accès et infrastructures de ces zones, lesquels ont été dimensionnés en conséquence.

S'agissant des sites de l'aérodrome et de Langolvas, l'implantation d'activités générera un nouveau trafic, qui devrait toutefois rester faible eu égard aux faibles superficies des secteurs concernés. Les accès individuels aux terrains seront interdits depuis les RD 786 et RD 712. Ils seront desservis à partir d'accès groupés (aménagés en concertation avec les services compétents du Département) et d'une voirie interne.

L'aménagement du secteur habitat de Coat Congar se réalisera en continuité du tissu urbain existant. La hiérarchisation des voies permettra de séparer les diverses circulations : voie principale de desserte entre les secteurs, voies secondaires pour la desserte interne du lotissement.

Les points de conflit

Les zones d'activités concernées ne se situent pas en contact direct avec des secteurs d'habitat. Les trafics automobiles générés par l'implantation de nouvelles activités ont dès lors une incidence très faible en matière de conflits piétons / véhicules.

La sécurité des usagers sera favorisée par la différenciation des différents flux (automobiles, cyclistes et piétons) permise par :

- les emprises publiques et les marges de recul ménagées le long des RD 786 et 712,
- la hiérarchisation des voies,
- l'aménagement de cheminements piétons et cyclistes comme éléments de liaison interquartiers et de loisirs, notamment dans le secteur habitat de Coat Congar.

LES NUISANCES

Les nuisances sonores

La loi du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit réglemente entre autres les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Elle est complétée par un arrêté préfectoral en date du 06.07.2000 déterminant les secteurs de la commune affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres. Les dispositions prévues par ces textes s'appliqueront lors de la réalisation de projets de construction.

Il convient de rappeler que les secteurs concernés, soumis aux nuisances sonores de la RN 12 et de la RD 786, accueilleront exclusivement des activités pour lesquelles un certain niveau sonore peut être toléré. Toutefois ce niveau sera limité par :

- la mise en place de marges de recul et d'un cadre paysager,
- la préservation de zones inconstructibles en vis à vis de ces zones le long des voies, permettant d'éviter les phénomènes de réverbération du bruit propres aux tissus urbains fermés.

S'agissant du secteur de Langolvas, la RD 712 n'est pas classée au titre des infrastructures sonores compte tenu de ses caractéristiques de trafic. Les mesures adoptées (marge de recul, plantations) permettront de limiter les nuisances éventuelles.

Les autres nuisances

Le choix d'étendre les zones d'activités existantes plutôt qu'en créer de nouvelles à l'écart de l'agglomération permet de limiter l'étalement urbain, source de déplacements automobiles et donc de pollution atmosphérique.

La dissociation entre zones d'activités et zones d'habitat contribue également à limiter les nuisances éventuelles pour la population (bruit, fumées, odeurs).

Dans le secteur de Coat Congar, une importante coupure verte est préservée entre les futurs secteurs d'habitat et d'activités, et protégée au titre des "espaces boisés classés".

MORLAIX

SECTEUR DE L'AEROPOLE

ETUDE PAYSAGERE

(Loi 95.101 Article L 111.1.4 dite « Loi Barnier »)

Patricia POINAS - Architecte paysagiste - 56000 VANNES

Juin 2005

SECTEUR DE L'AEROPOLE - ETUDE LOI BARNIER

Situé en bordure de la RN 12 en entrée Nord de l'agglomération morlaisienne, le Secteur d'Activités de l'Aéropole est en cours d'occupation et d'aménagement depuis plusieurs années. Sont déjà présents sur la moitié du site environ la Pépinière d'Entreprises, l'entreprise SBMP, la société Malgorn, et l'entreprise Sermeta Giannoni - France.

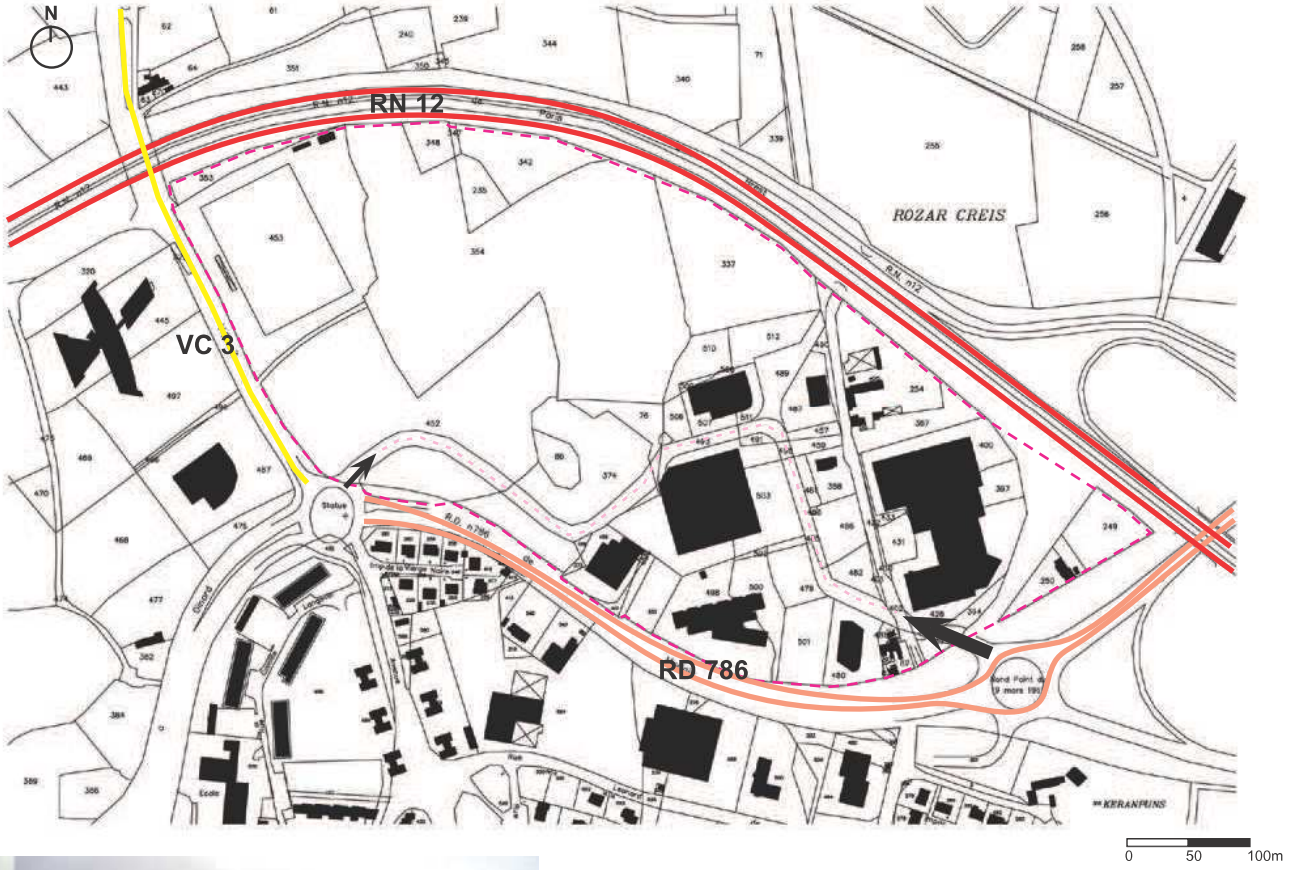
Cette dernière envisage aujourd'hui une extension importante qui occupera la moitié Ouest du secteur.
Désireuse de donner à cette opération une image qualitative et de répondre aux règles de la loi Barnier, la Communauté d'Agglomération du Pays de Morlaix a engagé la présente étude dont l'objet a été d'orienter le projet de l'entreprise et celui des espaces publics pour intégrer la dimension urbanistique et paysagère.

I. Analyse

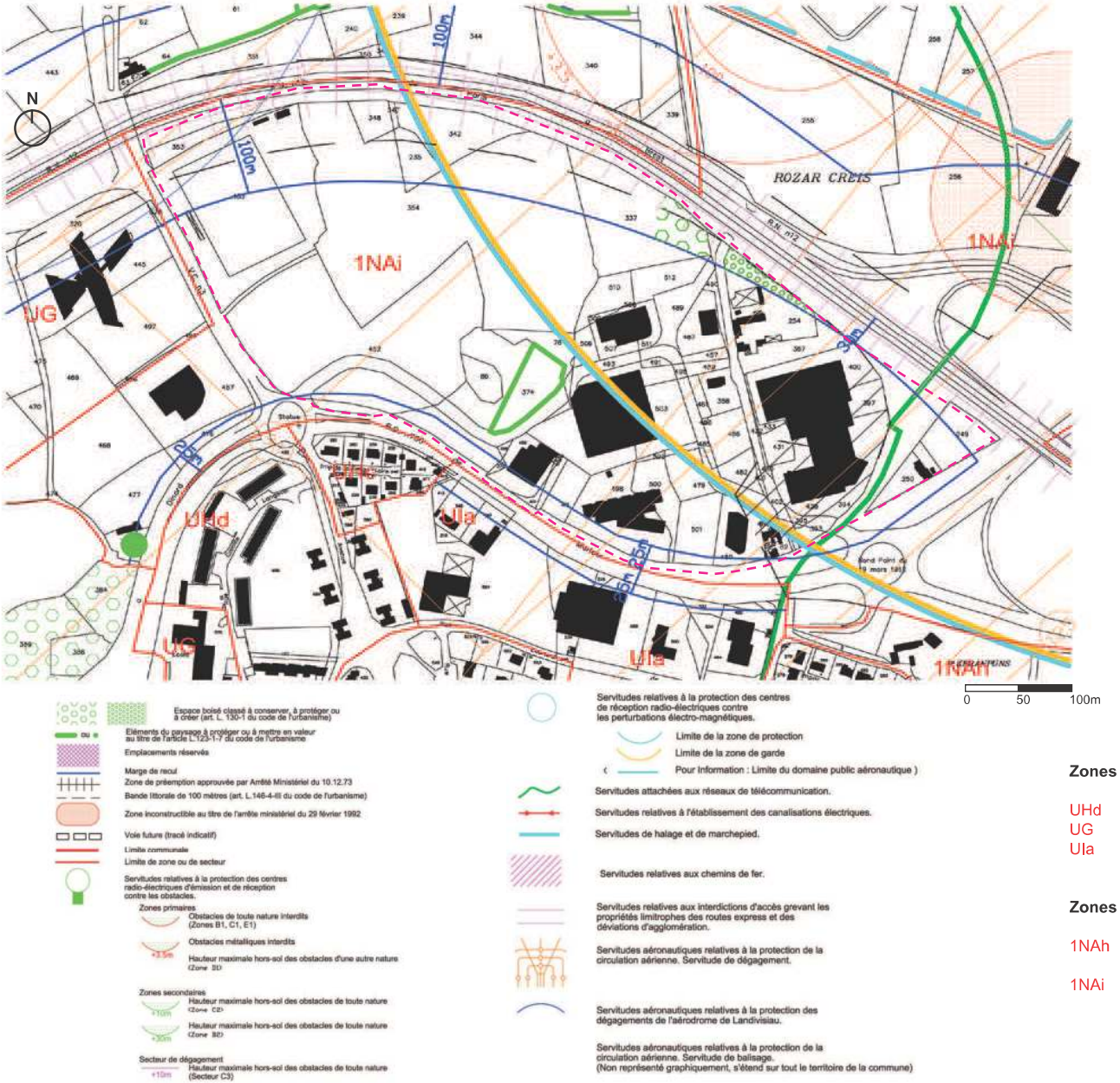
I.1. Desserte et fonctionnement

Le secteur de l'Aéropole est bordé au Nord par la RN 12, au Sud par la RD 786, à l'Ouest par la VC 3 qui relie Morlaix à Ploujean.

L'échangeur de Pipi-Bol et le rond-point du 9 Mars 1962 constituent l'entrée principale du site et le mettent en connexion avec la voie-express. Une petite voie le dessert également depuis le rond-point de la Vierge Noire aboutissant sur l'arrière de la société Malgorn situé en bordure de la RD 786.



Surplomb RN 12 par rapport au site



I. Analyse

I.2. POS et règlementation des marges de recul par rapport aux voies

Les marges de recul portées au POS en vigueur sont de 100 à 30 m par rapport à l'axe de la RN12, 25 m par rapport à l'axe de la RD 786, 10 m par rapport à l'alignement de la VC 3 et de la petite voie de desserte débouchant sur le rond-point de la Vierge Noire.

Un petit secteur de bois classé (EBC) au Nord du site déjà urbanisé encadre l'ancienne voie là où elle a été coupée par la RN 12, et un bosquet de saules situé au dessus de la société Malgorn est repéré comme élément paysager d'intérêt.

Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme)
Eléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme
Emplacements réservés
Marge de recul
Zone de préemption approuvée par Arrêté Ministériel du 10.12.73
Bande littorale de 100 mètres (art. L.146-4-III du code de l'urbanisme)
Zone inconstructible au titre de l'arrêté ministériel du 29 février 1992
Voie future (tracé indicatif)
Limite communale
Limite de zone ou de secteur
Servitudes relatives à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles.
Zones primaires
Obstacles de toute nature interdits (Zones B1, C1, E1)
Obstacles métalliques interdits
Hauteur maximale hors-sol des obstacles d'une autre nature (Zone B2)
Zones secondaires
Hauteur maximale hors-sol des obstacles de toute nature (Zone C2)
Hauteur maximale hors-sol des obstacles de toute nature (Zone B2)
Secteur de dégagement
Hauteur maximale hors-sol des obstacles de toute nature (Secteur C3)

Servitudes relatives à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électro-magnétiques.
Limite de la zone de protection
Limite de la zone de garde
Pour Information : Limite du domaine public aéronautique)
Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication.
Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
Servitudes de halage et de marchepied.
Servitudes relatives aux chemins de fer.
Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération.
Servitudes aéronautiques relatives à la protection de la circulation aérienne. Servitude de dégagement.
Servitudes aéronautiques relatives à la protection des dégagements de l'aérodrome de Landivisiau.
Servitudes aéronautiques relatives à la protection de la circulation aérienne. Servitude de balisage. (Non représenté graphiquement, s'étend sur tout le territoire de la commune)

Zones urbaines

UHd	Zone correspondant aux ensembles immobiliers collectifs
UG	Zone d'équipements collectifs d'intérêt général
Ula	Secteur d'activités commerciales, hôtellerie, équipements collectifs, bureaux et services

Zones d'urbanisation future

1NAh	Zone d'urbanisation future destinée à l'habitat (urbanisation à court ou moyen long terme)
1NAi	Zone d'urbanisation future destinée aux activités industrielles, arti sanales,... (urbanisation à court ou moyen long terme)

I. Analyse

I.3. Contexte paysager et perception visuelle

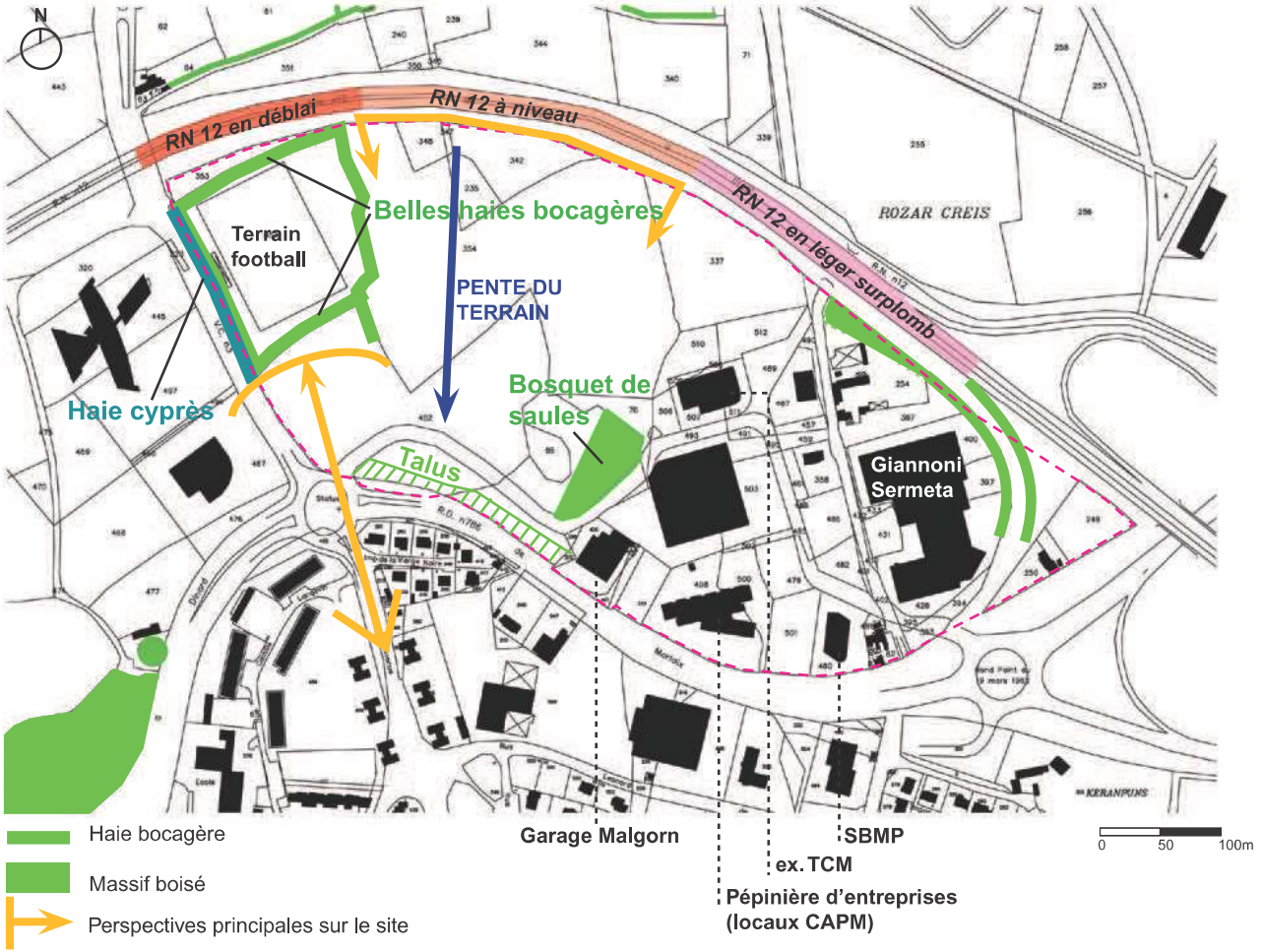
Le secteur de l'Aéropole s'inserre dans le tissu aggloméré de cette entrée Nord de Morlaix mixant activités, habitat et équipements. Il fait face au secteur naturel situé de l'autre côté du la RN 12.

La moitié Est du site est déjà urbanisée. Les bâtiments actuels de l'entreprise Sermeta / Giannoni - France en occupent la plus grande partie et présentent une architecture contemporaine de bon niveau. Sont également présents la Pépinière d'Entreprise, constuction de belle qualité architecturale, l'entreprise SBMP, et la société Malgorn moins valorisant.

La moitié Ouest, qui fait l'objet des futures extensions de l'entreprise Sermeta / Giannoni - France, comprend un vaste terrain dégagé présentant une pente de 4,5 % environ descendant vers la RD 786, et la présence du terrain de football encadré par de très beaux talus bocagers et bordé par une haie de grands cyprès en rive de la VC 3.

Un petit bosquet de saules ponctue l'extrémité de la petite voie de desserte à l'arrière de la société Malgorn.

<u>Depuis la RN 12</u>, la perception visuelle du site est surtout forte dans la séquence centrale où la voie-express est au même niveau que les terrains.



Perception du site depuis la RN 12

Alignement de cyprès bordant la VC 3 à l'avant du terrain de football ; en arrière-plan, le quartier de la Vierge Noire

A l'Ouest, la voie passe en déblai sous le terrain de football. A l'Est, elle est en léger surplomb par rapport au secteur déjà urbanisé. Dans cette séquence une des constructions actuelles de l'entreprise Sermeta / Giannoni - France s'avance relativement près de la RN sans constituer toutefois un front d'impact fort en raison de sa situtation en contrebas.

Depuis la RD 786, la façade déjà urbanisée présente une image plutôt qualitative hormis la construction plus vêtuste de la société Malgorn. Le recul simplement gazonné par rapport aux bâtiments est un atout paysager de mise en scène.
Les terrains dédiés à l'extension sont situés dans la perspective de l'avenue du quartier de la Vierge Noire et dominés par la silhouette des haies bocagères du terrain de football et la haie de grands cyprès.

Cette dernière constitue un écran opaque depuis la VC 3 sur les terrains.

Perspective sur le site et les haies bocagères encadrant le terrain de football depuis la rue de la Vierge Noire

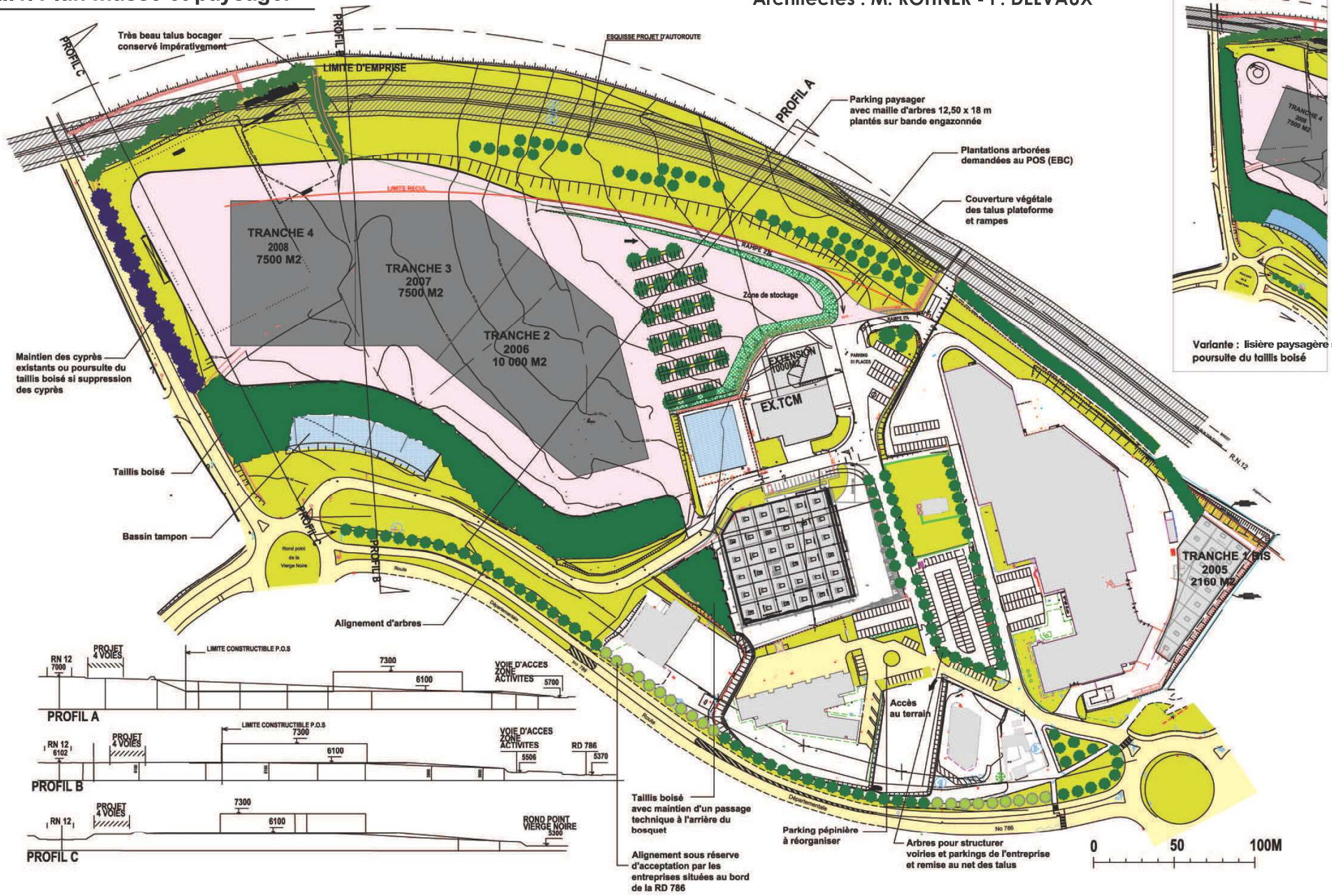
Haie bocagère entourant le terrain de football

Perception du site depuis la RD 786

II. Dispositions paysagères

II.1. Plan masse et paysager

PROJET D'EXTENSION DU SITE SERMETA / GIANNONI
Architectes : M. ROHNER - P. DELVAUX



PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET ÉTABLI PAR L'ENTREPRISE :

Le projet prévoit une extension de ses bâtiments sur la partie Ouest du site entre la RN 12 et la petite voie de desserte parallèle à la RD 786.

Cette extension prévoit trois tranches de réalisation pour former à terme un ensemble bâti assis sur une plate-forme à la cote 61 NGF.

DESSERTE :

La desserte principale restera l'accès actuel depuis le rond-point du 9 Mars 1962. La petite voie publique parallèle à la RD 786 restera un accès secondaire.

Le site de l'entreprise conservera ses deux entrées principales, fermées à terme par un portail, sur la voie de desserte principale depuis le rond-point.

A l'intérieur du site, de nouvelles voies compléteront les voies existantes, dont une rampe entre la plate-forme de l'extension et le secteur déjà occupé.

MARGES DE RECUL :

Les futures constructions, ainsi que la rampe citée précedemment, se situeront en dehors de la marge portée au POS par rapport à la RN 12.
Seule une partie de la plate-forme d'assise des futurs bâtiments empiette sur cette limite à l'avant des tranches 3 et 4.

Le projet est toujours dans un recul supérieur à celui édicté pour les autres voies publiques.

INSERSION VISUELLE ET PAYSAGÈRE DU PROJET :

Le choix de la cote d'assise de la plate-forme 61 NGF correspond à peu près à la cote moyenne du terrain et permet une inscription altimétrique et des terrassements équilibrés.
La partie Nord de la plate-forme se trouvera en encaissement par rapport au terrain naturel ce qui diminuera l'impact visuel des installations. Les pentes du talus en permettront l'entretien sans difficulté particulière (cf. coupes altimétriques de M. Rohner architecte du projet).

Les lignes d'orientations générales de l'ensemble bâti épousent la configuration générale du site, et son implantation ménage une respiration centrale avec les constructions existantes à la faveur du réservoir et du parking paysager.

Le recul public par rapport à la RN 12 restera sobrement gazonné. Une ligne d'arbres tige rythmée par des ouvertures visuelles épouse la courbe de la RN 12 sur laquelle s'appuie la limite du site de l'entreprise. La partie des haies bocagères encadrant le terrain de football et restant hors site d'extension seront conservées dans ce recul public.
L'EBC porté au POS sera maintenu et conforté par les arbres-tige mentionnés ci-dessus.

L'intégration de l'opération par rapport à la RD 786 et au quartier de la Vierge Noire sera assurée par la réalisation d'un bois taillis en limite Sud de la plate-forme. Le bassin tampon s'inscrira dans la pente de l'espace paysager situé entre ce bois taillis et la petite voie de desserte qui part du rond-point de la Vierge Noire. Le talus bordant cette voie sera écrêté pour obtenir un glacis paysager simplement gazonné, ainsi que le talus situé entre cette voie et la RD 786. Après aplanissement cette emprise sera plantée d'un alignement d'arbres-tige entre la société Malgorn et le rond-point de la Vierge Noire. Cet alignement sera prolongé jusqu'au rond point du 9 Mars 1962.
La réalisation de ce bois taillis compensera très généreusement la suppression du bosquet de saules repéré au POS comme élément d'intérêt.

La haie de grands cyprès sera maintenue comme tampon paysager et visuel par rapport à la VC 3.

Si ces arbres étaient amenés ultérieurement à être supprimés pour des raisons de sécurité, ils seraient impérativement remplacés par une bande boisée prolongeant le bois-taillis qui sera réalisé au Sud.

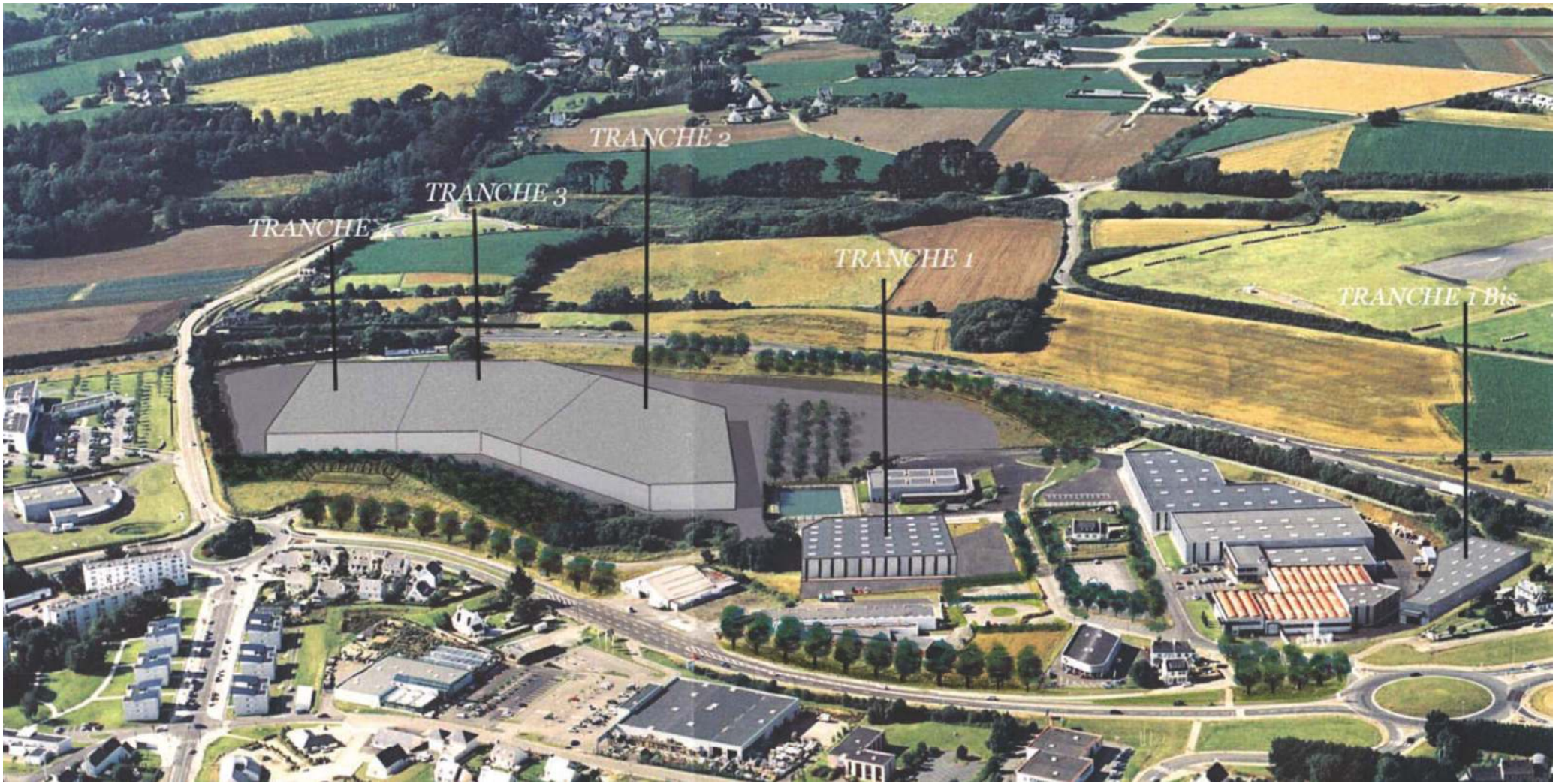
Le parking paysager prévu pour les VL de l'entreprise sur la plate-forme sera planté d'arbres-tige installés sur des bandes de 2 m de large gazonnées ou plantées de couvre-sol et protégées par des bordures ou un mobilier urbain.

Les aires de stockage : elles seront sans co-visibilité avec les voies périphériques. La zone située à l'Est de la plate-forme se situera en effet en contrebas de la RN 12 à l'arrière des talutages paysagers et arborés. Si des sous-secteurs de stockages s'avèrent nécessaires, ils seront localisés à l'Ouest des futurs bâtiments à l'arrière de l'écran des cyprès par rapport à la VC 3, ou au Sud à l'arrière du bois taillis. Les aires de stockage, ou d'exposition et de stationnement seront interdites en façade de la RN 12 dans la séquence à niveau avec les terrains.

II. Dispositions paysagères

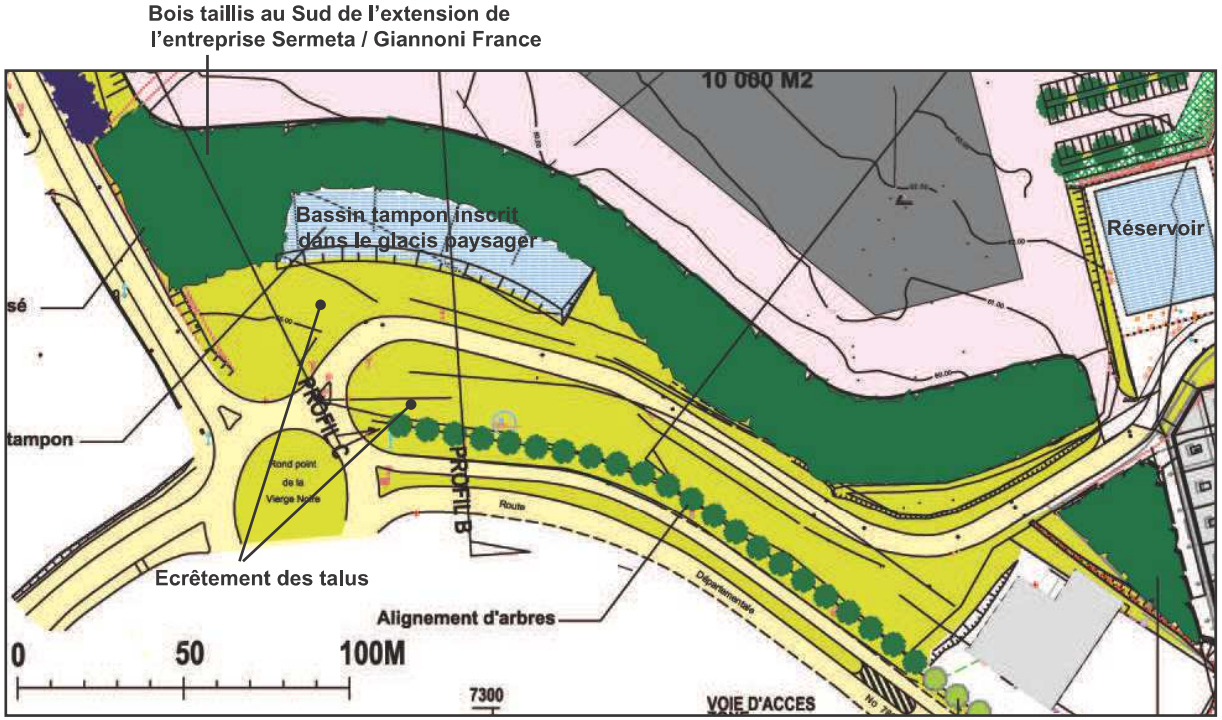
II.2. Photomontage

PROJET D'EXTENSION DU SITE SERMETA / GIANNONI
Architectes : M. ROHNER - P. DELVAUX



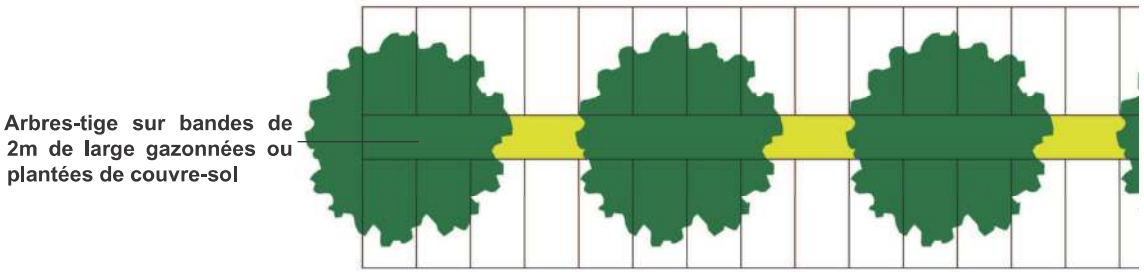
II. Dispositions paysagères

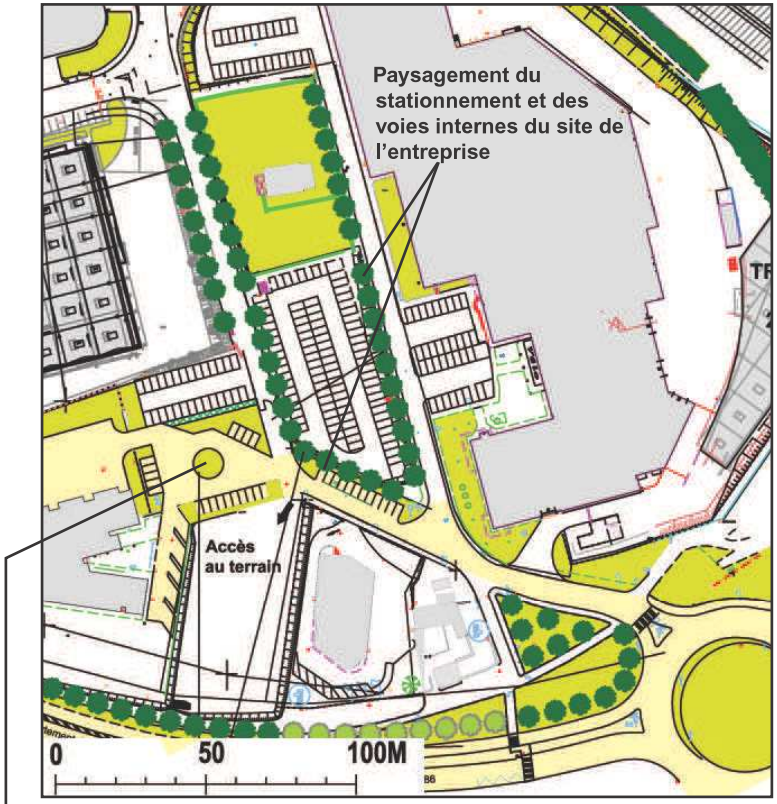
II.3. Détail intégration paysagère Sud



Le bois-taillis qui sera réalisé en partie publique au Sud de la plateforme de l'extension sera constitué d'une maille dense d'arbrisseaux, baliveaux et arbres tiges de manière à assurer un tampon visuel et paysager proportionné à l'importance des futures installations, pour en atténuer l'impact depuis le quartier de la Vierge Noire.

II.4. Détail parking paysager site extension de l'entreprise





Aménagement du parking public à l'entrée de la pépinière

II. Dispositions paysagères complémentaires pour secteur existant

II.5. Détail requalification entrée principale du secteur de l'Aéropole

Les deux voies d'entrées du site de l'entreprise Sermeta / Giannoni - France seront plantées d'arbres-tige de manière à paysager le parking existant au centre de ces deux voies et à produire une image plus qualitative à cette entrée.

La plate-forme de stationnement à l'arrière de la Pepinière d'Entreprises sera aménagée : trois bandes de stationnement (19 PK) seront organisées autour d'un principe de petit rond-point et appuyées sur des haies arbustives périmétrales qui constitueront un cadre vert autour de parking et rendront plus lisibles les différentes entités (limite de Sermeta, limite de la Pepinière, limite du dernier terrain constructible à côté de SBMP).
Cet aménagement constituera en outre un fond de perspective plus qualitatif à l'axe d'entrée de l'Aéropole depuis le rond-point du 9 Mars 1962.

Accès principal du secteur de l'Aéropole depuis le rond point du 9 Mars 1962

Entrée du site Sermeta / Giannoni France et ses parkings

Plateforme de stationnement non aménagée devant l'entrée de la Pépinière d'Entreprise

NOTE ARCHITECTURALE RELATIVE AUX FUTURES EXTENSIONS DE LA SOCIÉTÉ GIANNONI - FRANCE
(M. Rohner, Architecte du projet)

Le projet à long terme consiste en la réalisation en tranches successives d'un bâtiment de production industrielle d'environ 25 000 m².

La typologie générale reprendrait une modénature équivalente aux ouvrages actuellement en cours d'achèvement. Volumétrie en toits-terrasses de 9m de hauteur en trames de 11 à 12 m . l'enveloppe extérieure serait constituée de panneaux sandwich en aluminium ou acier laqué gris métallisé , d'aspect plan et posés en trame verticale de 1,10 m.

L'éclairement naturel des zones de travail sera assuré par des ensembles vitrés toute hauteur sur cette même largeur de 1,10 m et répartis régulièrement sur tout ou partie de la périmétrie de l'ouvrage en fonction des besoins. L'ensemble serait complété ponctuellement, notamment au droit des façades Sud et Est, par des percements horizontaux à hauteur d'homme au droit des zones de bureaux.

A l'exemple des ouvrages précédemment réalisés, des bandeaux horizontaux réalisés dans le même matériaux que les panneaux de façade assureront le signalement et la protection des accès au droit des portes sectionales et pourront être complétés par des éléments à claire-voie horizontaux assurant la protection solaire des percements en façades Sud et Ouest.

Afin de garantir la pérennité des pieds de façade l'ensemble de la périmétrie du bâtiment recevra un soubassement de maçonnerie enduite sur une hauteur de 1 m.

CLÔTURES ET ENSEIGNES :

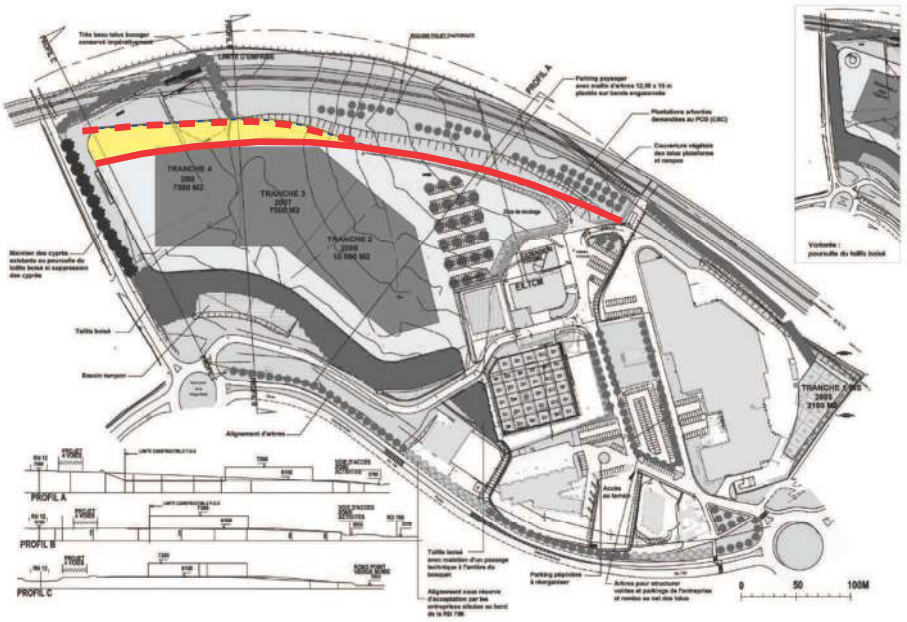
Les clôtures et enseignes éventuellement nécessaires ou envisagées dans le cadre de l'opération devront être conformes au réglement du POS, article 11.

Le permis de construire devra préciser le projet tant en implantation de ces ouvrages qu'en typologie, gabarit et couleurs.

DISPOSITIFS TECHNIQUES :

Bassin tampon EP : l'étude Loi sur l'Eau confiée au Cabinet AEH a défini le dimensionnement et l'emplacement du bassin tampon dont l'aménagement plus fin a été précisé dans le cadre des dispositions paysagères.
Le principe retenu est la création d'une large noue allongée qui s'inscrit dans la pente du terrain et dans une forme simple et rectangulaire.

Réserve défense incendie : un bassin existe actuellement qui pourra être augmenté si nécessaire.



Limite du recul Loi Barnier au POS en vigueur

Modification du recul Loi Barnier

Surface de manoeuvre et circulation nécessitant cette modification

Conclusion

La Communauté d'Agglomération du Pays de Morlaix à l'appui de cette étude présente avec l'entreprise Sermeta / Giannoni - France un projet dont les constructions n'entament pas la marge de recul Loi Barnier portée au POS en vigueur. Seule une partie d'aire de manoeuvre et circulation nécessite une adaptation du recul Loi Barnier sur la partie Ouest de la façade du site.

RAPPEL SUR LES CRITÈRES DE QUALITÉ DE L'URBANISATION PROJETÉE (Circulaire N°96-32 du 13 Mai 1996) :

Nuisances : le site n'est pas destiné à l'habitat mais à l'activité. Les bâtiments pourront être conçus selon les besoins de manière à répondre aux obligations concernant les nuisances sonores émises par la RN 12. L'entreprise devra par ailleurs répondre aux obligations concernant l'émission par elle de nuisances sonores éventuelles, et notamment vis-à-vis du centre médical situé de l'autre côté de la VC 3.

Sécurité : l'accès principal sur le rond-point du 9 Mars 1962 est suffisamment dimensionné pour permettre un accès sécurisé.

Qualité architecturale : les prescriptions architecturales et paysagères proposées visent à assurer l'intégration et la qualité des futures constructions et de leurs abords.

Qualité de l'urbanisme et des paysages : l'étude paysagère et l'organisation du site montrent la prise en compte de ce critère dans le projet d'aménagement :

- **Inscription équilibrée dans la topographie des terrains.**
- **Création de lisières paysagères fortes par rapport aux voies périphériques.**
- **Intégration visuelle de l'opération par ces lisières, notamment pour le quartier de la Vierge Noire et le centre médical.**
- **Requalification des abords de la RD 786 en approche du rond-point de la Vierge Noire.**
- **Requalification du site existant : entrée actuelle de l'Aéropole, abords de la Pepinière d'Entreprises, entrée du site de l'entreprise.**
- **Recherche d'une cohérence architecturale sur l'ensemble du parc bâti de l'entreprise**

AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DE KEROZAR

VILLE DE MORLAIX

ANALYSE-DIAGNOSTIC
SCENARIOS
ESQUISSE

MAITRE D'OUVRAGE :
Ville de Morlaix
Hôtel de Ville
Place des Otages
BP 47125
29671 Morlaix Cedex
Tél : 02.98.63.10.10
Fax : 02.98.63.10.20
accueil@villedemorlaix.fr

ETUDE :
Atelier de l'île, architectes dplg et paysagistes dplg
13, rue Kerabécam
29200 Brest
Tél : 02.98.43.07.28
Fax : 02.98.43.15.43
atile.brest@wanadoo.fr

Introduction

La ville de Morlaix envisage de poursuivre l'urbanisation à vocation d'activités sur les parcelles de Kerozar dans la continuité de la Z.A. de la Boissière sur le secteur de l'Aéropôle.

La mission confiée à l'Atelier de l'Ile (architectes et paysagistes) a pour objet la réalisation de l'analyse de l'existant et des études relatives à l'aménagement de cette extension de zone d'activités.

Ce travail s'inscrit dans la continuité de l'étude réalisée par P. Poinas paysagiste et Archipôle « étude d'aménagement du secteur de l'Aéropôle » à Morlaix.

Sommaire

Situation

1.1 Contexte à l'échelle de l'agglomération morlaisienne (périmètre élargi)
1.2 Unités paysagères à l'échelle de l'agglomération morlaisienne (périmètre élargi)

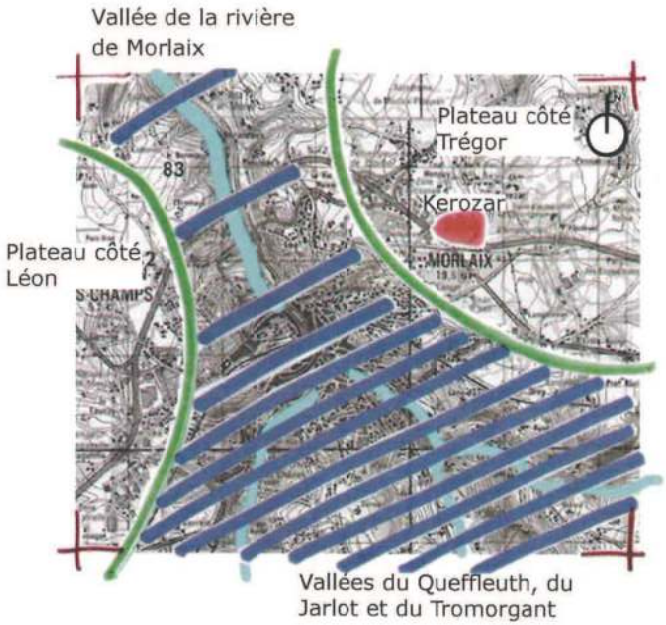
2.1 Site de Kerozar dans le projet de contournement de Morlaix
2.2 Perception du secteur de Kerozar depuis la RN 12
2.3 Etat existant du site de Kerozar (périmètre rapproché)
2.4 Etat existant - repérage et reportage photos
2.5 Etat existant - contraintes réglementaires

3. Orientations

4. Scénarios d'implantation de la Z.A.C. de Kerozar

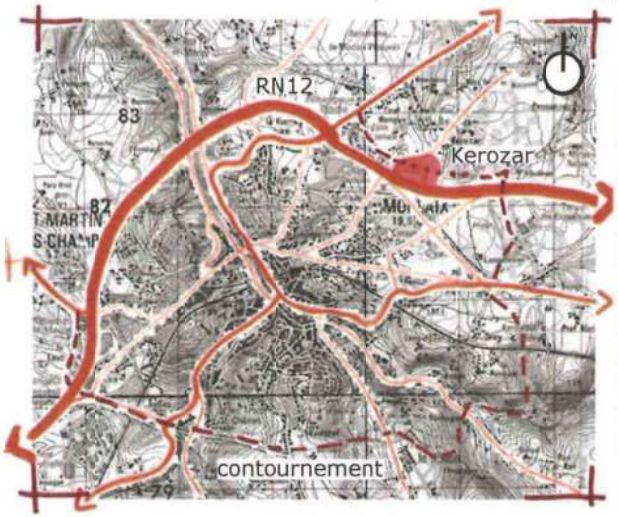
5.1 Esquisse - Schéma d'ensemble
5.2 Esquisse d'aménagement du parc d'activités de Kerozar
5.3 Localisation des coupes de principe
5.4 Coupes de principe
5.5 Proposition de lotissement du parc d'activités de Kerozar

1.1 Contexte à l'échelle de l'agglomération morlaisienne



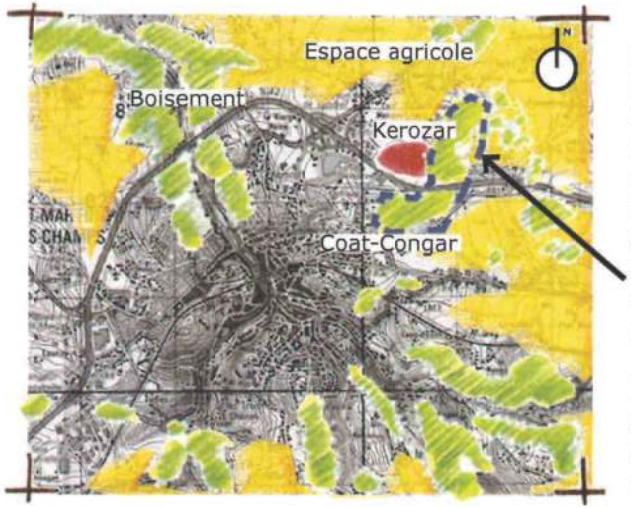
TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE

La vallée de la rivière de Morlaix est formée par la confluence du Queffleuth et du Jarlot. Les ramifications de ces rivières en amont de Morlaix marquent la topographie d'une succession de vallons d'orientations diverses laissant place en aval à des coteaux abruptes.
Les plateaux léonard et trégorois viennent s'appuyer contre ces vallées fluviales.



RÉSEAU VIAIRE

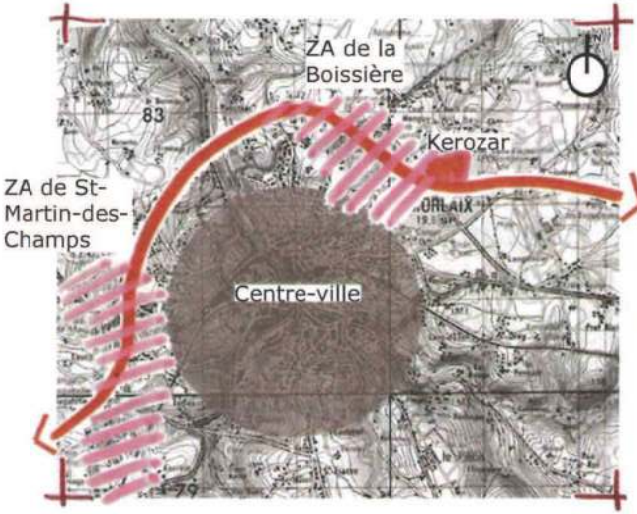
Le réseau viaire ancien convergeait vers le centre-ville (le long des quais) en épousant les caractéristiques du relief.
Actuellement, la RN12 contourne la ville par le Nord en s'affranchissant de la topographie tandis qu'au Sud se projette le bouclage du contournement de l'agglomération Morlaisienne.



VÉGÉTATION

La nature du relief déjà particulière à Morlaix est appuyée par une forte concentration de boisement dont on distinguera:
-les coteaux boisés liés aux cours d'eau,
-des massifs boisés liés aux domaines tels que Kerozar et Coat-Congar

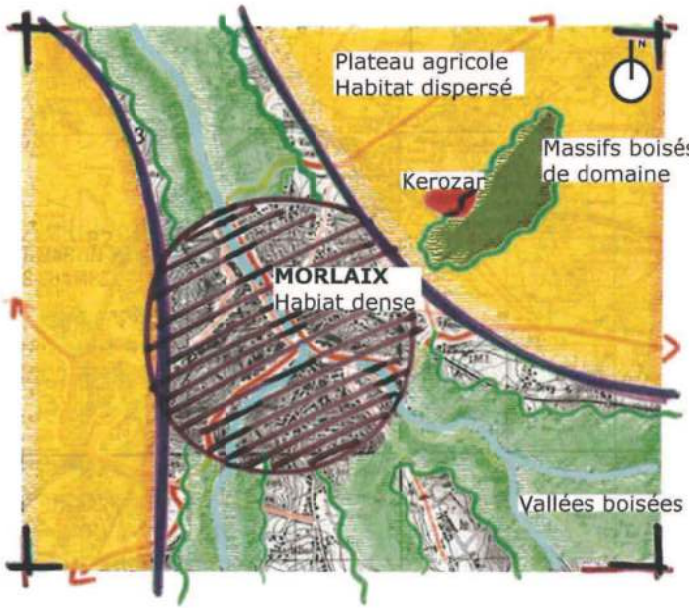
Dès que la topographie s'aplanit l'agriculture se développe et les perspectives visuelles se dégagent.



URBANISATION

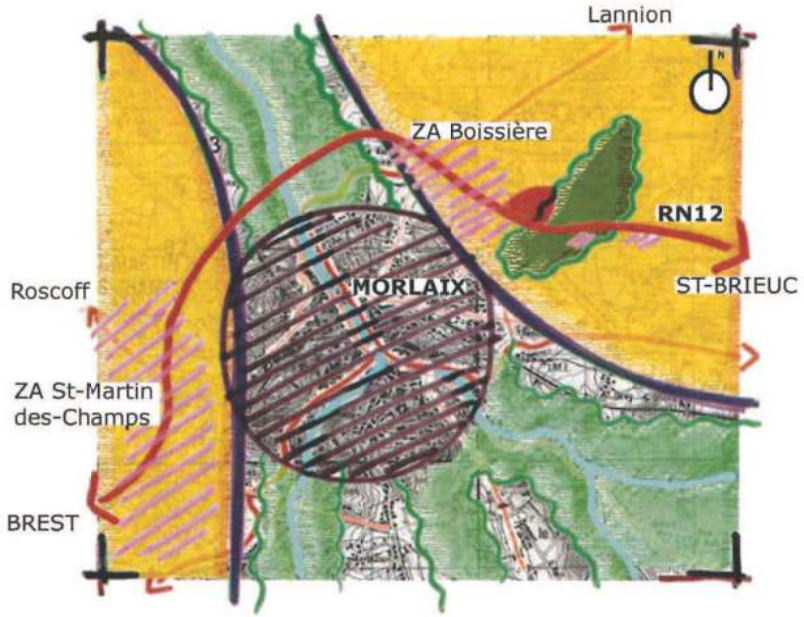
L'urbanisation partie originellement du fond de vallée a remontée les coteaux en évitant les vallons les plus abrupts jusqu'à rejoindre l'habitat dispersé des plateaux.
La création de la voie express s'est accompagnée d'une urbanisation économique qui a colonisé la majeure partie de son linéaire.

1.2 Unités Paysagères à l'échelle de l'agglomération morlaisienne



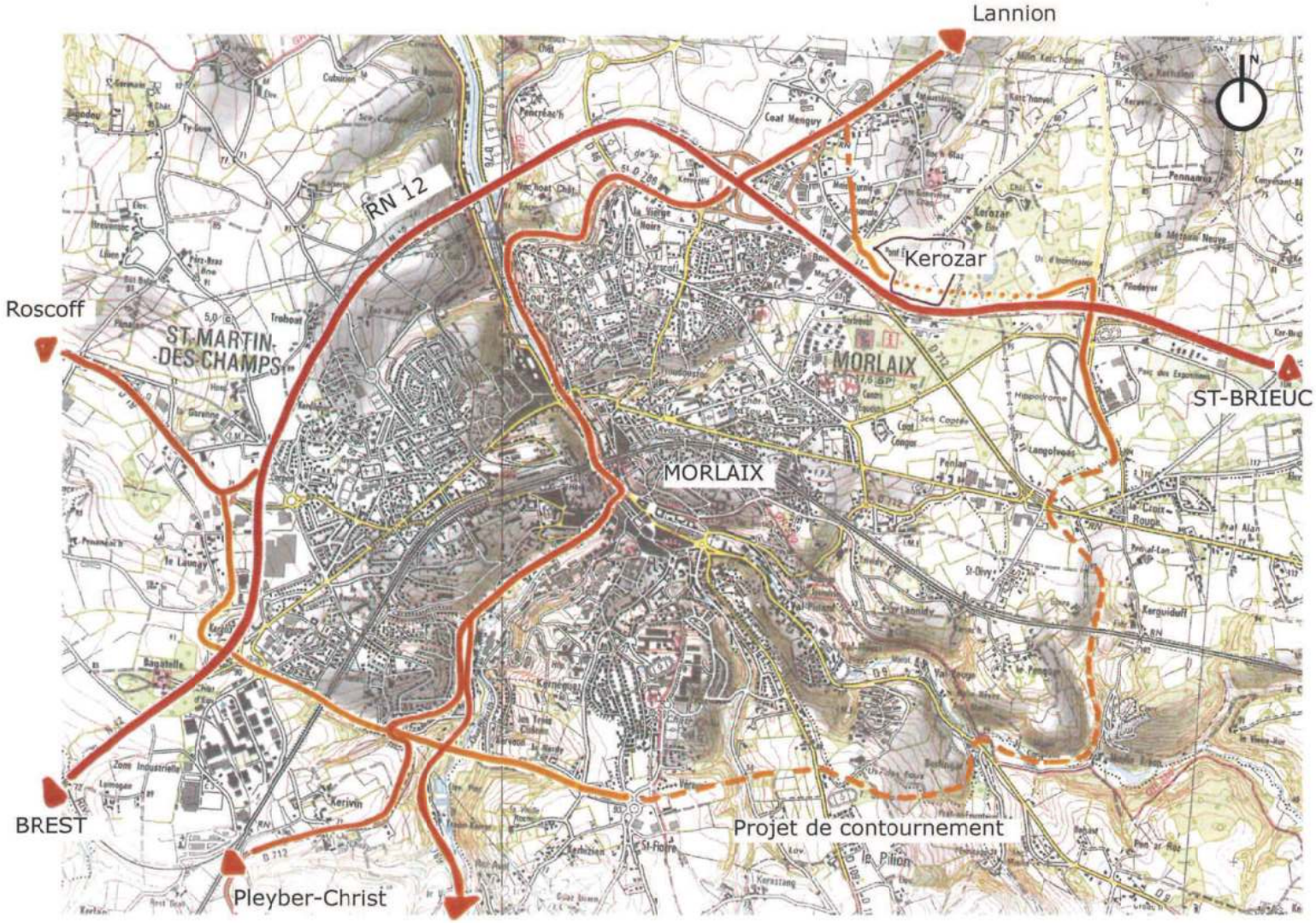
Trois unités paysagères:
- **plateaux agricoles parsemés d'habitations** et localement de grands massifs boisés: les domaines de Kerozar (à proximité immédiate du futur site du parc d'activités) et de Coat Congar,
- des **vallées boisées** le long des cours d'eau,
- un **pôle urbain** à la confluence des rivières qui peu à peu investit les plateaux.

Le réseau de voirie secondaire se calque sur le relief, il converge vers le centre de Morlaix.



En superposant la voie express à ces unités paysagères, on s'aperçoit qu'elle s'affranchit partiellement des composantes du paysage.
En revanche, on constate que les zones d'activités qui s'accrochent à la RN 12 tiennent compte du relief en investissant des zones de plateaux «faciles d'accès». A l'inverse de la RN, les zones d'activités sont contenues par les composantes du paysage tels que la topographie ou les boisements.

2.1 Site de Kerozar dans le projet de contournement de Morlaix



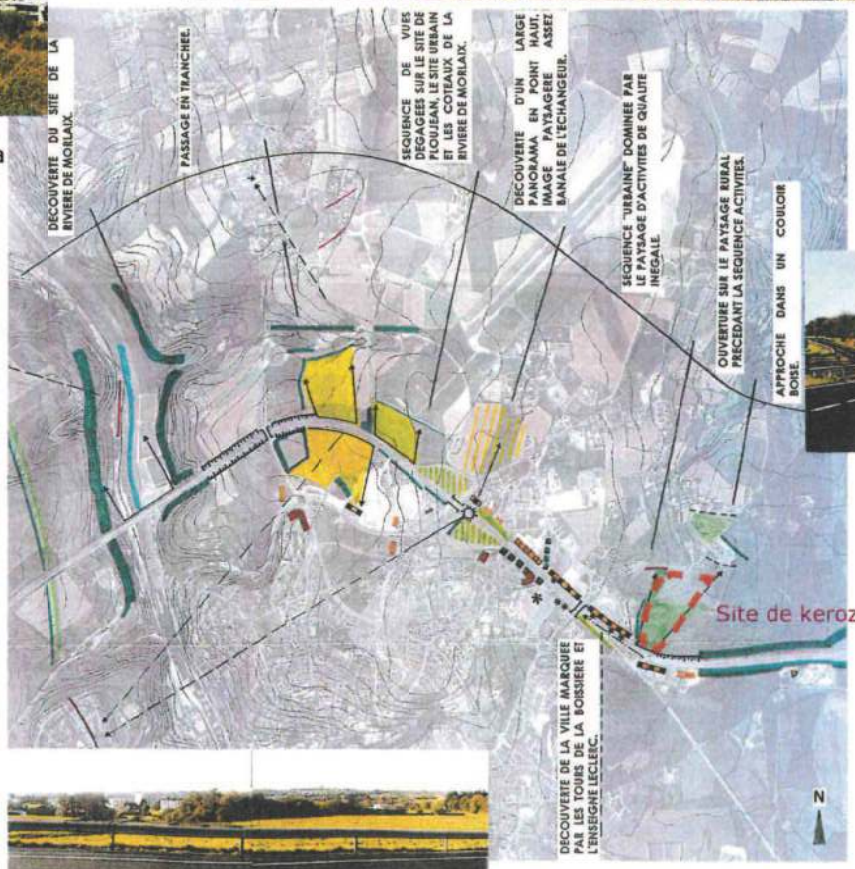
Le site de la future zone d'activité de Kerozar se trouve au Nord-Ouest de Morlaix, à proximité de la voie express.
Le site est donc en bordure d'un axe de circulation majeur à l'échelle du réseau routier régional.
A l'échelle de l'agglomération morlaisienne, il peut représenter un maillon du projet de voie de contournement de la ville par le Sud.
La voie de desserte du futur parc d'activités de Kerozar est donc à considérer, à terme, comme une voie de liaison importante pour le schéma de circulation de l'agglomération.

RN 12 : SENS SAINT-BRIEUC – BREST

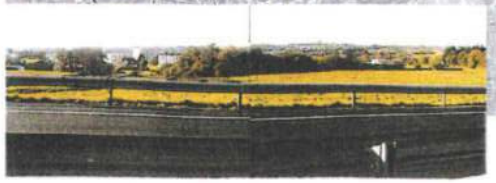
PERCEPTION / IMAGE DES ITINERAIRES

Perception depuis la RN 12, après la haie bocagère, sur la partie de la zone de Kerozar déjà en activité.

Le site de Kerozar depuis la RN 12.
La haie bocagère en fond de parcelle joue un rôle d'écran en atténuant l'impact visuel de la zone d'activités située derrière



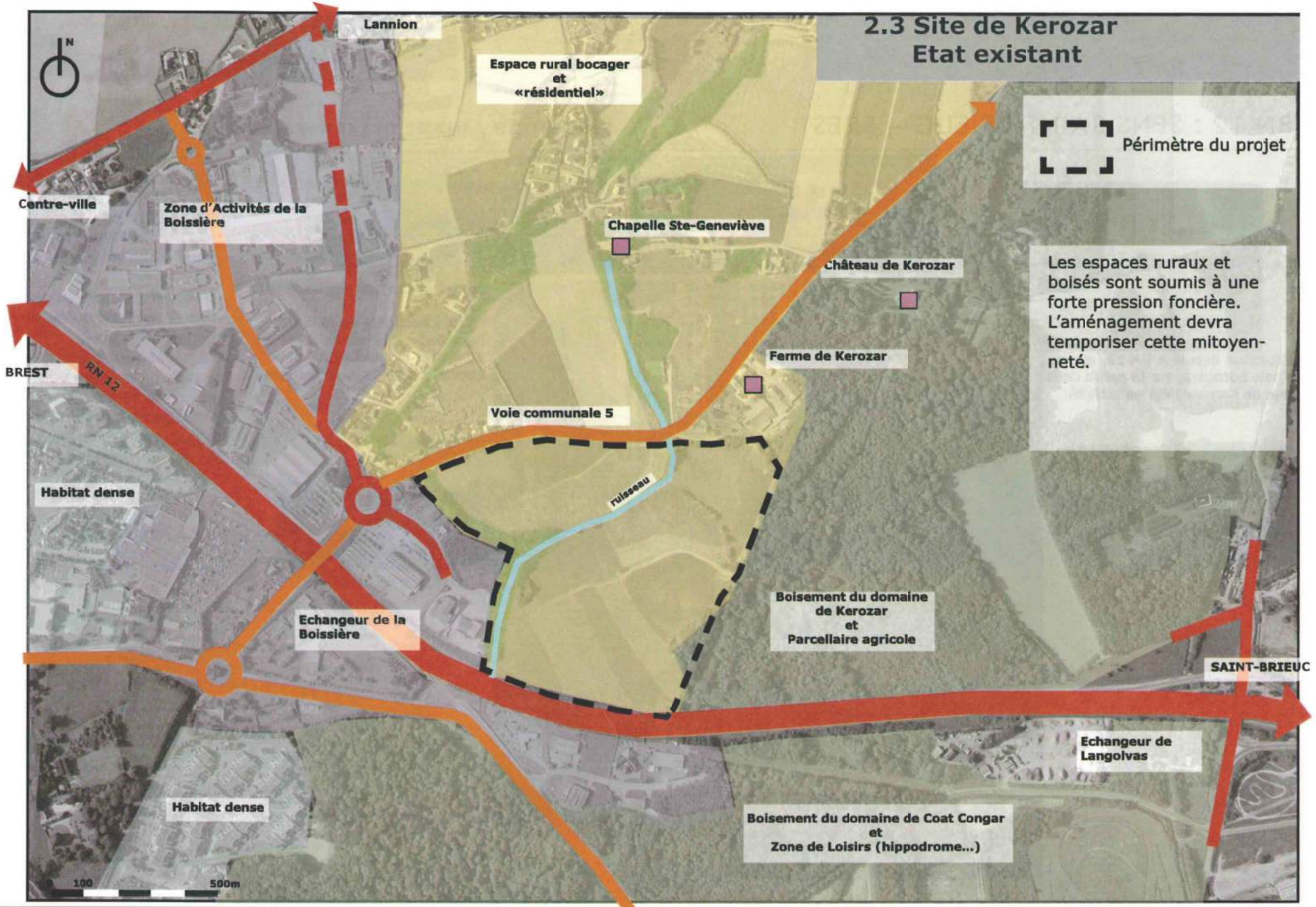
Echangeur de Langolvas



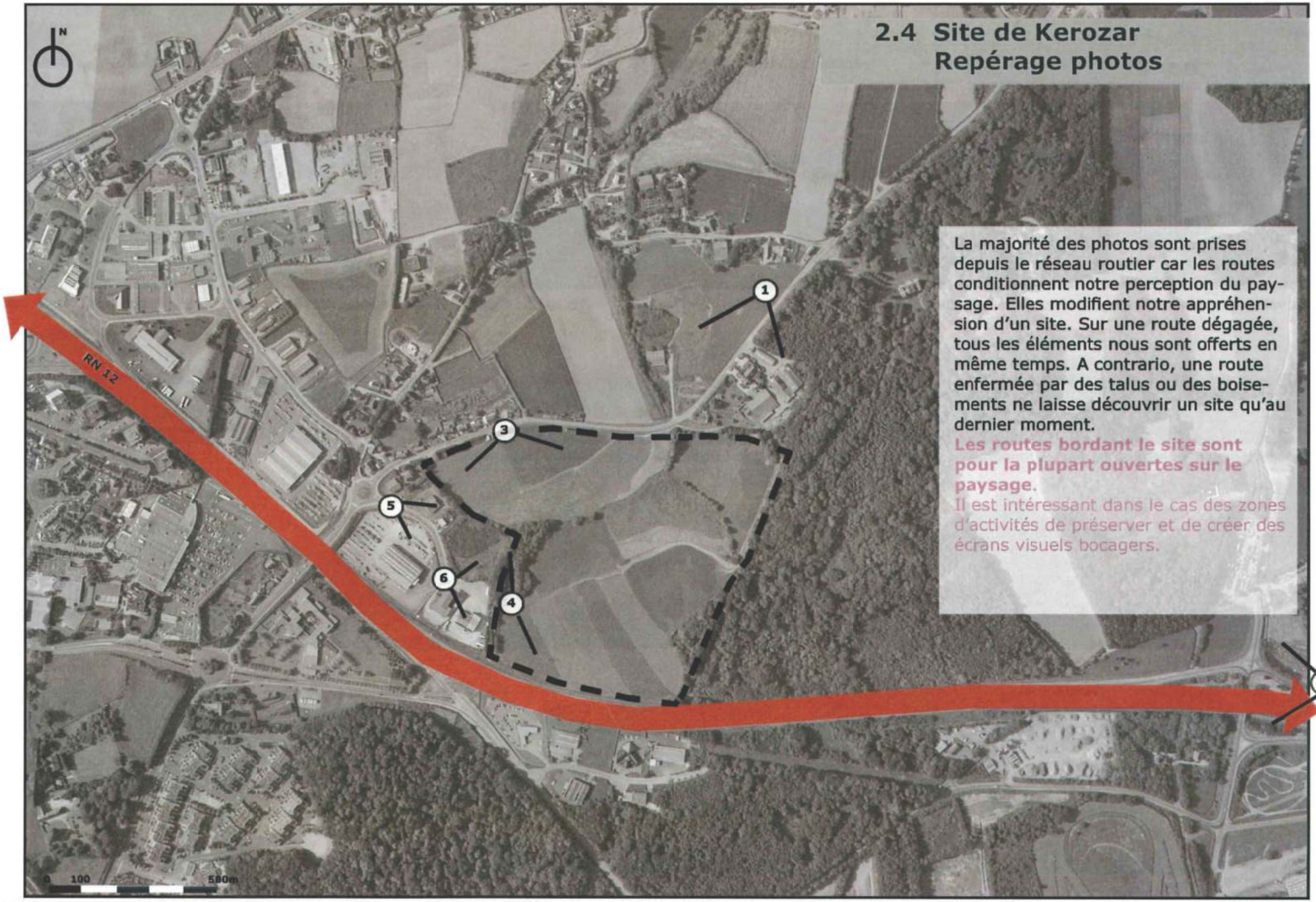
Cet extrait de l'étude sur le secteur de l'Aéropôle (Poinas-Archipôle) détaille l'itinéraire d'arrivée dans l'agglomération morlaisienne jusqu'au pont qui enjambe la rivière.

On constate que les zones d'activités font office d'entrée d'agglomération.
Ce paysage urbain, de qualité plus qu'inégale voir médiocre, renvoie au second plan l'idée de dynamisme économique que devraient véhiculer ces entreprises.

2.3 Site de Kerozar
Etat existant



2.4 Site de Kerozar
Repérage photos



La majorité des photos sont prises depuis le réseau routier car les routes conditionnent notre perception du paysage. Elles modifient notre appréhension d'un site. Sur une route dégagée, tous les éléments nous sont offerts en même temps. A contrario, une route enfermée par des talus ou des boisements ne laisse découvrir un site qu'au dernier moment.

Les routes bordant le site sont pour la plupart ouvertes sur le paysage.

Il est intéressant dans le cas des zones d'activités de préserver et de créer des écrans visuels bocagers.

2.4 Site de Kerozar
Reportage photos

La voie communale n°5 longera le futur parc d'activités de Kerozar

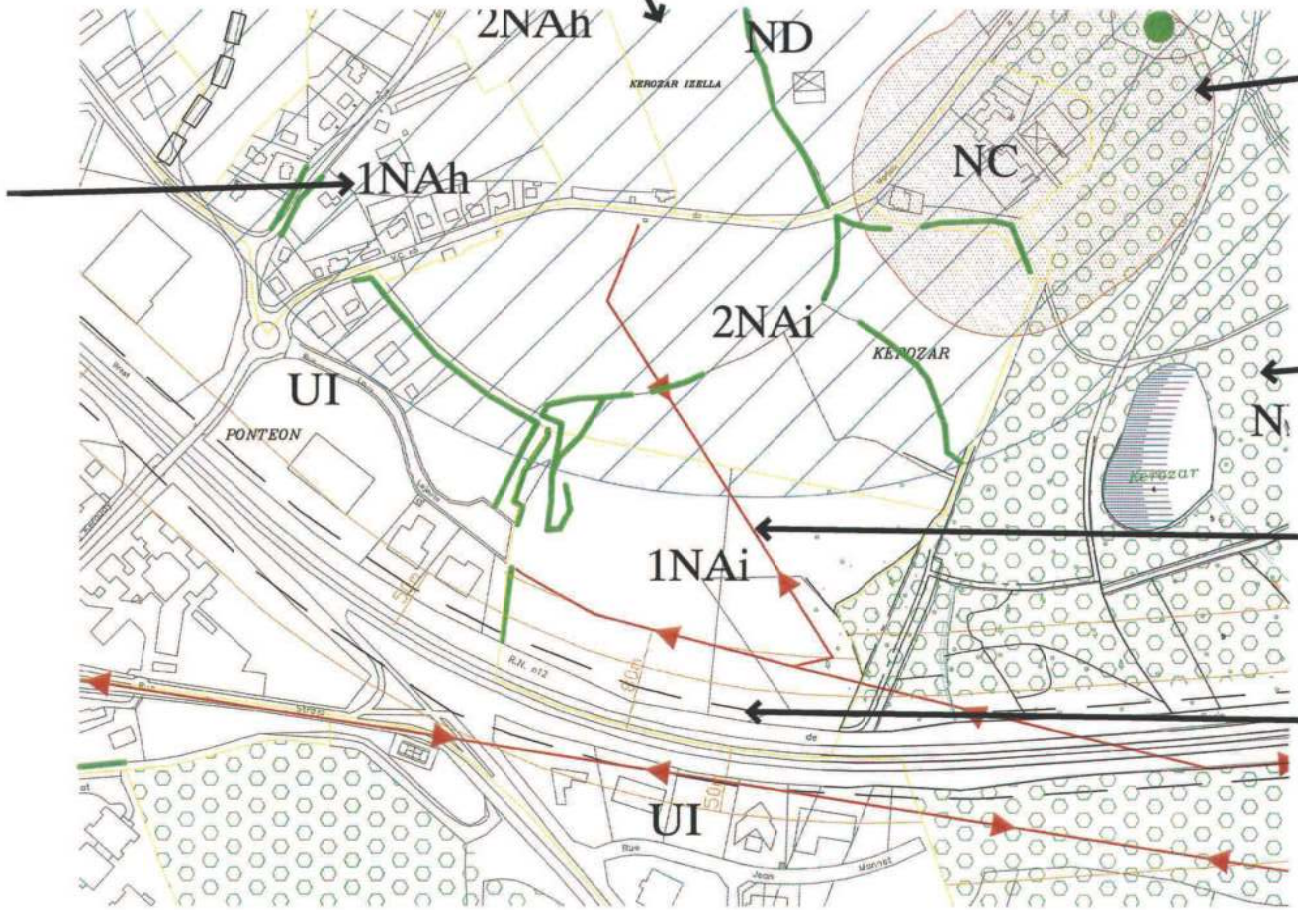
Echangeur de Langolvas, les bois de Kerozar au 1er plan et de Coat Congar au fond

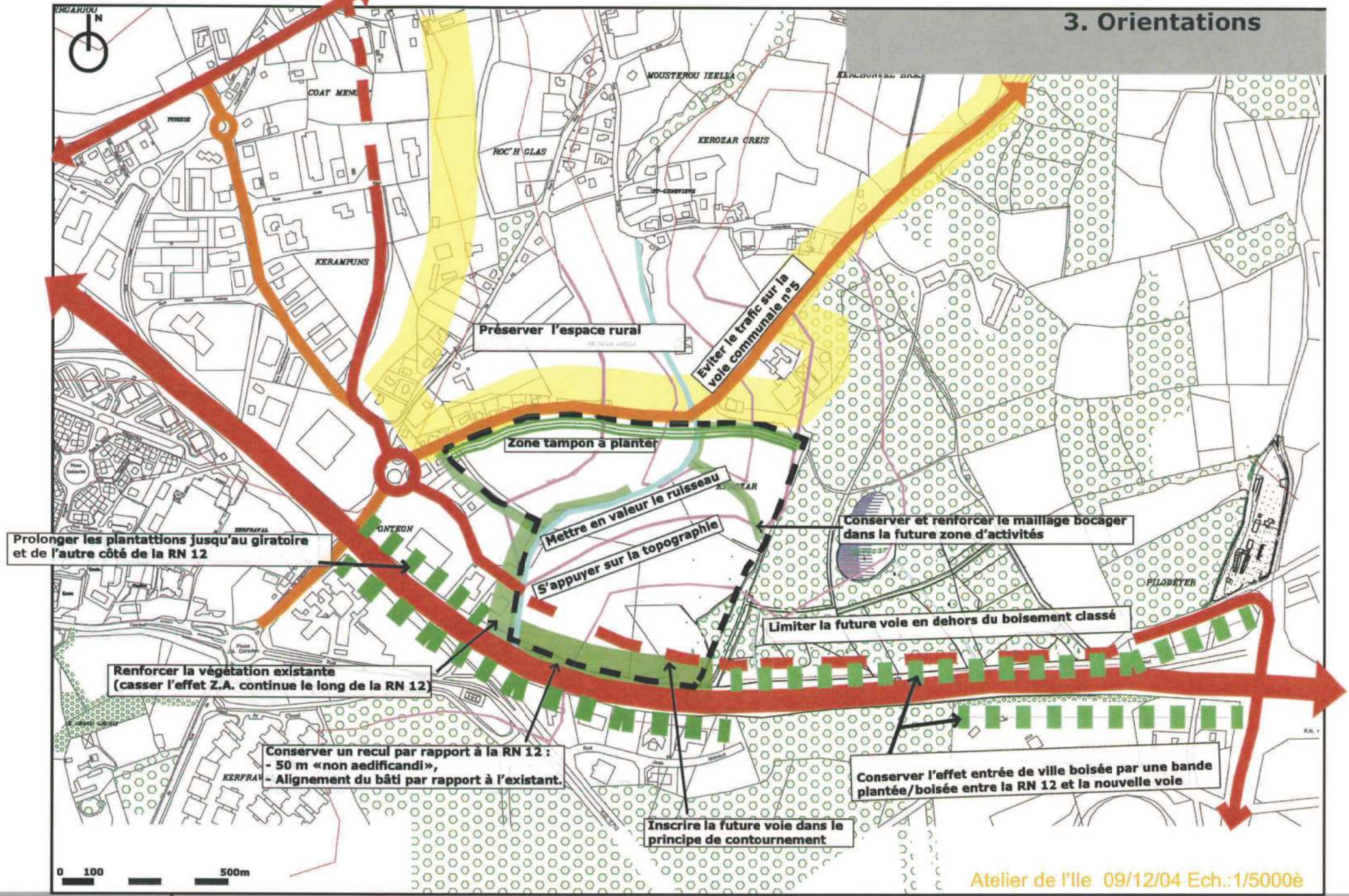
Perspective sur l'ensemble du site, la topographie est marquée par deux vallonnements de part et d'autre du ruisseau

Le site est aujourd'hui composé de grandes parcelles agricoles

La voirie en impasse et le manque de traitement qualitatif entraînent un manque de respect pour les espaces publics au point de le considérer comme une décharge.

2.5 Site de Kerozar
Contraintes réglementaires




N
COAT MENG
MOUSTEROU IZELLA
KEROZAR CREIS
ROC'H GLAS
KERAMPUNS
Préserver l'espace rural
Eviter le trafic sur la voie communale n°5
Zone tampon à planter
Mettre en valeur le ruisseau
S'appuyer sur la topographie
Prolonger les plantattions jusqu'au giratoire et de l'autre côté de la RN 12
Conserver et renforcer le maillage bocager dans la future zone d'activités
Limiter la future voie en dehors du boisement classé
Renforcer la végétation existante (casser l'effet Z.A. continue le long de la RN 12)
Conserver un recul par rapport à la RN 12 :
- 50 m «non aedificandi»,
- Alignement du bâti par rapport à l'existant.
Inscrire la future voie dans le principe de contournement
Conserver l'effet entrée de ville boisée par une bande plantée/boisée entre la RN 12 et la nouvelle voie
0 100 500m
Atelier de l'Ile 09/12/04 Ech.:1/5000è

4. Scénarios d'implantation du parc d'activités de Kerozar

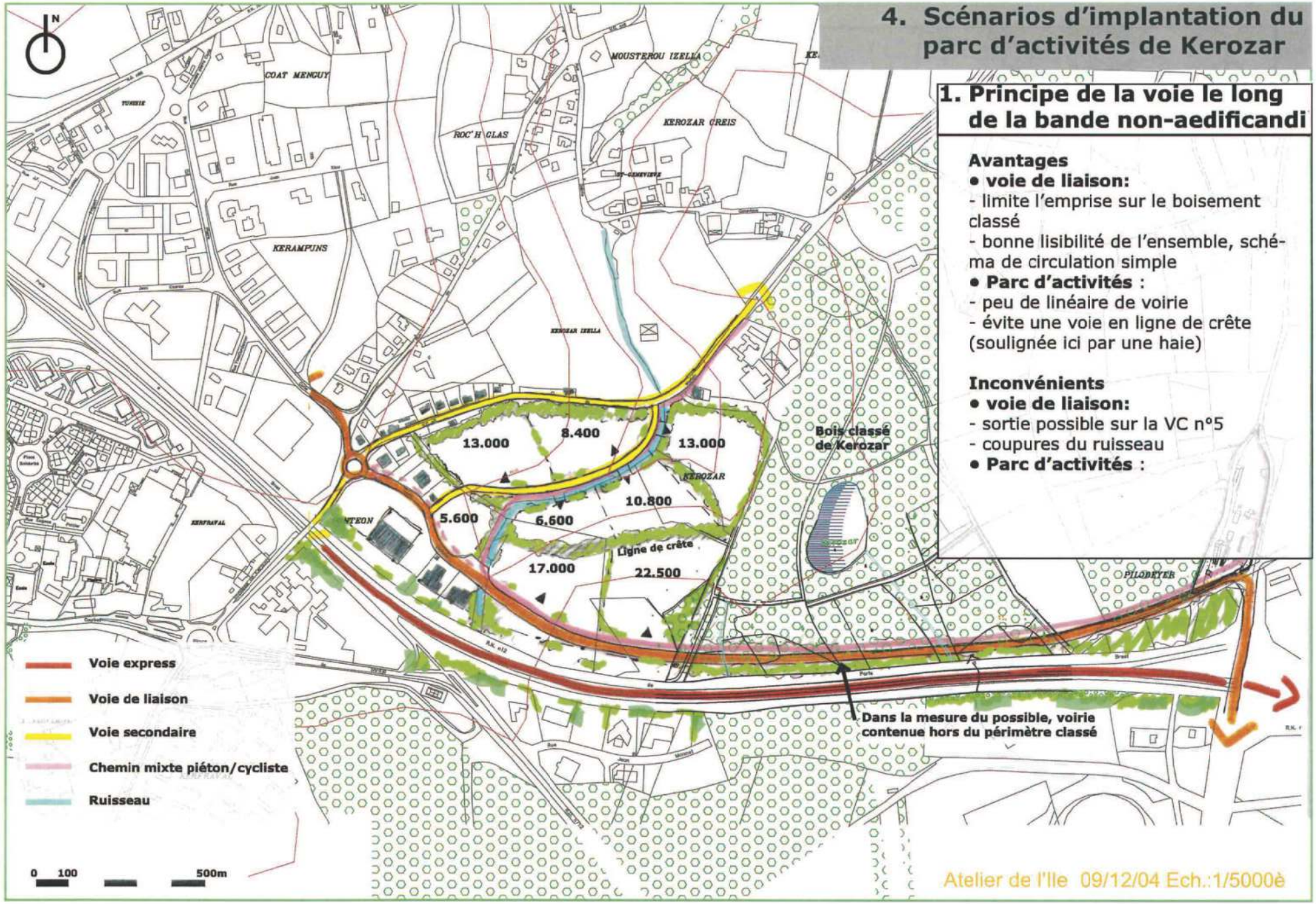
1. Principe de la voie le long de la bande non-aedificandi

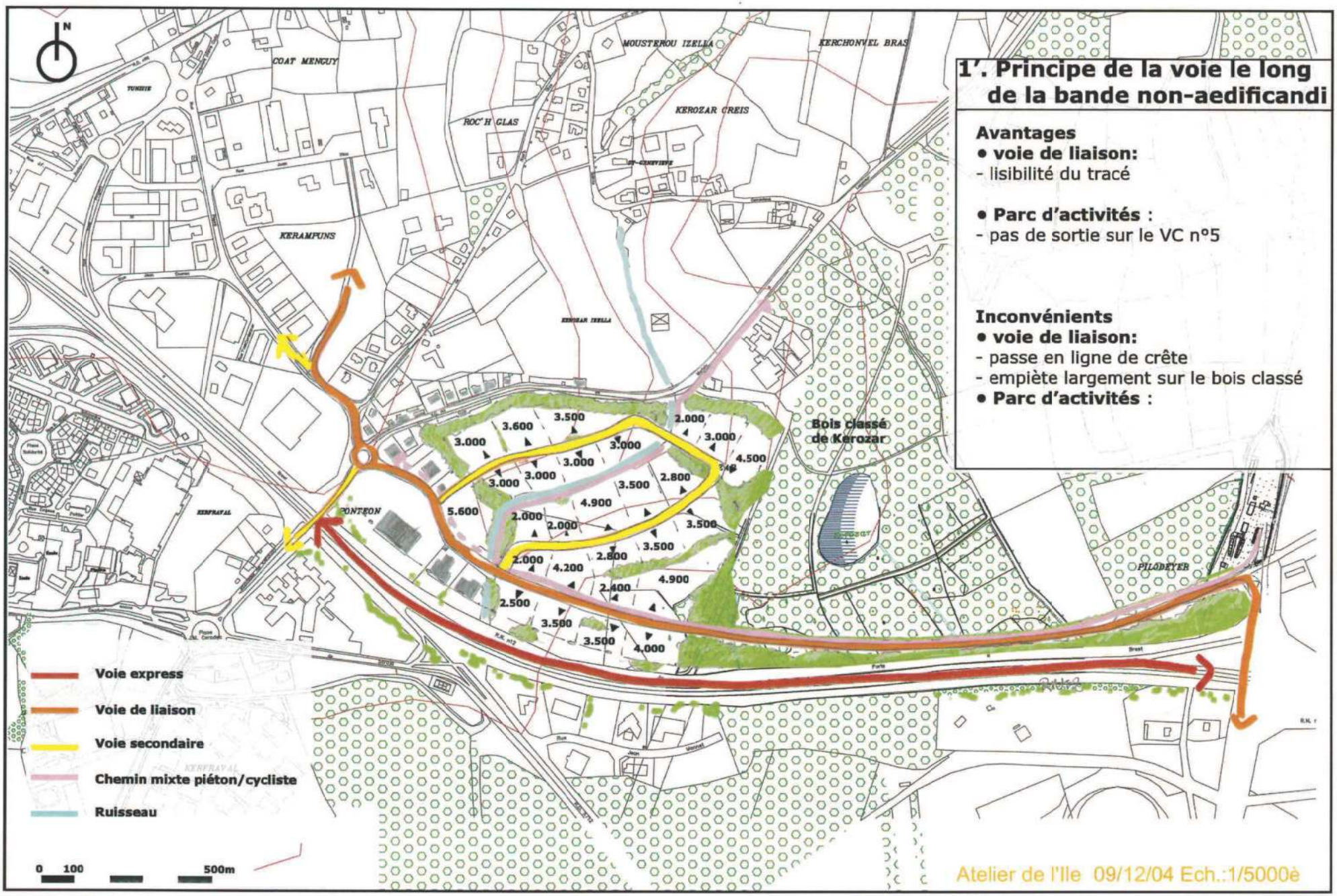
Avantages

- **voie de liaison:**
- limite l'emprise sur le boisement classé
- bonne lisibilité de l'ensemble, schéma de circulation simple
- **Parc d'activités :**
- peu de linéaire de voirie
- évite une voie en ligne de crête (soulignée ici par une haie)

Inconvénients

- **voie de liaison:**
- sortie possible sur la VC n°5
- coupures du ruisseau
- **Parc d'activités :**





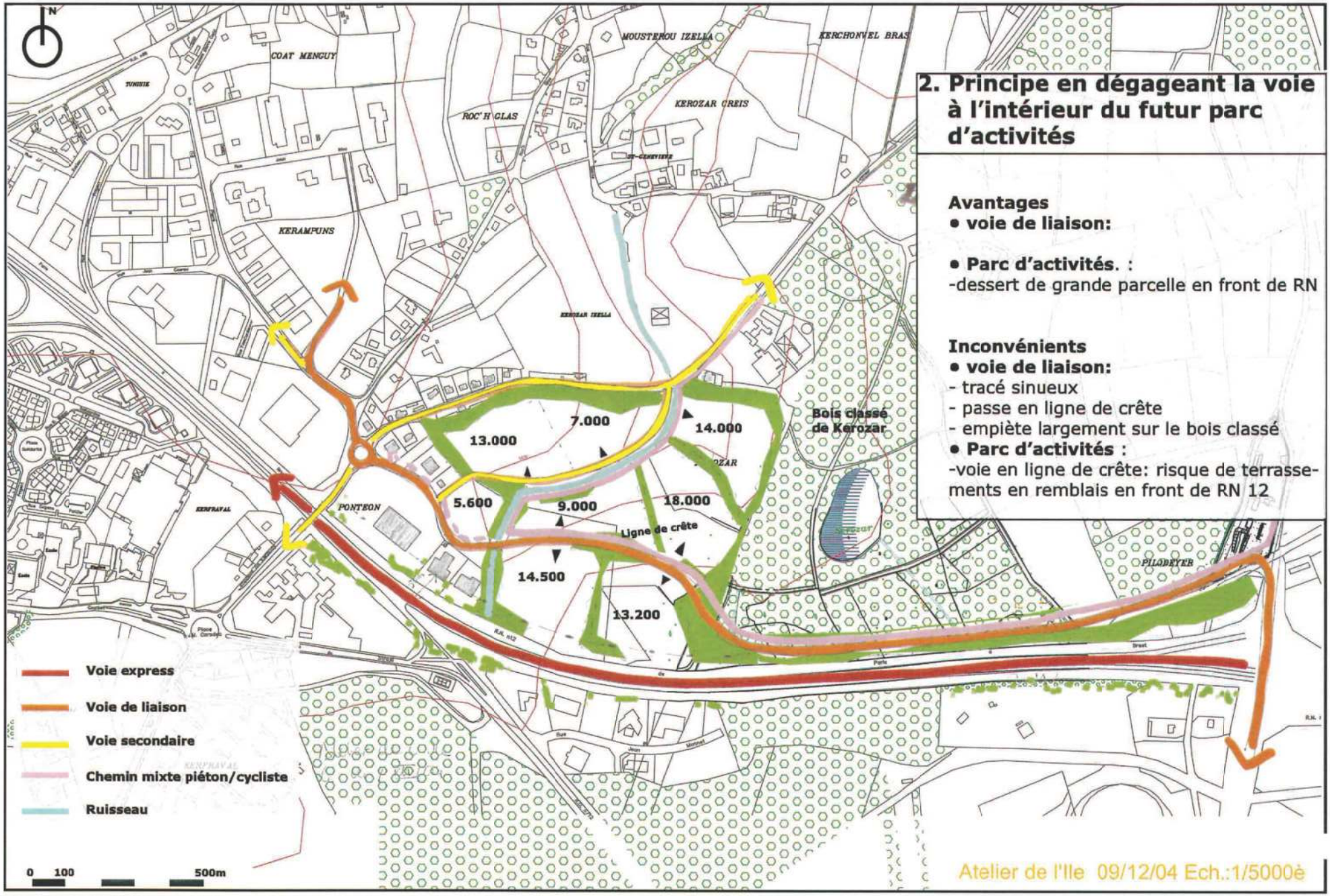
1'. Principe de la voie le long de la bande non-aedificandi

Avantages

- **voie de liaison:**
  - lisibilité du tracé
- **Parc d'activités :**
  - pas de sortie sur le VC n°5

Inconvénients

- **voie de liaison:**
  - passe en ligne de crête
  - empiète largement sur le bois classé
- **Parc d'activités :**



2. Principe en dégageant la voie à l'intérieur du futur parc d'activités

Avantages

- **voie de liaison:**

- **Parc d'activités. :**

-dessert de grande parcelle en front de RN

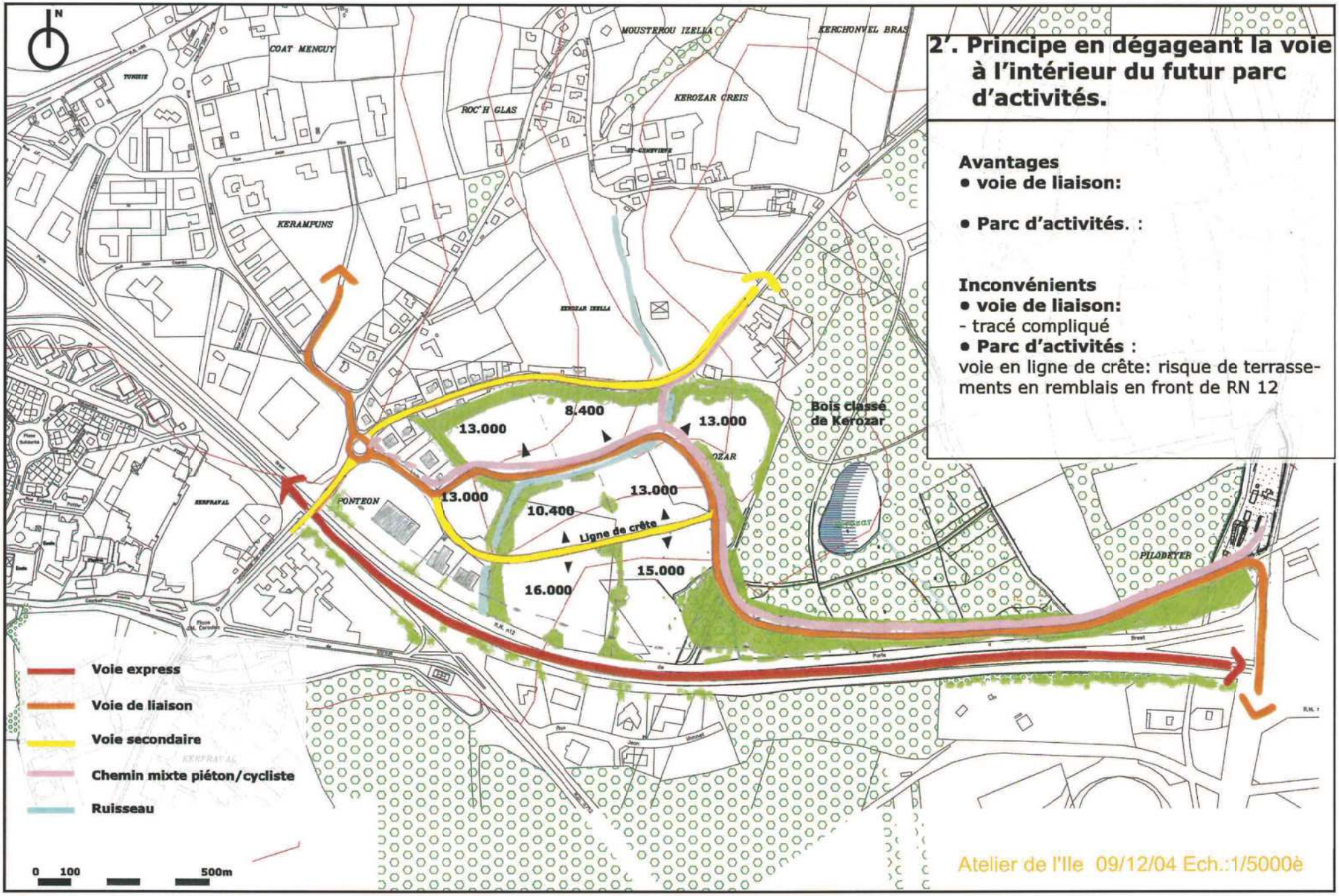
Inconvénients

- **voie de liaison:**

- tracé sinueux
- passe en ligne de crête
- empiète largement sur le bois classé

- **Parc d'activités :**

-voie en ligne de crête: risque de terrassements en remblais en front de RN 12



2'. Principe en dégageant la voie à l'intérieur du futur parc d'activités.

Avantages

- **voie de liaison:**
- **Parc d'activités. :**

Inconvénients

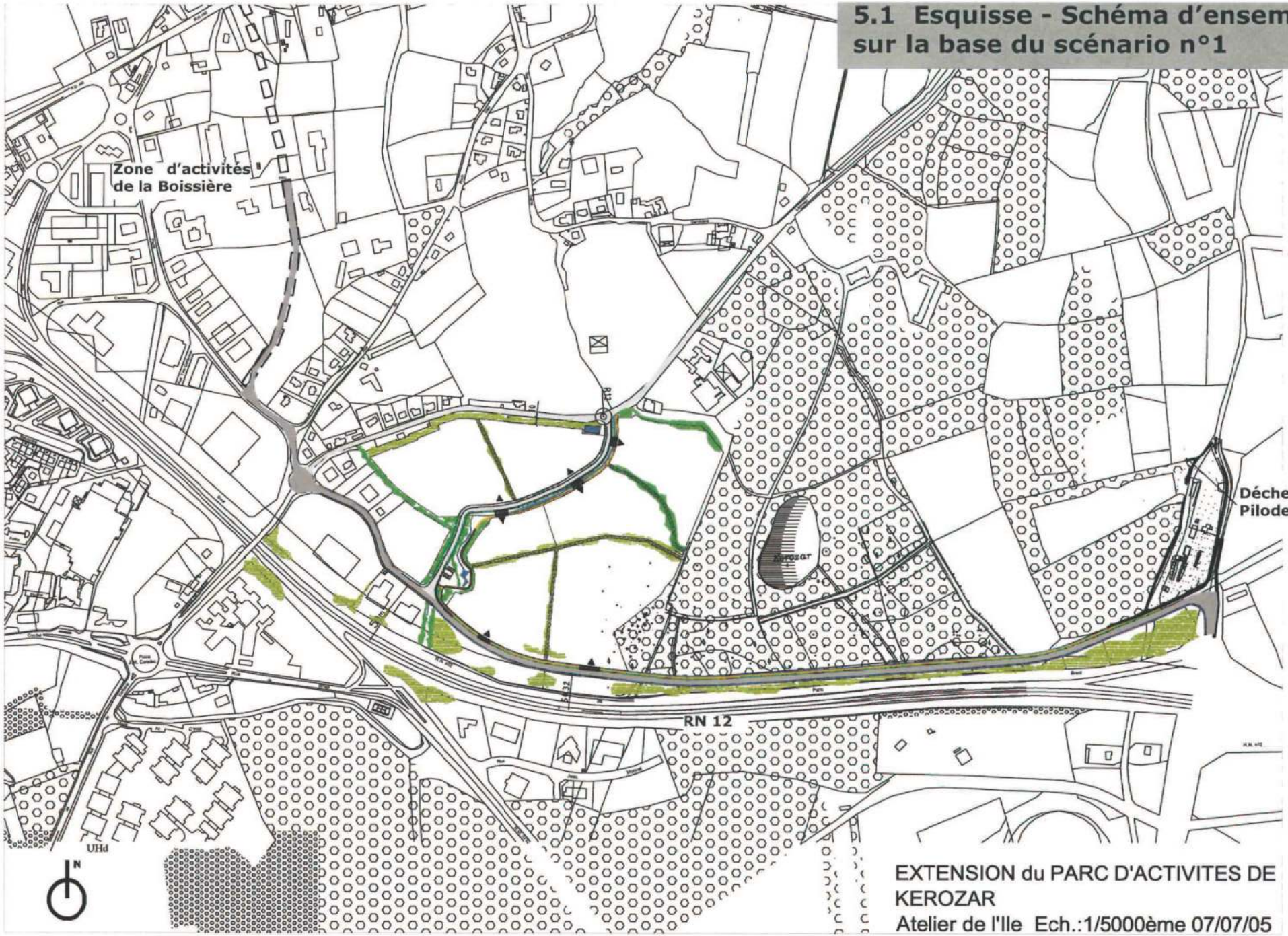
- **voie de liaison:**

- tracé compliqué

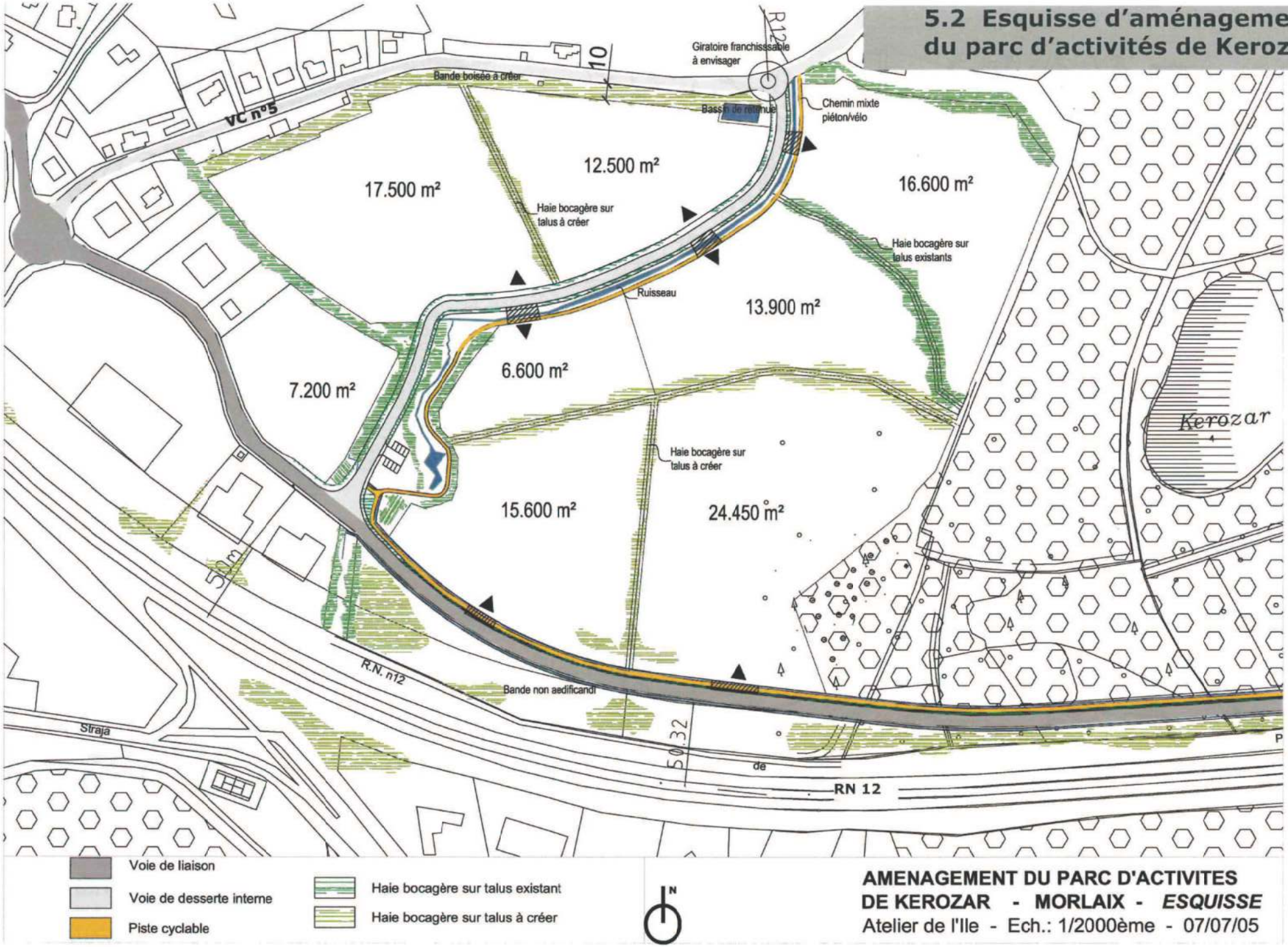
- **Parc d'activités :**

voie en ligne de crête: risque de terrassements en remblais en front de RN 12

5.1 Esquisse - Schéma d'ensemble sur la base du scénario n°1



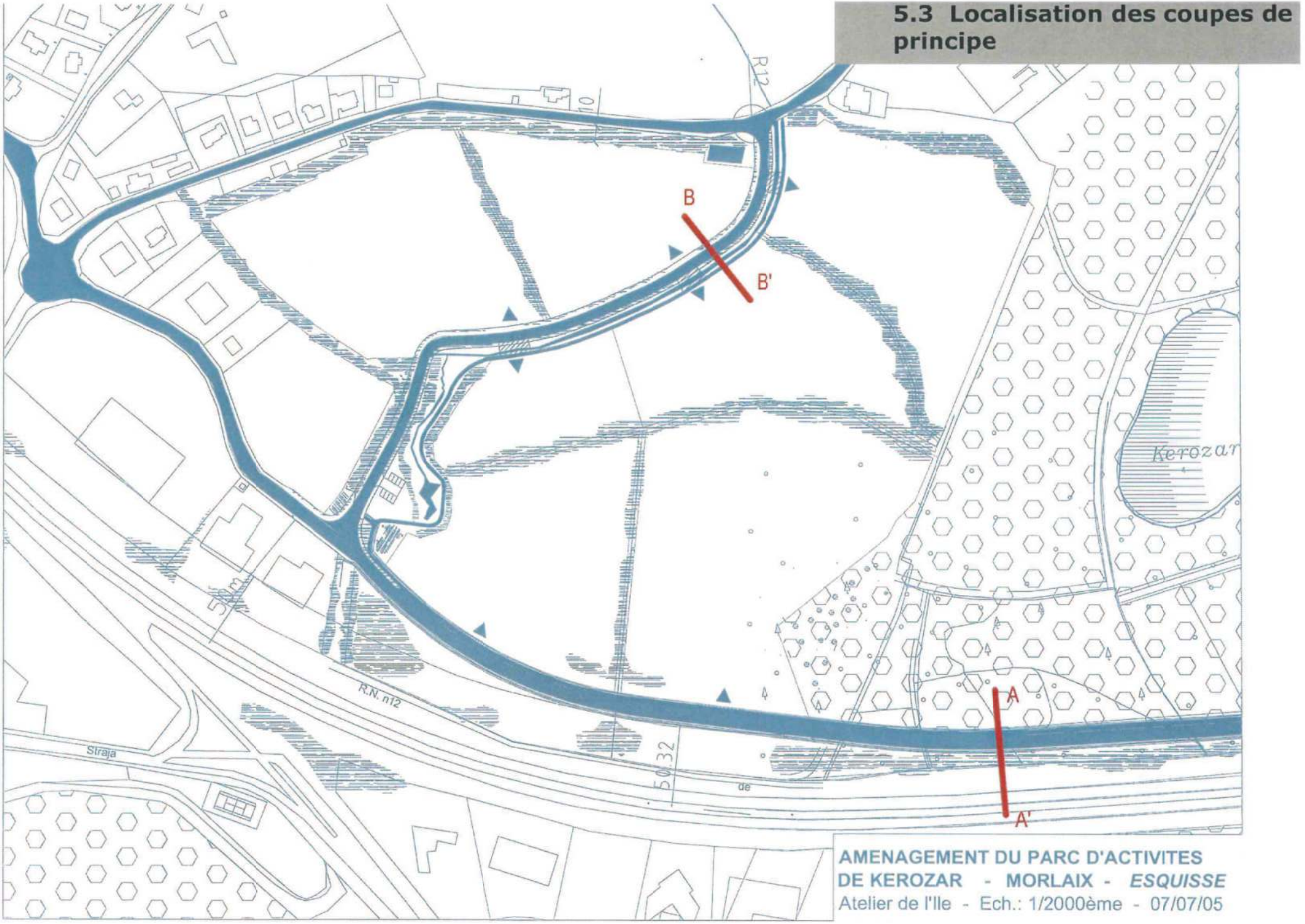
5.2 Esquisse d'aménagement du parc d'activités de Kerozar



AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DE KEROZAR - MORLAIX - *ESQUISSE*

Atelier de l'Ile - Ech.: 1/2000ème - 07/07/05

5.3 Localisation des coupes de principe

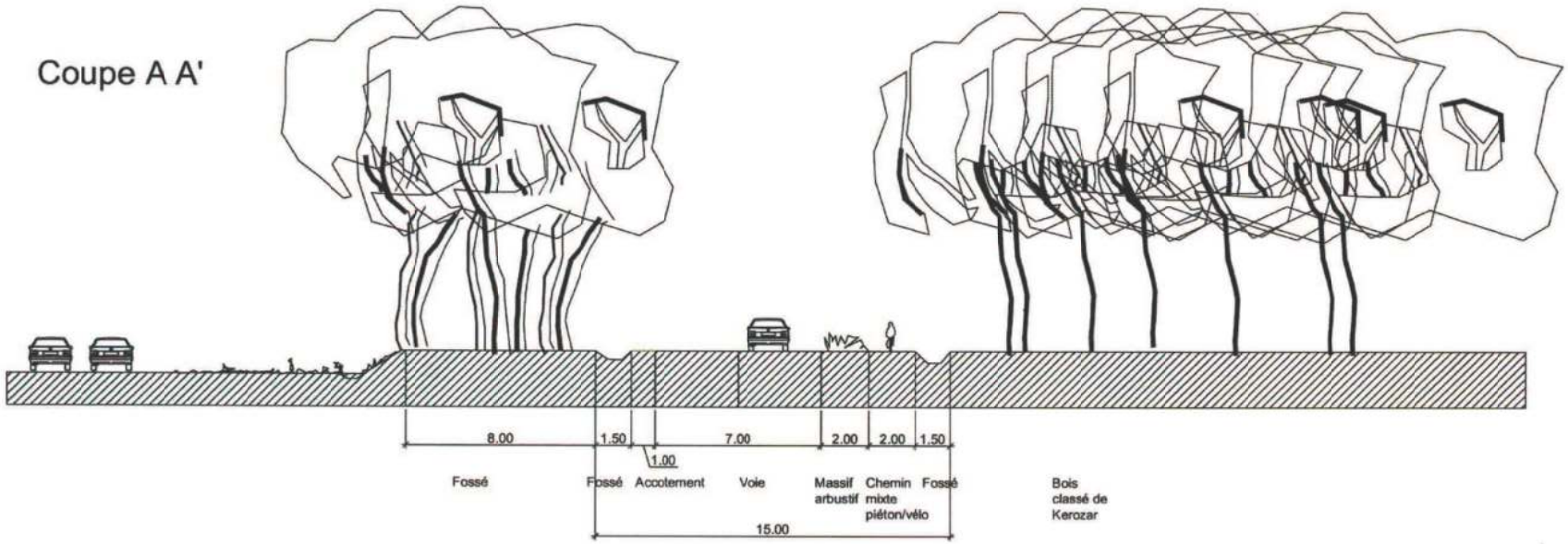


AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DE KEROZAR - MORLAIX - *ESQUISSE*

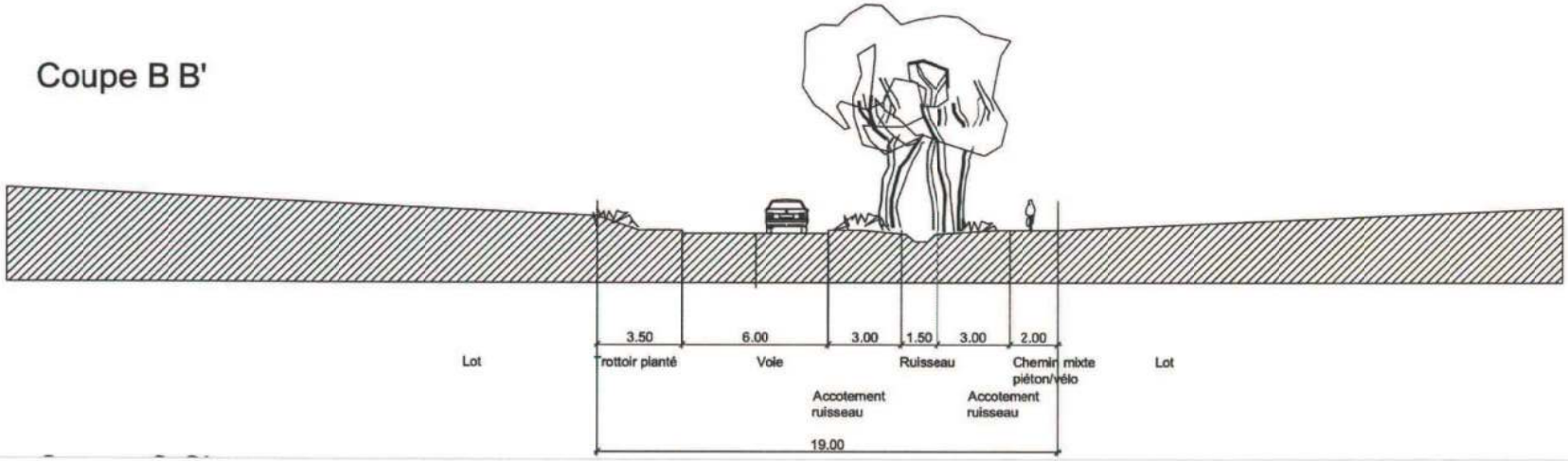
Atelier de l'Ile - Ech.: 1/2000ème - 07/07/05

5.4 Coupes de principes

Coupe A A'

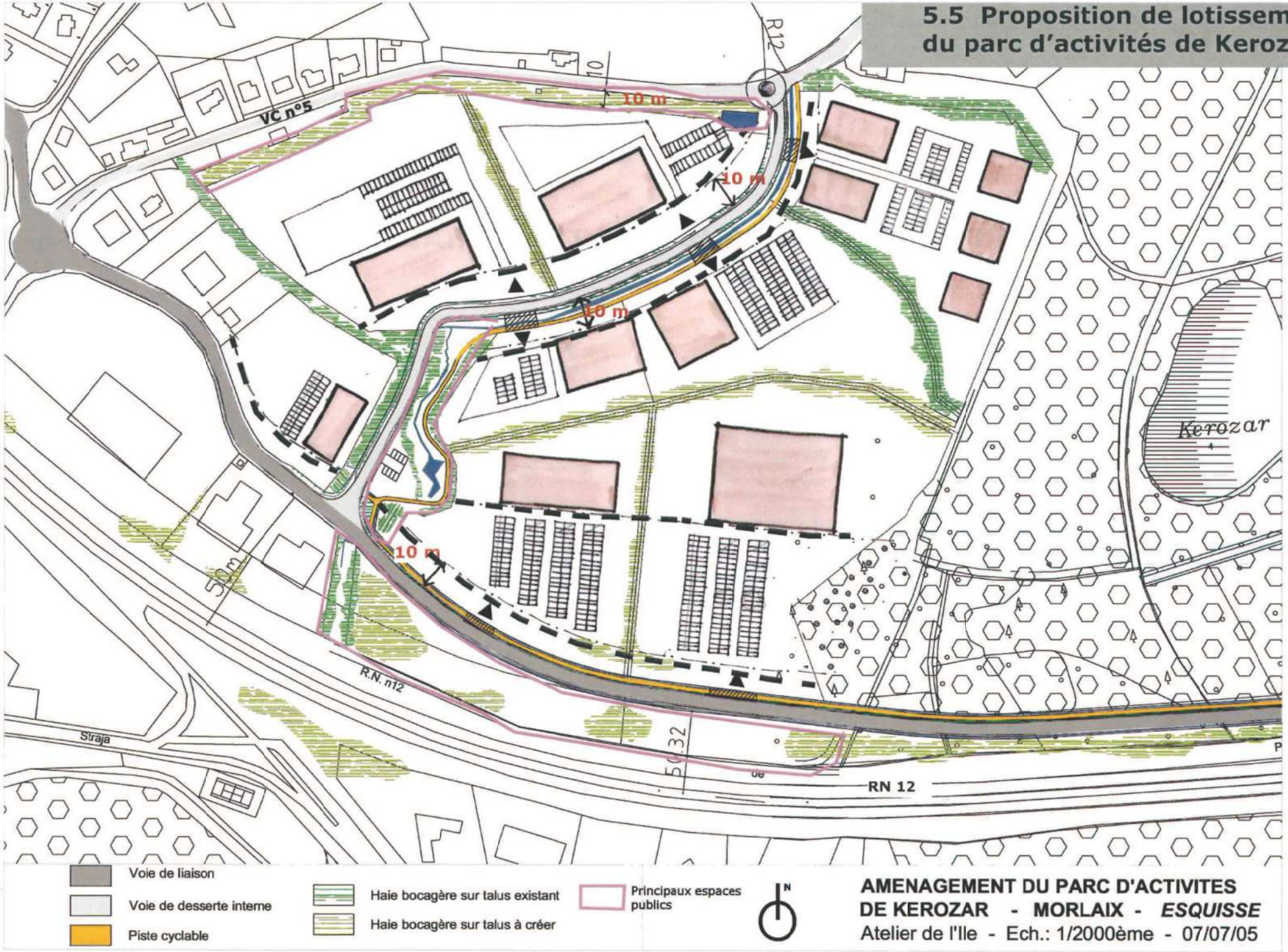


Coupe B B'



AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DE KEROZAR - MORLAIX
Atelier de l'Ile - 1/500ème - 07/07/05

5.5 Proposition de lotissement du parc d'activités de Kerozar



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

PARC D'ACTIVITÉS DE KEROZAR

CAHIER DE RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTE LA ZONE

CIRCULATION PIETONNE ET CYCLISTE

Les circulations cyclistes et piétonnes prendront place à l'intérieur de la zone le long du ruisseau existant. Le revêtement de sol utilisé sera en stabilisé renforcé de type « enverr'paq » ou similaire.

MAINTIEN DU CARACTERE DE LA ZONE

La trame paysagère existante aux abords et sur la zone sera préservée, en répertoriant les haies et talus à préserver au titre de la loi Paysage.
Un boisement de transition entre l'espace rural existant et la future zone bordera cette dernière le long de la route communale n°5.
Il est rappelé que toutes interventions sur l'espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (coupes, abattages, défrichement..) sont soumises à autorisation

PARKINGS

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, mais qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes en matière de qualité paysagère, et coûteuses en matière d'entretien.
Pour se faire, plutôt que d'imposer un nombre de plantations par place de stationnement à disposer en ordre régulier, il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet avec un nombre impair de plants (3 à 7 maximum), et notamment leur plantation en pleine terre dans la mesure du possible. La taille des arbres sera au minimum du 16/18 (diamètre du tronc en cm à 1 mètre du sol). Le nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement.

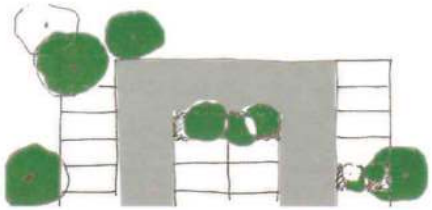


Schéma de plantations à privilégier

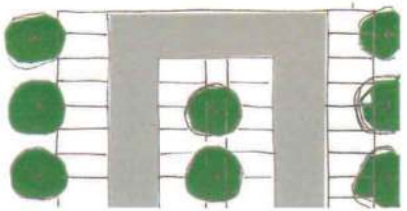


Schéma de plantations à éviter

BATIMENTS

Architecture :
Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée. Les toitures seront réalisées sous forme de toiture végétalisée ou de faible pente (maximum 15%). La volumétrie des bâtiments sera simple, sans décrochement.

Toutes les façades seront traitées avec la même attention. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La couleur des bâtiments devra être de préférence foncée tandis que les couleurs claires et vives seront à prohiber en façade. Dans tous les cas c'est la qualité du projet architectural qui déterminera la bonne tonalité. En toiture, les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires- plaques sombres)
L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est proscrit. Matériaux préconisés : acier pré laqué teinté, le béton brut poli ou lasuré, les produits verriers sans effet miroir, l'aluminium laqué pour les châssis de menuiserie (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois sur des surfaces limitées.

Hauteur des bâtiments :
Les **bâtiments auront une hauteur maximale de 12 m** (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus.
Cette hauteur se mesure

- à partir du terrain naturel au droit de la construction, avant exécution des fouilles ou remblais.
- lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de section de longueur maximale de 30 mètres tracée le long du bâtiment.

Les plus grandes longueurs de façade des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

L'implantation des bâtiments :
-Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement ou aux voies et emprises publiques. Ce recul de 10 mètres s'applique uniquement aux constructions et non aux aménagements de voirie (aires de stationnement et voies de circulation), pour lesquels le recul est de 5 mètres ; la marge de recul paysagée et strictement inconstructible est donc de 5 mètres.
-Les constructions seront implantées à une distance de 0 ou 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. En revanche un recul des constructions par rapport aux arbres marquant la limite séparative pourra être exigé dans la limite de projection au sol de leurs couronnes.
Les sens des façades principales des bâtiments seront parallèles aux voies.
L'alignement des façades sera encouragé.

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

ENSEIGNES, PREENSEIGNES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

- les enseignes sur façades ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou de l'acrotère, ni occuper plus de 1/3 du linéaire de façade. La hauteur maximale des lettrages sera de 1.50 mètres.
En façade principale un bandeau n'excédera pas 2mx15m. Les enseignes lumineuses sont interdites.
Toutes autres publicités et pré-enseignes sont interdites.

- les enseignes implantées sur le sol : leur nombre est limité à une enseigne par unité foncière et par voie ouverte à la circulation publique. Elles seront réalisées sous forme de structure-totem de dimensions maximales 1 mètre par 3 mètres, et devront être conformes à un éventuel projet global s'il est réalisé pour l'ensemble de la zone

- les préenseignes et panneaux publicitaires : ils sont interdits dans les marges de recul (50 mètres à partir de l'axe de la RN 12 et 10 mètres par rapport à l'alignement ou aux voies et emprises publiques), et devront respecter les dispositions de la zone ZPR2 du Règlement Intercommunal de Publicité en vigueur

- la signalétique du parc d'activités : en bordure de la RN12, le parc d'activités pourra être signalé par une structure-totem de dimensions maximales 1,35 mètre de largeur par 4,50 mètres de hauteur

CLOTURES ET EMPRISE PUBLIQUE

Lorsque les limites de l'emprise publique correspondent aux haies bocagères sur talus existants elles devront être impérativement constituées par ces talus.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures **éventuelles** devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement et entourer la surface la plus réduite possible en prolongement des constructions. Elles seront toutes de type et

de couleur (verte) identiques et être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales. Elles viendront donner de l'épaisseur et casser l'effet rectiligne des plantations réalisées sur l'emprise publique.

LIMITES SEPARATIVES ENTRE LES PARCELLES

Lorsque les limites séparatives latérales correspondent aux haies bocagères sur talus existants elles devront être impérativement constituées par ces talus. Les talus existants non situés en limite exacte de propriété seront également conservés pour l'application de la présente clause.
Pour certaines parcelles, la constitution de haies bocagères sur talus est également imposée.
Les autres limites séparatives seront traitées sous forme de haie sur paillage biodégradable sans talutage.
NB : L'utilisation de bâche plastique pour la constitution de nouveaux talus est proscrite, seuls les paillis biodégradables sont acceptés (type isoplant ou isomat ISOROY) .

ECLAIRAGE

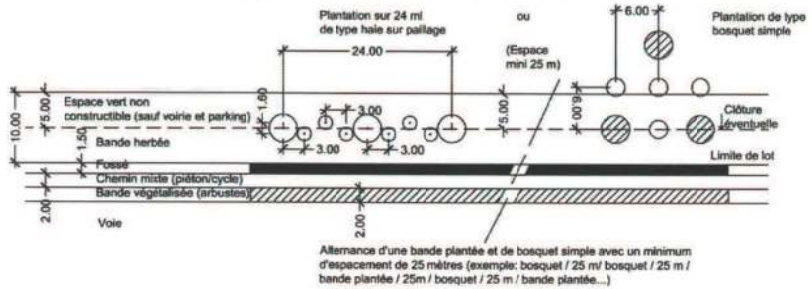
L'ensemble de la zone sera éclairée depuis les voies publiques. Les éclairages sur terrains privés seront issus de la gamme prévue pour l'éclairage public de la zone. Cet éclairage sera éventuellement complété par un éclairage au sol en direction des façades, il sera de même intensité pour tous les lots. Les totems pourront également être mis en lumière par 1 ou 2 projecteurs à 1 m maximum du pied du totem.

PLANTATIONS

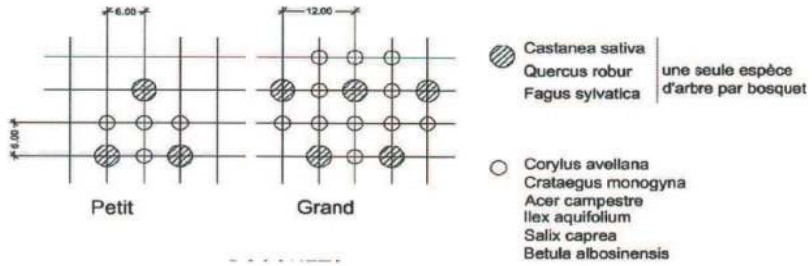
La partie de terrain, non couverte par les constructions, voiries et aires de stationnement, doit être aménagées en espaces paysagers et entretenues. A noter que les pentes des remblais ou déblais seront végétalisées par semis hydraulique ou couvre sol.

Traitement des marges de recul :

-Dans la bande des 10 mètres depuis la voirie, schéma de plantations:

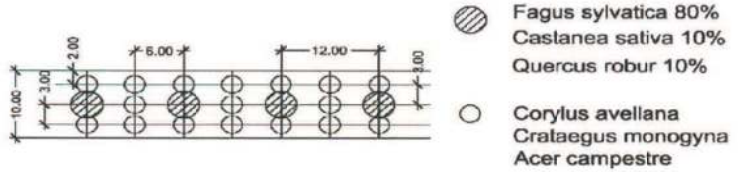


-Dans la bande des 50 mètres depuis l'axe de la RN 12,schéma de plantations :



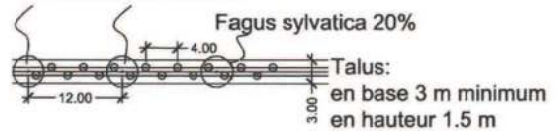
Traitement des limites séparatives :

-Bande boisée, schéma de plantations :



-Haies bocagères sur talus à créer, schéma de plantations :

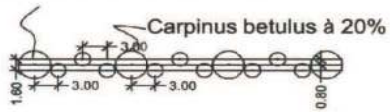
Quercus robur ou
Castanea sativa à 80 %



arbrisseaux :	arbustes :
Acer campestre	Euonymus europaeus
Coryllus avellana	Prunus spinosa
Ilex aquifolium	Rhamnus frangula
Prunus avium	Ruscus aculeatus
	Sambucus nigra

-Haies vives sur paillage biodégradable, schéma de plantations :

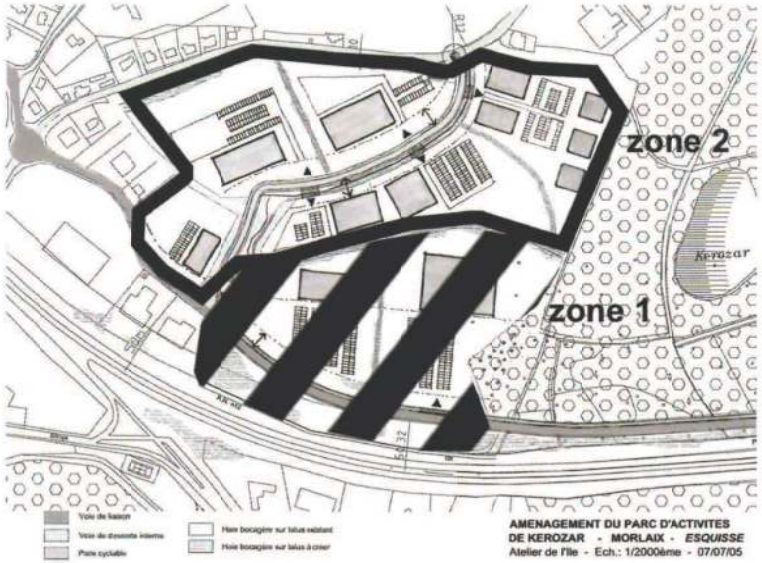
Corylus avellana ou
Crataegus monogyna à 80%



arbustes :
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ruscus aculeatus
Sambucus nigra

SENSIBILITE DU SITE

Deux zones ont été définies :
- Zone 1 : sensibilité forte
Située en bordure de la Route Nationale 12, cette zone présente un fort impact visuel le long de cet axe.
- Zone 2 : sensibilité faible
Située en retrait de la RN 12, cette zone n'est pas visible depuis l'axe majeur que constitue la voie express.



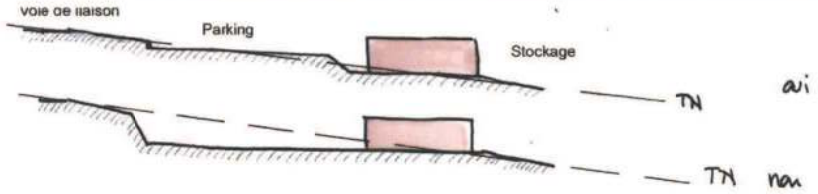
SECTEUR 1

- Zone 1 : sensibilité forte,
  Située en bordure de la voie d'accès à la RN12 cette zone présente un fort impact visuel le long de cet axe.

- Accès par la voie principale desservant la ZAC (dite voie de liaison).

- Marges de recul proposées :
  - 50 mètres depuis l'axe de la RN 12.
  Ce recul non aedificandi ne pourra recevoir ni constructions, ni installations : aire de stationnement, de stockage, voirie, excepté les ouvrages de rétention des eaux pluviales.
  Les plantations sur cet espace devront être de qualité afin d'améliorer la perception d'ensemble, depuis la RN 12, du site de la future zone. Elles pourront se prolonger le long des bâtiments existants (Guéguiner...).
  - 10 mètres minimum par rapport aux voies publiques

- Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain afin d'être moins perceptibles depuis la RN 12.



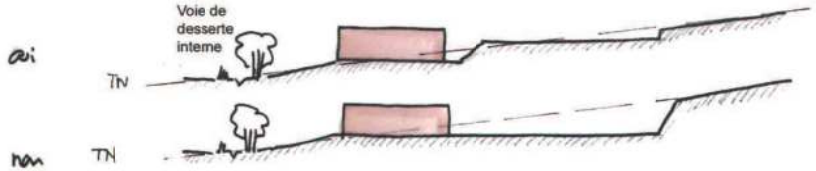
- Les **aires de stationnement, d'exposition, de stockage, de service et de giration** devront être réalisées de façon à demeurer le moins visible possible depuis la voie principale entourant la zone. Elles seront donc aménagées, en zone 1, **à l'arrière des bâtiments pour le stockage et devant les bâtiments pour les parkings.**

SECTEUR 2

- Zone 2 : sensibilité faible,
  Située en retrait de la RN 12, cette zone est moins visible depuis l'extérieur de la ZAC.

- Accès par voie secondaire. Marge de recul: 10 mètres minimum par rapport aux voies publiques

- Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain afin d'être moins perceptibles depuis la voie secondaire et les alentours.



- Les **aires de stationnement, d'exposition, de stockage, de service et de giration** devront être réalisées de façon à demeurer le moins visible possible depuis la voie secondaire. Elles seront donc aménagées, en zone 2, **en arrière ou le long des bâtiments.**

Morlaix
Communauté

Z.A.E. Aéropôle

Etude Loi Barnier

Maîtrise d'ouvrage

Morlaix Communauté
2 B voie d'accès au port
BP 97121
29671 Morlaix cedex

Tél : 02 98 15 31 31

Maître d'œuvre

A3 PAYSAGE
Paysagiste DPLG
330 rue Joséphine Pencalet
29200 BREST
Tél. 02 98 38 03 03
contact@a3-paysage.fr
www.a3paysage.com

Habitat collectif

Clinique

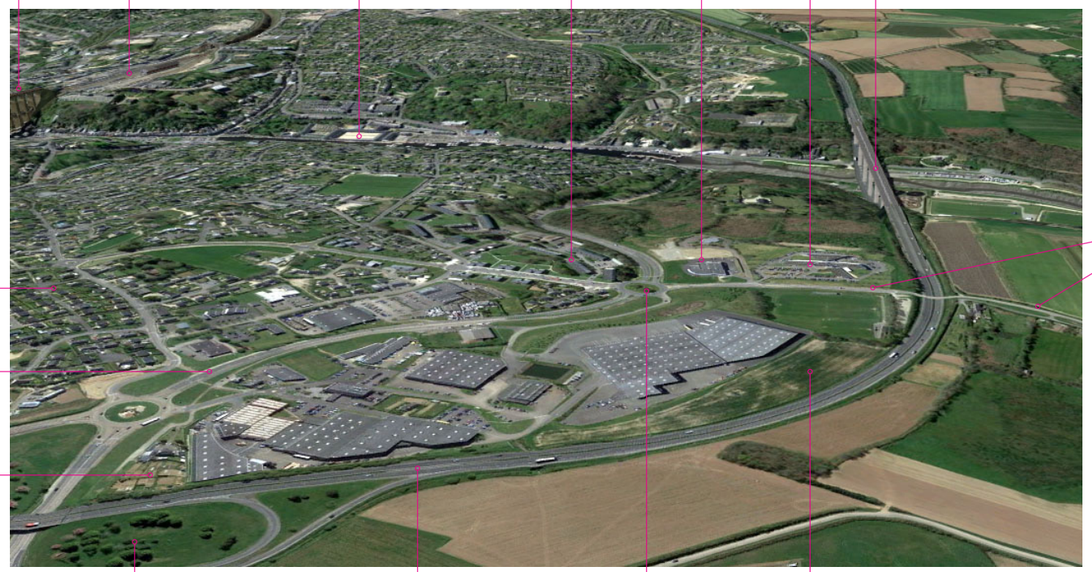
Viaduc de Morlaix

Commerces
de proximité

Manufacture des tabacs
Morlaix Communauté

Pont de la rivière de Morlaix

Gare



Rue du Cosquer et RD46

Habitat pavillonaire

RD786

Jardin collectif

Source : Google Earth

La vierge noire

RN12

Echangeur de la Boissière

Marge de recul vis-à-vis de la RN
et futur site d'implantation de l'extension
de l'usine Sermeta

1. OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ETUDE

1.1. Objectifs 4
1.2. Déroulement et calendrier 5
1.3. Le comité de pilotage 6

2.DIAGNOSTIC PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL

2.1. Contexte territorial
2.1.1 Une situation d'entrée d'agglomération 8
2.1.2 Un paysage suburbain ancré dans un paysage agricole bocager 9
2.2. Situation foncière et réglementaire 10
2.3. Une façade urbaine qualitative
2.3.1 Evolution de la façade urbaine 12
2.3.2 Des perceptions visuelles et sonores rythmées par la topographie....13
2.3.3 Une disparité dans le traitement des interfaces urbaines....15
2.4. Enjeux environnementaux, urbains et paysagers 16

3.CARACTERISTIQUES DU PROJET D'EXTENSION DE L'ENTREPRISE SERMETA

3.1. Présentation générale du projet....19
3.2. Incidences du projet d'extension sur l'environnement et le cadre de vie 20

4. ETUDE LOI BARNIER

4.1. Rappels réglementaires 22
4.2. Modification des pièces du PLU
4.2.1 Modification du réglement écrit du PLU 24
4.2.2 Modification du réglement graphique du PLU....25

5. ENJEUX INHERENTS AU PROJET

5.1. Compatibilité du recul avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère 26
5.2. Premières orientations....27

6. ANNEXES

6.1. Principes paysagers 29
6.2. Vues en insertion....30

1. OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ETUDE

1.1 OBJECTIFS

Morlaix Communauté travaille à l'extension de la Zone d'Activités Economiques (Z.A.E.) de l'Aéropôle située sur la commune de Morlaix. Ce site accueille actuellement l'entreprise SERMETA qui souhaite étendre son activité.

Il est soumis à la réglementation relative à la loi dite« Loi Barnier » du fait de sa proximité à la RN12. Morlaix Communauté souhaite y déroger en réalisant une étude d'aménagement qui servira d'appui à la révision allégée du PLU qui en découlera. Cette révision allégée du PLU vise la réduction de la marge de recul au niveau de la Z.A.E.

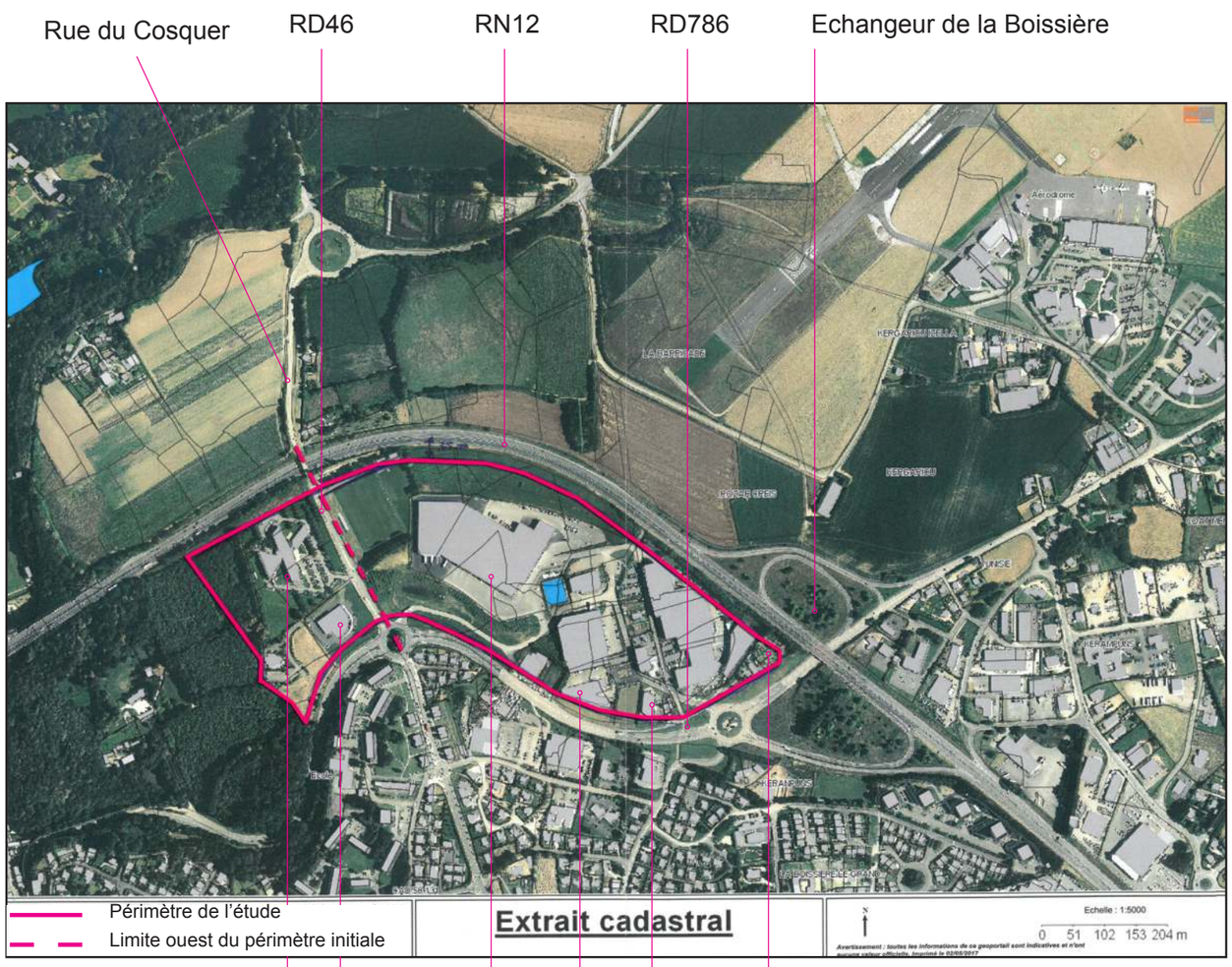
Située en entrée de ville, l'enjeu est de combiner maintien de la qualité de la lisière urbaine et mise en oeuvre du projet d'extension de l'entreprise Sermeta.

Cette étude portera un regard sur les évolutions des espaces et leurs enjeux en termes de paysage et d'urbanisme. Elle permettra de redéfinir les règles d'urbanisme et de requalifier la lisière urbaine de l'entrée nord de la ville de Morlaix. Les objectifs de la présente étude sont donc :

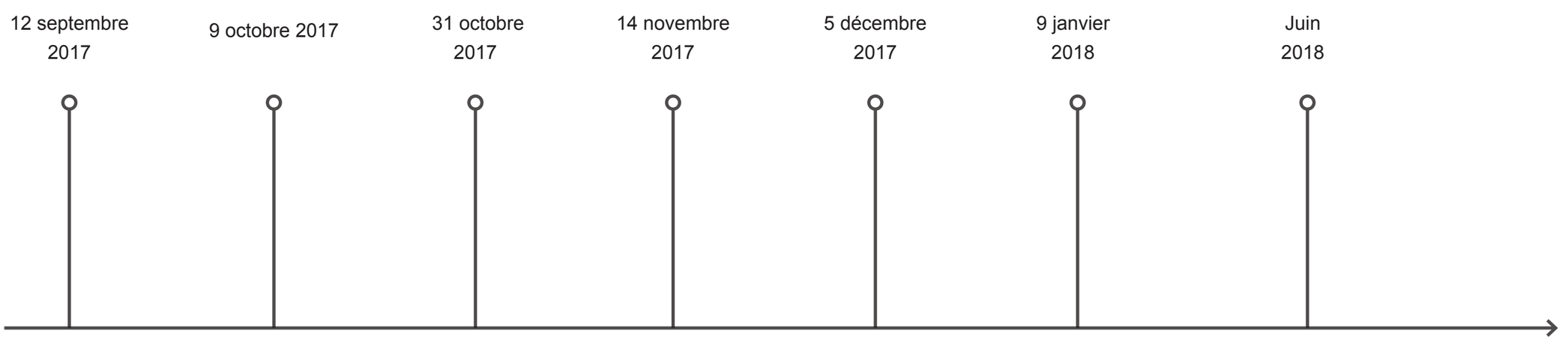
> rassembler et synthétiser les éléments de réflexion et les études existantes sur le contexte,

- étude paysagère menée par Patricia Poinas dans le cadre du dossier Loi Barnier,
- étude de François Faguet sur les «Grandes orientations pour la gestion différenciée sur les espaces verts des zones d'activités économiques de Morlaix Communauté»,
- étude paysagère menée par A3Paysage menée dans le cadre de l'élaboration du PLUI
- notice technique et d'information au titre de la loi sur l'eau
- évaluation environnementale conduite par A&T Ouest
- documents d'urbanisme en vigueur.

> de dresser un diagnostic paysager et urbain qui servira d'appui à la révision allégée du PLU,
> de définir les grandes lignes de composition des aménagements paysagers,
> de donner les indications réglementaires en vue de parvenir aux objectifs énoncés.

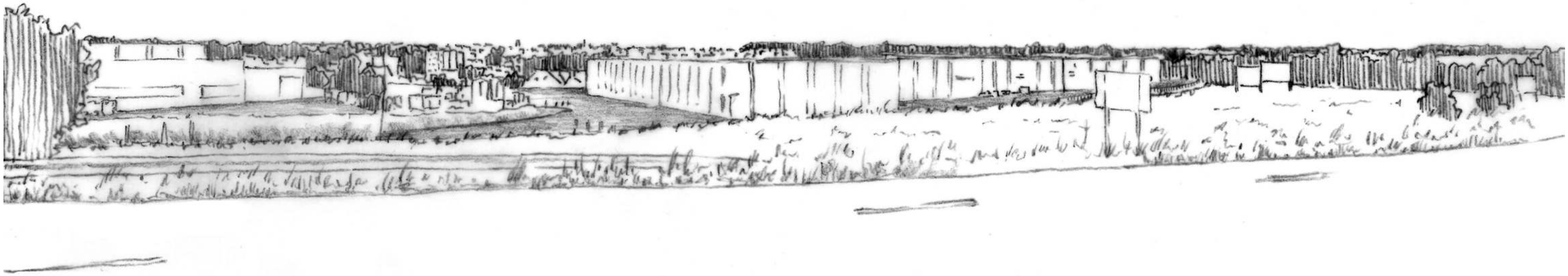


1.2 DEROULEMENT ET CALENDRIER



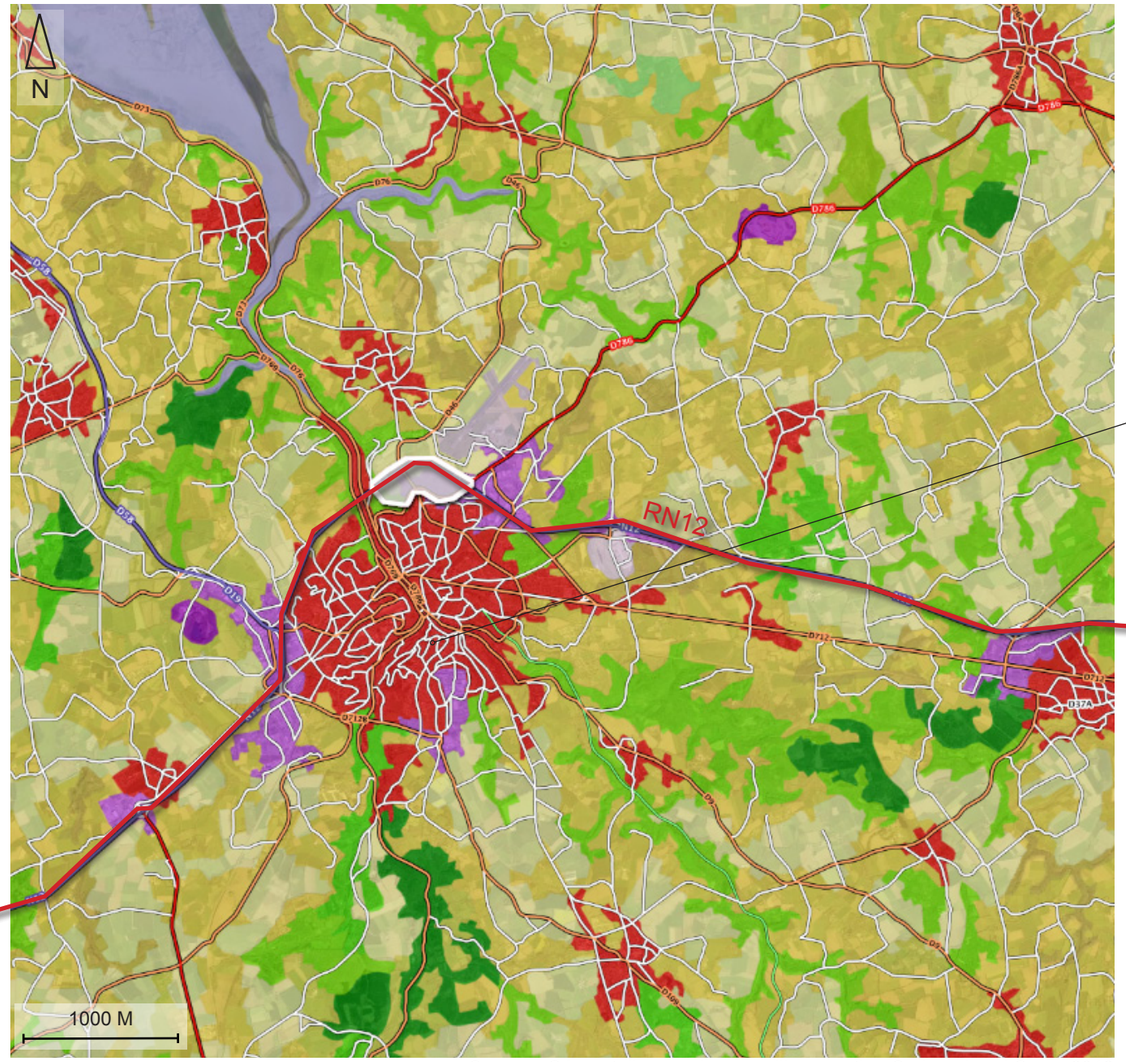
1.3 LE COMITE DE PILOTAGE

MAÎTRISE D'OUVRAGE	MAÎTRISE D'OEUVRE	COMITÉ DE PILOTAGE			
Morlaix Communauté	A3 Paysage	Commune de Morlaix	Direction Interdépar-tementale des Routes Ouest	La DDTM du Finistère	Le Conseil Départemental du Finistère



2.1 CONTEXTE TERRITORIAL

2.1.1 Une situation d'entrée d'agglomération



Soucre : Géoportail - couches : maillage routier, Corinne Land Cover 2012

111 - Tissu urbain continu
112 - Tissu urbain discontinu
121 - Zones industrielles ou commerciales et installations publiques
124 - Aéroports
131 - Extraction de matériaux
142 - Equipements sportifs et de loisirs

231 - Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
241 - Cultures annuelles associées à des cultures permanentes
242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants

311 - Forêts de feuillus
312 - Forêts de conifères
313 - Forêts mélangées
321 - Pelouses et pâturages naturels

Source : SIG Communauté d'Agglomération de Morlaix

Entrée de ville dégradée

EBC

AVAP

Boisement et talus protégés

La Z.A.E. de l'Aeropôle de Morlaix se situe le long de la RN12 en entrée nord de la ville de Morlaix, ceinte par cet axe majeur, la RD786 au sud et la RD46 à l'ouest. Le site est accessible depuis l'échangeur de la Boissière quand on vient de la RN12.

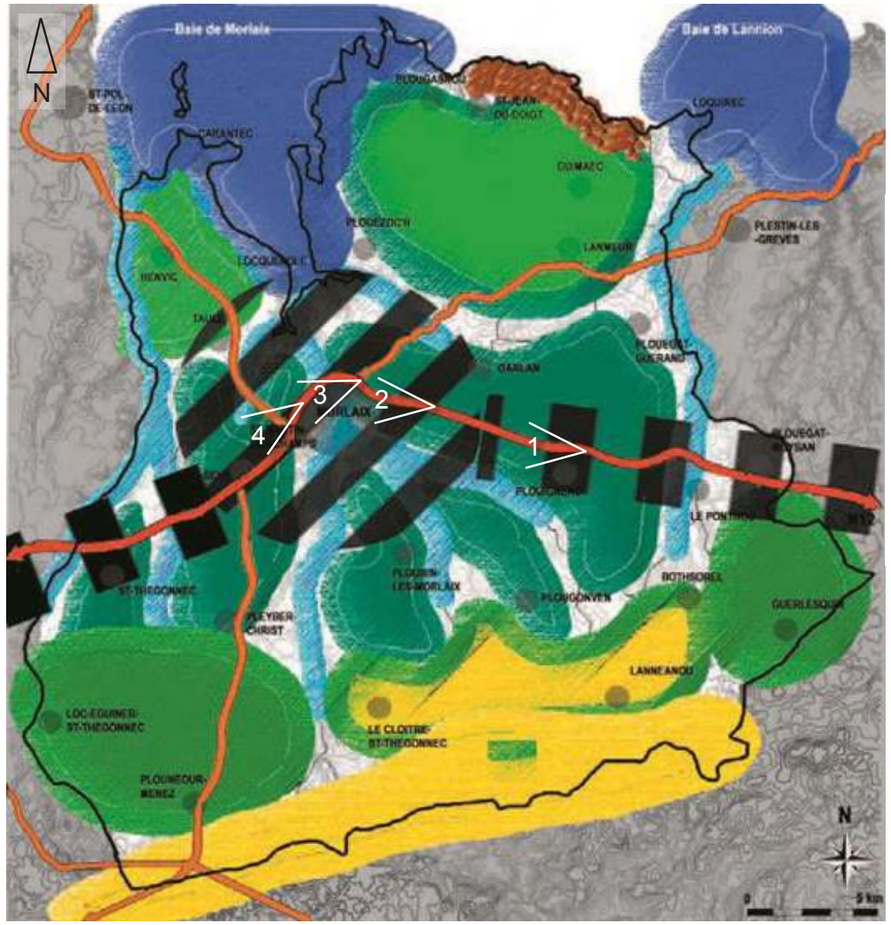
Elle s'est insérée dans le tissu urbain aggloméré du nord de l'agglomération de Morlaix qui mixe activités commerciales, équipements publics/privés, et habitats pavillonnaires et collectifs.

Au nord de la RN12, le tissu agricole se déploie. L'aéroport de Morlaix-Ploujean s'y est implanté, générant des déplacements de véhicules. La présence de l'aéroport se fait sentir, non en raison de son impact visuel, mais du fait des nuisances sonores générées.

La Z.A.E. de l'aéropôle se situe à proximité de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), des milieux naturels qui composent la trame verte et bleue du territoire, et à 2 km à vol d'oiseau de la zone de protection spéciale Natura 2000 «Baie de Morlaix».

Les coteaux boisées de la rivière de Morlaix et le manoir de Nec'Hoat riverain situés à l'ouest de la clinique sont quant à eux intégrés à l'AVAP.

2.1.2 Un paysage suburbain ancré dans un plateau agricole bocager



UNITÉS PAYSAGÈRES

- Les baies
- Les falaises
- Le plateau agricole mixte
- Le plateau maraîcher
- Les vallées encaissées
- Les plateaux agricoles ouverts
- Les vallonements bocagers
- Les bocages et boisements
- Les sommets
- Le paysage suburbain

Source : Etude paysagère de l'agglomération de Morlaix. Stéphanie Cariou.

L'entreprise Sermeta se situe au coeur d'un paysage suburbain composé de zones d'activités et pavillonnaires qui se sont implantées au gré des opportunités le long des axes routiers et de la RN12. Le traitement paysager des interfaces entre ces différentes typologies urbaines sont souvent peu qualitatives, générant des paysages disqualifiés et banals.

LA RN12 a été catalyseur de ce paysage en formation au sein duquel elle est une composante majeure. Elle traverse la partie nord du territoire breton depuis Saint-Brieuc jusque Brest. Aux abords de l'agglomération morlaisienne, la route traverse les plateaux agricoles ouverts structurés par un maillage bocager relativement préservé, et animé par les successions de cultures (prairies pâturées et cultures du maïs principalement), par l'habitat rural et les boisements. Ces derniers marquent le passage des vallées et témoignent du creusement du plateau par les cours d'eau.

L'étalement progressif des zones d'activités le long de la RN12 banalise le paysage en entrée d'agglomération de Morlaix et installe l'automobiliste dans un paysage flou, peu compréhensible, à mi-chemin entre l'espace rural et l'espace urbain.

Google Street View - décembre 2010

Google Street View - décembre 2010

Google Street View - décembre 2010

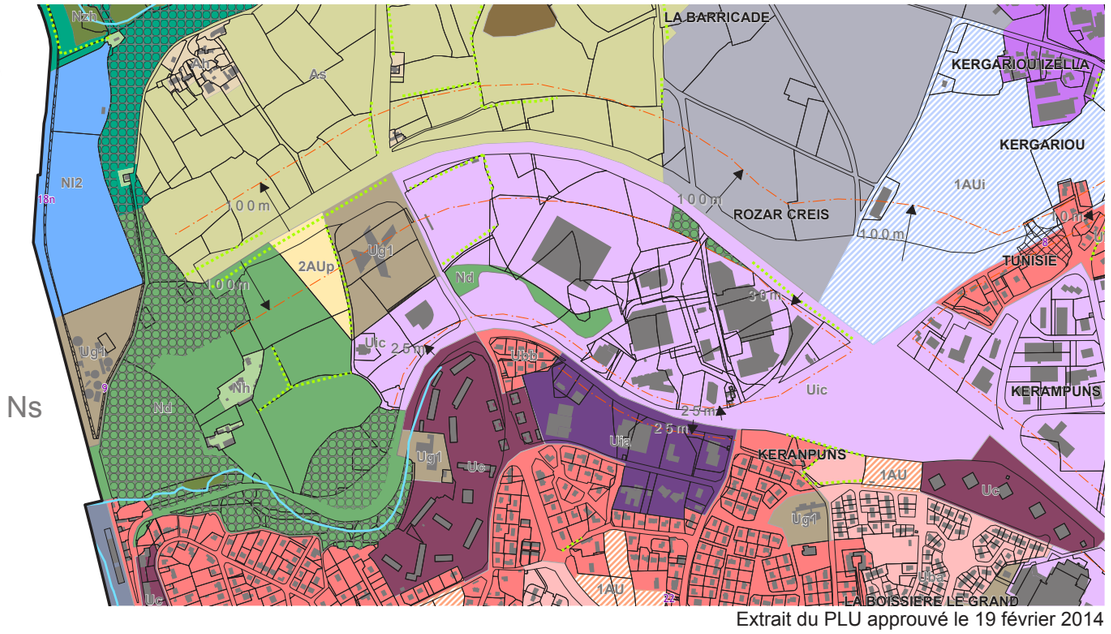
Photographie en date du 12 09 2017

2.2 SITUATION FONCIÈRE ET RÉGLEMENTAIRE

SIG Communauté d'agglomération de Morlaix - parcellaire et propriétés

Propriété publique

Acquisition foncière envisagée par l'entreprise Sermeta



Extrait du PLU approuvé le 19 février 2014

Le secteur d'étude s'inscrit dans différents zonages au PLU : Uic, Ug1, AUP et Nd.

L'entreprise Sermeta et les parcelles situées dans la bande des 100 m sont concernées par le zonage Uic relatif aux activités de toutes natures et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les principales règles de cette zone sont :

RECULS D'IMPLANTATION :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- **50m par rapport à l'axe de la RN 12,**
- **25m par rapport à l'axe des RD 46, RD 712 et RD 786,**

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'**extension mesurée** des constructions existantes.

Le projet d'extension prévoit de s'étendre dans l'emprise de la bande des 100m fixée dans le règlement graphique du PLU. On remarque une adaptation de cette marge de recul (recul de 30m par rapport à l'enprise de la RN12) en limite EST du site.

Le règlement graphique s'impose. Il fixe un recul d'inconstructibilité compris entre 30 et 100 m par rapport à l'axe de la RN12

AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas des établissements industriels et artisanaux: 1 place par tranche même incomplète de 60 m² de plancher d'ateliers et de locaux industriels.

Nombre de places demandées pour l'opération = nombre de places correspondant à l'occupation nouvelle du sol – nombre de places correspondant à l'occupation antérieure du sol.

Dans le cas du projet d'extension de Sermeta = 143 places supplémentaires

Les aires de stationnement, de manoeuvre et de stockage, et les surfaces de vente extérieures, **ne pourront pas se situer dans une bande de 5m** par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la **RN 12**, des «bretelles» de ses échangeurs et des RD 46, RD 712 et RD 786.

Elles seront implantées de préférence sur la **façade opposée des constructions ou sur les parties latérales**, par rapport aux voies suivantes : RN 12, RD 46, RD 712 et RD 786.

Elles seront **paysagées et plantées** à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement aérien.

VOIRIE ET ACCES

Les accès doivent être [...] aménagés de façon à **apporter la moindre gêne à la circulation publique.**

EAUX PLUVIALES

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au PLU. A défaut, les débits maximum de rejet devront respecter **20 l/s dans le cas d'un bassin versant de plus de 7 ha.**

ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET CLÔTURES

Sont interdits :

– les végétaux artificiels,
– la plantation d'espèces invasives (liste en annexe),
– les clôtures végétales mono-espèces,
– les grillages seuls sans accompagnement végétal,
– les toiles et films plastiques aérés ou non,
– l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdite par exemple).

Les aires de stockage seront positionnées et traitées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique. Si les aires de stockage doivent être protégées, l**a clôture sera en grillage soudé rigide systématiquement doublé d'une haie vive.**

ELEMENTS PAYSAGERS

Le long des voies et emprises publiques, la réalisation d'un **espace paysager sera exigée sur une largeur de 5m** par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la **RN 12**, des «bretelles» de ses échangeurs et des RD 46, RD 712 et RD 786.

La conservation des plantations existantes et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

OBLIGATION DE PLANTER

La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les stationnements et les cours urbaines, doit être aménagée en espaces paysagés à dominante végétale.

Ces espaces doivent représenter un minimum de la surface de l'unité foncière, sauf si le bâti existant ne le permet pas, de **10% perméable ou permettant l'infiltration des eaux pluviales** de la même façon que le terrain naturel. Ils seront **plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m2**. Les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Dans le cas du projet d'extension de Sermeta : **12375 m² et 61 arbres**

Le long des voies et emprises publiques, la réalisation d'un espace paysager sera exigée sur une largeur de 5m par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la RN 12. **Les essences locales sont préférées**.
Plantations existantes

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. En outre, la conservation des plantations existantes (en terme de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalents, pourra être exigée.

CONSTRUCTIONS

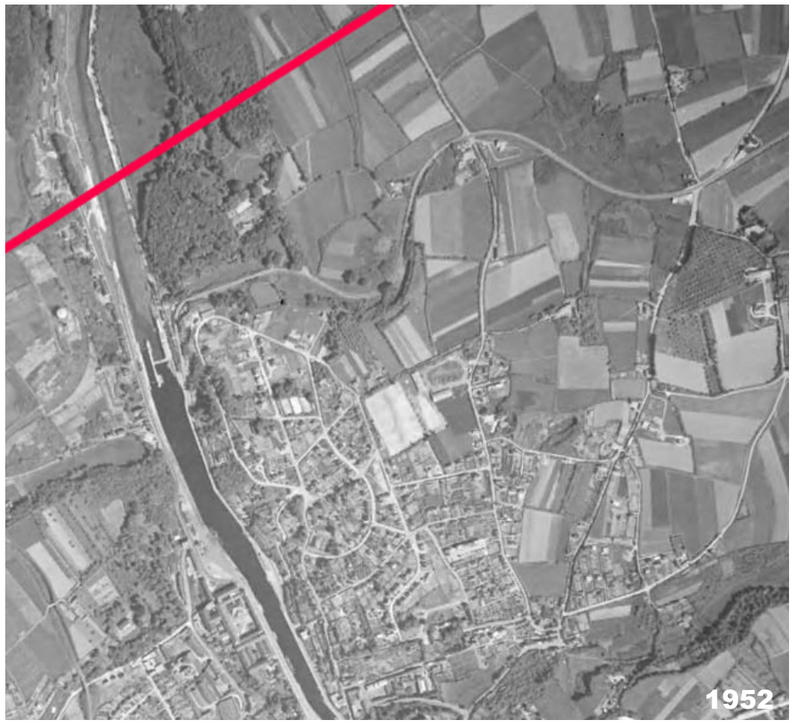
Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont 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.

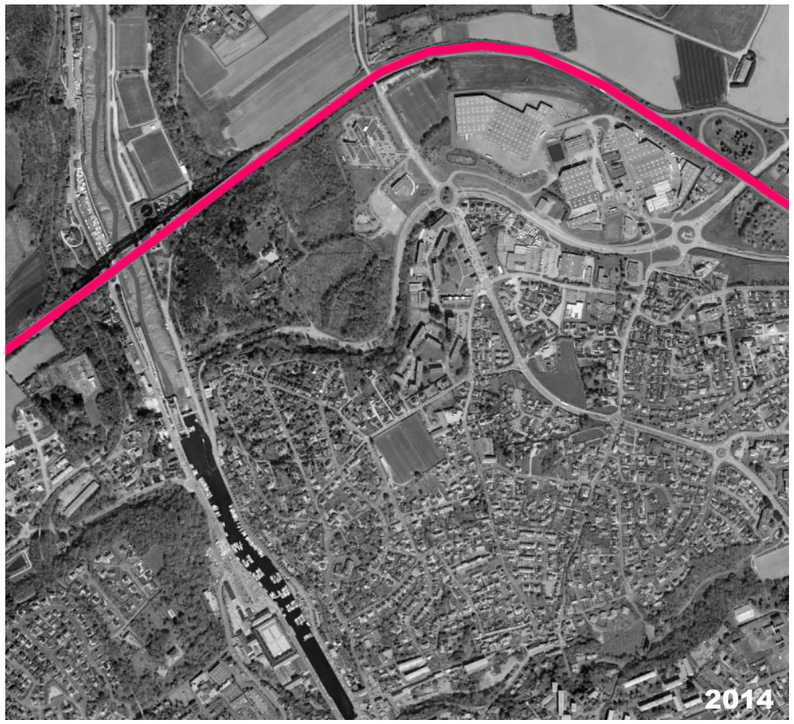
Les constructions devront présenter une **volumétrie simple**, **s'adapter au mieux au terrain naturel**, et devront avoir une **hauteur maximal de 12m**. Elles devront observer un **recul de 10m minimum par rapport à la limite de l'EBC**.

Les extensions et les dépendances devront être traitées de manière similaire à la construction existante.

2.3 UNE FAÇADE URBAINE QUALITATIVE

2.3.1 Evolution de la façade urbaine





Le XX^{ème} siècle à connu une accélération de l'évolution des paysages et de la forme urbaine de l'agglomération de Morlaix :

- Etalement urbain le long des axes de communication au détriment du territoire bocager avec apparition progressive d'enclaves agricoles,

- densification du maillage routier et création de la RN12,

- Poursuite de l'étalement urbain et densification des dents creuses contenues dans la limite nord de l'agglomération structurée par la RN,

- Transformation progressive de la façade urbaine perceptible depuis les voies de contournement de l'agglomération, avec dernièrement l'édification de la Z.A.E. de l'Aéropôle et prochainement, la Z.A.E. de Kergariou en face, de l'autre côté de la RN12.

Aujourd'hui la façade urbaine perceptible depuis la RN se décompose ainsi :

- bandeau prairial étroit (bande des 100m)
- Usine SERMETA
- habitat pavillonnaire mêlé avec du logement collectif
- lignes boisées
- tissus urbain dense en arrière

Cette décomposition de l'espace urbain est offerte par la topographie du site.

► Source : Géoportail - photographies aériennes anciennes

2.3 UNE FAÇADE URBAINE QUALITATIVE

2.3.2 Des perceptions sonores et visuelles rythmées par la topographie

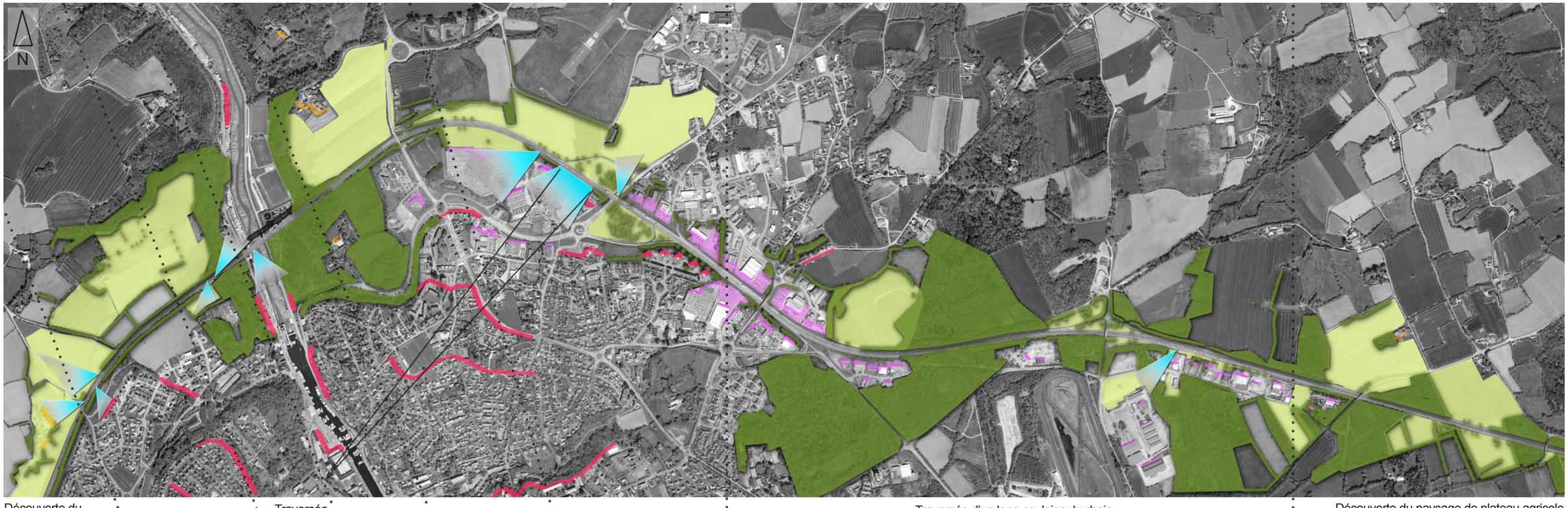
La structure topographique du territoire est marquée par la présence de deux vallées très encaissées orientées Nord-Sud :
- la vallée de la rivière de Morlaix, bordées de coteaux abrupts boisés de hêtres, de chênes et essences bocagères aux abords la ville,
- le vallon encaissé qui descend vers le Dourduff.

L'urbanisation de Morlaix s'est développée en épousant les lignes structurantes du relief. Au nord, l'urbanisation s'est étendue sur le plateau le long des axes routiers et se déploie essentiellement dans les limites tendues par la RN. Au-delà de cette limite, Ploujean s'est développé en crête de coteau. Il est sporadiquement visible depuis la RN.

Les premières voies d'accès au site ont épousé la topographie naturelle du site. La route de Ploujean à Morlaix longe la crête des coteaux. La RN12 traverse quant à elle le territoire en faisant fi du relief, se situant tantôt en contrebas de l'agglomération, tantôt en surplomb de la ville, offrant ainsi des vues contrastées sur le territoire traversé. Cette négation du relief lors de l'édification de la RN limite les répercussions liées aux nuisances sonores qu'elle génère lorsque cette dernière est située en déblais par rapport au territoire de l'agglomération.

Niveau de la RN par rapport au territoire

Perceptions visuelles et sonores depuis la RN



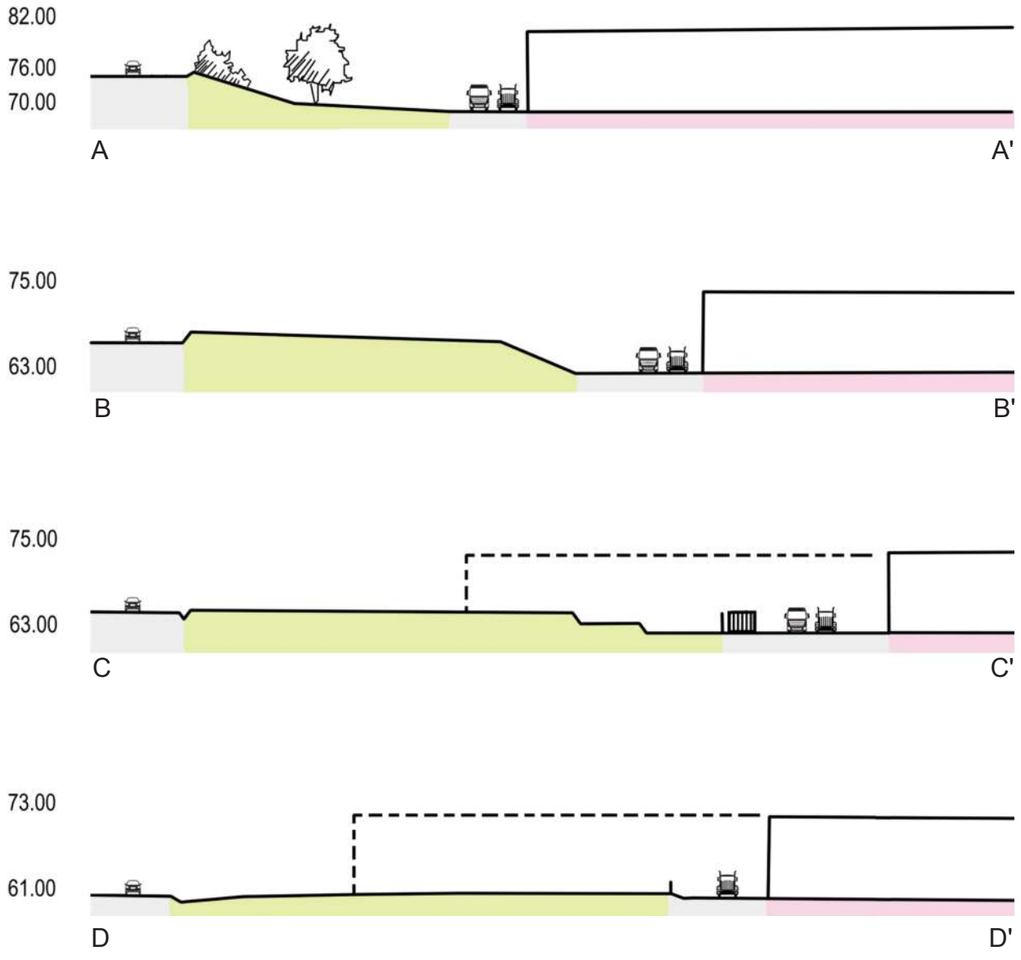
2.3.2 Des perceptions sonores et visuelles rythmées par la topographie

Perceptions visuelles et sonores depuis la RN

La rivière de Morlaix

Passage en contrebas

Ouvertures ponctuelles sur la ville et le plateau agricole



L'automobiliste surplombe le site de l'entreprise Sermeta. Une bande boisée classée EBC ferme la vue depuis la RN 12.

L'automobiliste surplombe toujours le site de l'entreprise Sermeta. Une longue perspective s'ouvre sur le centre-ville de Morlaix.

L'entreprise Sermeta se situe en léger contre-bas par rapport à la RN12. Les conteneurs et la clôture s'effacent derrière la bande prairiale.

Route, bande prairiale, talus bocager et façade architecturale se situent sur un même niveau. Les échelles respectives des éléments paysagers se répondent.

Coupes de principe d'implantation de l'entreprise par rapport à la RN12 ▲

2.3 UNE FAÇADE URBAINE QUALITATIVE

2.3.3 Une disparité dans le traitement des interfaces urbaines

1. Les bâtiments de l'entreprise Sermeta s'inscrivent dans la topographie du site. Depuis le nord, ils s'insèrent en arrière-plan d'un plateau agricole bocager. Les matériaux et les couleurs employés dans le travail de la façade atténuent l'impact visuel d'un bâtiment massif de par sa volumétrie.

2. En arrivant depuis Saint-Brieuc,

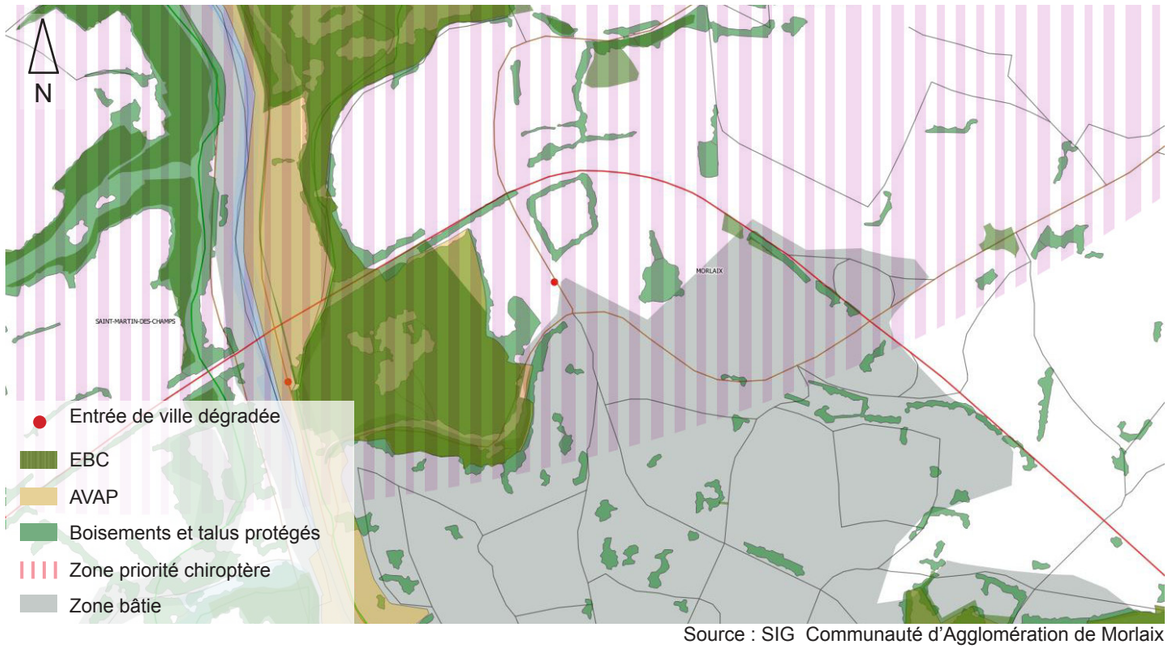
- la vue s'ouvre sur la ville, les bâtiments se trouvant en contre-bas par rapport à la RN12,
- puis l'entreprise et la route se situent sur un même niveau : une lisière prairiale assoie le bâtiment de production de l'entreprise. Ce retrait paysager par rapport à la RN permet une insertion paysagère du bâti dans le paysage environnant dominé par le plateau agricole qui s'étend au nord. Il est aussi une démonstration de la gestion intelligente des espaces publics ouverts de l'agglomération morlaisienne.
- enfin, la route s'enfonce dans le plateau (hauts talus boisés de part et d'autre de la voirie) avant de traverser les c0teaux boisés de la vallée de la rivière de Morlaix.

3. Depuis la RD46, un réseau de talus bocagers préexistants ainsi que la présence de bosquets contemporains fabriquent une lisière qualitative entre les espaces privés (clinique et Sermeta) et l'espace public. Un parking sommaire est relégué entre la voie express et le terrain de foot.

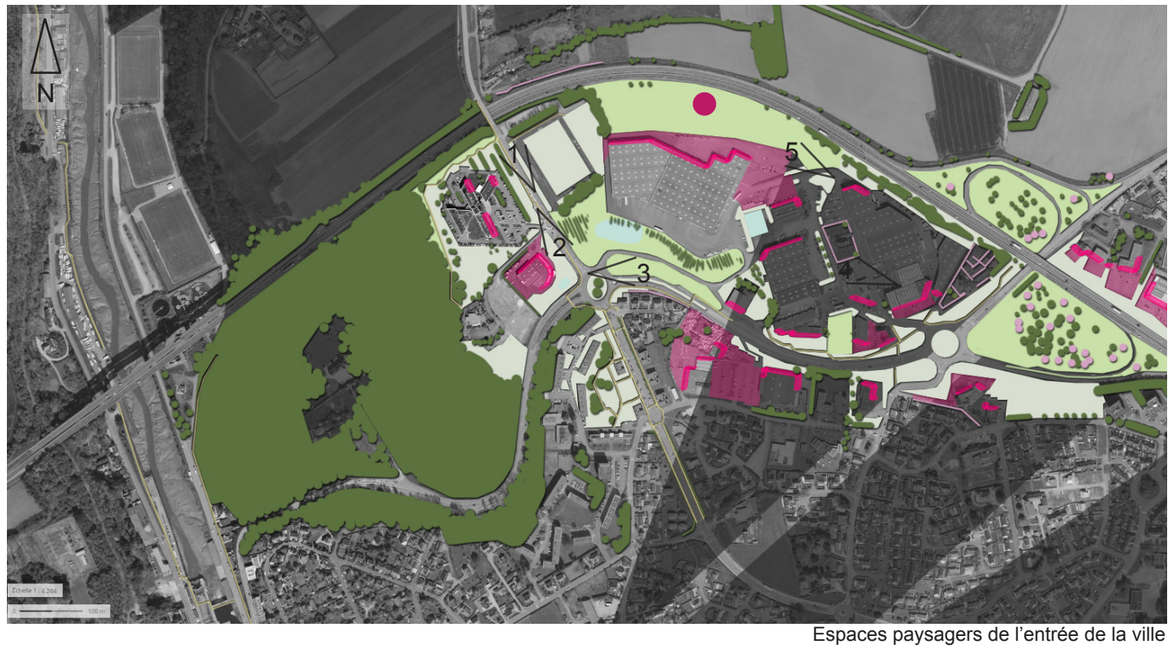
A noter la présence d'un chemin de chèvre qui révèle l'absence d'infrastructure dédié au piéton malgré un usage évident.

4. Au sud, le long de la RD786, on retrouve une interface agricole – prairie pâturée renforcée par un boisement de crête qui fabrique la lisière entre l'habitat individuel et l'entreprise. Ce travail paysager permet une insertion qualitative de l'entreprise dans le tissu urbain mixte. A l'ouest de la RD46, face à cet espace pâturé, l'espace commercial accapare le regard, sa lisière nue accentuant sa présence.

5. A l'intérieur du site industriel, les covisibilités avec le tissu environnant sont rares du fait de la composition bâtie et de la position du site en contrebas vis-à-vis de la RN12 qui crée une véritable barrière visuelle. Les talus bocagers boisés visibles en arrière-plan révèlent la présence du plateau agricole. Une clôture grillagée blanche délimite la propriété de l'entreprise, empêchant l'accès à la parcelle fauchée.



Source : SIG Communauté d'Agglomération de Morlaix



Espaces paysagers de l'entrée de la ville

Boisements et talus bocagers
Arbres isolés Bosquets
Prairie
Pelouse
Bassin de rétention
Façade urbaine

UNE ZONE D'ACTIVITÉ ECONOMIQUE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

La Z.A.E. de l'Aéropôle se situe à la confluence de plusieurs espaces soumis à des protections particulières :

- EBC et éléments de bocage protégés,
- Trame Verte et Bleue ─ réservoirs de biodiversité et corridors de déplacement pour la faune,
- Zone de Protection Spéciale Natura 2000 «Baie de Morlaix» et zone de priorité chiroptères.

De ce fait, et de part sa position d'entrée de ville, la Z.A.E. a été définie comme zone d'expérimentation pour une gestion écologique poussée. Différents dispositifs sont mis en place :

- gestion extensive : pâturage (moutons d'Ouessant) et fauche bisannuelle,
- taille de sécurité,
- gestion du semis spontané,
- maintien de l'ouverture du bassin de rétention des eaux pluviales.

UN SITE INDUSTRIEL FONCTIONNEL «HORS-SOL»

Le site industriel est accessible depuis la RD786 via deux accès. Une clôture et des lisières paysagères ferment le site depuis l'espace public. Son coeur est dénué d'espaces paysagers. Seuls quelques fragments résiduels de pelouse délimitent les espaces. Les parkings sont nus, vastes nappes de bitumes. Seuls les volets économiques et fonctionnels semblent avoir guidé le projet d'aménagement du site.

UNE POSITION D'ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION : ESPACE DE TRANSITION ET VITRINE DE LA VILLE

L'entreprise Sermeta se situe en entrée nord de l'agglomération. Son insertion dans le tissu urbain participe à la qualité paysagère et urbaine de l'entrée de la ville ─ seuil à partir duquel transparait la politique de gestion de l'espace urbain et du cadre de vie des habitants de la commune.

> La façade nord : découverte progressive de la ville

Depuis l'échangeur, le boisement mixte se dissipe progressivement le long du talus situé au nord-est de l'entreprise jusqu'à s'ouvrir sur une vue lointaine de la ville. En contrebas, la marge de recul est occupée par une prairie fauchée. Elle témoigne des intentions de gestions durable des espaces verts de la commune et fait le lien avec le plateau agricole qui s'étend au nord. Ce séquençage végétal (boisement dense, fragments de boisement, prairie) met en scène l'arrivée dans la ville.

Quelques éléments nuisent à la qualité de cette façade urbaine : la présence de panneaux publicitaires sur le domaine public, à l'intérieur de la marge de recul, et des zones de stockage, de dépôts et de stationnement.

> Les abords de la clinique et la façade sud de l'entreprise Sermeta : une amorce de «parc d'activité paysager»

A l'ouest, la clinique s'inscrit comme dans une clairière crée dans le prolongement du boisement classé. La position en contrebas du bâtiment et des espaces de stationnement ainsi que la plantation d'arbres en alignement en façade fabriquent une transition douce avec l'espace public. Au sud du site de Sermeta, boisements isolés et lisière arborée de crête, zone humide, et prairie pâturée enclose fabriquent une interface qualitative avec la ville habitée ─ interface témoin du contexte paysager élargi au grand territoire.

> Des disparités dans le traitement des lisières des espaces privés

Seuls la clinique et l'entreprise Sermeta ont fait l'objet d'un traitement paysager en lisière. La présence de hangars aux façades délabrées, des espaces de stationnements en façade de bâti et des espaces de pelouses stériles à l'interface entre ces espaces privés et l'espace public rendent ces éléments architecturaux très présents dans le paysage urbain et participent à la dégradation du cadre de vie des habitants riverains.

> Une entrée de ville routière

La RD46, de part ses dimensions et le traitement de ses accotements, possède un caractère très routier alors qu'elle se situe en entrée de ville. Par ailleurs, un chemin de chèvre s'est constitué le long de cet axe, témoignant des habitudes de déplacements des usagers du lieu.

MEDICO CHIRU CAL
E LA BAIE DE MO AIX
1

PATISSERIE & BOULANGERIE
BOULANGERIE
2

à 2mn.
3

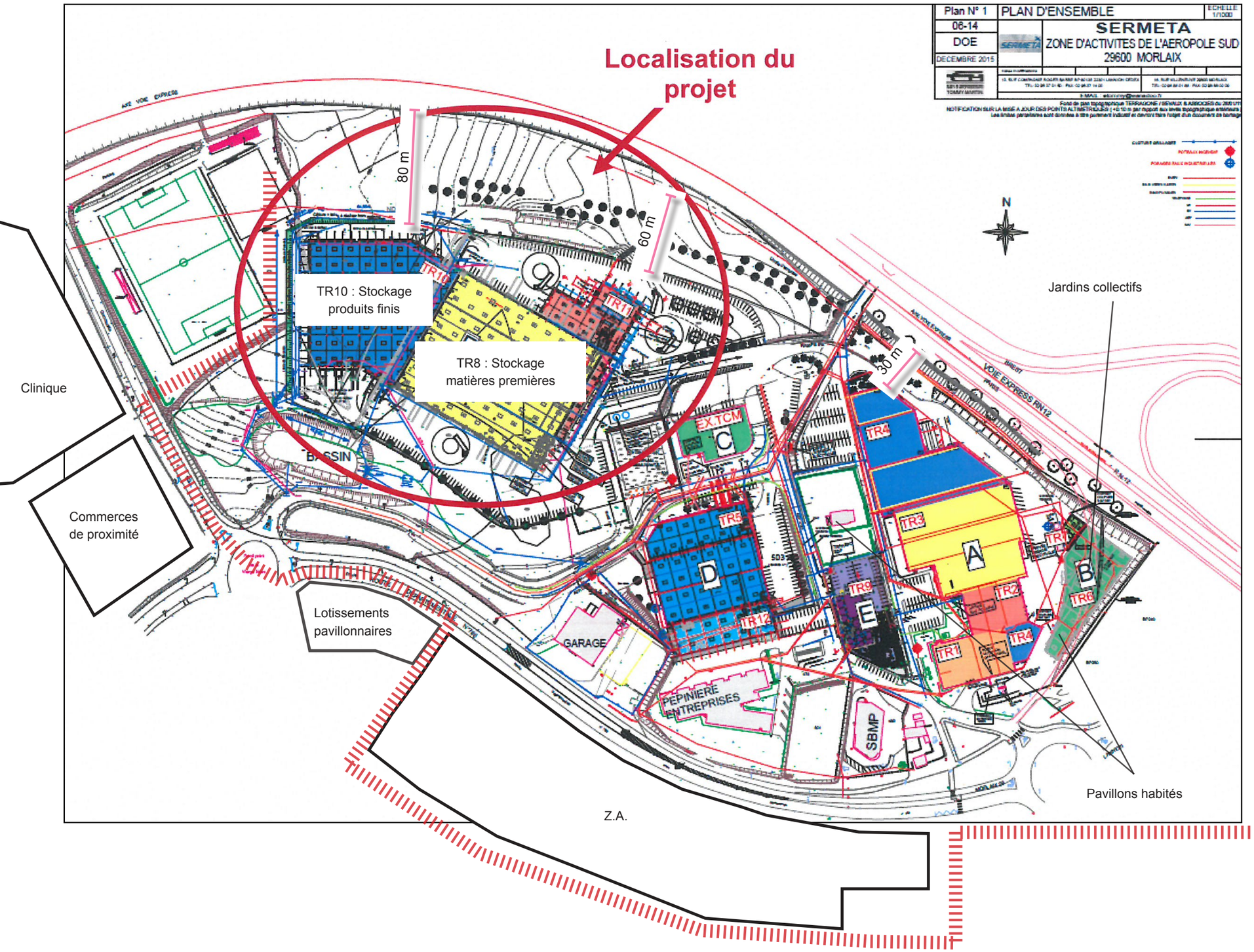
4

4'

5

3. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET D'EXTENSION DE L'ENTREPRISE SERMETA

3.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET



L'entreprise Sermeta souhaite étendre ses surfaces de productions dans la marge de recul «non aedificandi», entre les bâtiments TR8 et TR10* existants et la RN12, afin de répondre à ses besoins dans le cadre du développement de son activité.

L'extension se déroulerait en deux phases :

- Une première extension de 4300 m² dans le prolongement des bâtiments TR10 et TR8 ;
- Une seconde de 4300 m² à l'ouest de la première extension dans le prolongement du TR10.

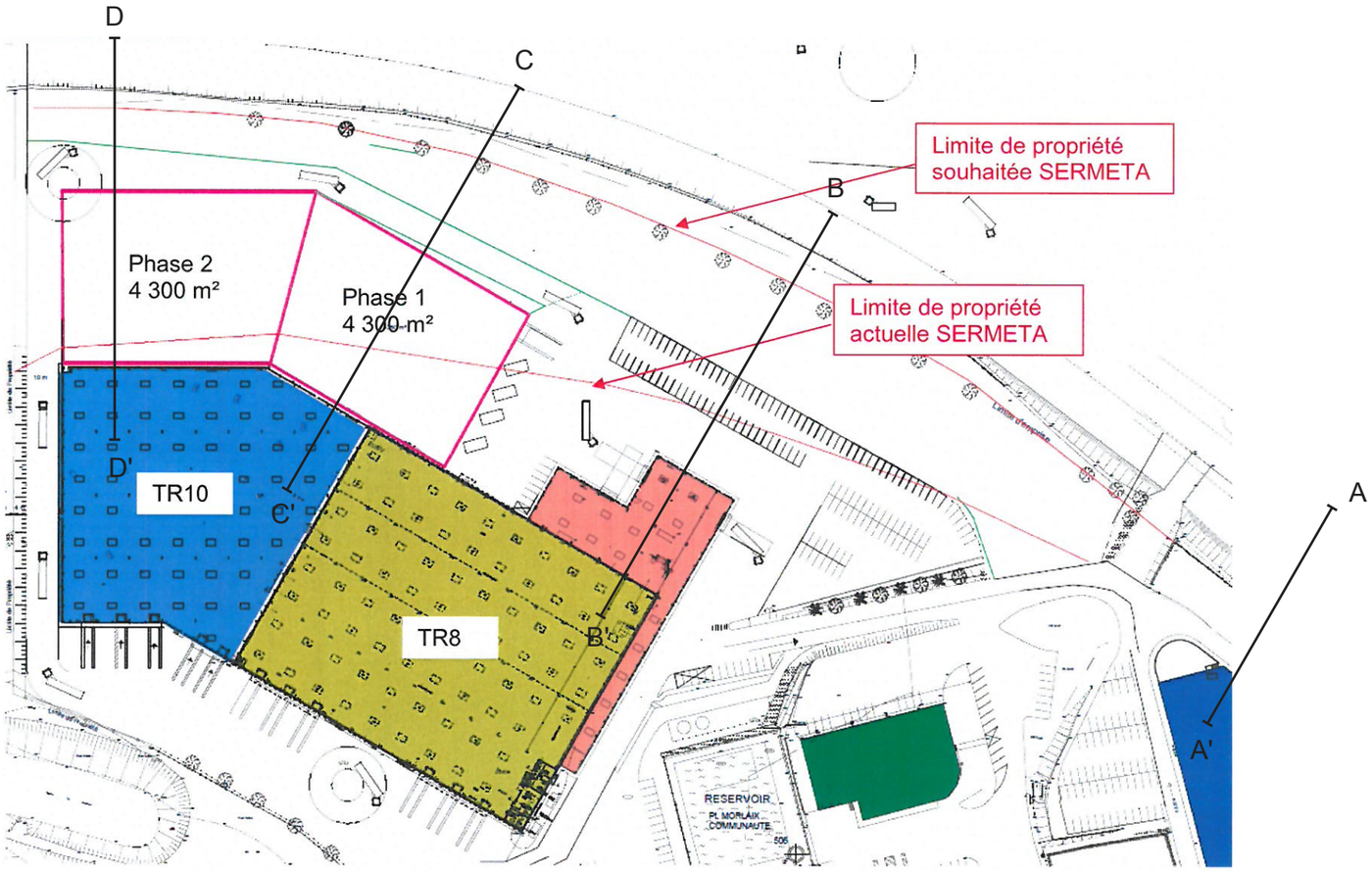
Dans l'objectif de sécuriser la circulation du site, il est envisagé de créer une voie de contournement entre le bâti et la RN12 dédiée aux poids-lourds au nord des bâtiments.

L'entreprise souhaite également accroître son parc de stationnement de 40 places supplémentaires.

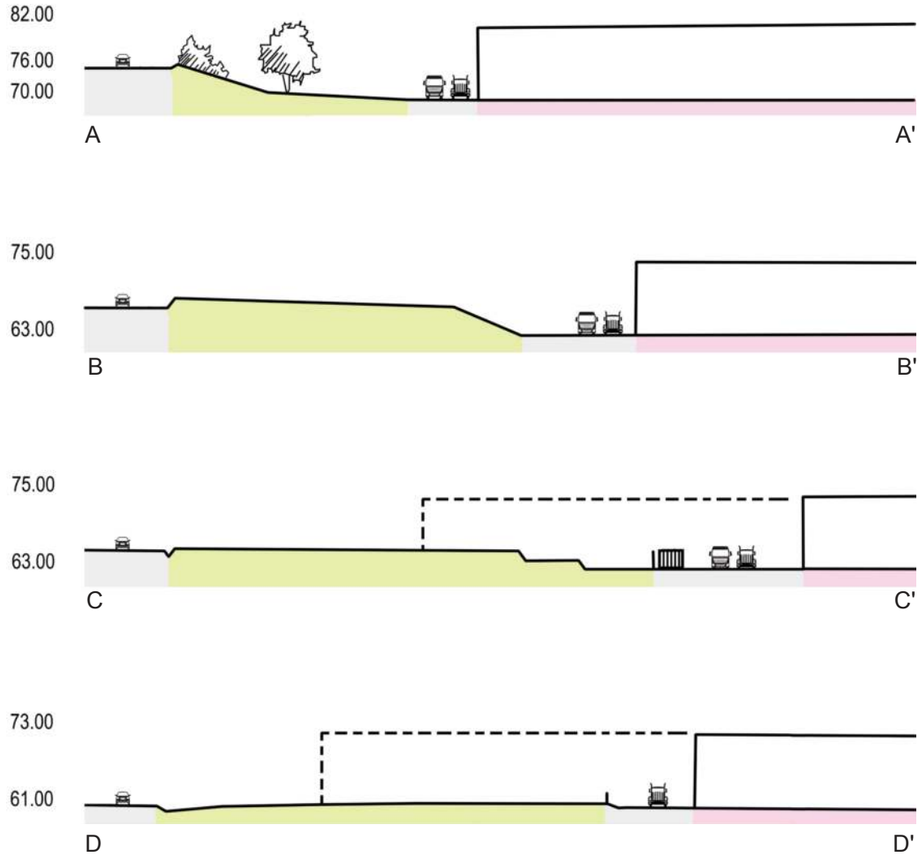
Les travaux débuteraient courant 2019.

Remarque : Le plan masse général présente un projet technique et fonctionnel qui ne traite pas du traitement paysager du site et de ses lisières.

* TR8 et TR10 sont des bâtiments dédiés au stockage des matières premières, outils de productions et produits finis



ESQUISSE DE TRAVAIL



Coupes de principe d'implantation de l'entreprise par rapport à la RN12 ▲

Limite à la future extension du bâti

4. ETUDE LOI BARNIER

FRÉQUENTATION DU SITE

L'entreprise emploie actuellement 560 salariés en CDI sur Morlaix. Son activité engendre déjà un flux de déplacement pendulaire quotidien important. Son extension ne devrait pas engendrer de transformation majeure de ce fonctionnement.

IMPACT SUR LES MILIEUX «NATURELS»

Le projet prévoit d'étendre la superficie des lieux de stockage de 8600 m² en deux temps (2 phases de 4300 m²). Cette extension s'accompagne d'une réorganisation des infrastructures. Au total, les surfaces artificialisées projetées sont de :

- 10680 m² dans le scénario 1,
- 14750 m² dans le scénario 2,

soit entre 1 et 1,5 ha de surface imperméabilisée au détriment de la prairie. Le talus jouxtant le terrain de foot est également touché. Cette extension aura un impact sur l'infiltration des eaux pluviales et engendrera un taux de ruissellement important. Cette eau sera potentiellement polluante du fait de leur charge et hydrocarbures, huiles et métaux.

Nota : le site se situe à l'intérieur du périmètre de la zone de priorité chiroptère et à 2 km à vol d'oiseau de la «Baie de Morlaix (ZPS Natura 2000).

IMPACTS SUR LE PAYSAGE

L'extension induira une avancée du bâti vers la route de 70 m, réduisant la bande de recul «non aedificandi» à 30m.

La hauteur du bâti et la qualité de la façade s'inscriront dans la continuité de l'existant. Malgré l'inscription du site en contrebas de la RN12, cette organisation nuira à la qualité de la façade urbaine, l'interface agricole actuelle disparaissant au profit d'un espace bitumé dédié à la circulation et au stationnement.

IMPACTS SUR LE BRUIT

Le site est soumis aux nuisances sonores générées par la RN12. Cependant le projet prévoit d'étendre les zones de production, et non les bureaux ou autres locaux «de séjour prolongé».

IMPACTS LUMINEUX

La voirie projetée sera dédiée à la circulation des poids-lourds. Les feux de ces véhicules occasionneront potentiellement une gêne pour les automobilistes qui circuleront sur la RN12. Aucune barrière visuelle n'est envisagée.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier » a introduit l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à promouvoir **un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes**.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire, en dehors des espaces urbanisés des communes, longe :

- Une autoroute au sens des articles L. 122-1 à L. 122-5 du Code de la Voirie Routière.
- Une route express au sens des articles L. 151-1 à L. 151-5 du Code de la Voirie Routière.
- Une déviation au sens des articles L. 152-1 et L. 152-2 du Code de la Voirie Routière.
- Une route classée à grande circulation en vertu de l'article L. 110-3 du Code de la route.

L'application de l'article L. 111-1-4 est subordonnée au classement des voies dans l'une ou l'autre des catégories ci-dessus.

Dans le cadre de cette loi un principe d'inconstructibilité est instauré le long des voies (de part et d'autre de l'axe des voies) dans une bande de :

- **100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations.**
- 75 m pour les routes à grande circulation

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations (dont les bretelles d'échangeur) qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

L'instauration de nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme a été accompagnée d'une circulaire de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (n° 96-32 du 13 mai 1996) qui a précisé un certain nombre de points, aidant à mieux cerner "l'esprit" de la loi :

« L'objectif de cet article est d'**inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers.** Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (…). La loi invite donc les communes à **édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles** d'urbanisme justifiées et motivées au regard des **nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère** ».

Ainsi, des **exceptions** sont possibles, après accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou constructions au-delà de la marge de recul dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Elles concernent les constructions ou installations :

- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate des infrastructures routières (par exemple installations des services publics de secours et d'exploitation)
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'**extension de constructions existantes**.

La levée de l'interdiction générale peut cependant intervenir après une étude de projet urbain. Les principaux critères pris en compte pour cette étude sont donc :

- les nuisances : les dispositions proposées devront notamment répondre aux critères issus des dispositions de la « loi bruit ».
- la sécurité : les accès doivent être organisés de façon à assurer la sécurité des usagers et les problèmes de sécurité liés au mélange des trafics doivent être traités.

4.1 RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

La modification envisagée concerne uniquement la réduction de la marge de recul du bâti par rap port à la RN12 de 100m actuellement à 30m souhaité. Suite à de précédentes études Loi barnier réalisées en 2001 et 2005 et traduites dans le PLU de morlaix le recul sur l'agglomération n'est pas 100m uniformément mais compris entre 30 et 100.

Elle vise uniquement à «réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et des paysages et ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables».

Conformément à l'article L153-34 (anciennement L.123-13, alinéa 7) du code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée est bien adaptée au projet.

Article L153-34

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Conformément aux articles L.111-6 et L.111-8 (anciennement L.111-1-4), une étude dite loi Barnier est nécessaire pour expliquer la démarche envisagée pour intégrer le long des grands axes de circulation. Celle-ci permet de justifier du respect de la **qualité architecturale et paysagère**, et de la **prise en compte de la sécurité et des nuisances.**

Article L111-6
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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 soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article L111-8
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS : incidence

RAPPEL : Le projet prévoit d'étendre la superficie des lieux de stockage de 8600 m² en deux temps (2 phases de 4300 m²). Cette extension s'accompagne d'une réorganisation des infrastructures. Au total, les surfaces artificialisées projetées sont de :

- 10680 m² dans le scénario 1,
- 14750 m² dans le scénario 2,

soit entre 1 et 1,5 ha de surface imperméabilisée au détriment de la prairie. Le talus jouxtant le terrain de foot est également touché. Cette extension aura un impact sur l'infiltration des eaux pluviales et engendrera un taux de ruissellement important. Cette eau sera potentiellement polluante du fait de leur charge et hydrocarbures, huiles et métaux.

Nota : le site se situe à l'intérieur du périmètre de la zone de priorité chiroptère et à 2 km à vol d'oiseau de la «Baie de Morlaix (ZPS Natura 2000).

→ Etude loi sur l'eau en cours

Le site d'étude étant à proximité de la Zone de Protection Spéciale «Baie de Morlaix» est compris dans la zone de priorité chiroptères (lieu de chasse potentiel). Ce zonage n'a pas de portée réglementaire. De surcroît, le site impacte la périphérie de la zone tampon relative à la présence d'un blockauss sité au nord du site. De plus, compte-tenu de l'éclairage du bâti et de la présence de la RN12, l'habitat ne correspond pas à une zone de chasse privilégiée.

Rappel : Prescription du service de gestion des espaces naturels de Morlaix communauté
- il s'agit d'une zone à potentiel écologique faible
- concernant le zonage priorité chiroptère : maintenir/renforcer la trame bocagère

→ Etude d'impact environnementale en cours

Ce projet serait soumis à l'examen au cas pas cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts négatifs notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Cette décision est prise par l'autorité environnementale.

L'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Elle procède à cet examen en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel. Ces critères sont énumérés à l'annexe III de la directive modifiée du 12 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics ou privés sur l'environnement.

La décision de soumettre ou non le projet à évaluation environnementale se fonde donc sur l'analyse du formulaire de demande d'examen dans lequel le maître d'ouvrage précise les principales caractéristiques du projet. Un formulaire d'examen au cas par cas et son annexe d'informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire sont à renseigner par les porteurs de projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de trente-cinq jours à compter de la réception du formulaire complet pour informer, par décision motivée, le porteur de projet de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Les modalités précises d'envoi du formulaire sont inscrites à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Réforme de l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes
Ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes
Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soi couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².
	Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas	

II. – En application du 2° du II de l'article L. 122-3, **l'étude d'impact** comporte les éléments suivants, :

1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous.
2° Une description du projet,
3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, ;
4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;
5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement
6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné.
7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage,
8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :
– éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
– compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5° ;

Aucune modification du règlement écrit du PLU n'est envisagée.

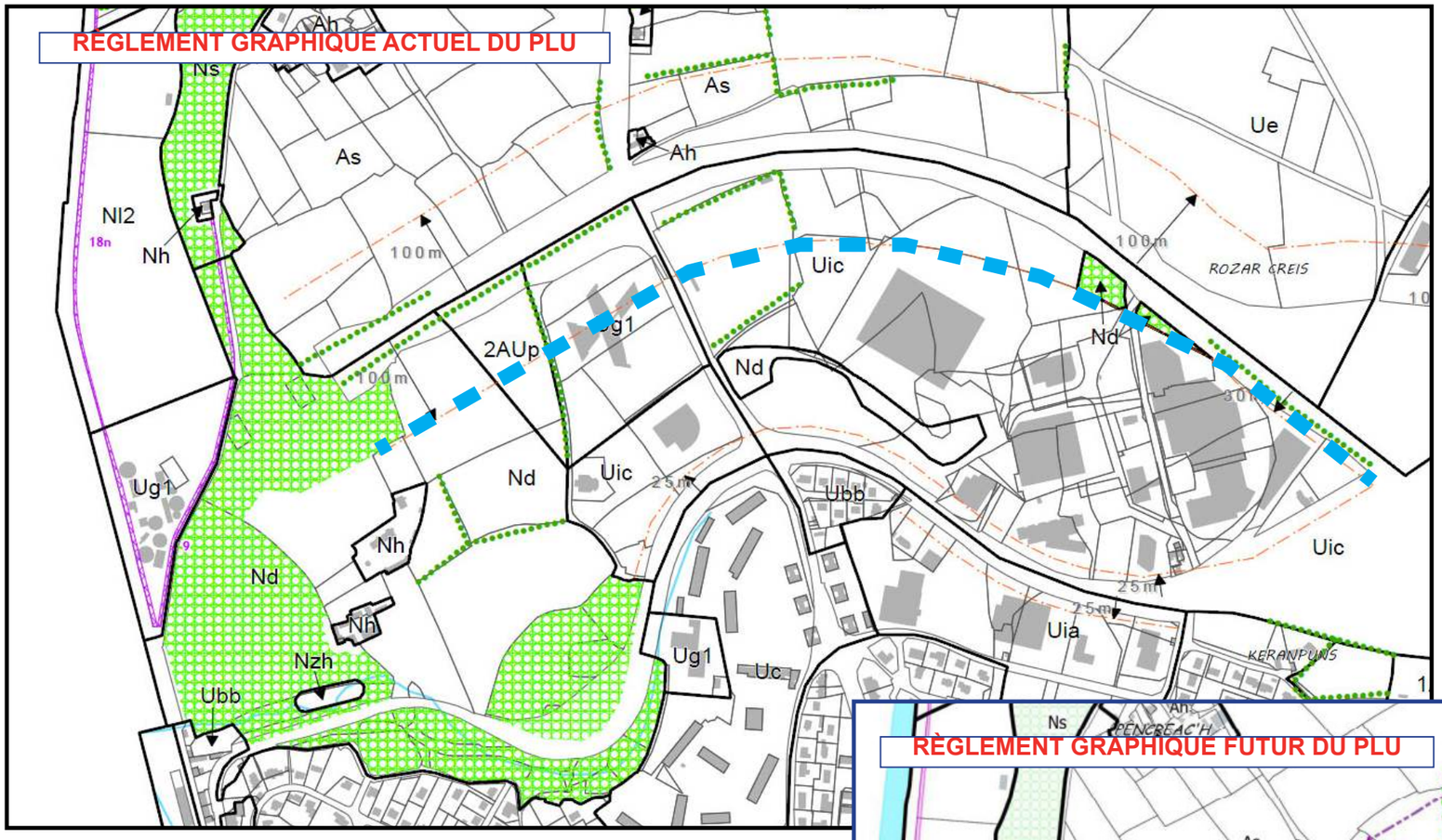
En effet, les dispositions existantes du règlement, élaborées dans le cadre d'une étude paysagère " Loi Barnier " (Patricia Poinas - 2005) sont suffisamment précises et détaillées pour garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Par ailleurs le règlement écrit précise dans son article Ui6 que les règles d'implantation par rapport à la RN 12 s'appliquent " sauf indications contraires portées aux documents graphiques ". Aussi une modification de cet article n'est pas nécessaire.

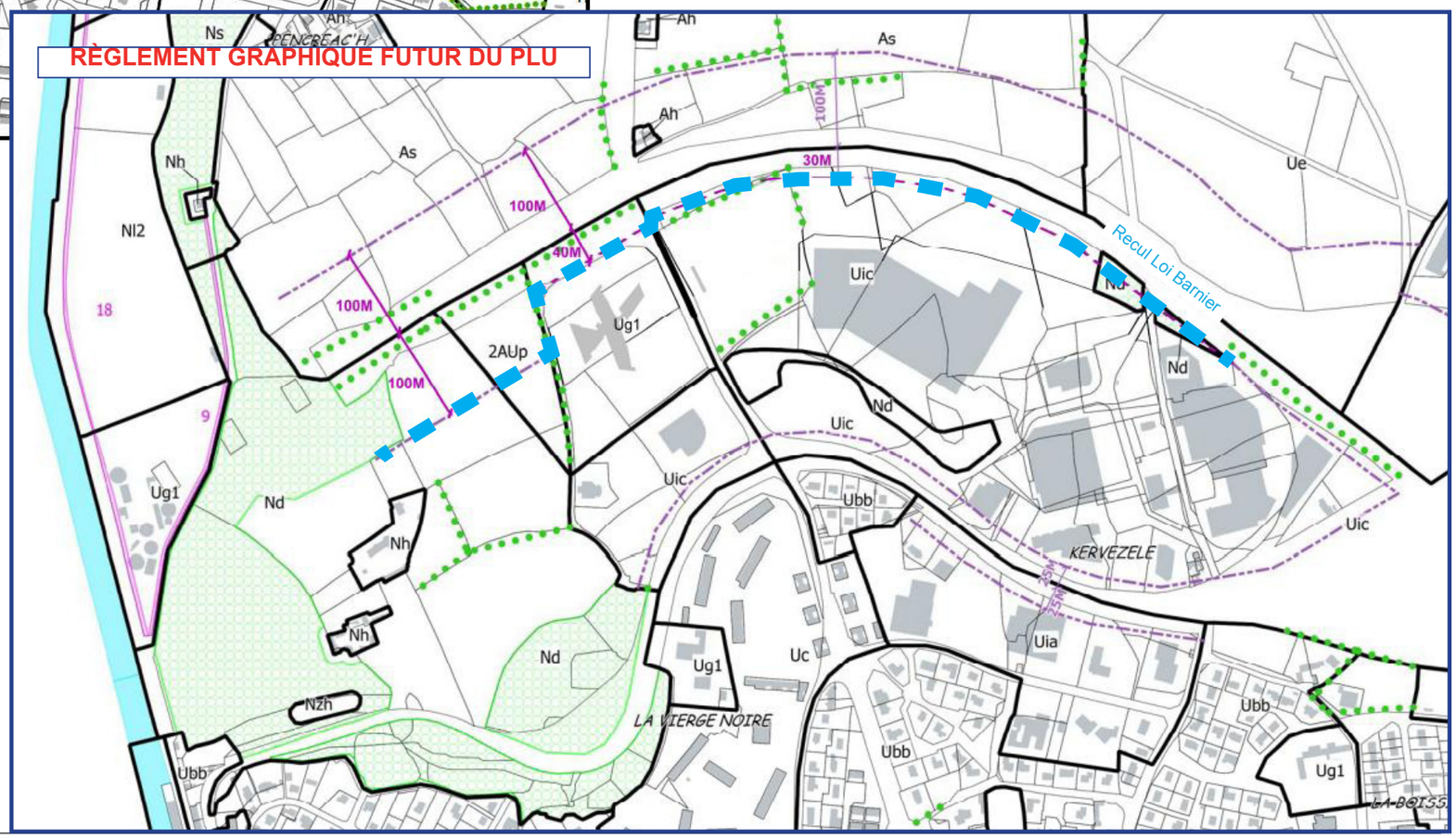
4.2 MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

4.2.2 Modification du règlement graphique

RÈGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL DU PLU



RÈGLEMENT GRAPHIQUE FUTUR DU PLU



5.1 COMPATIBILITÉ DU RECUL AVEC LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SÉCURITÉ, DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

INTÉGRATION DU PROJET

Le projet d'extension pourrait avoir un impact limité du fait que :

- la topographie du site ouvre la vue sur la ville ;
- le recul visé entre en cohérence avec la réduction déjà effective à l'est du site industriel ;
- les place de stationnement et la voie de contournement permettent de conserver un recul du front bâti à 30 m de la voie express ;
- la présence d'éléments paysagers tels que les haies et talus bocagers présents sont relativement préservés et pourront servir de support à l'aménagement paysager de la lisière en vue d'intégrer l'évolution du site dans le paysage environnant ;
- l'architecture et la volumétrie du bâti s'inscriront dans le prolongement de celles actuelles garantissant le maintien de l'unité architecturale d'ensemble.

PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ ET DU BIEN ÊTRE DES SALARIÉS

Le plan de déplacement des véhicules lourds dans le site prévoit un passage de ces derniers en périphérie extérieure du site, le long de la RN12, à 5 m de cet axe à l'ouest du site. Il est prévu que la route s'adosse au relief existant. D'autre part, le projet ne prévoit pas de barrière physique (de type haie) entre le site et la voie express.

Cette organisation risque de générer des nuisances lumineuses vis-à-vis des automobilistes circulant sur la voie express qui seront soumis aux projections lumineuses des poids-lourds (sources d'éblouissement et de pertes de repères).

Quant aux nuisances sonores générées par la RN, elles n'induiront pas de gênes supplémentaires dans le sens où les surfaces d'extension concernent des bâtiments de production et des espaces de stationnement.

IMPACT ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

Le projet impliquera l'imperméabilisation de 1 à 1.5 ha de sol au détriment de la prairie fauchée. Cette imperméabilisation génèrera potentiellement un ruissellement fort et sera potentiellement source de pollution des milieux aquatiques en aval du fait de la charge de ces eaux en hydrocarbures, huiles et métaux. Une veille sera donc portée sur les milieux aquatiques attenants. Le projet induira de surcroît une diminution des capacités d'infiltrations du site.

Par ailleurs, la nouvelle organisation du site peut potentiellement impacter la zone de priorité chiroptère et la ZPS Natura2000 «Baie de Morlaix».

La disparition de la prairie requalifiera la façade urbaine perceptible depuis la RN12 et l'entrée Nord de la ville de Morlaix. La bande prairiale établissait un lien entre le territoire agricole qui s'étend au nord de la RN et l'agglomération au sud. Elle était un signal fort, témoin de la volonté de l'agglomération de porter une gestion respectueuse vis-à-vis de la biodiversité et du cadre de vie des habitants. Malgré tout, le projet s'inscrit dans un cadre urbain et paysager de zone d'activité.

Au regard du contexte urbain et paysager, et du projet d'extension de l'entreprise Sermeta :

> zonage Uic,
> évolution de la façade urbaine en entrée d'agglomération,
> extension du bâtiment existant dans la marge de recul de 100 m,
> continuité dans la qualité architecturale de l'édifice et inscription dans la topographie du site,
> compatibilité du projet avec la prise en compte des nuisances sonores,
> problématique de mise en danger des automobilistes empruntant la RN12 du fait des projections lumineuses des feux des poids-lourds qui circuleraient sur la voie de contournement au nord du site,
> imperméabilisation de 1 à 1.5 ha de sol avec problématique d'infiltration et de ruissellement d'eaux polluées,
> absence de prise en compte du volet paysager dans le plan d'aménagement du site,

le schéma d'aménagement paysager des espaces non bâti du site de SERMETA et de la marge de recul seront des documents essentiels à fournir dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Afin de favoriser sa bonne insertion, le projet doit répondre à enjeux suivant :

> COMPENSER LES NUISANCES GÉNÉRÉES PAR UN AMÉNAGEMENT ET UNE GESTION INTELLIGENTE DE LA BANDE DE RECUL

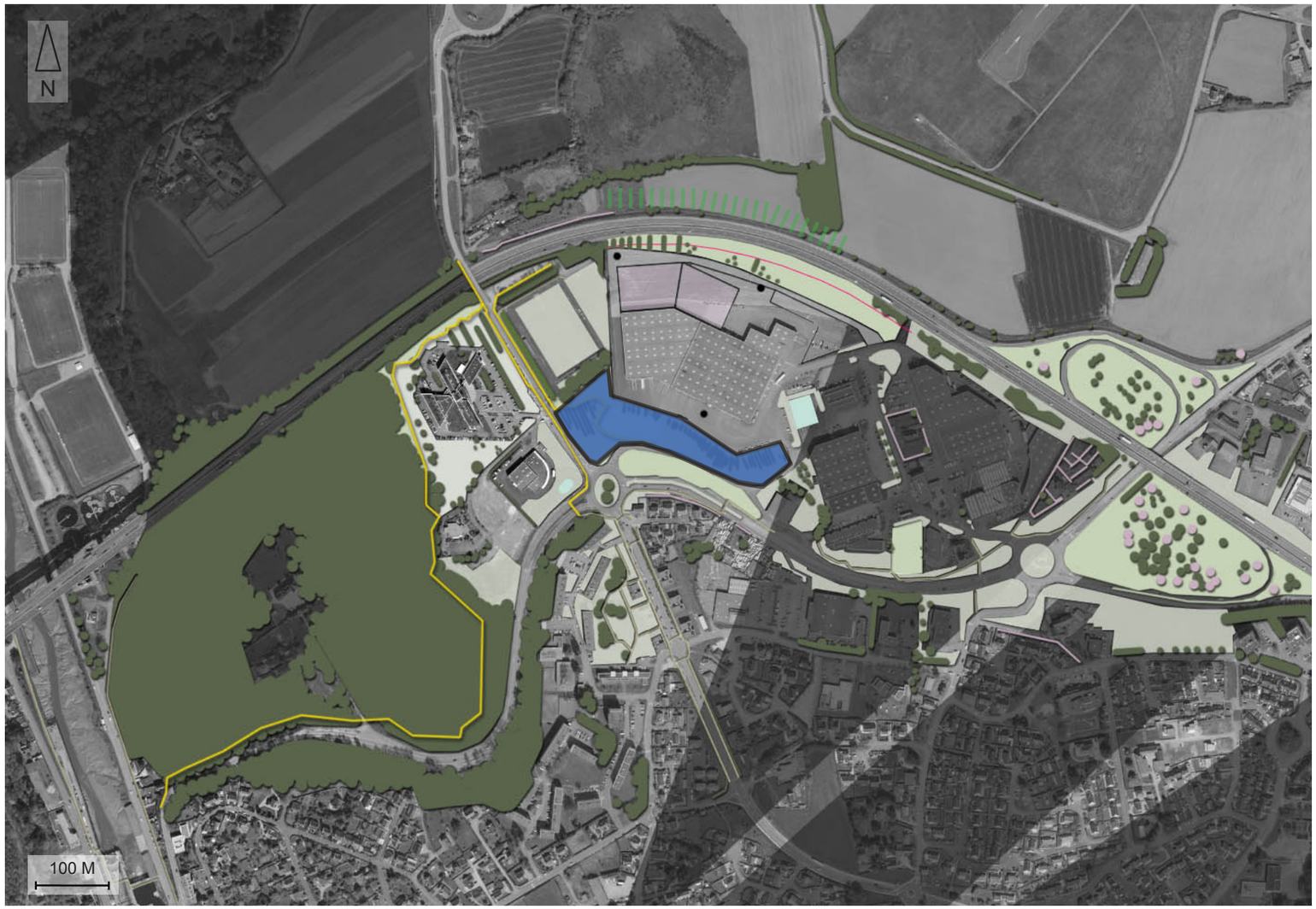
- maîtriser le recul par rapport à la RN12,
- privilégier le scénario 1 plutôt que le 2ème dont la voie de contournement présente des risques,
- «paysager» la marge de recul,
- employer des matériaux efficaces en matière d'isolation acoustique dans la construction du bâti,
- gérer les eaux de ruissellement afin d'assurer l'absence d'impact sur les milieux aquatiques,
- réviser l'étude loi sur l'eau.

> INSCRIRE LE PROJET DANS LE CONTEXTE TERRITORIAL
> AFFIRMER LE CARACTÈRE D'ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION DU SITE

- conforter les éléments paysagers inhérent au bocage hérité tout en maintenant le caractère ouvert du paysage bocager du plateau,
- renforcer la présence végétale sur le site de la Z.A.E. afin de lui donner une image de «parc d'activité» qui s'inscrit entre plateau et vallée, dans la continuité de la trame verte et bleue de l'agglomération,
- séquencer le traitement végétal pour accompagner la mise en scène de l'entrée de la ville : prairies et alignement d'arbres en accompagnement des lignes de fuite / boisements clairs d'amorce de la vallée boisée / boisements denses de cadrage des ouvertures visuelles et d'insertion de la Z.A.E. dans la vallée et les boisements de la Trame verte et Bleue,
- interdire l'implantation de panneaux publicitaires dans la bande de recul,
- expérimenter la démarche d'Opération Programmée d'Amélioration du Paysage d'entrée de ville avec élaboration d'un cahier de prescriptions et définition d'une charte signalétique qui intègre le règlement en matière de publicité,
- Requalifier la RD46 afin de lui donner un caractère urbain.

> REDÉFINIR LE RÈGLEMENT EN MATIÈRE D'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET D'AMÉNAGEMENT DE LEUR ABORDS

- définir, à travers une charte architecturale et paysagère, une gamme de matériaux, de RAL, d'essences végétales, de principes d'implantation de clôtures et de plantations,
- définition de prescriptions en matière d'enseigne : emprise sur façade, couleur, illumination, structures totem sur l'emprise de la bande de recul paysagère,
- imposer l'aménagement de parking paysager avec prise en compte de la capacité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (inscrit au PLU),
- privilégier l'implantation des aires de stationnement et des zones de stockage en latéral (inscrit au PLU).

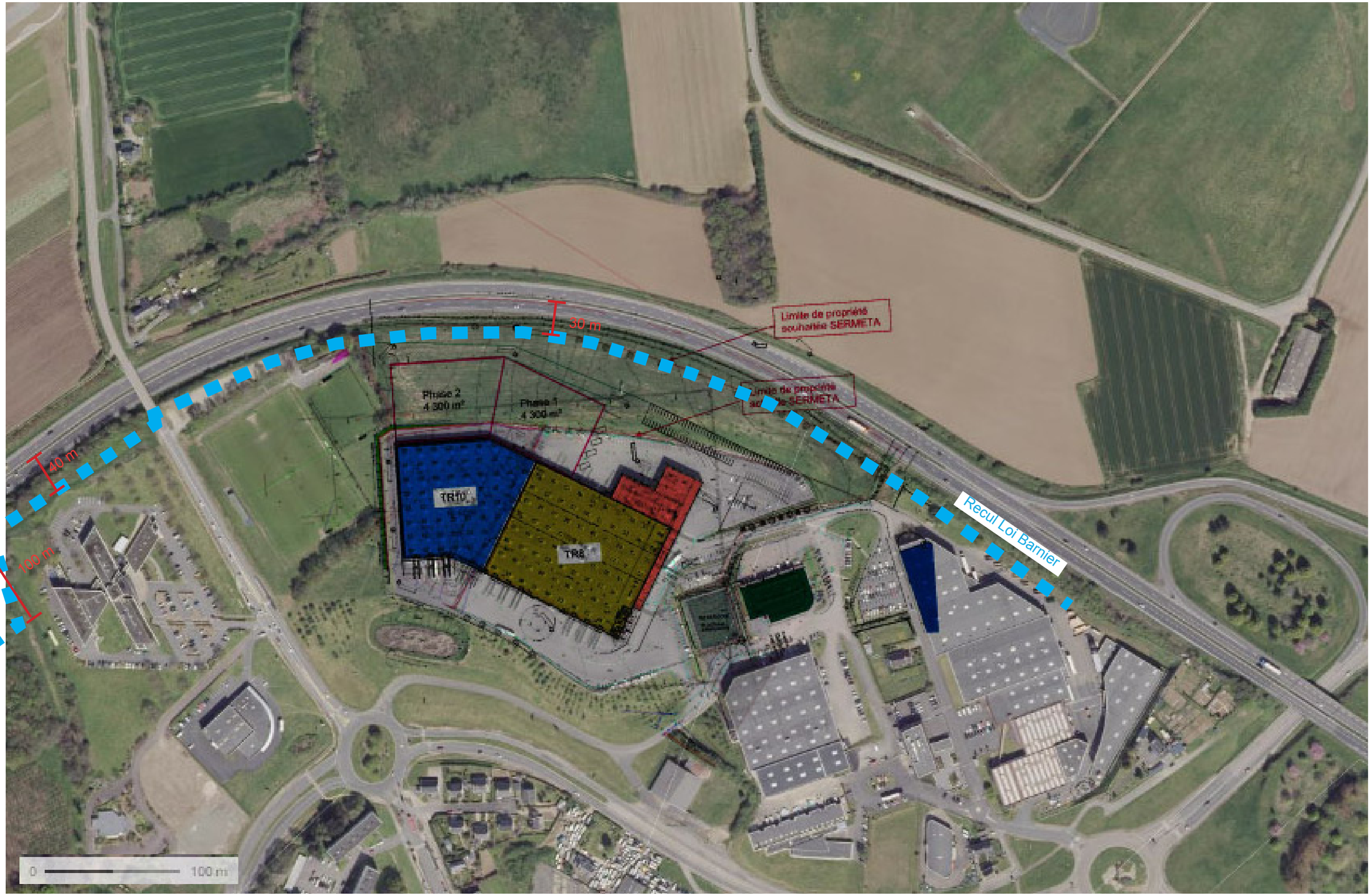


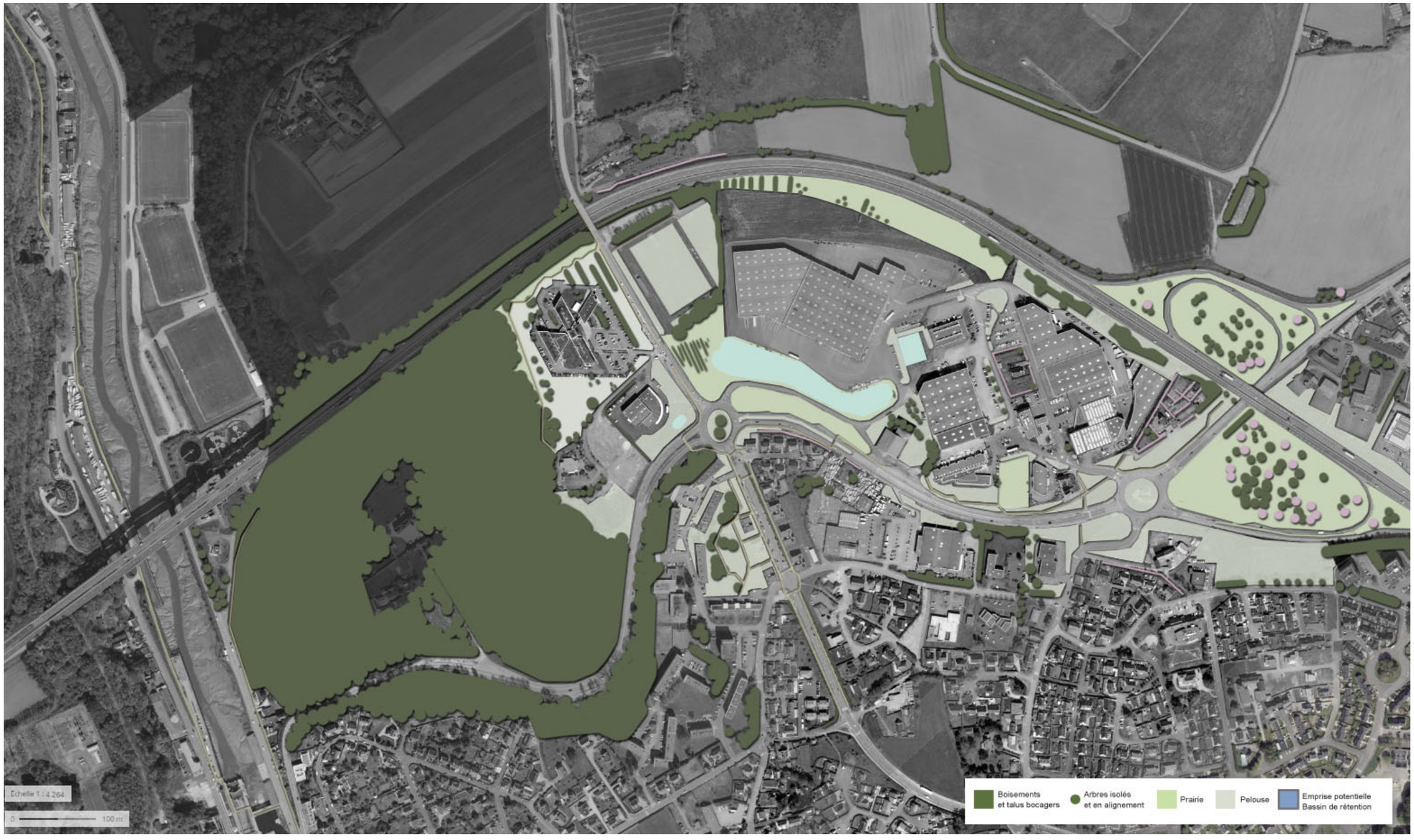
> CONFORTER LES FENÊTRES VISUELLES QUI OUVRENT LA PERSPECTIVE SUR LA VILLE

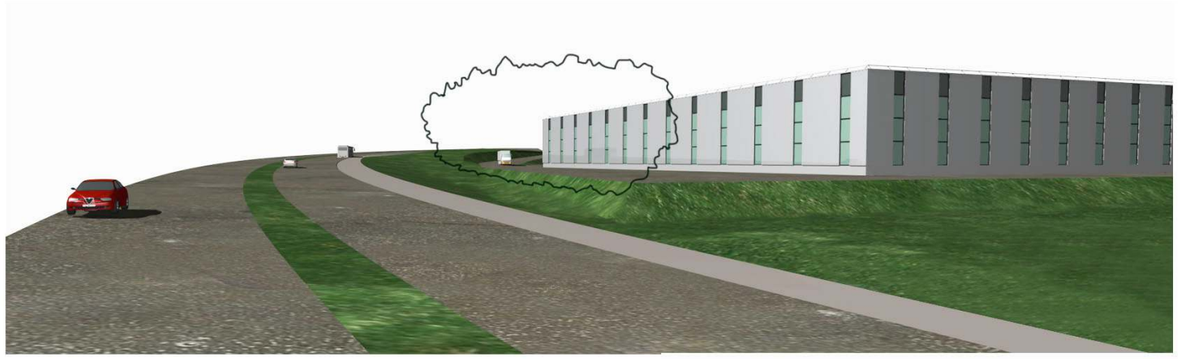
- maîtriser l'extension de la trame arborée en place et définir les cônes visuels à conforter,
- proposer la mise en oeuvre de toiture végétalisée afin d'accompagner le regard dans le perspective lointaine qui amène à voir la ville,
- mettre en valeur les lignes de fuite qui ouvrent sur la ville ou un élément intéressant du paysage urbain par un travail sur les accotements de chaussées et les plantations,
- élaguer les arbres du talus qui sépare le site du terrain de football afin de créer des porosités sur la ville.

> RÉPONDRE AUX BESOINS D'AMÉLIORATION DES CONTINUITÉS PIÉTONNES

Aménager des continuités piétonnes depuis la rue du Cosquer jusqu'aux commerces, logements et sentiers pédestres riverains.

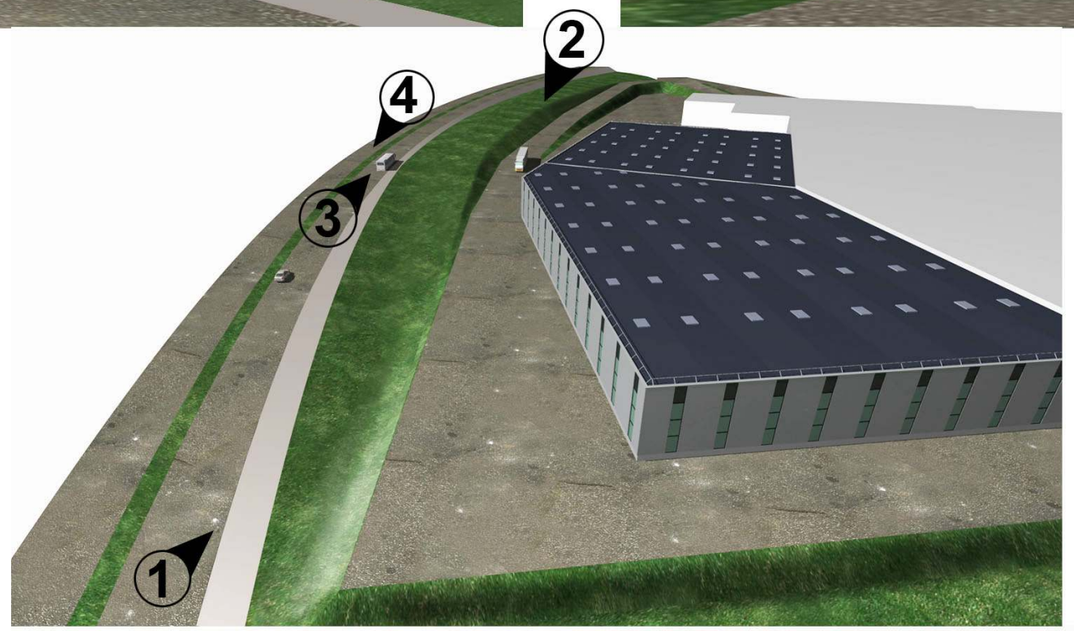

30 m
40 m
100 m
Limite de propriété souhaitée SERMETA
Limite de propriété souhaitée SERMETA
Recul Loi Barnier
Phase 2
4 300 m²
Phase 1
4 300 m²
TR10
TR8
0
100 m


Echelle 1 : 4 264
0
100 m
Boisements et talus bocagers
Arbres isolés et en alignement
Prairie
Pelouse
Emprise potentielle Bassin de rétention



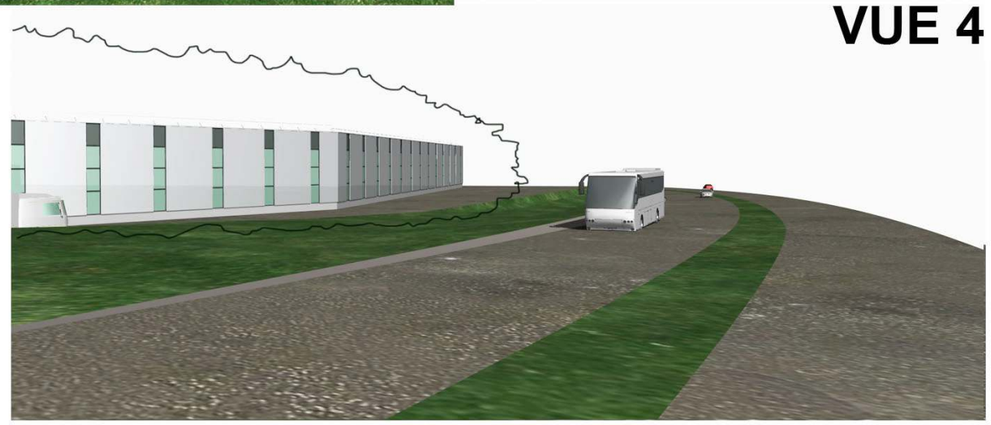
VUE 1

VUE 2



VUE 3

VUE 4



DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

PHOTO 1

PHOTO 2

PHOTO 3

PHOTO 4

INTEGRATION VUE DE PARIS

ARCHITECTURE TOMMY-MARTIN 16 rue Villeneuve MORLAIX - 9 rue Blaise Pascal LANNION - etommy@wanadoo.fr

INTEGRATION VUE DE BREST

PLUih

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

ETUDE DEROGATOIRE LOI BARNIER

Site 1 / Zone d'activités de Kériven – Saint-Martin-des-Champ

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Table des matières

PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE 5

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX 7

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE 32

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS 35

CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8 46

PREAMBULE

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

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

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

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

Source : Morlaix Communauté

Champ d'application de l'inconstructibilité :

> Lié à la Loi Barnier

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] »
Article L111-7 du Code de l'Urbanisme « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

> Lié au règlement de la voirie départementale

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

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

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

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

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

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

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

> d'une part, à mettre en place une **politique foncière communautaire** ;

> d'autre part, à **rendre le territoire attractif**, particulièrement sur le **plan architectural et paysager**.

La politique foncière communautaire implique :

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

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

- Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbaine 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 pari de la qualité de service des axes routiers, ...) ;
- De créer une **armature des déplacements performante** à l'échelle intercommunale (en garantissant une desserte locale de qualité, en sécurisant les déplacements, ...).

Mais également de :

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

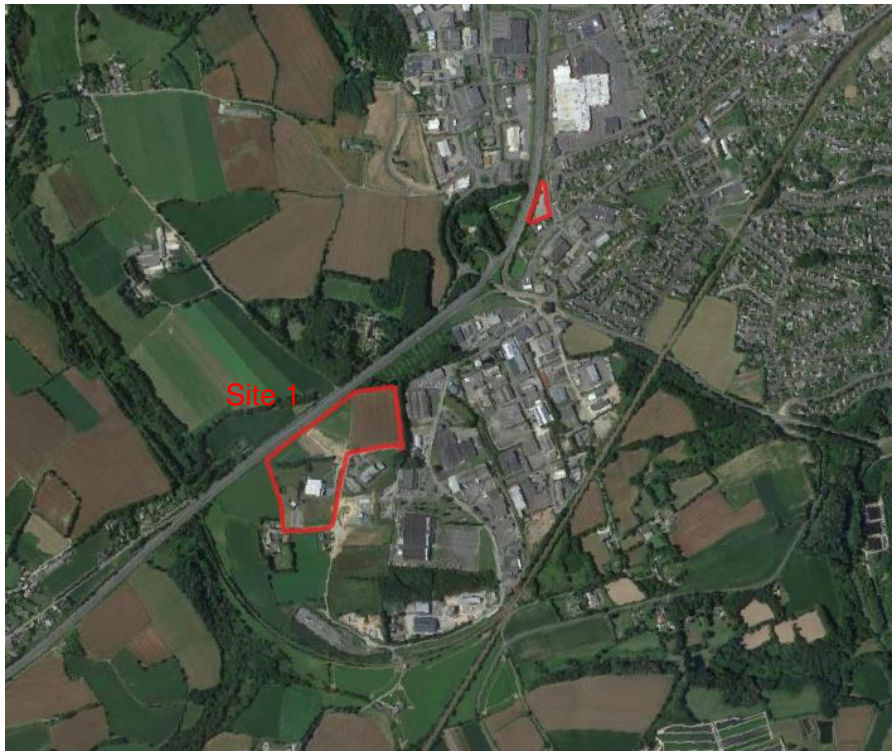
- De mettre en valeur le paysage en « Argoat » et en « Armor » (en favorisant les extensions urbaines bien insérées dans le paysage, en préservant la qualité paysagère des entrées de territoire et entrées de villes fragilisées, ...). Nombreux sont les seuils (entrées-sorties) de villes, de bourg et de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

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

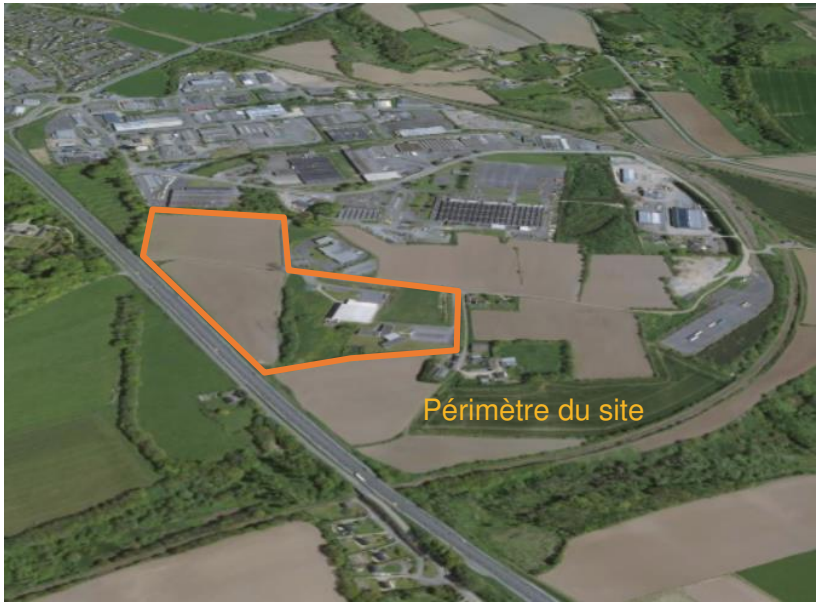
CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

1/ Présentation générale du site

Carte d'identité du site	
Localisation	Zone d'activités de Kériven Rue Louis Armand, 29600 Saint-Martin-des-Champs Entrée de ville Est A environ 1,5 km du centre-bourg
Référence(s) cadastrale(s)	AK0263, AK0262, AK0004, AK0312, AK0006 et AK0005 (Morlaix Communauté)
Superficie	87 560 m²
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 (qualifiée de route express)



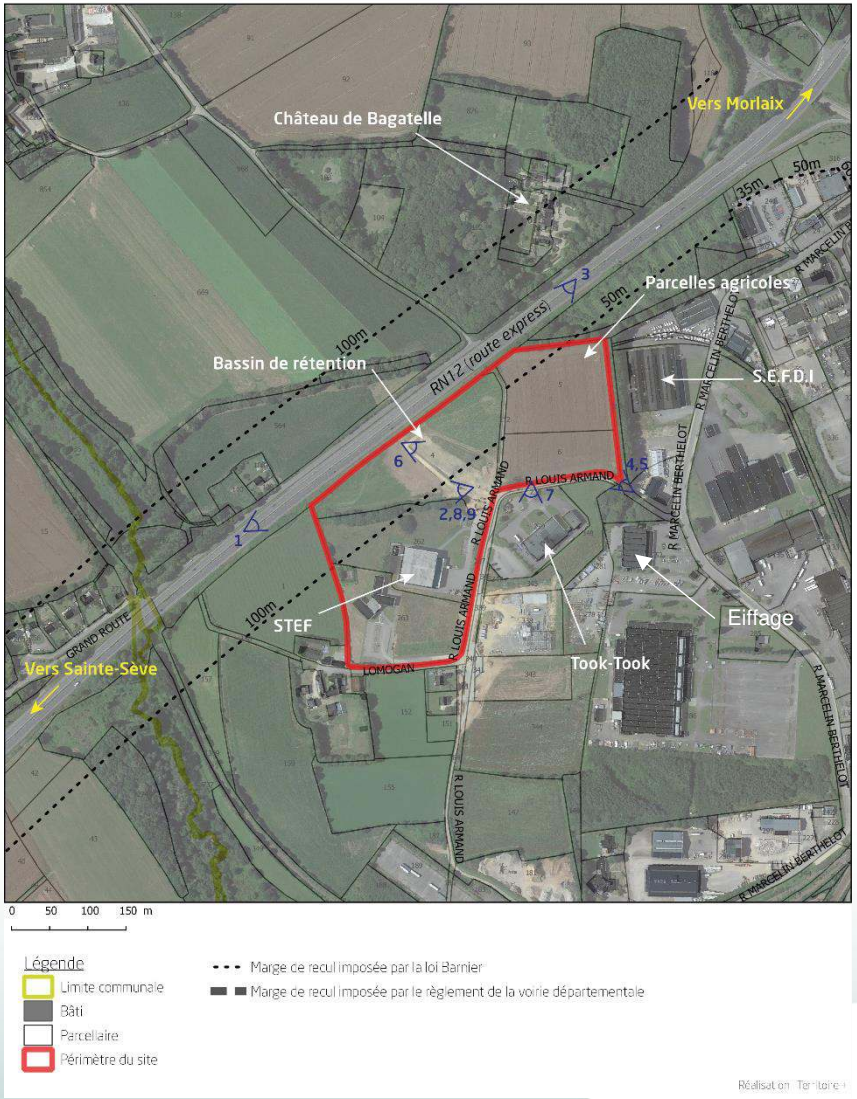
Source : Google Stellite



Vue 3D – Source : Géoportail

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Présentation générale du site



Réalisation Territoires

Vue depuis la RN12 vers Morlaix

Vue depuis le bassin de rétention (situé sur le site) sur la RN12

Vue depuis la RN12 vers Sainte-Sève

Vue depuis la rue Louis Armand

Parcelles agricoles

Bassin de rétention

7.

Entreprise Took-Took

8.

STEF et haie

9.

Haie située en bordure de la STEF

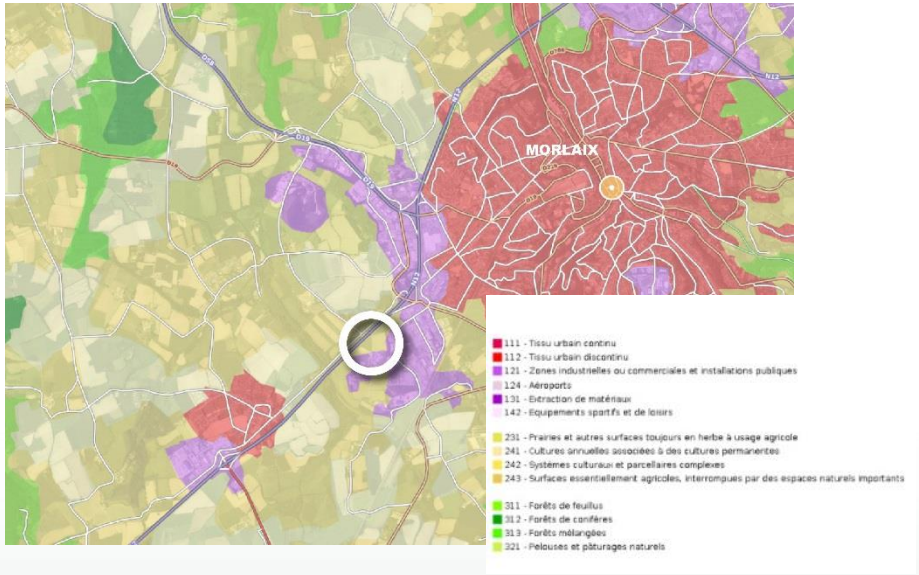
2/ Contexte paysager

> Le site dans le grand paysage

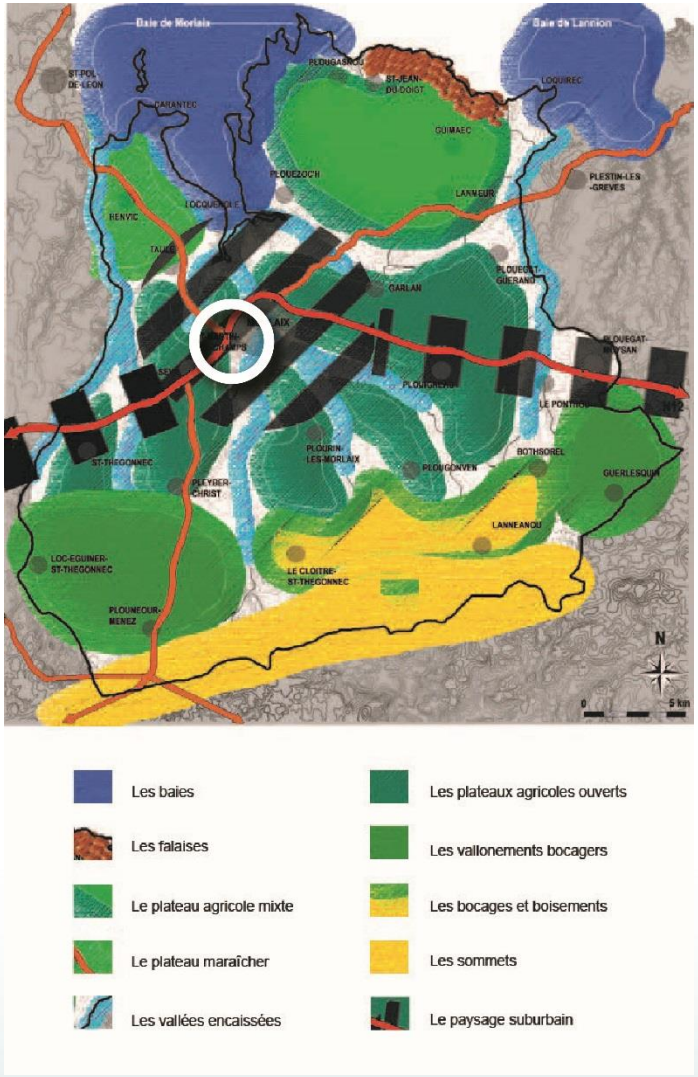
En parcourant la RN12, le site se situe en avant-poste de Morlaix et de son agglomération. En arrivant de Brest, il est la première impression que l'on va se faire du territoire et/ou de la commune.

Le paysage de plateau agricole ouvert, présente une topographie qui donne à voir le site bien en amont, offrant une vue plongeante sur le site. Il est donc important qu'il soit mis en valeur.

En continuité des zones d'activités déjà existantes, il constitue le seuil entre les espaces urbanisés et les autres espaces : cultivés, forestiers, naturels.



Source : Géoportail, maillage routier et Corinne Land Cover 2018



Source : A3Paysage, analyse paysagère réalisée en 2017 dans le cadre du PLUi

> Limites et occupation des sols

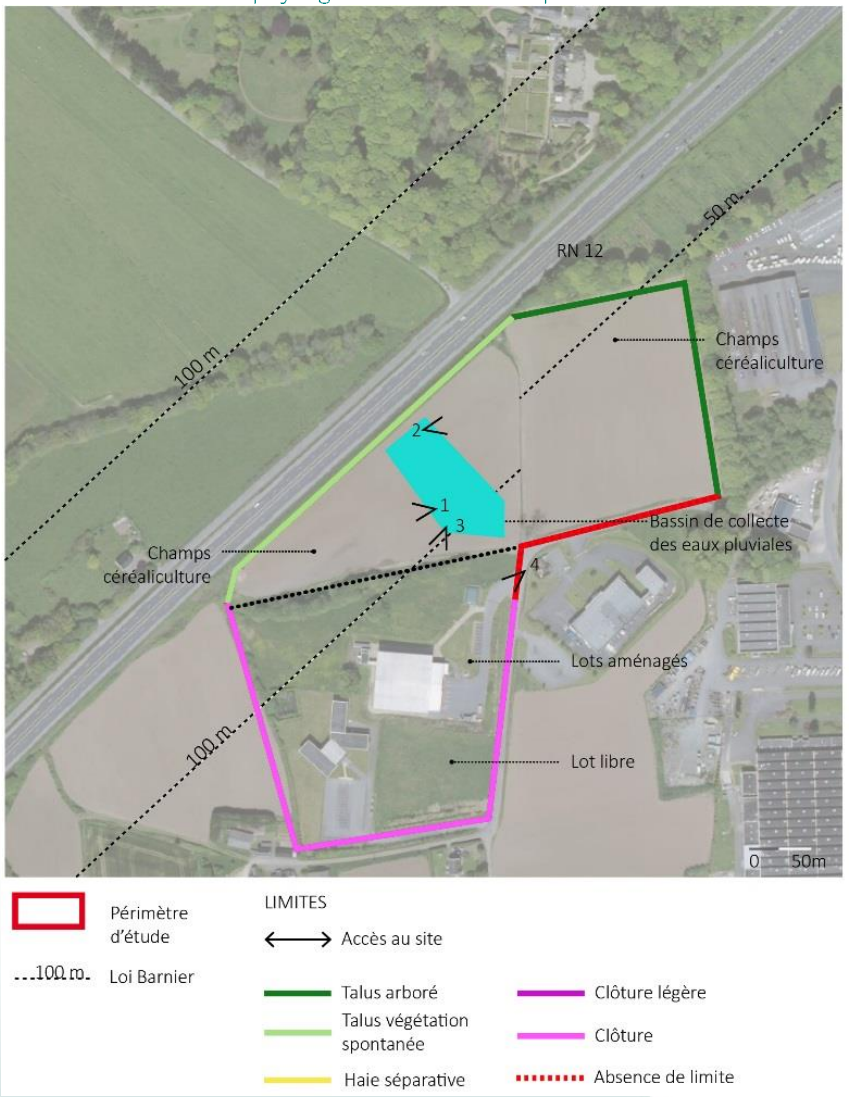
Actuellement le site est occupé au Nord par des champs de céréaliculture. Ils sont bordés de talus plantés avec des arbres sur les franges Est et Nord ou laissés avec une végétation spontanée au niveau de la frange avec la RN 12. Ceci induit une forte covisibilité entre le site et la RN12.
Pour recueillir les eaux pluviales de la route nouvellement créée, un bassin vient d'être implanté comme indiqué sur le plan ci-contre.
Au Sud, le site est déjà aménagé en ZA avec des espaces de bureaux et de logistique, entourés d'une clôture légère. Il y a toutefois un lot libre qui reste à aménager.

1-Vue depuis le bassin vers la RN 12 au sud

2-Vue depuis le bassin vers la RN12 au nord

3-Vue depuis le bassin vers l'entreprise de logistique l'entreprise.

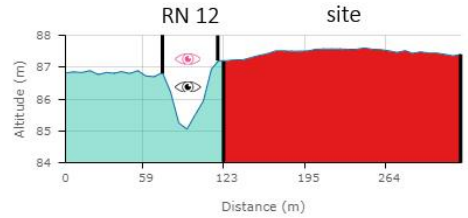
4-Vue depuis la voie de desserte vers



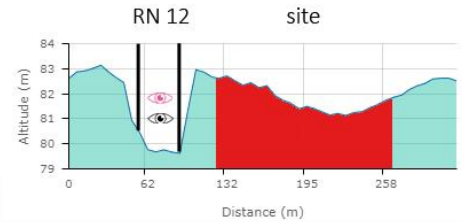
> Topographie

Si la topographie est assez plane sur une partie du site, l'autre est assez vallonnée, ce qui implique de fortes contraintes (terrassement, conception). Il faudra porter une attention particulière aux hauteurs des bâtiments et leur insertion dans le paysage.

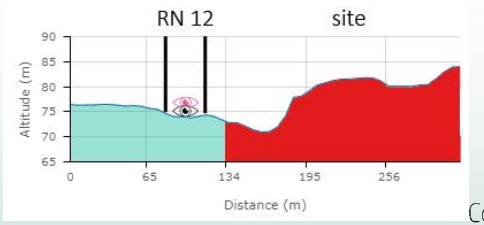
Coupe 1



Coupe 2



Coupe 3



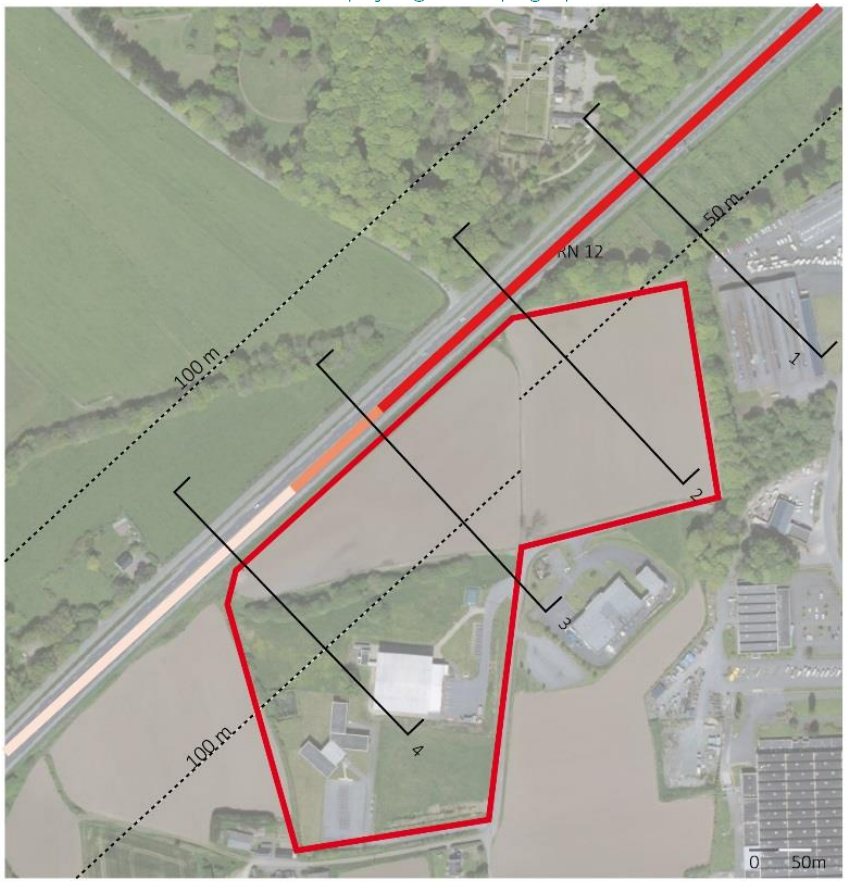
Coupe 4

Hauteur de vue depuis une voiture

Hauteur de vue depuis un camion

Zone d'activités de Kériven – Saint-Martin-des-Champs

Contexte paysager – Topographie



Périmètre d'étude

Loi Barnier

TOPOGRAHIE

Route en dessous du site

Route au même niveau que le site

Route au dessus du site

L'intégralité du site est visible depuis la RN12.
Ceci est plus particulièrement vrai quand on l'emprunte en direction de Morlaix du fait de la topographie et des limites du site peu végétalisées.
La végétalisation des abords du bassin de rétention des eaux pluviales est cependant en cours.

1

2

3

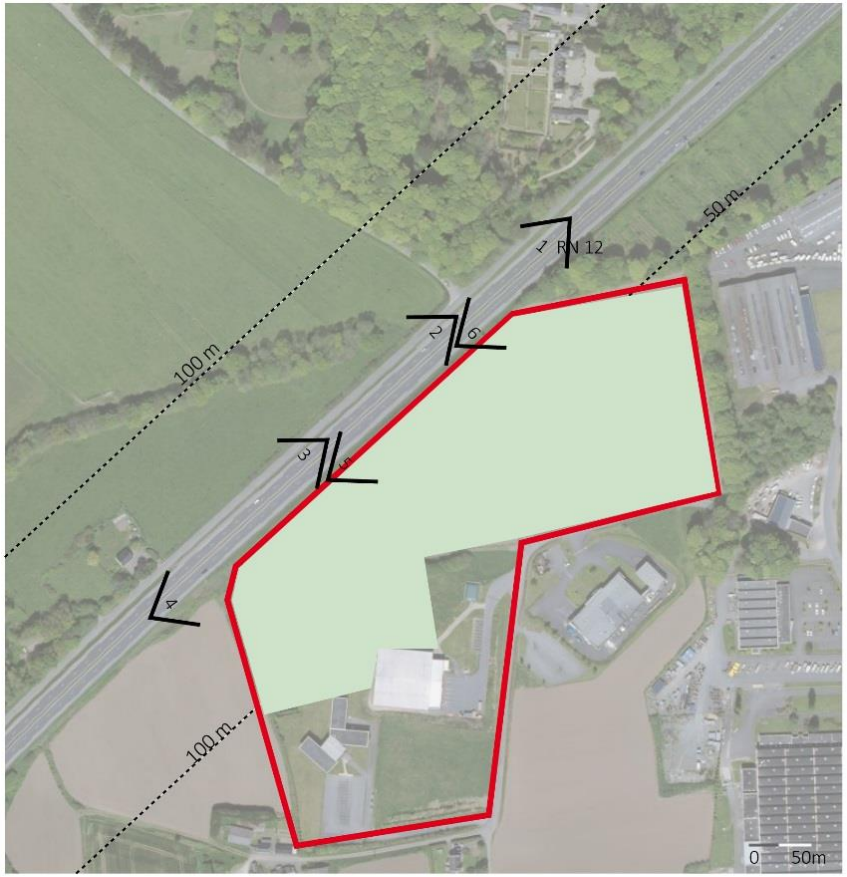
4

5

6

Zone d'activités de Kériven – Saint-Martin-des-Champs

Contexte paysager – Topographie



Périmètre d'étude

Loi Barnier

CO VISIBILITE

Zones visibles depuis la RN 12

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

3/ Contexte architectural et urbain

	Non	Oui
Présence d'un Monument Historique (MH) inscrit / classé dans un rayon de 500 m		☑
Petit patrimoine protégé au sein du PLUi-H	☑	
Site de présomption archéologique sur le site ou à proximité	☑	

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.

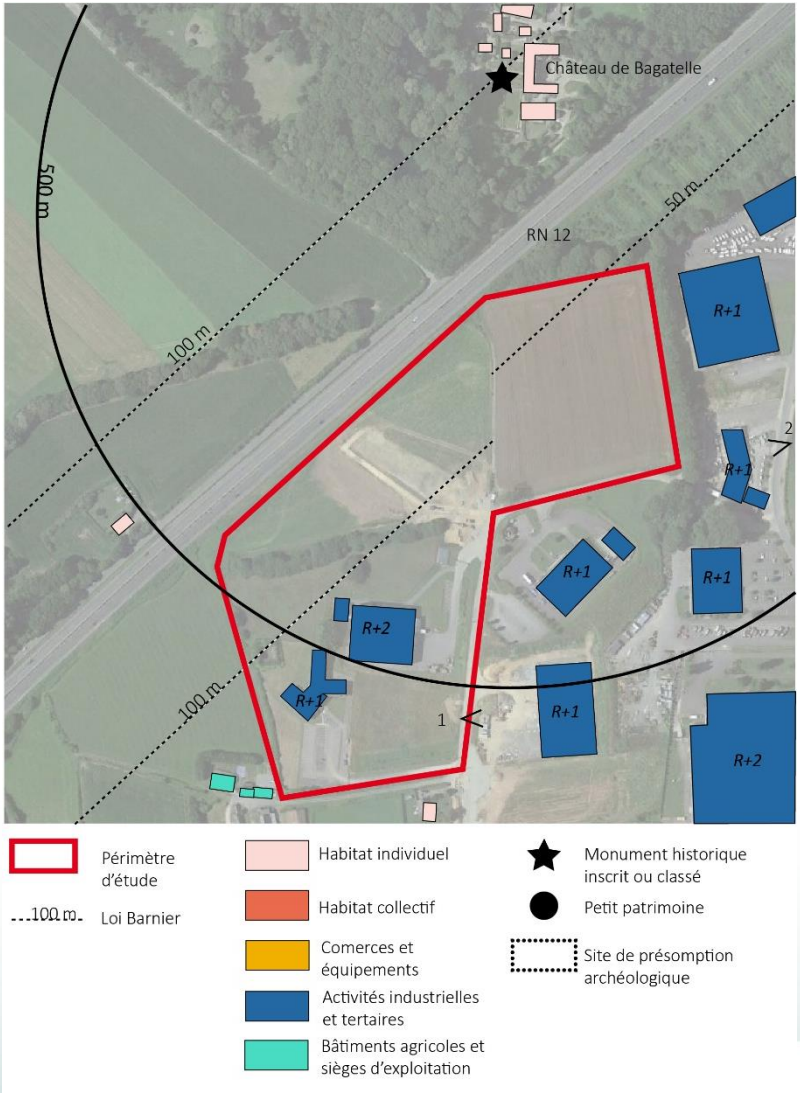
Cela instaure un périmètre de protection de 500 mètres autour du château à l'intérieur duquel il faut l'avis de l'Architecte des bâtiments de France pour toute demande d'autorisation de travaux (cf. chapitre ultérieur relatif aux servitudes d'utilité publique).

Aucune covisibilité n'existe entre le site et le Château de Bagatelle.

1 et 2. Vues vers des bâtiments industriels à proximité du site

Zone d'activités de Kériven – Saint-Martin-des-Champs

Contexte architectural et urbain

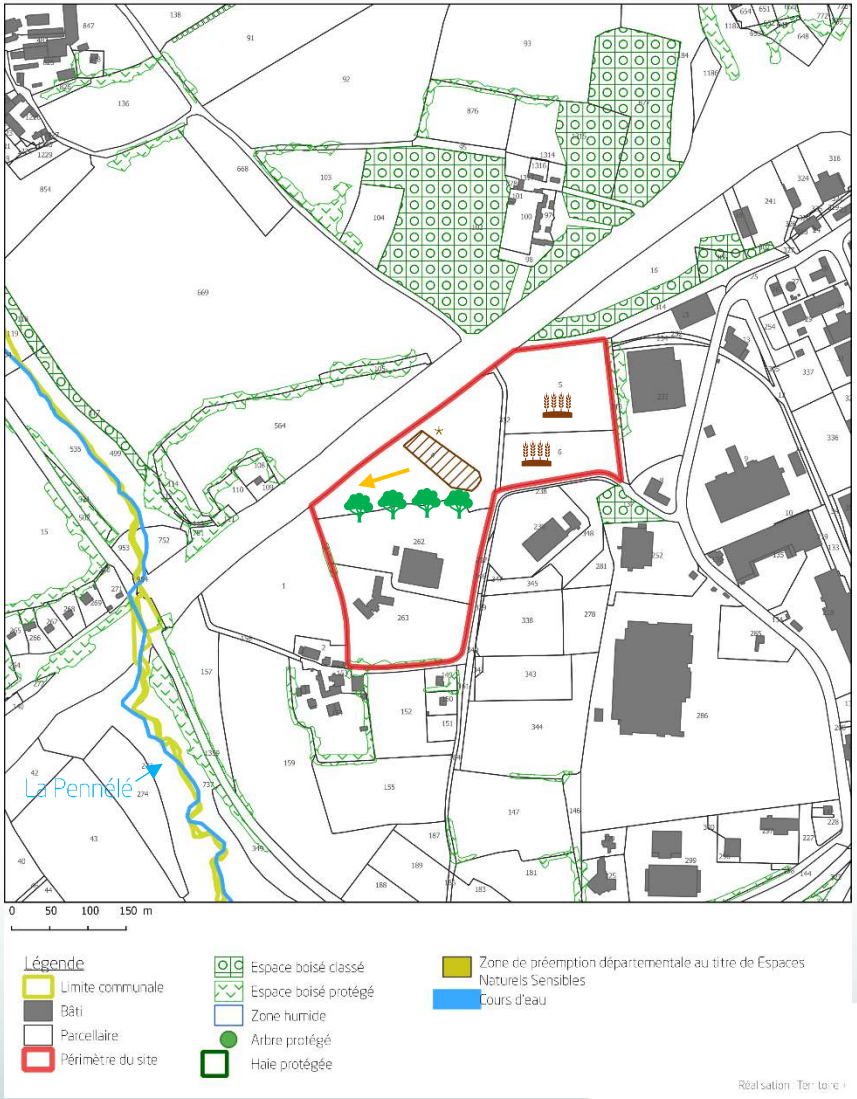


4/ Contexte environnemental

Occupation du sol	Les parcelles AK0005 et 0006 sont actuellement cultivées (maïs). Des haies végétales bordent certaines parcelles. Elles sont protégées au sein du PLUi-H au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Une haie arbustive borde la parcelle AK0262. Cette dernière n'est pas protégée au sein du PLUi. Les parcelles AK0263, AK0262 sont urbanisées. La parcelle AK0004 accueille, depuis peu, un bassin de rétention.
Hydrographie	Le cours d'eau de la Pennélé se situe à moins de 500 m du site, à l'Ouest. Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.
Topographie	Le site présente un dénivelé négatif vers l'ouest, accentué à partir du bassin de rétention. (cf. contexte paysager)

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Contexte environnemental



* Bassin de rétention

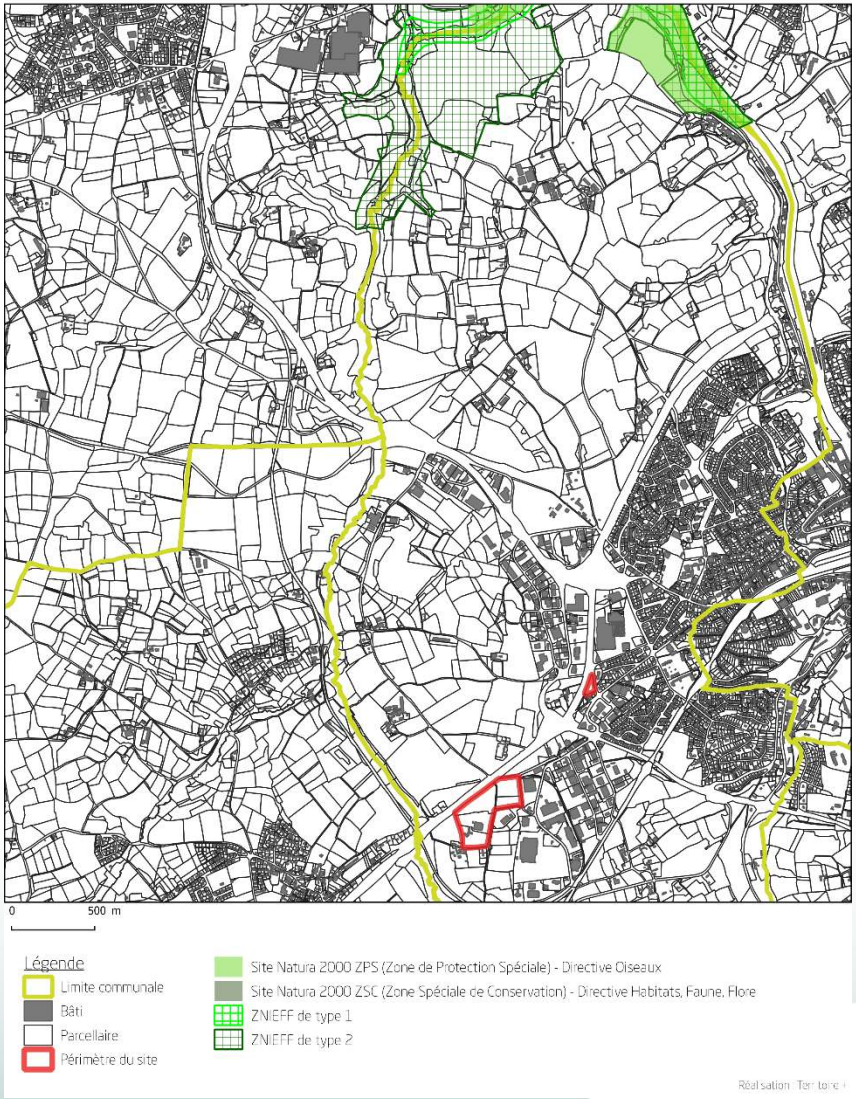
Réalisation : Territoire

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Zone Natura 2000	Aucune Zone Natura 2000 n'est présente sur le site. La Zone Natura 2000 la plus proche se situe à 4,5 km du site (FR5310073 - BAIE DE MORLAIX).
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)	Aucune ZNIEFF n'est présente sur le site. La ZNIEFF la plus proche se situe à 3,5 km du site (ZNIEFF 530030177 - BAIE DE MORLAIX).

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Znoes Natura 2000 et ZNIEFF



5/ Risques et nuisances

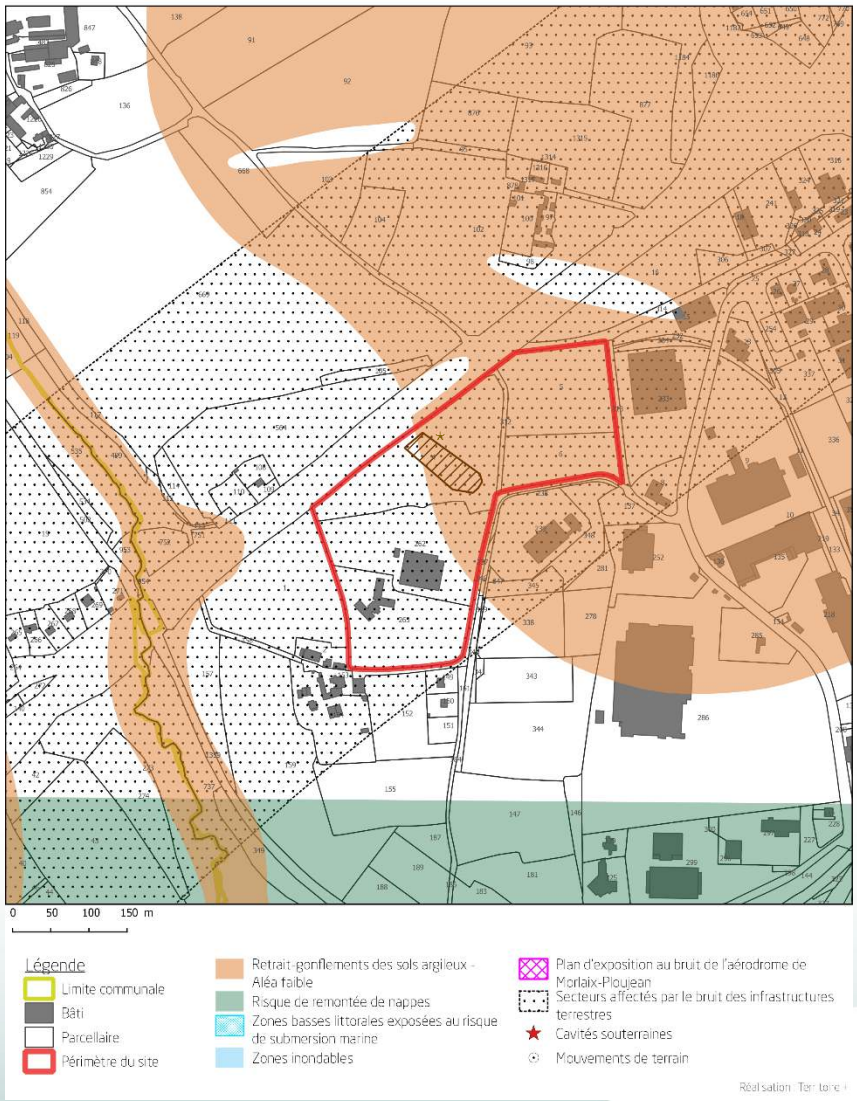
Le site est affecté par :

	Non	Oui
Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres		☑
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean	☑	
La présence de cavités souterraines	☑	
Le risque de mouvements de terrain	☑	
Le risque d'inondation	☑	
Le risque de remontée de nappes	☑	
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux		☑
Le risque sismique		☑

Cf. détails ci-après.

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Risques et nuisances

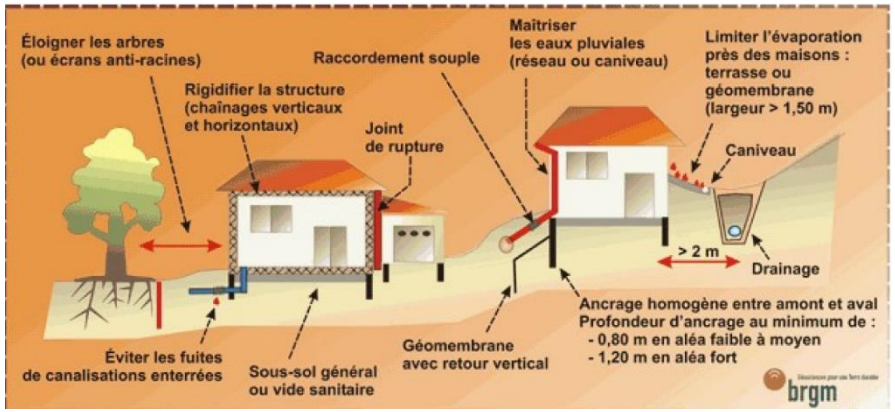


* Bassin de rétention

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

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

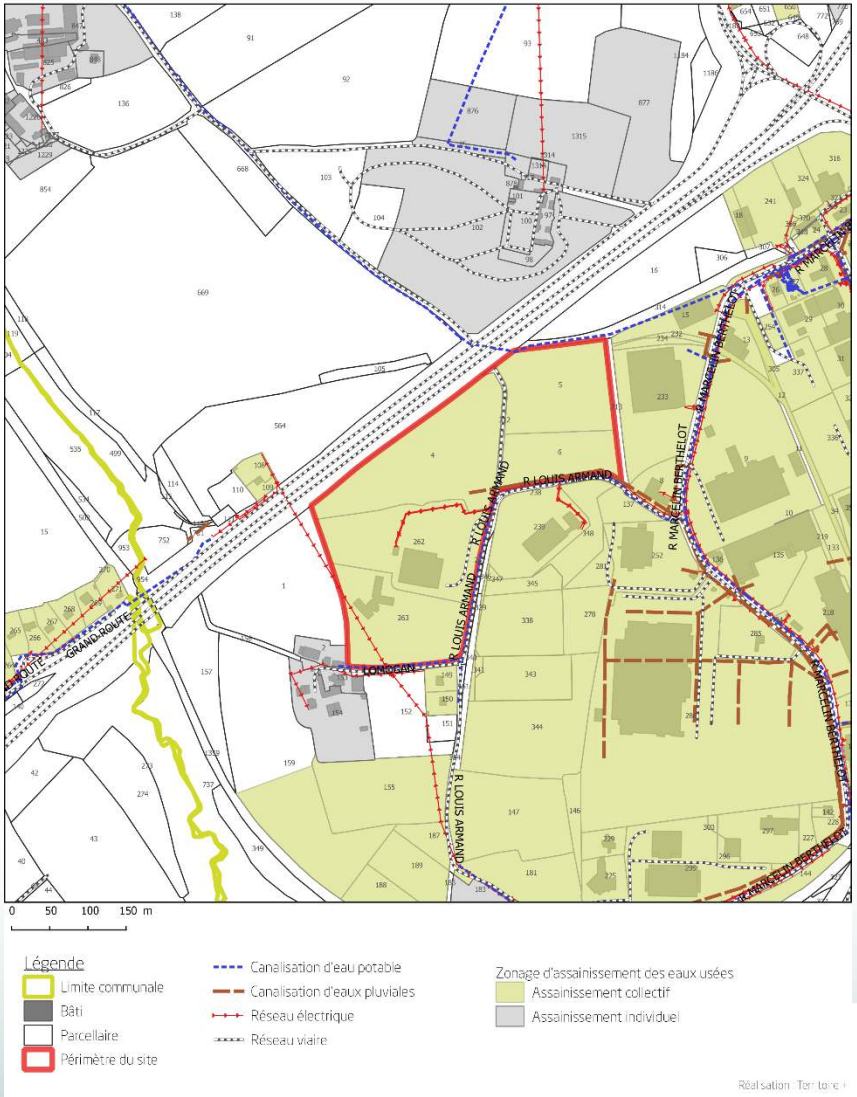
6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

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

Voie d'accès au site (©Territoire +)

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Infrastructures et réseaux

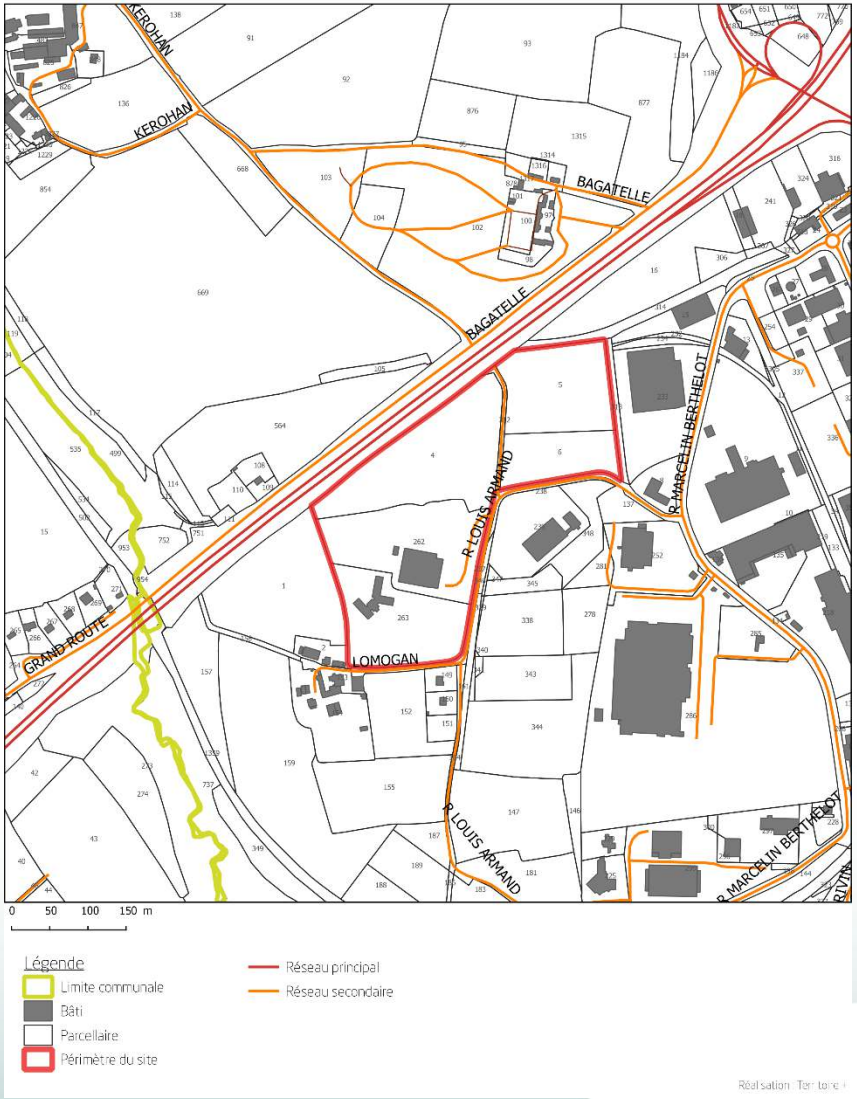


Réalisation Territoire +

Réseaux viaire, accessibilité	La zone d'activités de Keriven est desservie par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie présente sur la zone). L'accès au site se faite ensuite par la rue Marcelin Berthelot (à partie du rond-point de Keriven) puis la rue Louis Armand. Cette dernière est relativement étroite malgré un flux relativement important de camions.

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Réseau viaire

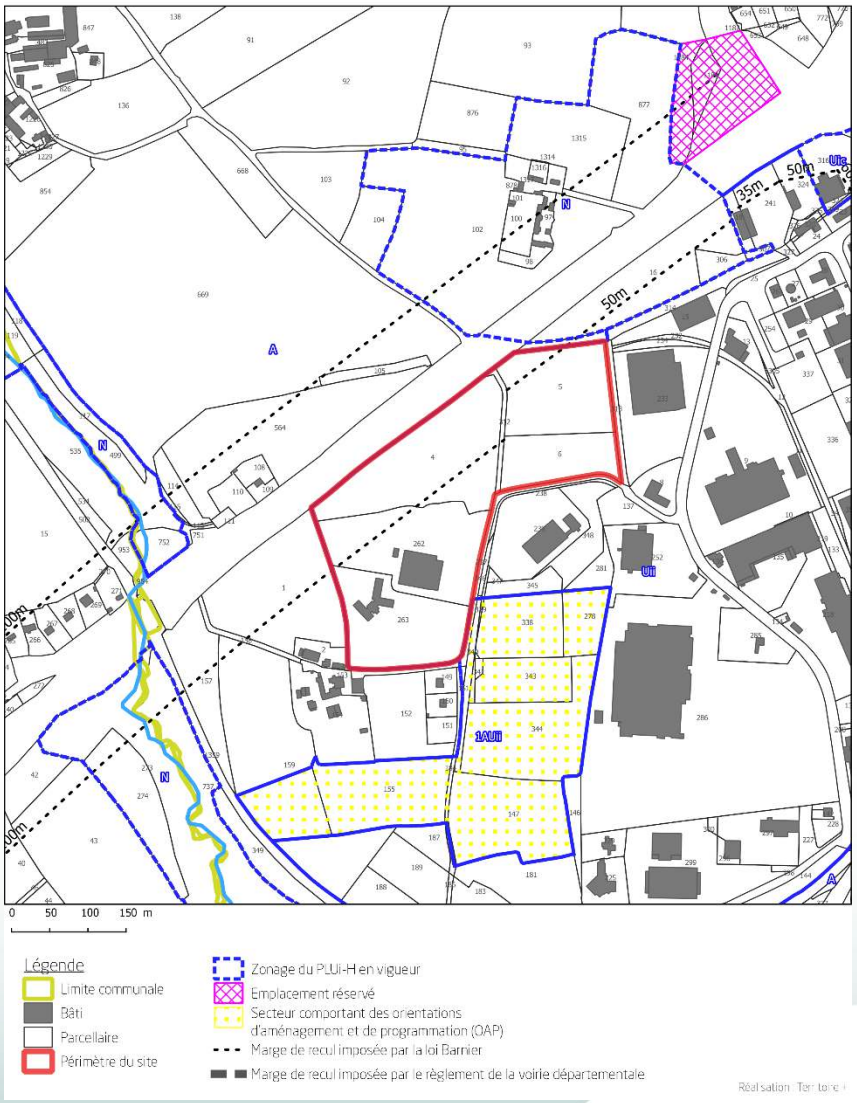


Réalisation : Territoire

Marges de recul inconstructibles	Les parcelles AK0263, AK0262, AK0004 et AK0312 sont impactées pour partie par une bande inconstructible de 100 m liée à la RN12, classée route express. La parcelle AK0005 est quant à elle impactée par une marge de recul inconstructible de 50 m par rapport à l'axe de la RN12. Cette parcelle a déjà fait l'objet d'une étude dérogatoire à la Loi Barnier (étude datant de 2000).
Zonage du PLUi-H en vigueur	Le site est classé en zone Uii au sein du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles. Le choix de dédier spécifiquement cette zone aux activités de l'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, permet d'identifier les secteurs nécessaires à la dynamique économique à l'échelle de Morlaix Communauté tout en contenant la consommation de ces emprises foncières pour des opérations qui assurent d'autres fonctions (bureaux, artisanat et commerce de détail, ...) qui trouveraient avantageusement leur place au sein de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. *Cf. extrait du règlement écrit du PLUi-H ci-après.*
Autres dispositions règlementaires	Au Nord-Est du site, l'emplacement réservé est destiné à la réalisation d'un échangeur complet.

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Contexte règlementaire



Réalisation : Territoire

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

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		**Uii**	**Uii**	**Uii**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
- Seule l'extension du logement existant est autorisée. La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l''emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :
- Seule l'extension du bureau existant est autorisée. L'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Uii – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

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

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Uii – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uii – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Uii – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Uii – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uii – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Uii – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

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

Uii – 4.3 Implantation des constructions

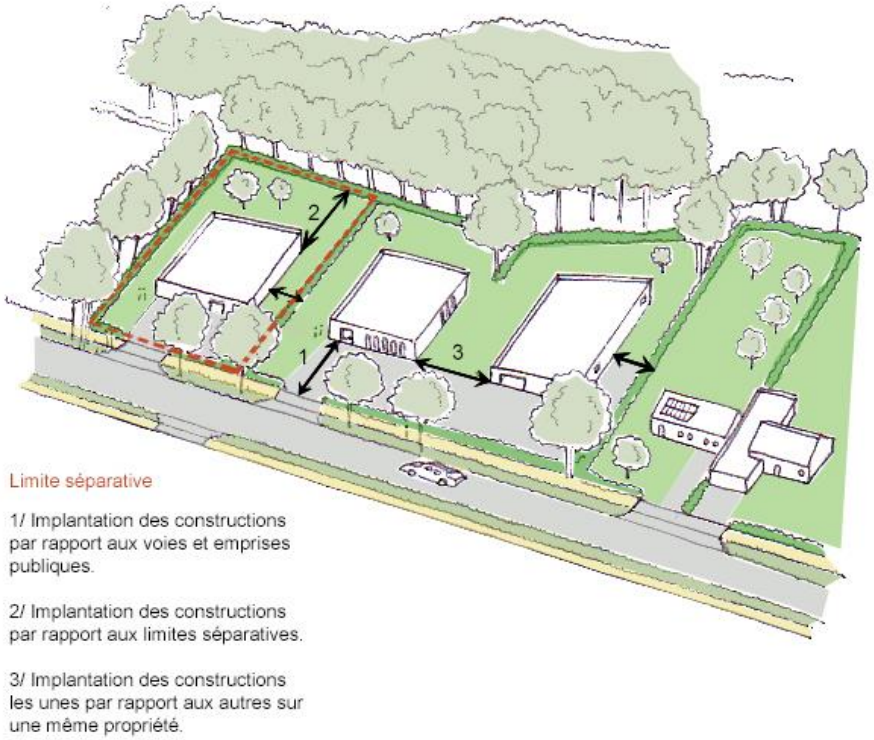


Schéma à titre illustratif

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

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Uii – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uii – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Dispositions applicables aux zones à vocation économique

Architecture

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

Volumes des bâtiments d'activités

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

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

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Aires de stockage

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

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

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées :

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

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

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

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

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

Uii – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

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

Uii – 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 règlementaires 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.

Uii – 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.

Uii – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

Uii – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

Uii – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

8/ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

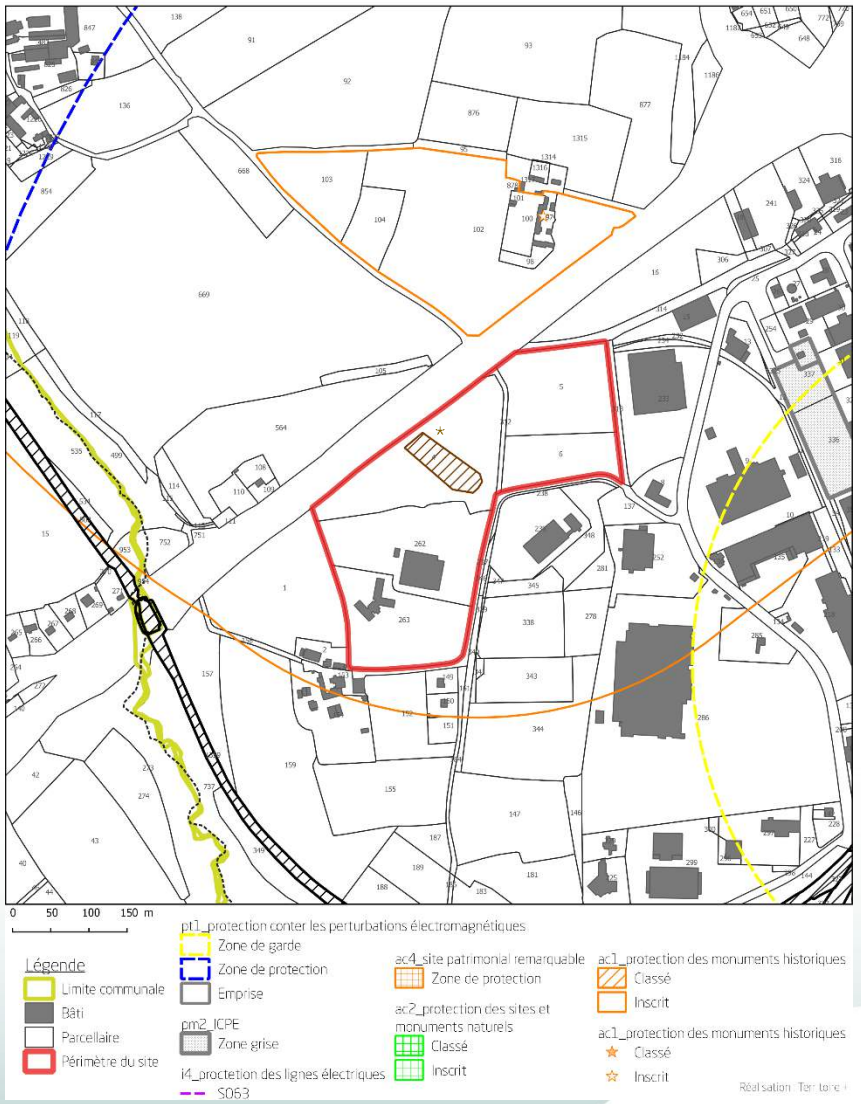
Le site est impacté par la/les servitude(s) :

	Non	Oui
PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques		☑
PM2 – ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)	☑	
I4 – protection des lignes électriques	☑	
AC4 – site patrimonial remarquable	☑	
AC2 – protection des sites et monuments naturels	☑	
AC1 – protection des monuments historiques		☑

Cf. détails ci-après.

Zone d'activités de Kériven - Saint-Martin-des-Champs

Servitudes d'utilité publique



* Bassin de rétention

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.

AC1 – protection des monuments historiques :

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.

La zone d'activités de Kériven 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.

9/ Enjeux du site

Paysage : Forte visibilité à partir de la RN12 notamment due à la topographie importante sur une partie du site.

Point d'attention quant à l'intégration du bâti dans le paysage : hauteurs et traitement des façades.

Traitement des limites du site, notamment végétalisation de la bande inconstructible afin de créer un réel filtre visuel entre la RN12 et le site.

Architecture : Site situé au sein de la zone de protection du Monument Historique inscrit Château de Bagatelle, mais sans co-visibilité.

Environnement : Dénivelé important sur la partie Ouest du site (après le bassin de rétention des eaux pluviales).

Présence d'une haie végétale au sein du site non protégée dans le PLUi-H.

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

Réseaux : La desserte viaire du site ne répond pas aux besoins de la zone.

Règlementation : Marge de recul inconstructible de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 et de 50 m sur la partie Est du site.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Présence de 2 SUP sur le site à intégrer lors de la réalisation des projets.

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

Un bassin de rétention d'eaux pluviales a d'ores et déjà été réalisé à proximité de la RN12 sur le site.
Par ailleurs, la parcelle AK0005 (partie Est du site) a fait l'objet d'une diminution de la marge de recul inconstructible par rapport à la RN12 en 2000. Cette dernière est de 50 m.
Aussi, l'objectif est **d'optimiser le foncier à vocation économique** aujourd'hui non exploité.
Aucun projet n'est, à ce jour, abouti. Des entreprises ont récemment été intéressées par ce secteur mais se sont finalement implantées au Sud du site. Des réflexions d'extension d'entreprises existantes sont en cours. Également, un projet de création d'une nouvelle voirie de desserte interne à la zone est à l'étude.
La volonté est de renforcer la zone d'activités économique existante à dominante industrielle **en privilégiant l'optimisation du foncier à l'extension de la zone urbanisée.**
Par ailleurs, l'aménagement de ce site viendrait **conforter l'entrée de ville de Saint-Martin-des-Champs.** En effet, la zone n'a jusqu'alors pas fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble (le dernier ouvrage (bassin de rétention des eaux pluviales) a été réalisé de manière « déconnectée » de l'aménagement du reste de la zone d'activités.
La requalification des espaces économiques est une question centrale au sein de la politique économique de Morlaix Communauté. Les objectifs de la requalification sont les suivants :

- Remettre à niveau les sites ciblés et apporter des réponses aux besoins et attentes des usagers ;
- Optimiser les potentialités de développement ;
- Engager 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. 12 espaces économiques ont été fléchés dans le schéma directeur des ZAE comme devant être traités selon les possibilités d'actions de la collectivité. La ZAE de Kériven fait partie de ces 12 zones.
Aussi, le projet d'aménagement sur le site de Kériven s'inscrit directement dans cette démarche.

Esquisses de plans ci-après.

Morlaix Communauté

Zone de KERIVEN - Commune de St Martin des Champs

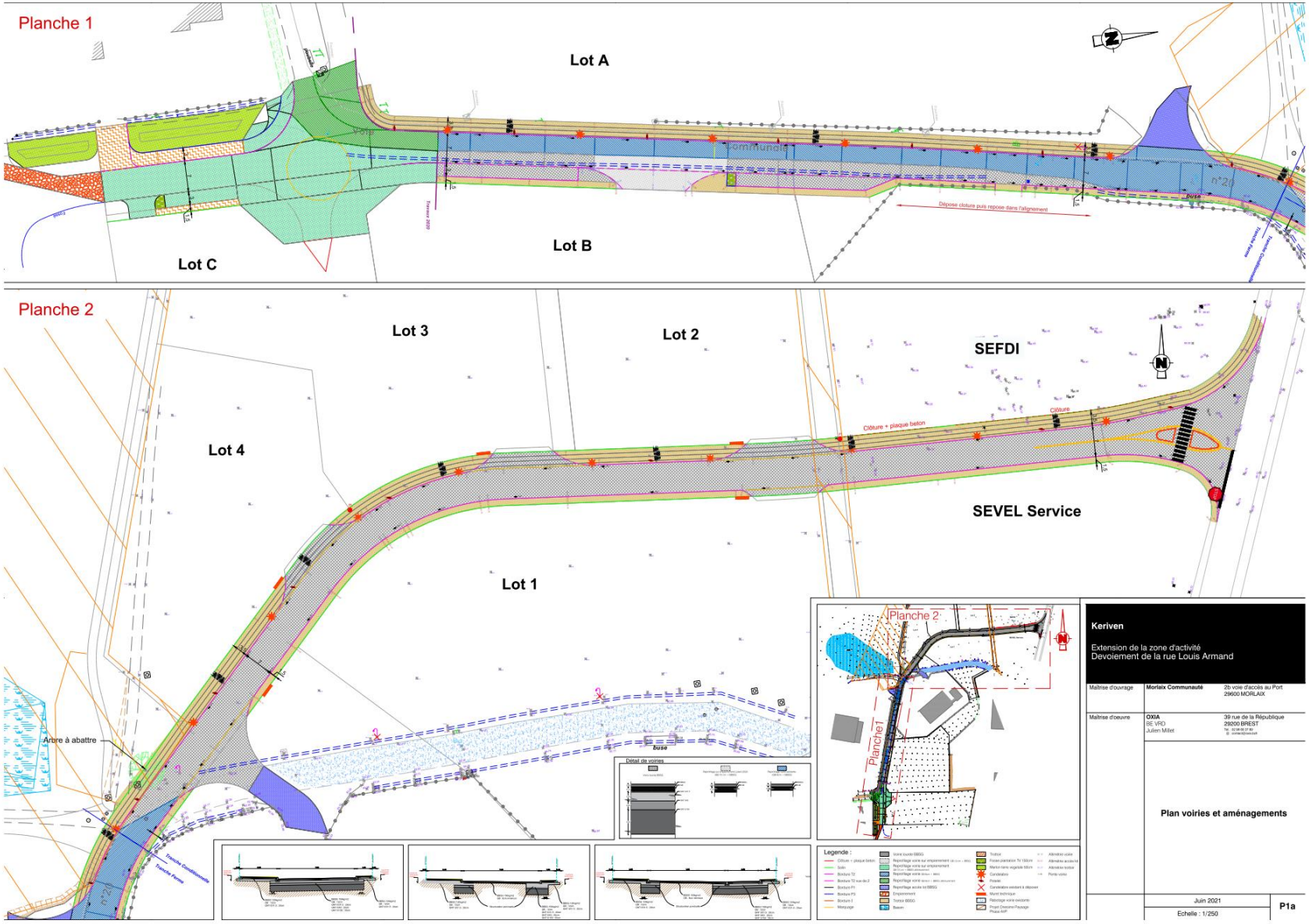


Planche 1
Lot A
Lot B
Lot C
Planche 2
Lot 3
Lot 2
SEFDI
Lot 4
SEVEL Service
Lot 1
Clôture + plaque beton
Clôture
Arbre à abattre
buse
Plancher
Keriven
Extension de la zone d'activité
Devoiement de la rue Louis Armand
Maîtrise d'ouvrage
Morlaix Communauté
2b voie d'accès au Port
29600 MORLAIX
Maîtrise d'oeuvre
OXIA
39 rue de la République
29200 BREST
Plan voiries et aménagements
Juin 2021
Echelle : 1/250
P1a

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS

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

QUALITE DE L'URBANISME

❖ Stationnement (volet qualité de l'urbanisme)

Prescriptions :

Le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être le moins perceptible visuellement possible.
Une attention particulière devra être portée à la perméabilité du sol (50% du stationnement sera en matériaux perméables), au respect de la topographie (interdiction de réaliser de grands terrassements pour parking) et à son intégration dans le projet architectural et paysager.
L'obligation de stationnement perméable ne s'applique pas aux zones de chargements ou de stationnement des poids lourds.
Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, mais qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes, et coûteuses en matière d'entretien.
Le nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement sur la zone de stationnement.

Recommandations :

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

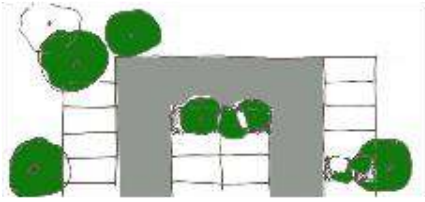


Schéma de plantations à privilégier

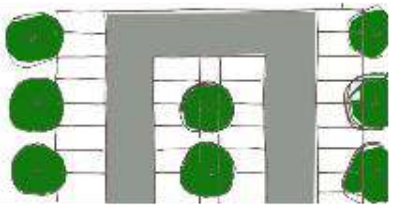


Schéma de plantations à éviter

❖ Volumétrie et implantation

Prescriptions :

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

Recommandations :

La volumétrie globale des bâtiments visera la compacité.
Les formes parallélépipédiques seront privilégiées, les auvents et saillies des façades étant traités en continuité de la volumétrie des bâtiments.
Les façades devraient être traitées de la même manière que celles des bâtiments mitoyens par la mise en place d'éléments linéaires cohérents et analogues.
La mitoyenneté est encouragée, cependant il ne serait pas autorisé plus de 2 bâtiments à la suite en mitoyenneté, au 3ème lot il faudrait une coupure entre les bâtiments.

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

QUALITE ARCHITECTURALE

❖ Architecture et intégration du bâti

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, à l'image d'une architecture contemporaine, dans une recherche d'équilibre, de simplicité et d'harmonie.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les façades, les percements (cohérence des baies), les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

❖ Adaptation au terrain

Prescriptions :

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

Il convient, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).
Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

❖ Façades et toitures

Prescriptions :

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

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

Recommandations :

Les façades, dont aucune ne devrait être négligée, devraient être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques (vent, ensoleillement).
Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture, exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.
La façade principale devrait valoriser l'activité tout en s'intégrant à son contexte : rôle de représentation et communication entre activité et espace public.
Les percements devraient être étudiés afin d'optimiser les apports solaires, d'améliorer le confort visuel et d'exprimer la nature ouverte ou fermée de l'activité dans leur proportion.
Le niveau rez-de-chaussée est sujet à une attention particulière. Une cohérence devrait y être lisible à l'échelle des zones d'activités. Le travail de la transparence y est préconisé afin d'obtenir une fluidité et une composition des espaces.

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

❖ Couleurs et matériaux

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

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

Recommandations :

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

- ✓ le béton : brut poli, lasuré, banché.
- ✓ l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN…) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.
- ✓ les produits verriers sans effet miroir…

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

❖ Maîtrise de l'énergie

Recommandations :

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

QUALITE PAYSAGERE

❖ Clôtures

Prescriptions :

Dans le cas de clôtures positionnées à la fois en bordure de lot et le long des RN12, RD58 et 785, celles-ci devront s'implanter suivant le recul minimum imposé par la loi Barnier du secteur concerné.
Les clôtures sont accompagnées systématiquement de la plantation d'une haie vive mixte composée d'essences locales ou d'une bande végétalisée composée de grimpantes, vivaces, couvre-sols persistants et/ou arbustes. L'ensemble sera d'une largeur minimale de 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.

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

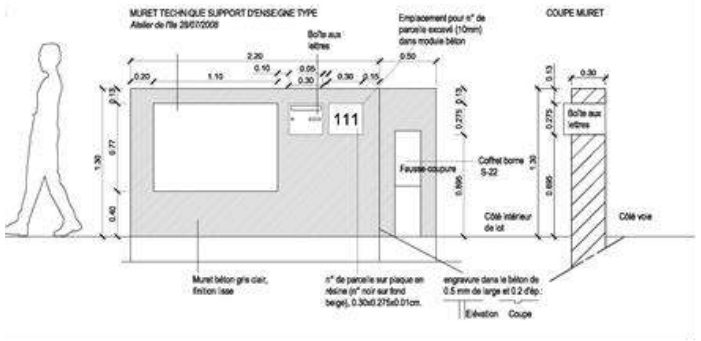
Recommandations :

Si elles sont nécessaires, les clôtures devraient entourer la surface du terrain la plus réduite possible.
Les clôtures le long des haies, talus ou bandes végétalisées de 1 m de large, en bordure des voiries intérieures de desserte et des cheminements piétons seraient positionnées en second plan par rapport aux bandes végétalisées.

❖ Muret technique

Recommandations :

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) et les boîtes aux lettres seraient insérés dans le muret technique.
Le muret technique serait en béton préfabriqué brut. Seul une lasure incolore serait autorisée. La boîte aux lettres serait en inox ou en aluminium.
Exemple de détail ci-dessous :



Il serait intégré à la clôture ou au talus existant.

❖ Espaces libres

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Au sein des secteurs Ul, Ulc et Uli : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Recommandations :

Les espaces libres des parcelles privées seraient végétalisés. Le paysagement permettra la compréhension de l'organisation de la parcelle : effet d'accueil d'ensemble, effet de signal par végétaux particuliers, signalétique d'orientation, éclairage extérieur, stationnement et cheminements.
A noter que les pentes des remblais ou déblais seraient végétalisées par des couvre-sols sur bâche biodégradable, le gazon étant à éviter pour des raisons d'entretien. L'interdistance entre les plantations serait large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. L'objectif est de supprimer l'entretien dû au développement du végétal. Il faut donc anticiper sa taille adulte, ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. Dans la même lignée, pour éviter l'entretien au sol des parterres, la plantation de couvre-sols persistants est recommandée, celle-ci étant obligatoire pour la bande de 1 m en limite d'espaces publics.
De même les essences devraient être choisies avec soin et seraient issues de pépinières ayant le label « plante bleue » ou implantées localement : résistance au climat environnant, notamment le vent, utilisation d'essences locales pour une meilleure intégration et afin de favoriser la biodiversité, et réflexion sur l'entretien des arbres.
Enfin pour un bon développement de la végétation, il serait nécessaire de travailler à la qualité de la préparation du sol : sous solage, épaisseur de la terre végétale suffisante, qualité de la ramification et de l'état sanitaire des végétaux.

❖ Gestion des marges et reculs, les plantations

Prescriptions :

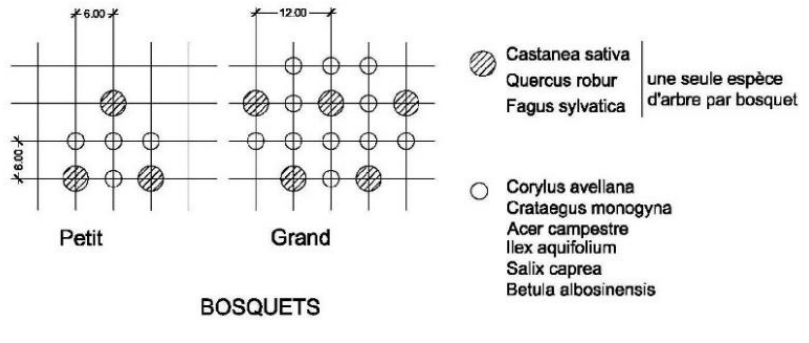
> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
Traitement paysager le long de la RN 12, RD 58 et 785.

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

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

Recommandations :

> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
L'espace vert prévu serait traité en prairie à faucher.
Possibilité de planter des bosquets de façon linéaire ou ponctuelle selon les schémas de principe ci-dessous



BOSQUETS

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

Osmanthus burwondii, Genista tinctoria, Deutzia gracilis, Philadelphus « dame blanche », Prunus fenella, Salix balsamifera mas, Salix h « Wehrhahnii »...
Essences d'arbustes couvre-sol : Rosa opalia, Hedera helix « algerian bellecour », Vinca, Walstenia ternata, Rubus « Betty Hasburner », cotoneaster, Lonicera acuminata, Lonicera nitida maigrun ...
Essences de vivaces (plantations qui sont pérennes dans le temps et qui apportent de la floraison) : agapanthus africanus, gaura lindheimeri, crocosmia masoniorum, Echinacea pallida, leucanthemum vulgare, verbena bonariensis, centranthus ruber...
Essences grimpants pour clôture : Lonicera peryclimenum serrotina, Hedera helix, Clematis, Hydrangea petriolaris, Jasminum officinale, Parthenocissus, Trachelospermum jasminoides.

❖ Le paillage

Recommandations :

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Le paillage des plantations fait partie de ces pratiques en limitant l'usage de produits phytosanitaires et avec différentes actions aux bénéfices des plantations :
* Limitation de la concurrence de la végétation spontanée avec les plantations.
* Maintien de l'humidité au niveau du sol
* Limite les variations de températures du sol
* Améliore la structure et la vie du sol (dans le cas des paillis biodégradables)
Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène) seraient interdits. Ces paillages présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, difficulté à les retirer, recyclage problématique et couteux. Ils survivent en place à leur usage conservant un aspect artificiel aux plantations et finissant en morceaux dans la nature. Avec un paillage biodégradable on évite ces effets négatifs, on se place dans une démarche de développement durable, et les bénéfices sur les plantations leur assurent un meilleur développement et un aspect plus naturel.
Les bons choix : des solutions biodégradables aussi naturelles et locales que possible (combinables une toile ou un feutre sous un paillis) : toile tissée biodégradable, feutre fibres végétales, bois broyé (non résineux)

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

❖ Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires

Prescriptions :

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

Le présent site objet de l'étude dérogatoire Loi Barnier est classé en zone « hors agglomération » au sein du RLPi.
Aussi, les dispositions applicables aux enseignes (titre 6 de la partie règlementaire du RLPi) ainsi que les dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial (titre 7 de la partie règlementaire du RLPi) régissent le présente site.

Titre 6 : Dispositions applicables aux enseignes

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

Article 22 / Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :
- les arbres et les plantations ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet.

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

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

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

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

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

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

Les enseignes sur auvent et marquise sont interdites.

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

Les enseignes sur clôture sont interdites.

Les enseignes lumineuses peuvent être éclairées uniquement par rétroéclairage ou par projection. L'éclairage par transparence est autorisé uniquement pour les lettres et signes découpés et les logos, sauf dans les rues étroites de Morlaix ci-après :
- rue Ange de Guernisac
- Grand Rue
- rue du Mur
- rue au Fil
- rue Longue
- rue Courte
- rue Haute
- rue Basse.

Article 24 / Enseigne perpendiculaire au mur

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27 / Enseigne sur clôture

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

L'enseigne sur clôture ne peut excéder une surface de 4 m^2.

Les matériaux non qualitatifs ou précaires sont proscrits.

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Article 28 / Enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu

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

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

Article 29 / Enseigne lumineuse

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

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

Article 30 / Enseigne temporaire

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

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

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

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

Article 31 / Extinction nocturne

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

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

Article 32 / Limitation en nombre

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

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

Article 33 / Surface maximale

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

SECURITE

❖ Accès

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

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

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

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

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

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

❖ Stationnement (volet sécurité)

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

❖ Luminosité / éclairages

Prescriptions :

L'éclairage devra prendre en compte l'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, par le Ministère de la transition écologique.
Aucune source lumineuse ne devra être dirigée en direction des routes nationales et départementale afin d'assurer la sécurité des usagers de ces routes.
L'éclairage en façade des bâtiments ne sera accepté que s'il vise à un éclairage de sécurisation (parking, zone technique...) Il devra systématiquement être tourné vers le sol.
Les heures d'éclairage de la zone devront se caler sur celles des éclairages publics.

NUISANCES

❖ Bruit

Prescriptions :

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

❖ Protection des riverains

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

❖ Gestion des eaux usées

Extrait du PLUi-H :
Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, il devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
Concernant les effluents autres que domestiques : les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

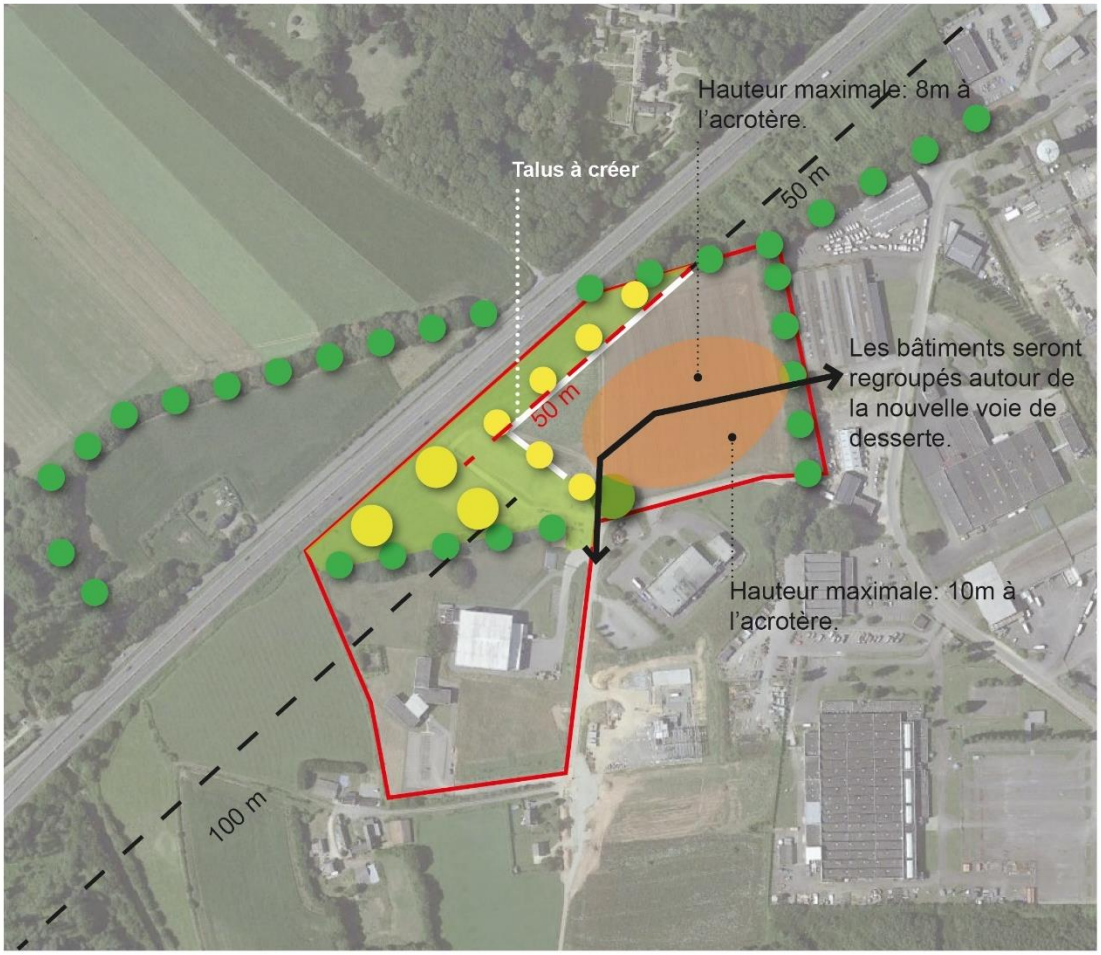
❖ Gestion des eaux pluviales

Prescriptions :

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

Recommandations :

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



Périmètre d'étude

Loi Barnier

Loi Barnier: recul actuel

Loi Barnier: nouveau recul proposé

Eléments à conserver

Haie arbustive/arborée à conserver

Arbre à conserver

Préconisations d'aménagement

Plantation en prairie. Gestion extensive: fauche 2x/an

Plantation arbres en bosquet

Accès principal accompagné de plantations (bande végétalisée de minimum 1 mètre de part et d'autre de la voirie)

Zone de localisation préférentielle des futurs bâtiments. Hauteur maximale autorisée.

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

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

1/ Nuisances

- **Bruit** : Respect du niveau d'isolement acoustique de la façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant, conforme à la règlementation en vigueur. Zone de protection sonore annexée au PLUi-H.
- **Protection des riverains** : Le site est éloigné des constructions à usage d'habitations. Les nuisances sonores générées par l'implantation des nouvelles entreprises seront limitées au regard des nuisances sonores déjà existantes au sein de la zone ainsi qu'aux nuisances sonores relativement importantes générées par la RN12.
- **Gestion des eaux usées** : Site raccordable au réseau d'assainissement collectif. Les dispositions relatives au traitement des eaux usées figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Gestion des eaux pluviales** : Site raccordable au réseau d'assainissement des eaux pluviales. Présence du bassin de rétention des eaux pluviales.

  Le schéma d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle de Morlaix Communauté est en cours d'élaboration et sera, à terme, intégré au PLUi-H.
- **Qualité de l'air** : L'impact du trafic lié à l'implantation de nouvelles entreprises sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RN12.

2/ Sécurité

- **Accès** : La zone d'activités de Kériven est desservie par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie présente sur la zone). L'accès au site se faite ensuite par la rue Marcelin Berthelot (à partie du rond-point de Kériven) puis la rue Louis Armand. Cette dernière est relativement étroite malgré un flux relativement important de camions. Une nouvelle voie de desserte est prévue afin de desservir les nouvelles constructions. Un cheminement piéton est également envisagé au Nord du site. Les dispositions relatives aux accès figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Stationnement** : Le stationnement sera réalisé sur le site. Une mutualisation est envisageable. Les dispositions relatives au stationnement figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Luminosité / éclairages** : L'orientation des sources lumineuses est règlementée de manière à ne pas engendrer de nuisances pour les usagers de la RN12. Par ailleurs, une attention particulière a été apportée quant aux heures d'éclairage qui devront se conformer aux horaires de l'éclairage public.

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

Les dispositions prennent en compte la situation en entrée de l'agglomération de Morlaix ainsi que sa forte topographie.

- Espaces libres / Gestion des marges de reculs et plantations / implantation des constructions : Afin de respecter la notion d'embellissement d'entrée de ville :
    - Maintien du recul inconstructible de 100 mètres sur une partie du site ;
    - Plantation d'arbres en bosquets ;
    - Regroupement des bâtiments autour de la voie d'accès à la zone. Ce regroupement est voulu afin d'éviter que la ligne des bâtiments n'occupe tout l'horizon visuel en haut de vallon et qu'ils se concentrent sur la partie la moins visible depuis ma RN 12.
- Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires : Un Règlement Local de Publicité intercommunal couvre le territoire de Morlaix Communauté et s'applique donc au site.
- Volumétrie : L'objectif est de tenir compte des hauteurs des enseignes voisines afin de conserver une certaine homogénéité sur la zone. Par ailleurs, afin de s'intégrer au mieux au paysage et en faveur d'une entrée de ville qualitative, les constructions qui s'implanteront au Nord du site (au plus près de la RN12) devront observer une hauteur moins élevée.
- Architecture et intégration du bâti : Des dispositions relatives à la qualité architecturale et paysagère ainsi que d'insertion des constructions dans le milieu environnant sont édictées au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- Clôtures : Le but étant de végétaliser au maximum le site, et ce, notamment à travers la plantation de clôtures végétales. Parallèlement, une attention particulière sera apportée à l'optimisation du foncier (clore le terrain au plus juste par rapport aux besoins).

Site avant

Site après

Réalisation : A3 Paysag

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

territoire+

PLUih

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

ETUDE DEROGATOIRE LOI BARNIER

Site 2 / Zone d'activités du Croissant – Henvic

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Table des matières

PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE 5

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX 7

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE 32

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS 33

CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8 44

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

PREAMBULE

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

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

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

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

Source : Morlaix Communauté

Champ d'application de l'inconstructibilité :

> Lié à la Loi Barnier

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] »
Article L111-7 du Code de l'Urbanisme « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

> Lié au règlement de la voirie départementale

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

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

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

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

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

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

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

> d'une part, à mettre en place une **politique foncière communautaire** ;

> d'autre part, à **rendre le territoire attractif**, particulièrement sur le **plan architectural et paysager**.

La politique foncière communautaire implique :

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

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

- Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbaine 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 pari de la qualité de service des axes routiers, ...) ;
- De créer une **armature des déplacements performante** à l'échelle intercommunale (en garantissant une desserte locale de qualité, en sécurisant les déplacements, ...).

Mais également de :

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

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

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

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

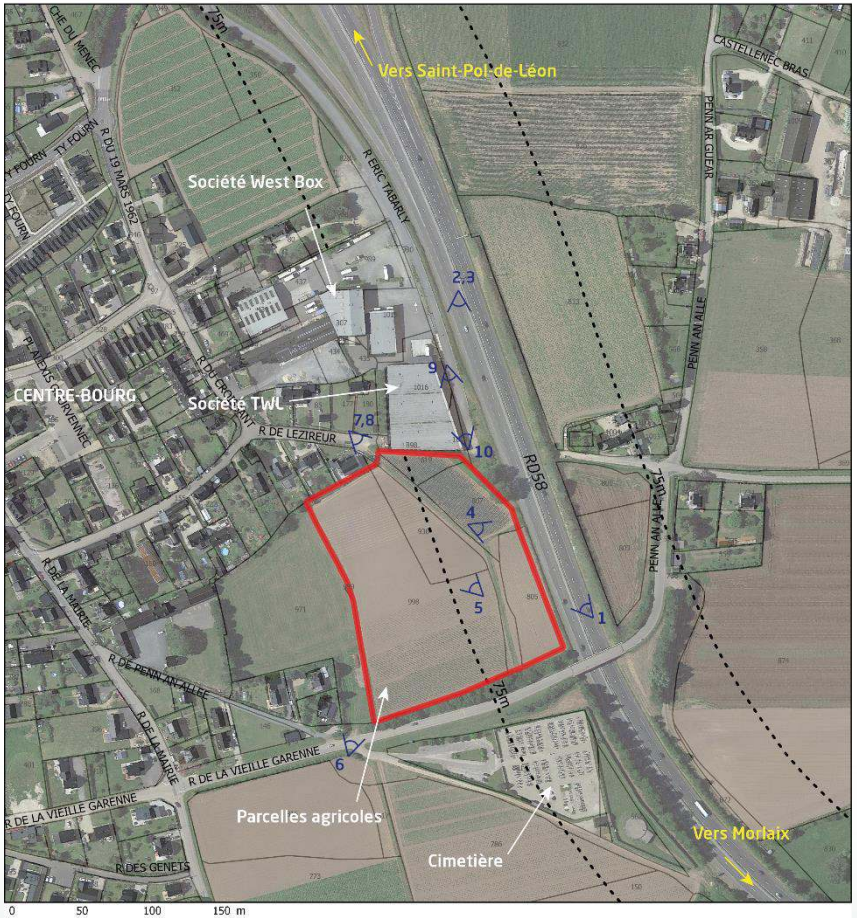
1/ Présentation générale du site

Carte d'identité du site	
Localisation	Zone d'activités du Croissant Rue de Lezireur, 29670 Henvic Entrée de ville Est A environ 300 m du centre-bourg
Référence(s) cadastrale(s)	B0619, B0807, B0805, B0936, B0998
Superficie	22 431 m²
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD58 (classée route à grande circulation)

Source : Google Stellite

Présentation générale du site

Vue 3D – Source : Géoportail



Réalisation Territoires

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

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

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

Vue depuis le site sur la RD58

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

Vue du site depuis la Rue de la Vieille Garenne

Entrée de la parcelle agricole

Parcelle agricole

Vue sur l'impasse

Vue depuis l'impasse

2/ Contexte paysager

> Limites et occupation des sols

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

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

1. Vue depuis le pont vers le site

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

3. Limite entre le site et les habitations

4. Limite entre l'entrepôt et les habitations

Zone d'activités du Croissant - Henvic

Contexte paysager – Limites et occupation des sols

> Topographie

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

Coupe 1

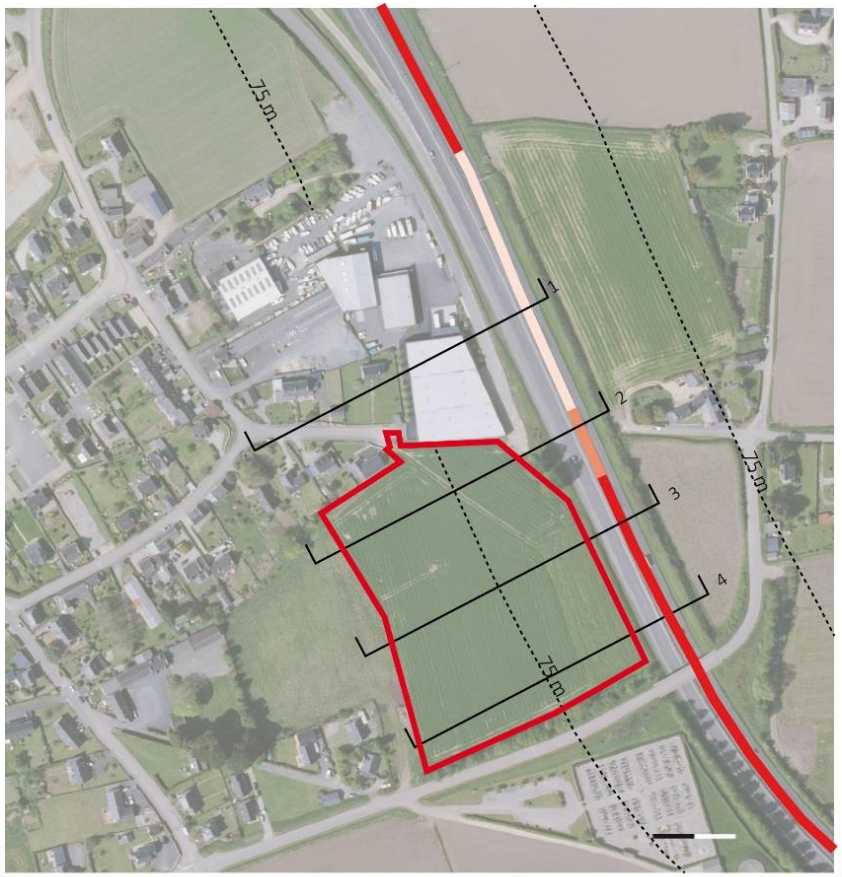
Coupe 2

Coupe 3

Coupe 4

Hauteur de vue depuis une voiture

Hauteur de vue depuis un camion



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

1

2

3

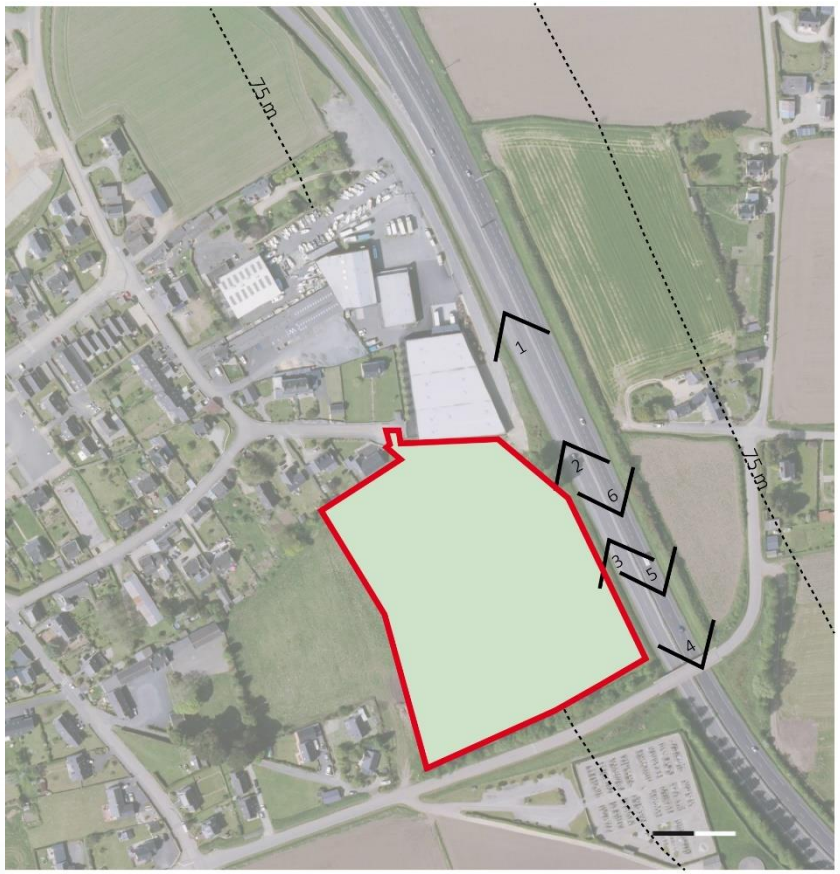
4

5

6

Zone d'activités du Croissant - Henvic

Contexte paysager – Topographie



3/ Contexte architectural et urbain

	Non	Oui
Présence d'un Monument Historique (MH) inscrit / classé dans un rayon de 500 m		☑
Petit patrimoine protégé au sein du PLUi-H	☑	
Site de présomption archéologique sur le site ou à proximité	☑	

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

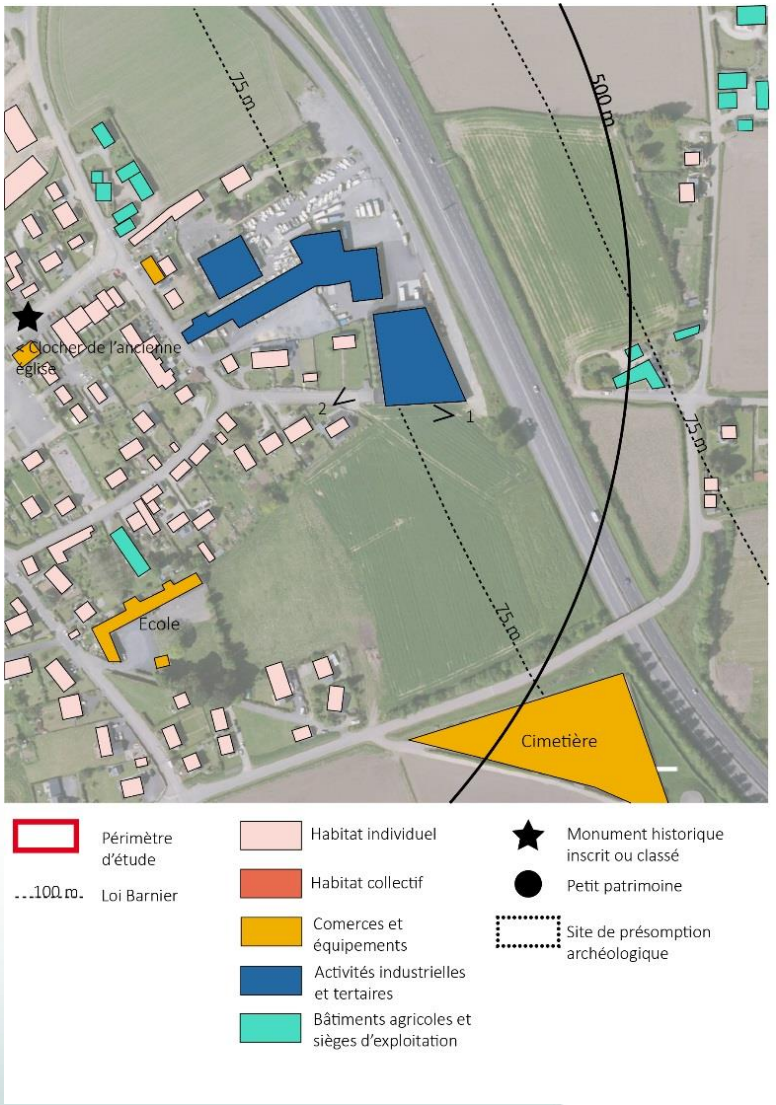
Cela instaure un périmètre de protection de 500 mètres autour du clocher à l'intérieur duquel il faut l'avis de l'Architecte des bâtiments de France pour toute demande d'autorisation de travaux. Néanmoins, aucune covisibilité n'existe entre le site et les monuments classés.

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

1. Vue vers le clocher de l'église

2. Juxtaposition entre l'entrepôt et les habitations

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

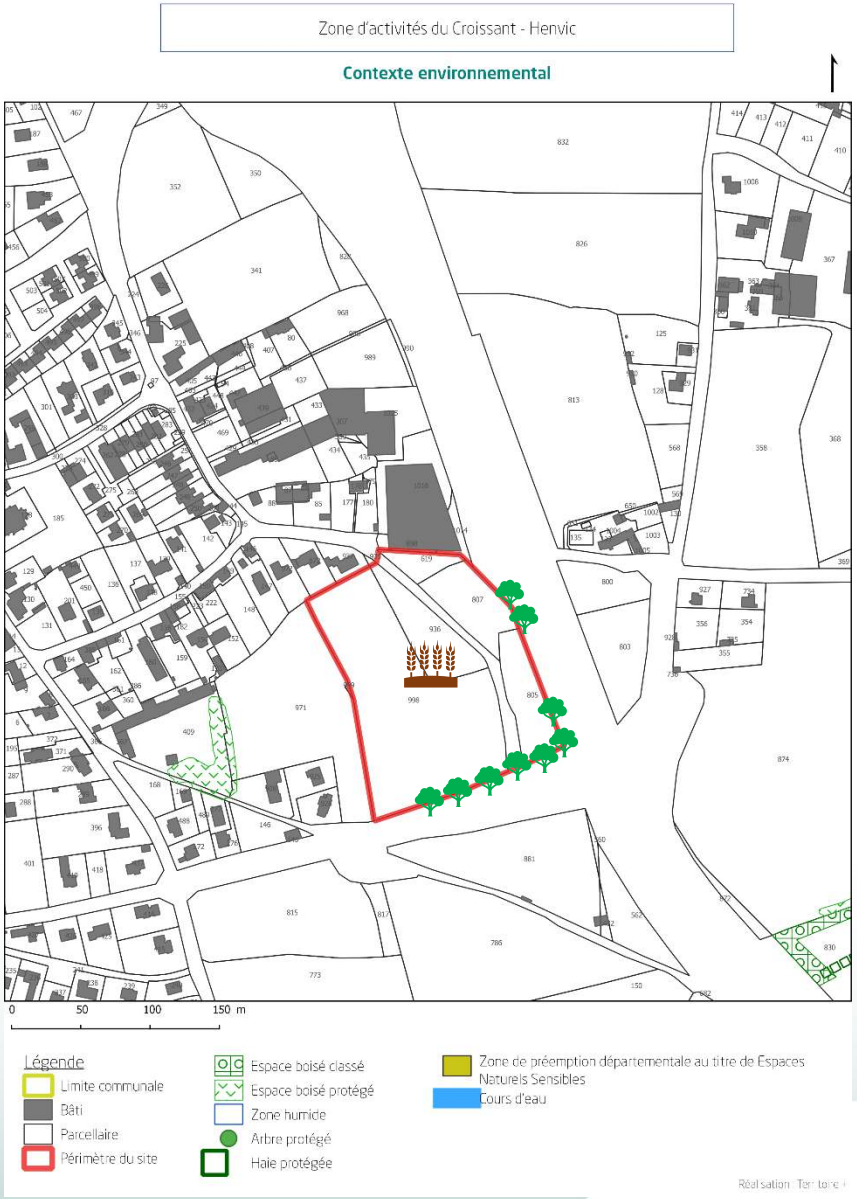


4/ Contexte environnemental

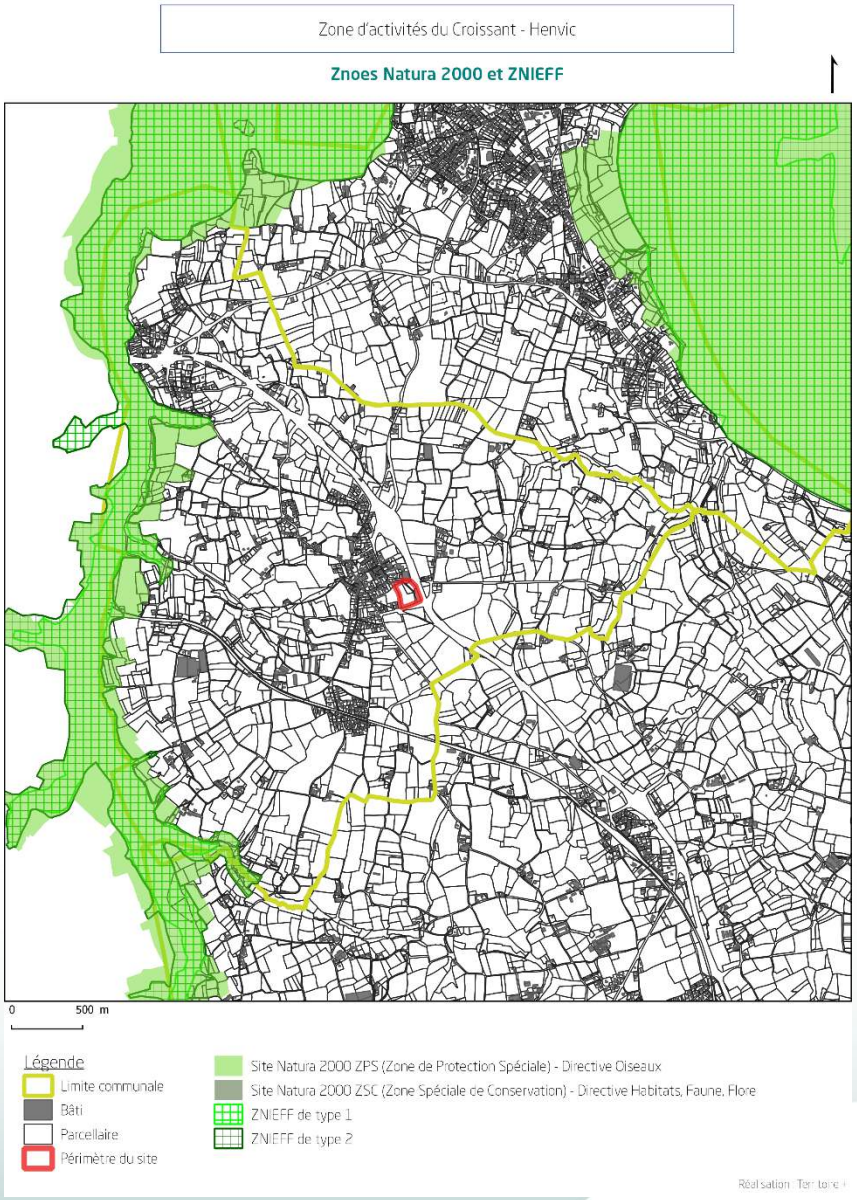
Occupation du sol	Les parcelles sont actuellement des terres agricoles. Des haies végétales et arborées bordent le site au Sud-Est, ainsi que 2 arbres isolés au Nord-Est. Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection au sein du PLUi-H.
Hydrographie	Aucun cours d'eau ne se situe sur le site ou à proximité.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

Arbres bordant la RD58

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



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



5/ Risques et nuisances

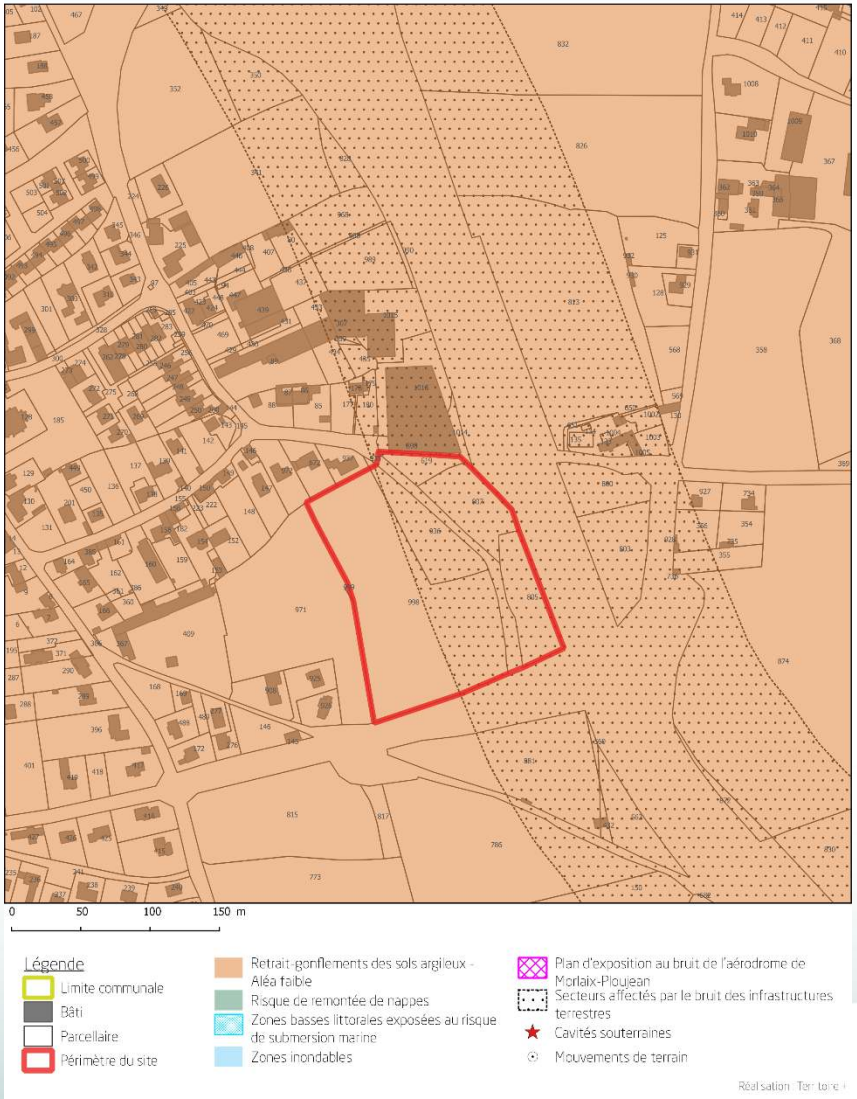
Le site est affecté par :

	Non	Oui
Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres		☑
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean	☑	
La présence de cavités souterraines	☑	
Le risque de mouvements de terrain	☑	
Le risque d'inondation	☑	
Le risque de remontée de nappes	☑	
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux		☑
Le risque sismique		☑

Cf. détails ci-après.

Zone d'activités du Croissant - Henvic

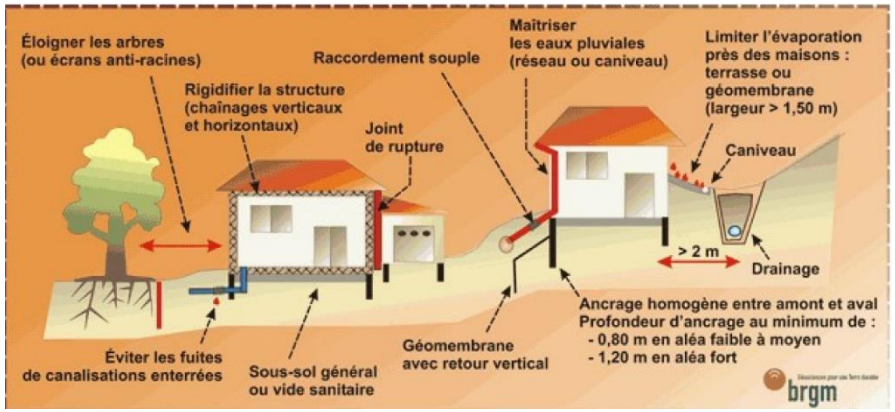
Risques et nuisances



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

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



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

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

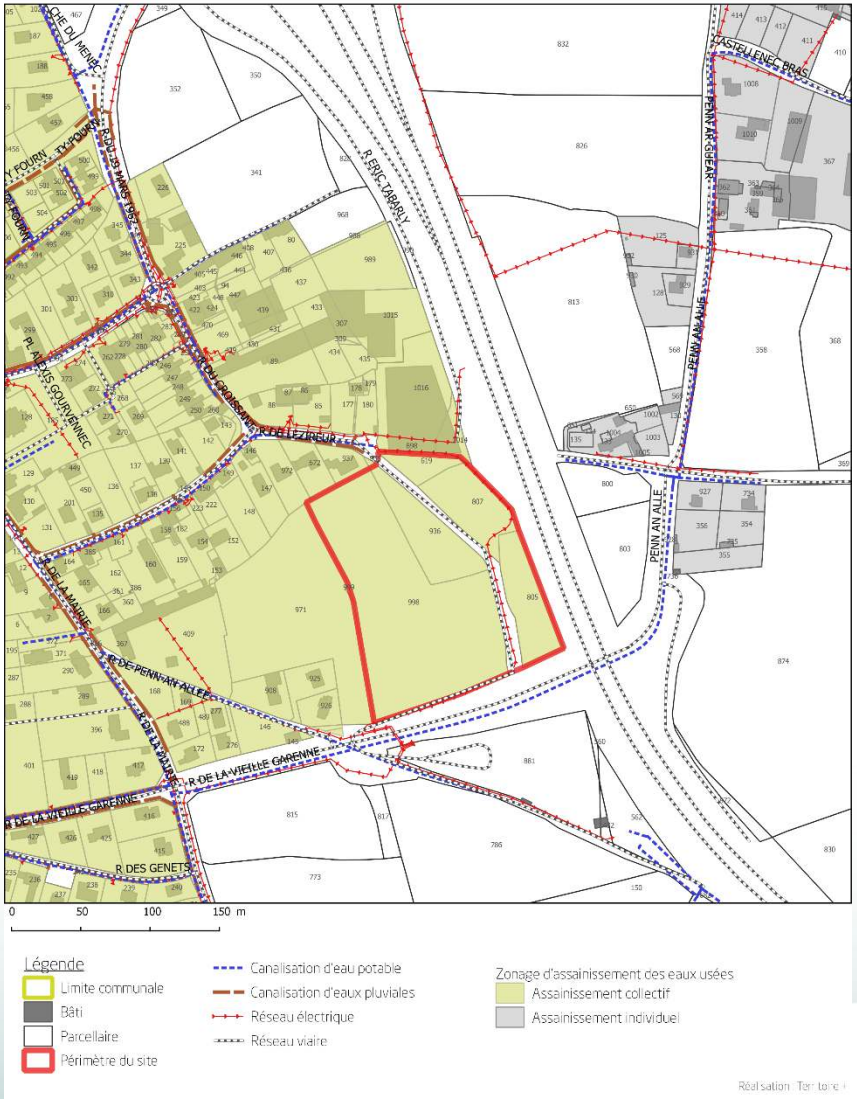
6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

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

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

Zone d'activités du Croissant - Henvic

Infrastructures et réseaux

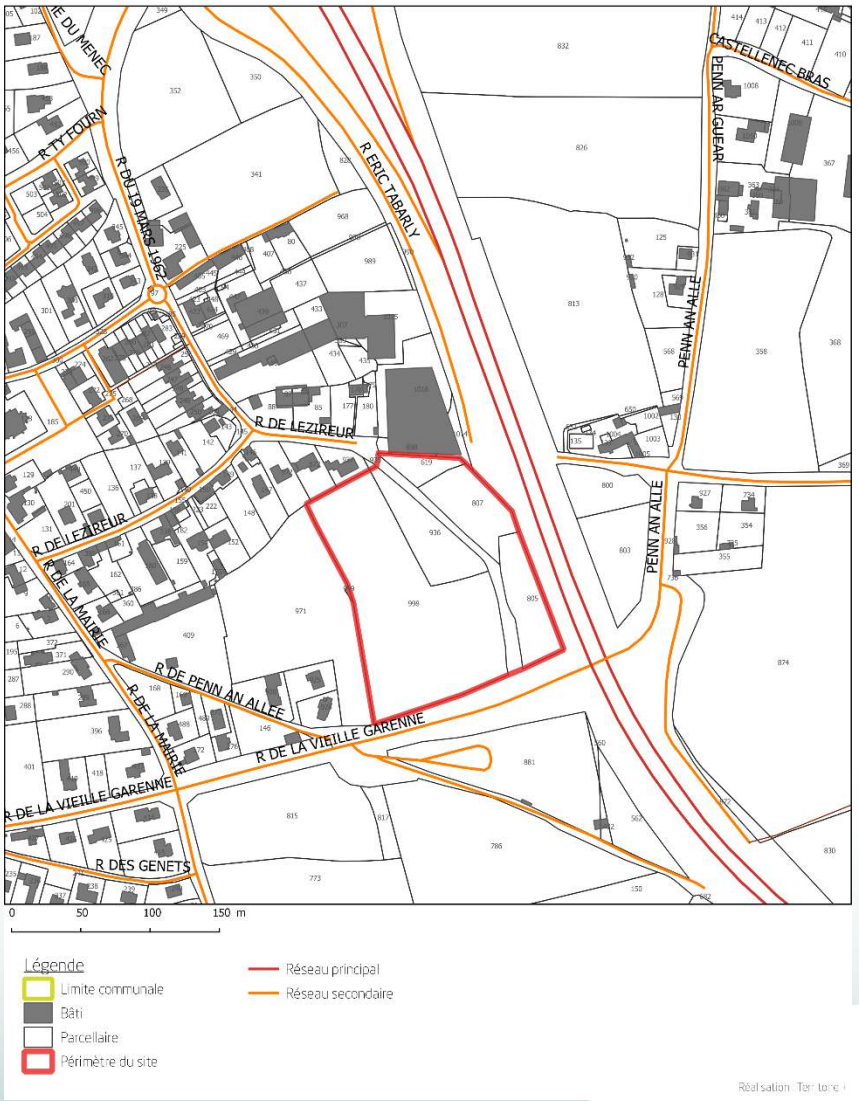


Réalisation Territoire +

Réseaux viaire, accessibilité	La zone d'activités du Croissant est desservie par la RD58 (bretelle d'entrée et de sortie au Nord de la zone). L'accès au site se fait ensuite par la rue du 19 mars 1962, puis la rue du Croissant et enfin par la rue de Lézireur. La poursuite de la rue Eric Tabarly (qui constitue aujourd'hui une impasse) permettrait de desservir directement la zone à partir de la RD58 sans devoir passer par le bourg et sans devoir emprunter des voies peu adaptées à un trafic important et pas calibrées pour la circulation de camions. Cette voie constituerait une voie de contournement du centre-bourg d'Henvic. En effet, elle est nécessaire pour la desserte de la zone d'activités ainsi que pour permettre la réduction de la circulation de transit dans le centre-bourg : entreprises de travaux agricoles (véhicules imposants), serriste pépiniériste circulant entre Taulé et Penzé (semi-remorques et engins), usagers de la déchèterie entre Carantec et Taulé. Les voies du bourg sont étroites. Le passage de ces véhicules empêche aujourd'hui la mise en place d'un réseau de déplacements doux dans le bourg.

Zone d'activités du Croissant - Henvic

Réseau viaire

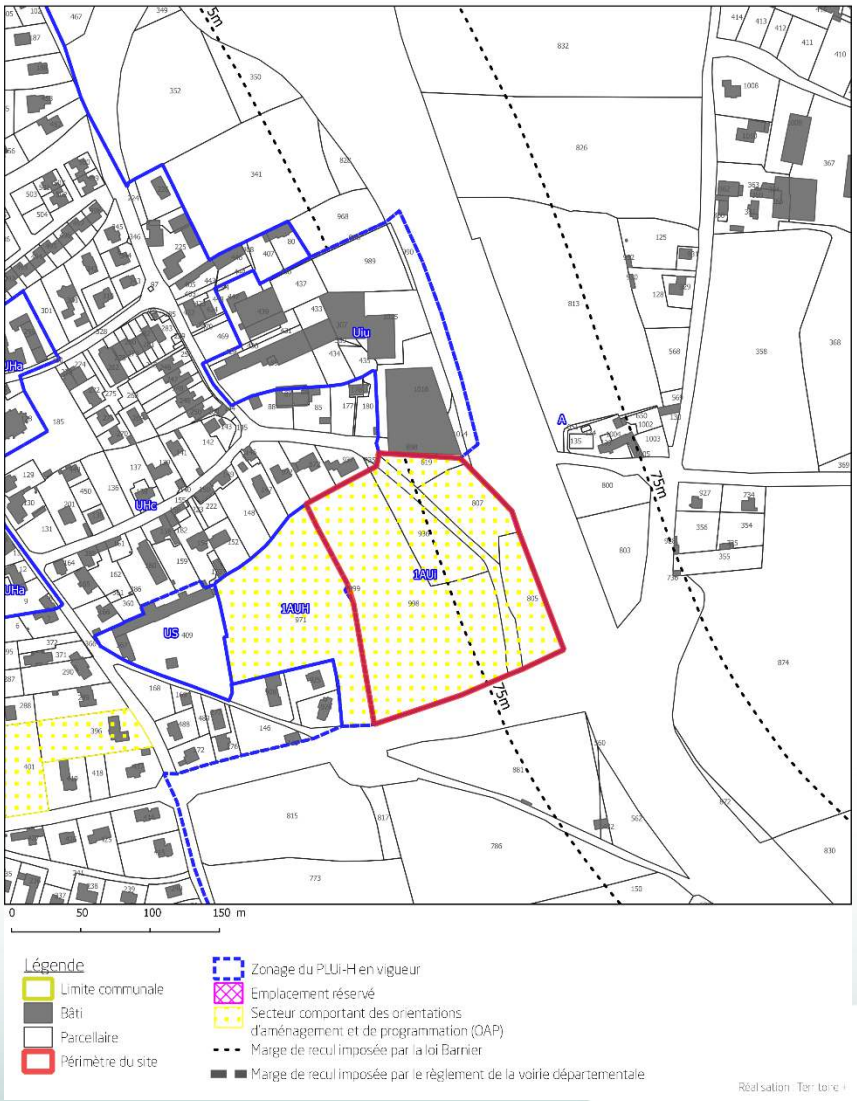


Réalisation : Territoire

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

Zone d'activités du Croissant - Henvic

Contexte règlementaire



Réalisation : Territoire

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

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUi	1AUi	1AUi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

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

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
L'extension du logement existant lors de l'approbation du PLUi est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

Les nouveaux logements sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :
- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :
- Seule l'extension du bureau existant est autorisée. L'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

1AUi – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

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

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à conditions qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone et qu'ils soient dissimulés.

1AUi – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUi – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.*
  10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUi – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUi – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUi – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

1AUi – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

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

1AUi – 4.3 Implantation des constructions

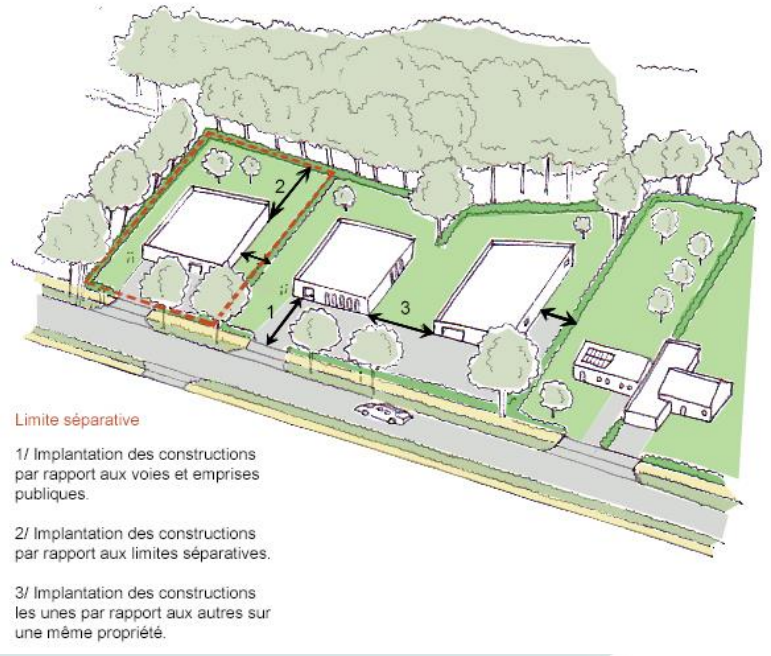


Schéma à titre illustratif

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

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

1AUi – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Dispositions applicables aux zones à vocation économique

Architecture

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

Volumes des bâtiments d'activités

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

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

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Aires de stockage

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

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

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées :

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

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

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

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

1AUi – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

La surface des espaces libres ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération.

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

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

1AUi – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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

1AUi – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 - Equipements et réseaux

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

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

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

1AUi – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

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

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

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

62

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :
> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires.

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

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

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

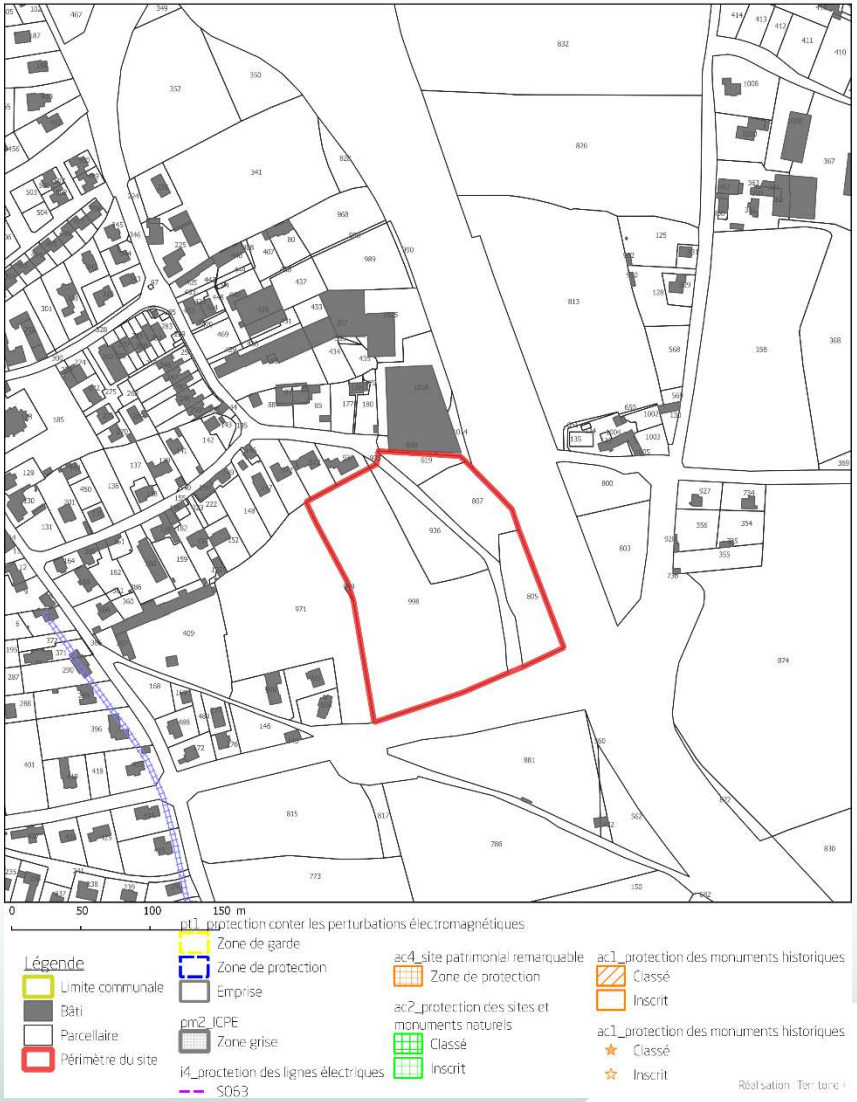
8/ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

	Non	Oui
PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques	☑	
PM2 – ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)	☑	
I4 – protection des lignes électriques	☑	
AC4 – site patrimonial remarquable	☑	
AC2 – protection des sites et monuments naturels	☑	
AC1 – protection des monuments historiques		☑

Zone d'activités du Croissant - Henvic

Servitudes d'utilité publique



AC1 – protection des monuments historiques :

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

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

9/ Enjeux du site

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

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

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

Cône de vue sur le clocher de l'Eglise du XXème siècle.

Environnement : Présence d'éléments végétaux à préserver.

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

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

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

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

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

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

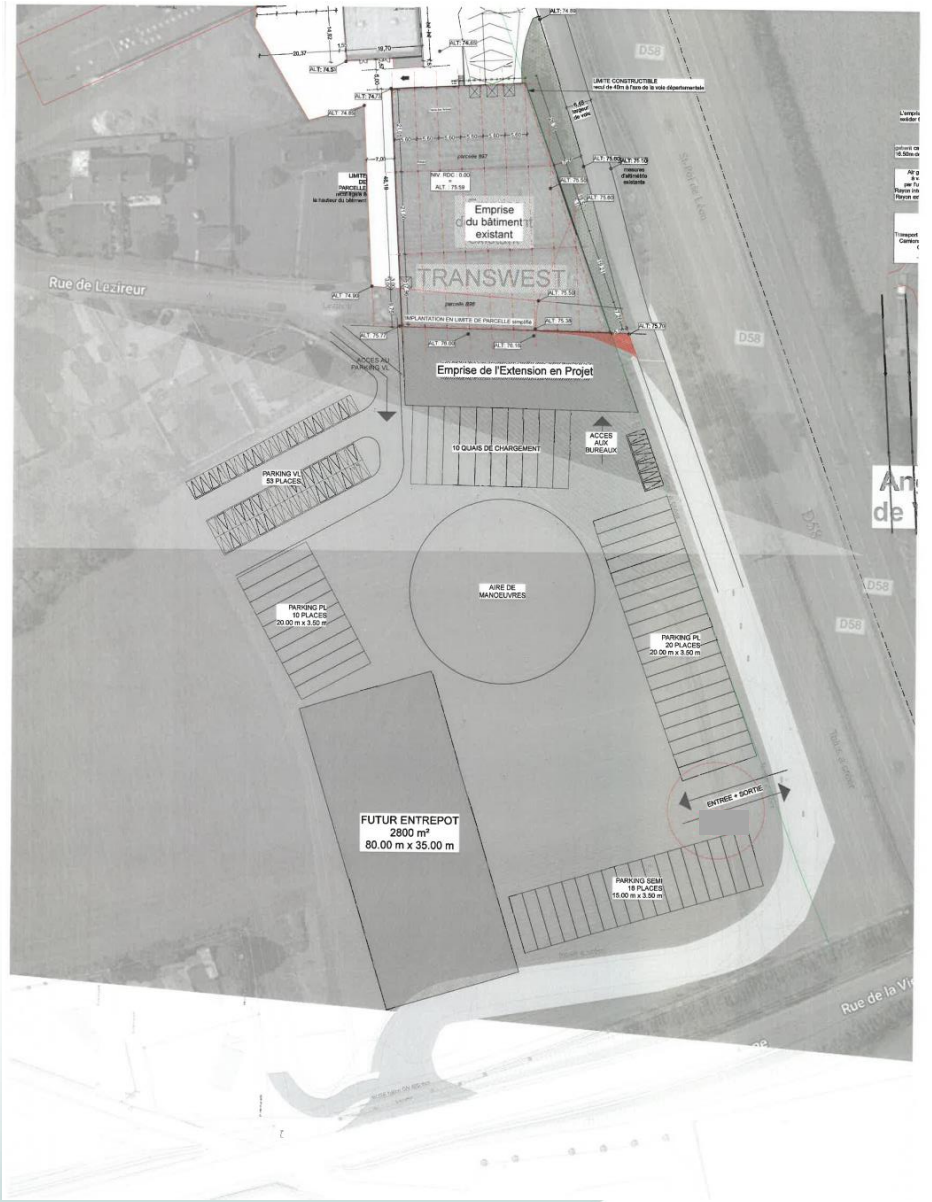
La société TRANSWEST, dirigée par Bruno LHOMER, Directeur de filiale (Groupe BREGER), a pour activité le transport de marchandises, la distribution et la logistique. Elle emploie 83 salariés et réalise un CA de 12 M€ (2021). Son activité se répartie sur 3 sites : Pleyber-Christ (siège), Henvic et Quimper.

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

La société Transwest souhaite étendre ce site en construisant deux nouveaux bâtiments de 2 800 et 1 500 m² comprenant une plateforme de cross-docking (passage à quai). Le bâtiment de cross dock aura une hauteur identique à l'existant soit 6m50 et la hauteur du bâtiment de stockage sera de 11 m. Des bureaux seront également construits afin de recevoir le siège de TRANSWEST. L'investissement est évalué entre 3,5 et 4 M€. Le projet doit générer la création d'un minimum de 10 emplois supplémentaires.

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

Esquisse de plan ci-après.



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS

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

QUALITE DE L'URBANISME

❖ Stationnement (volet qualité de l'urbanisme)

Prescriptions :

Le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être le moins perceptible visuellement possible.
Une attention particulière devra être portée à la perméabilité du sol (50% du stationnement sera en matériaux perméables), au respect de la topographie (interdiction de réaliser de grands terrassements pour parking) et à son intégration dans le projet architectural et paysager.
L'obligation de stationnement perméable ne s'applique pas aux zones de chargements ou de stationnement des poids lourds.
Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, mais qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes, et coûteuses en matière d'entretien.
Le nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement sur la zone de stationnement.

Recommandations :

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

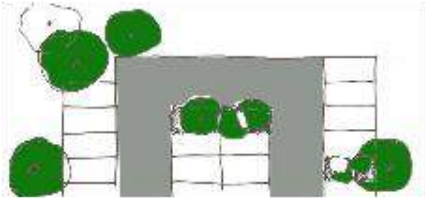


Schéma de plantations à privilégier

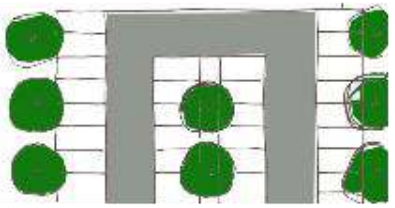


Schéma de plantations à éviter

❖ Volumétrie et implantation

Prescriptions :

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

Recommandations :

La volumétrie globale des bâtiments visera la compacité.
Les formes parallélépipédiques seront privilégiées, les auvents et saillies des façades étant traités en continuité de la volumétrie des bâtiments.
Les façades devraient être traitées de la même manière que celles des bâtiments mitoyens par la mise en place d'éléments linéaires cohérents et analogues.
La mitoyenneté est encouragée, cependant il ne serait pas autorisé plus de 2 bâtiments à la suite en mitoyenneté, au 3ème lot il faudrait une coupure entre les bâtiments.

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

QUALITE ARCHITECTURALE

❖ Architecture et intégration du bâti

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, à l'image d'une architecture contemporaine, dans une recherche d'équilibre, de simplicité et d'harmonie.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les façades, les percements (cohérence des baies), les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

❖ Adaptation au terrain

Prescriptions :

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

Il convient, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).
Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

❖ Façades et toitures

Prescriptions :

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

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

Recommandations :

Les façades, dont aucune ne devrait être négligée, devraient être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques (vent, ensoleillement).
Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture, exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.
La façade principale devrait valoriser l'activité tout en s'intégrant à son contexte : rôle de représentation et communication entre activité et espace public.
Les percements devraient être étudiés afin d'optimiser les apports solaires, d'améliorer le confort visuel et d'exprimer la nature ouverte ou fermée de l'activité dans leur proportion.
Le niveau rez-de-chaussée est sujet à une attention particulière. Une cohérence devrait y être lisible à l'échelle des zones d'activités. Le travail de la transparence y est préconisé afin d'obtenir une fluidité et une composition des espaces.

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

❖ Couleurs et matériaux

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

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

Recommandations :

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

- ✓ le béton : brut poli, lasuré, banché.
- ✓ l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN…) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.
- ✓ les produits verriers sans effet miroir…

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

❖ Maîtrise de l'énergie

Recommandations :

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

QUALITE PAYSAGERE

❖ Clôtures

Prescriptions :

Dans le cas de clôtures positionnées à la fois en bordure de lot et le long des RN12, RD58 et 785, celles-ci devront s'implanter suivant le recul minimum imposé par la loi Barnier du secteur concerné.
Les clôtures sont accompagnées systématiquement de la plantation d'une haie vive mixte composée d'essences locales ou d'une bande végétalisée composée de grimpantes, vivaces, couvre-sols persistants et/ou arbustes. L'ensemble sera d'une largeur minimale de 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.

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

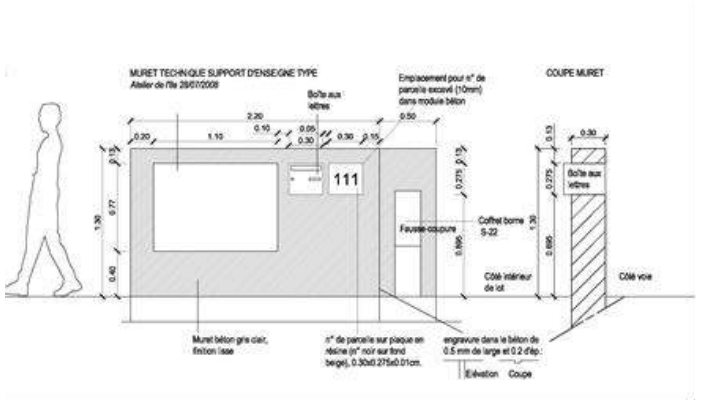
Recommandations :

Si elles sont nécessaires, les clôtures devraient entourer la surface du terrain la plus réduite possible.
Les clôtures le long des haies, talus ou bandes végétalisées de 1 m de large, en bordure des voiries intérieures de desserte et des cheminements piétons seraient positionnées en second plan par rapport aux bandes végétalisées.

❖ Muret technique

Recommandations :

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) et les boîtes aux lettres seraient insérés dans le muret technique.
Le muret technique serait en béton préfabriqué brut. Seul une lasure incolore serait autorisée. La boîte aux lettres serait en inox ou en aluminium.
Exemple de détail ci-dessous :



Il serait intégré à la clôture ou au talus existant.

❖ Espaces libres

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Au sein des secteurs Ul, Ulc et Uli : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Recommandations :

Les espaces libres des parcelles privées seraient végétalisés. Le paysagement permettra la compréhension de l'organisation de la parcelle : effet d'accueil d'ensemble, effet de signal par végétaux particuliers, signalétique d'orientation, éclairage extérieur, stationnement et cheminements.
A noter que les pentes des remblais ou déblais seraient végétalisées par des couvre-sols sur bâche biodégradable, le gazon étant à éviter pour des raisons d'entretien. L'interdistance entre les plantations serait large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. L'objectif est de supprimer l'entretien dû au développement du végétal. Il faut donc anticiper sa taille adulte, ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. Dans la même lignée, pour éviter l'entretien au sol des parterres, la plantation de couvre-sols persistants est recommandée, celle-ci étant obligatoire pour la bande de 1 m en limite d'espaces publics.
De même les essences devraient être choisies avec soin et seraient issues de pépinières ayant le label « plante bleue » ou implantées localement : résistance au climat environnant, notamment le vent, utilisation d'essences locales pour une meilleure intégration et afin de favoriser la biodiversité, et réflexion sur l'entretien des arbres.
Enfin pour un bon développement de la végétation, il serait nécessaire de travailler à la qualité de la préparation du sol : sous solage, épaisseur de la terre végétale suffisante, qualité de la ramification et de l'état sanitaire des végétaux.

❖ Gestion des marges et reculs, les plantations

Prescriptions :

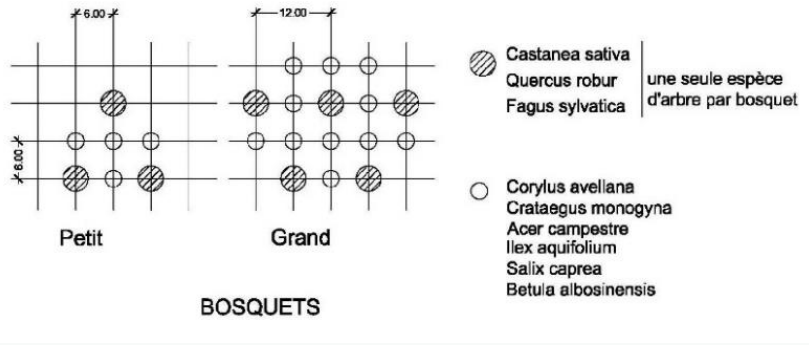
> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
Traitement paysager le long de la RN 12, RD 58 et 785.

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

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

Recommandations :

> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
L'espace vert prévu serait traité en prairie à faucher.
Possibilité de planter des bosquets de façon linéaire ou ponctuelle selon les schémas de principe ci-dessous



BOSQUETS

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

Osmanthus burwondii, Genista tinctoria, Deutzia gracilis, Philadelphus « dame blanche », Prunus fenella, Salix balsamifera mas, Salix h « Wehrhahnii »...
Essences d'arbustes couvre-sol : Rosa opalia, Hedera helix « algerian bellecour », Vinca, Walstenia ternata, Rubus « Betty Hasburner », cotoneaster, Lonicera acuminata, Lonicera nitida maigrun ...
Essences de vivaces (plantations qui sont pérennes dans le temps et qui apportent de la floraison) : agapanthus africanus, gaura lindheimeri, crocosmia masoniorum, Echinacea pallida, leucanthemum vulgare, verbena bonariensis, centranthus ruber...
Essences grimpants pour clôture : Lonicera peryclimenum serrotina, Hedera helix, Clematis, Hydrangea petriolaris, Jasminum officinale, Parthenocissus, Trachelospermum jasminoides.

❖ Le paillage

Recommandations :

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Le paillage des plantations fait partie de ces pratiques en limitant l'usage de produits phytosanitaires et avec différentes actions aux bénéfices des plantations :
* Limitation de la concurrence de la végétation spontanée avec les plantations.
* Maintien de l'humidité au niveau du sol
* Limite les variations de températures du sol
* Améliore la structure et la vie du sol (dans le cas des paillis biodégradables)
Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène) seraient interdits. Ces paillages présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, difficulté à les retirer, recyclage problématique et couteux. Ils survivent en place à leur usage conservant un aspect artificiel aux plantations et finissant en morceaux dans la nature. Avec un paillage biodégradable on évite ces effets négatifs, on se place dans une démarche de développement durable, et les bénéfices sur les plantations leur assurent un meilleur développement et un aspect plus naturel.
Les bons choix : des solutions biodégradables aussi naturelles et locales que possible (combinables une toile ou un feutre sous un paillis) : toile tissée biodégradable, feutre fibres végétales, bois broyé (non résineux)

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

❖ Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires

Prescriptions :

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

Le présent site objet de l'étude dérogatoire Loi Barnier est classé en zone « hors agglomération » au sein du RLPi.
Aussi, les dispositions applicables aux enseignes (titre 6 de la partie règlementaire du RLPi) ainsi que les dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial (titre 7 de la partie règlementaire du RLPi) régissent le présente site.

Titre 6 : Dispositions applicables aux enseignes

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

Article 22 / Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :
- les arbres et les plantations ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet.

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

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

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

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

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

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

Les enseignes sur auvent et marquise sont interdites.

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

Les enseignes sur clôture sont interdites.

Les enseignes lumineuses peuvent être éclairées uniquement par rétroéclairage ou par projection. L'éclairage par transparence est autorisé uniquement pour les lettres et signes découpés et les logos, sauf dans les rues étroites de Morlaix ci-après :
- rue Ange de Guernisac
- Grand Rue
- rue du Mur
- rue au Fil
- rue Longue
- rue Courte

- rue Haute
- rue Basse.

Article 24 / Enseigne perpendiculaire au mur

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27 / Enseigne sur clôture

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

L'enseigne sur clôture ne peut excéder une surface de 4 m^2.

Les matériaux non qualitatifs ou précaires sont proscrits.

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Article 28 / Enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu

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

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

Article 29 / Enseigne lumineuse

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

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

Article 30 / Enseigne temporaire

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

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

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

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

Article 31 / Extinction nocturne

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

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

Article 32 / Limitation en nombre

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

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

Article 33 / Surface maximale

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

SECURITE

❖ Accès

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

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

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

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

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

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

❖ Stationnement (volet sécurité)

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

❖ Luminosité / éclairages

Prescriptions :

L'éclairage devra prendre en compte l'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, par le Ministère de la transition écologique.
Aucune source lumineuse ne devra être dirigée en direction des routes nationales et départementale afin d'assurer la sécurité des usagers de ces routes.
L'éclairage en façade des bâtiments ne sera accepté que s'il vise à un éclairage de sécurisation (parking, zone technique...) Il devra systématiquement être tourné vers le sol.
Les heures d'éclairage de la zone devront se caler sur celles des éclairages publics.

NUISANCES

❖ Bruit

Prescriptions :

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

❖ Protection des riverains

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

❖ Gestion des eaux usées

Extrait du PLUi-H :
Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, il devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
Concernant les effluents autres que domestiques : les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

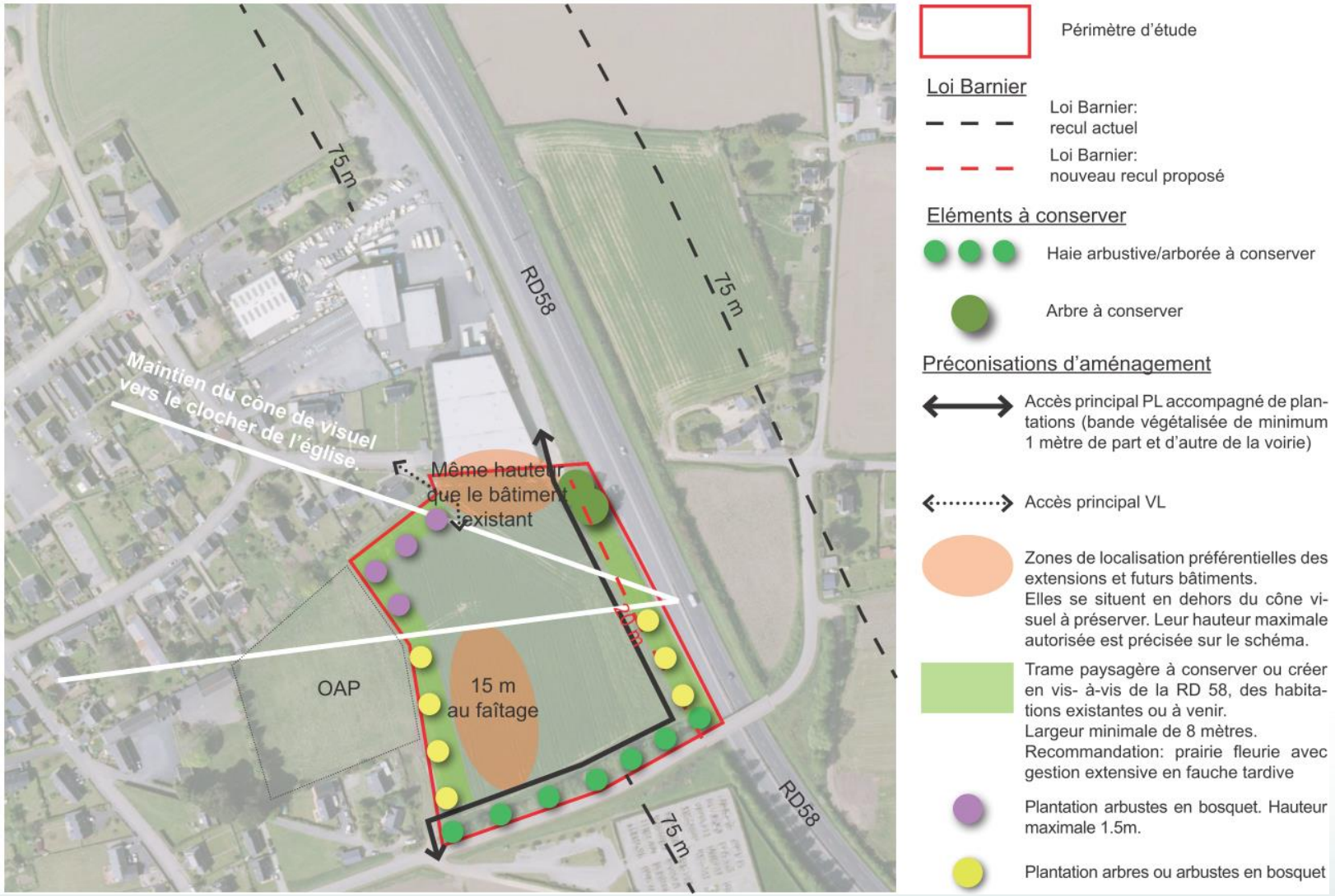
❖ Gestion des eaux pluviales

Prescriptions :

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

Recommandations :

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



> Il s'agit d'accès potentiels.

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

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

1/ Nuisances

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

  Le schéma d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle de Morlaix Communauté est en cours d'élaboration et sera, à terme, intégré au PLUi-H.
- **Qualité de l'air** : L'impact du trafic lié à l'extension de l'entreprise TWL sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RD58.

2/ Sécurité

- **Accès** : La zone d'activités du Croissant est desservie par la RD58 (bretelle d'entrée et de sortie au Nord de la zone). L'accès au site se fait ensuite par la rue du 19 mars 1962, puis la rue du Croissant et enfin par la rue de Lézireur. La poursuite de la rue Eric Tabarly (qui constitue aujourd'hui une impasse) permettrait de desservir directement la zone à partir de la RD58 sans devoir passer par le bourg et sans devoir emprunter des voies peu adaptées à un trafic important et pas calibrées pour la circulation de camions.
  Cette voie constituerait une voie de contournement du centre-bourg d'Henvic. En effet, elle est nécessaire pour la desserte de la zone d'activités ainsi que pour permettre la réduction de la circulation de transit dans le centre-bourg : entreprises de travaux agricoles (véhicules imposants), serriste pépiniériste circulant entre Taulé et Penzé (semi-remorques et engins), usagers de la déchèterie entre Carantec et Taulé. Les voies du bourg sont étroites. Le passage de ces véhicules empêche aujourd'hui la mise en place d'un réseau de déplacements doux dans le bourg.
- **Stationnement** : Le stationnement sera réalisé sur le site. Les dispositions relatives au stationnement figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Luminosité / éclairages** : L'orientation des sources lumineuses est règlementée de manière à ne pas engendrer de nuisances pour les

usagers de la RD58. Par ailleurs, une attention particulière a été apportée quant aux heures d'éclairage qui devront se conformer aux horaires de l'éclairage public.

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

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

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

Site avant

Site après

Réalisation : A3 Paysage

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

territoire+

PLUih

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

ETUDE DEROGATOIRE LOI BARNIER

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Table des matières

PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE 5

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX 7

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE 30

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS 33

CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8 45

PREAMBULE

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

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

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

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

Source : Morlaix Communauté

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Champ d'application de l'inconstructibilité :

> Lié à la Loi Barnier

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] »
Article L111-7 du Code de l'Urbanisme « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

> Lié au règlement de la voirie départementale

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

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

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

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

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

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

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

> d'une part, à mettre en place une **politique foncière communautaire** ;

> d'autre part, à **rendre le territoire attractif**, particulièrement sur le **plan architectural et paysager**.

La politique foncière communautaire implique :

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

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

- Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbaine 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 pari de la qualité de service des axes routiers, ...) ;
- De créer une **armature des déplacements performante** à l'échelle intercommunale (en garantissant une desserte locale de qualité, en sécurisant les déplacements, ...).

Mais également de :

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

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

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

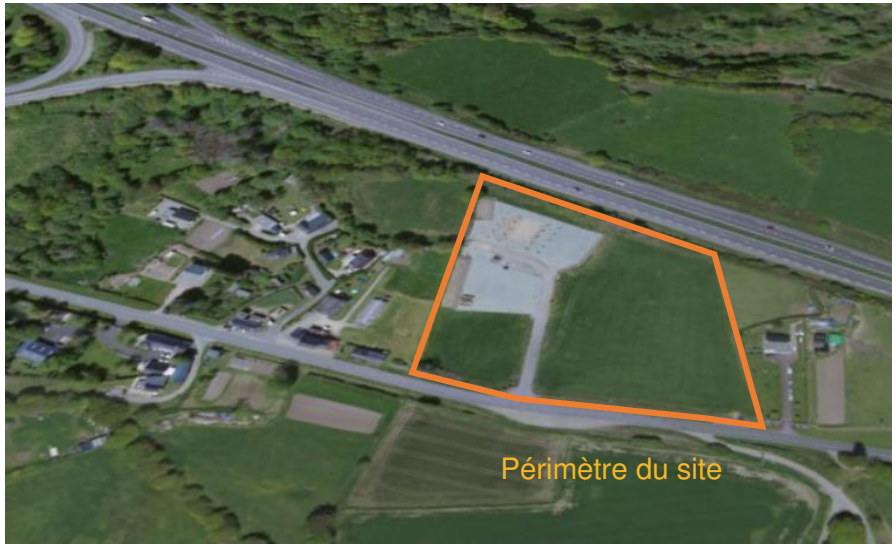
CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

1/ Présentation générale du site

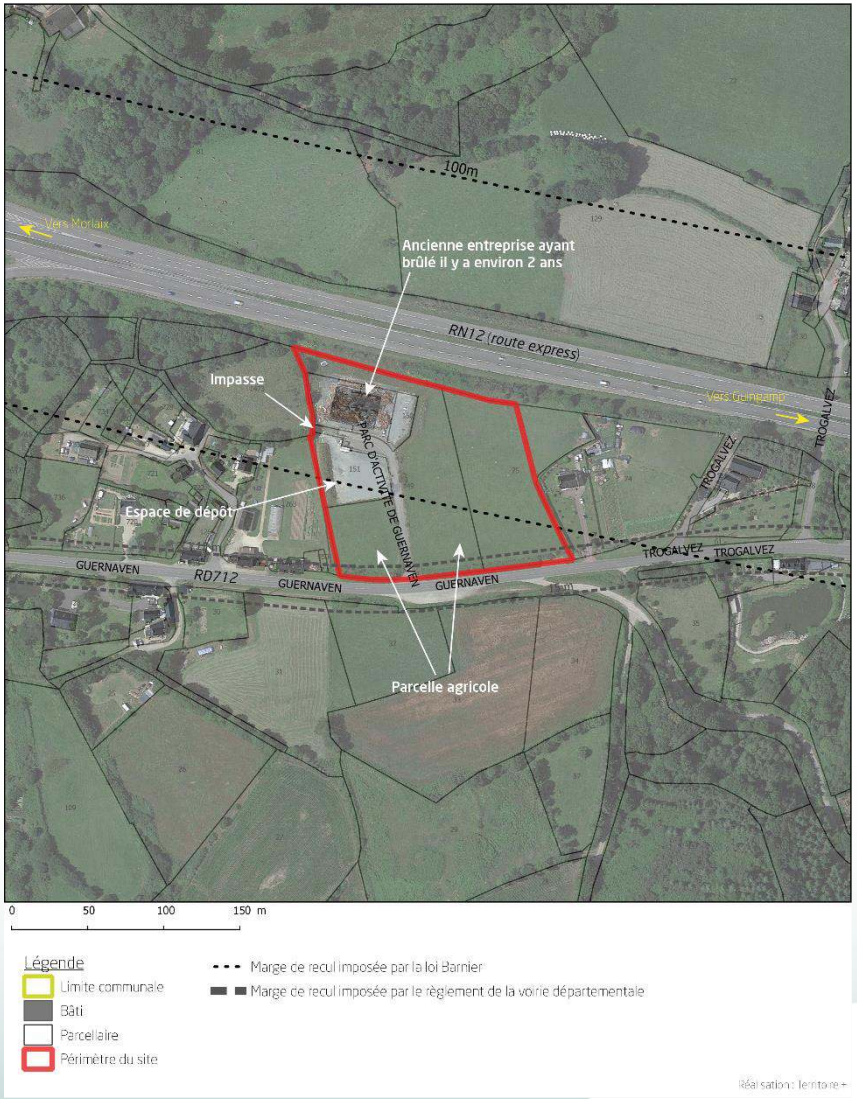
Carte d'identité du site	
Localisation	Zone d'activités de Guernaven 29650 Plouégat-Moysan Entrée de ville Est A environ 800 m du centre-bourg
Référence(s) cadastrale(s)	ZD0075, ZD0146, ZD0147, ZD0149, ZD0150, ZD0151
Superficie	18 283 m²
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 (qualifiée de route express) Recul de 15 m par rapport à la RD712 (qualifiée de route secondaire à laquelle s'applique le règlement départemental de la voirie)

Source : Google Stellite

Présentation générale du site



Vue 3D – Source : Géoportail



Vue depuis la RN12 vers Morlaix

Vue depuis le site sur la RN12

Vue depuis la RN12 vers Guingamp

Vue depuis la RD172

Entrée du site

Nouvelle plantation d'arbres sur le talus

Parcelle agricole

Espace de dépôt

Décharge

2/ Contexte paysager

> Limites et occupation des sols

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

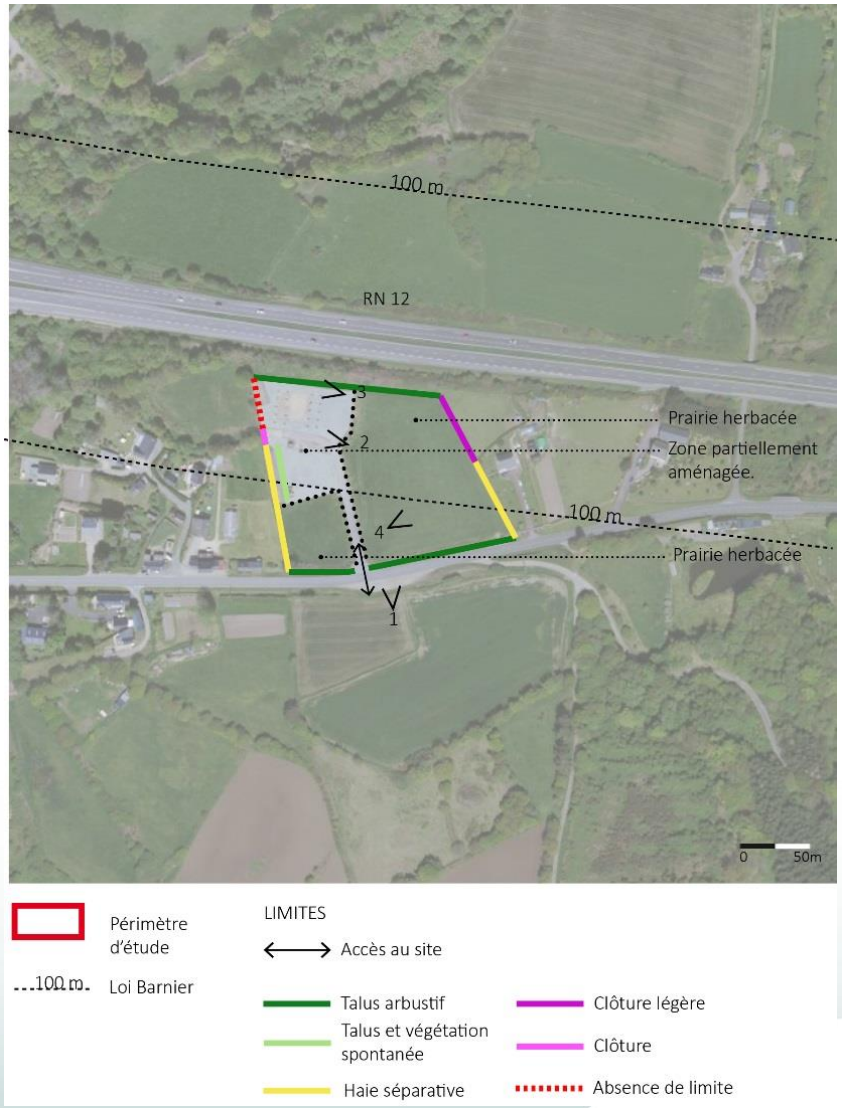
Le reste de la zone est en prairie herbacée qui semble entretenue.

1.Photo depuis l'entrée du site

2. Voierie de desserte et clôtures des deux lots.

3.Limite du lot aménagé en lien avec la RN

4. Haie séparative en limite avec les habitations



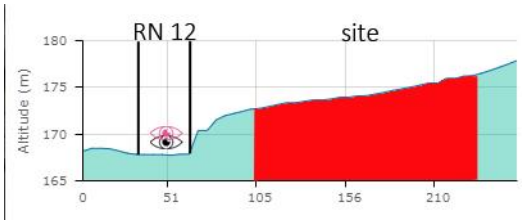
Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan

Contexte paysager – Topographie

> Topographie

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

Coupe 1



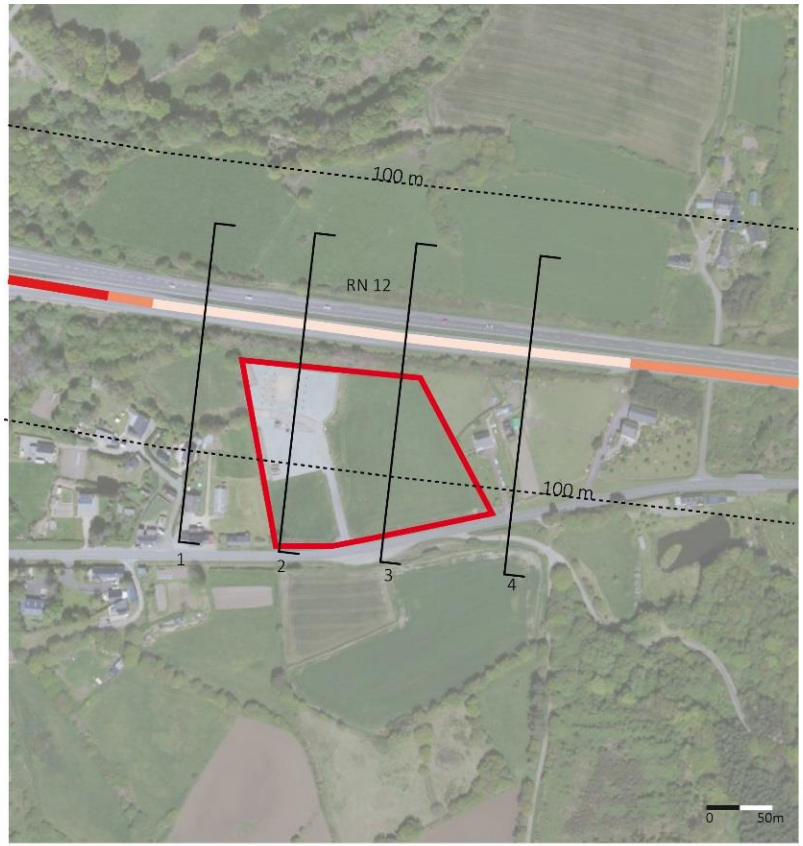
Coupe 2

Coupe 3

Coupe 4

Hauteur de vue depuis une voiture

Hauteur de vue depuis un camion



Périmètre d'étude

Loi Barnier

TOPOGRAHIE

Route en dessous du site

Route au même niveau que le site

Route au dessus du site

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

1

2

3

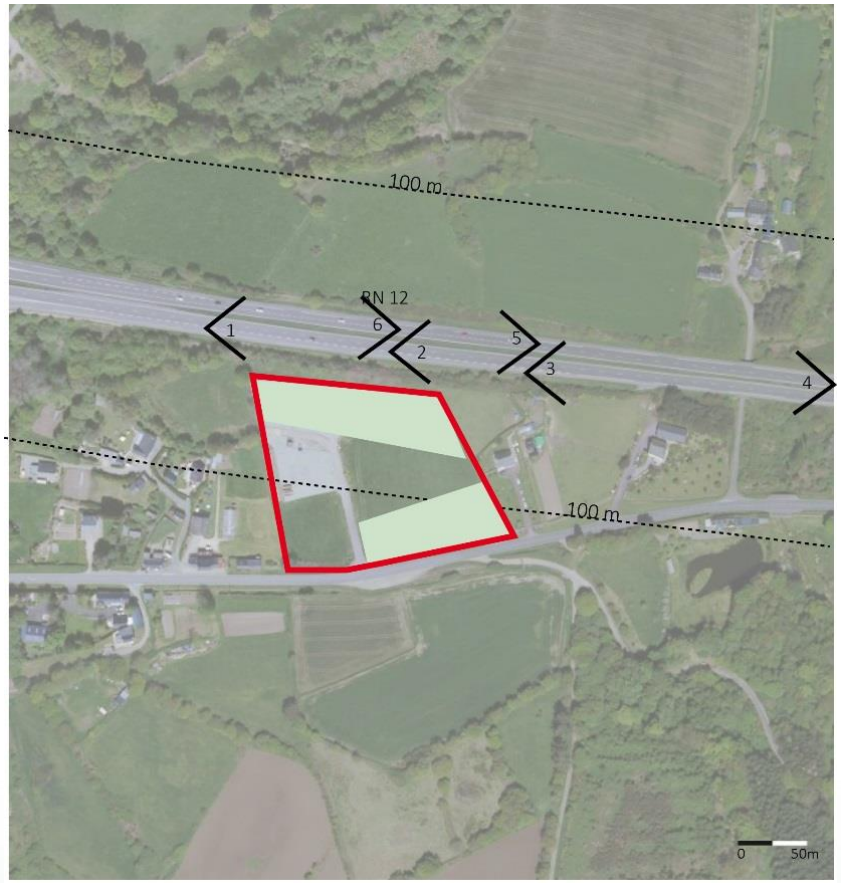
4

5

6

Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan

Contexte paysager – Topographie



Périmètre d'étude

Loi Barnier

CO VISIBILITE

Zones visibles depuis la RN 12

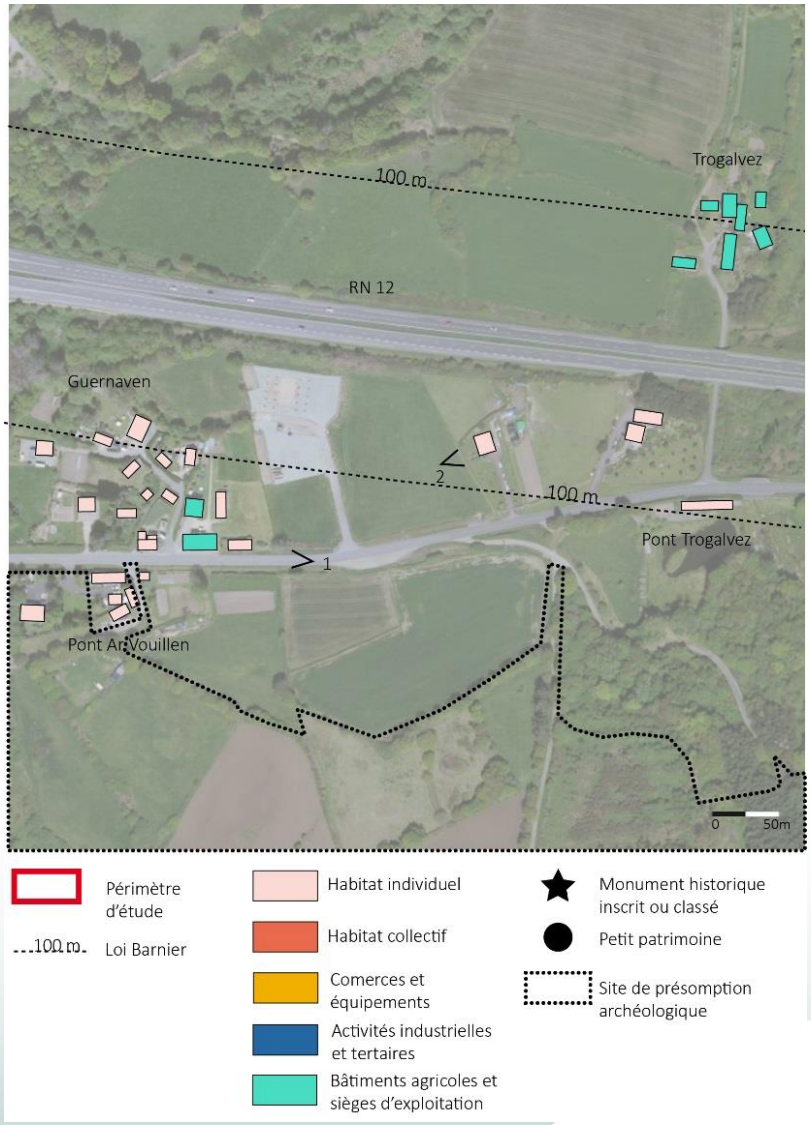
3/ Contexte architectural et urbain

	Non	Oui
Présence d'un Monument Historique (MH) inscrit / classé dans un rayon de 500 m	☑	
Petit patrimoine protégé au sein du PLUi-H	☑	
Site de présomption archéologique sur le site ou à proximité		☑

1. et 2. Habitations jouxtant le site.

Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan

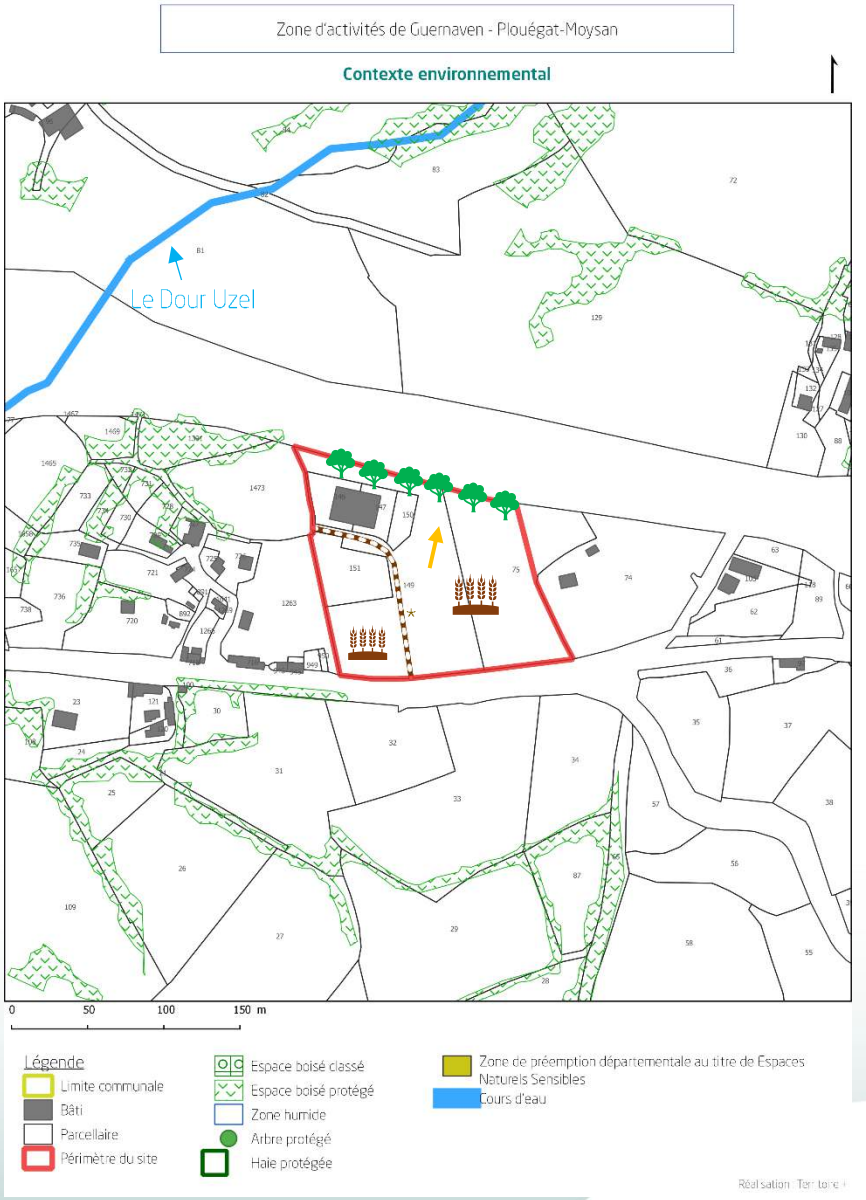
Contexte architectural et urbain



4/ Contexte environnemental

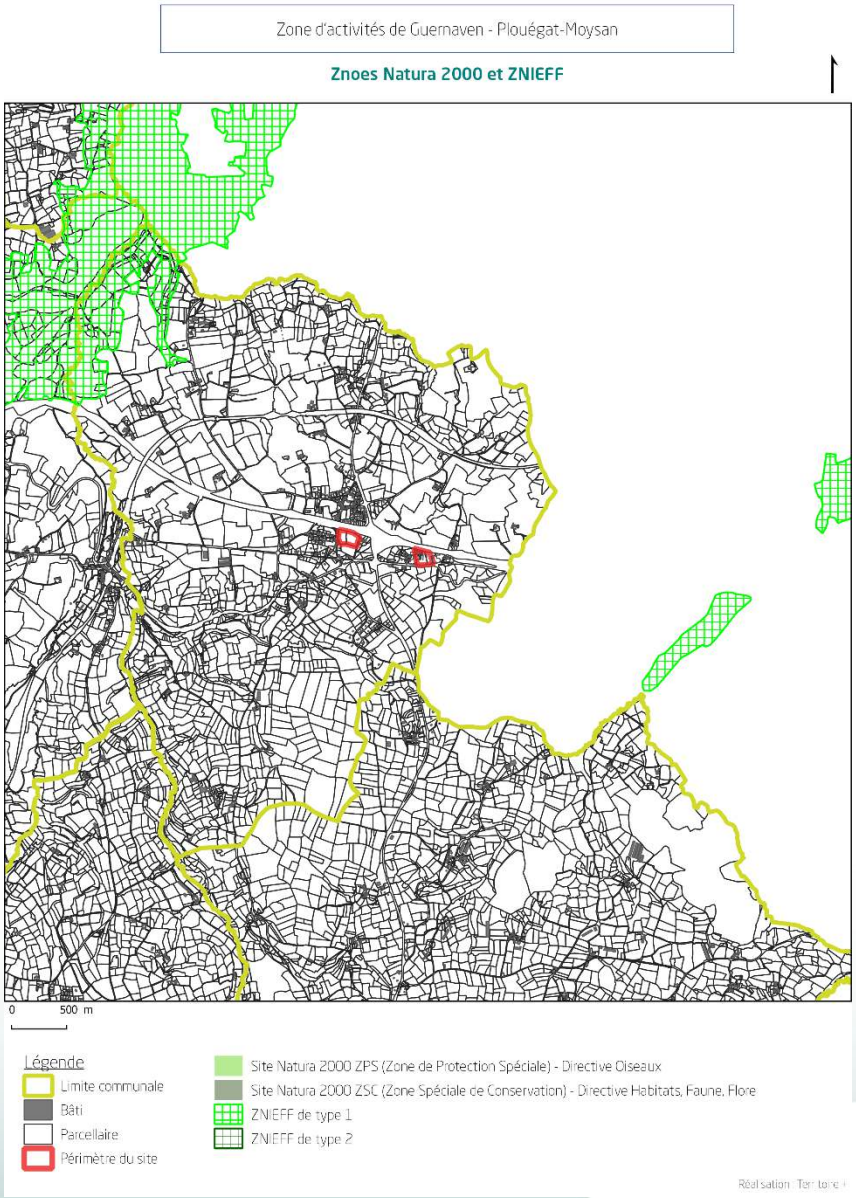
Occupation du sol	Les parcelles ZD0075 et ZD0149 sont des parcelles agricoles (fauchées). Hormis 6 arbres qui ont récemment été plantés sur la bordure Nord du site, seulement quelques buissons, sans véritable intérêt environnemental, sont présents, ainsi qu'un talus avec des fougères en bordure Sud.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

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



* Voirie existante

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



5/ Risques et nuisances

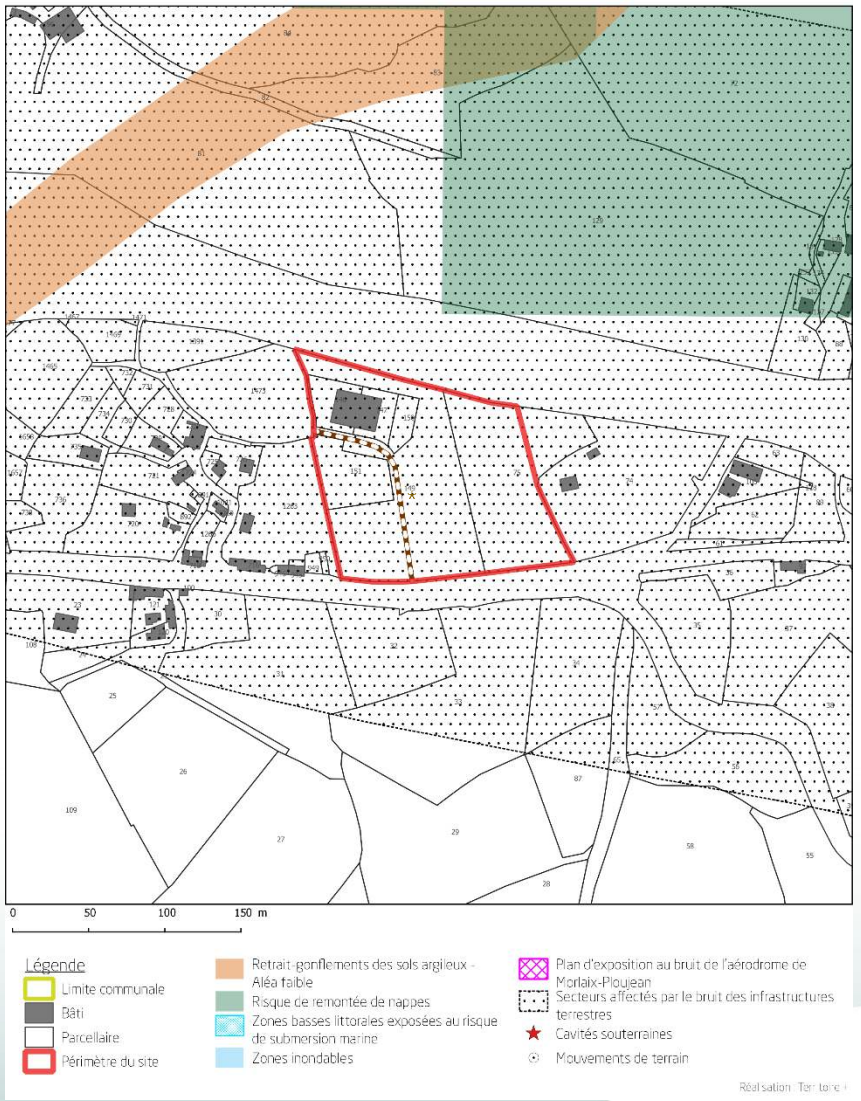
Le site est affecté par :

	Non	Oui
Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres		☑
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean	☑	
La présence de cavités souterraines	☑	
Le risque de mouvements de terrain	☑	
Le risque d'inondation	☑	
Le risque de remontée de nappes	☑	
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux	☑	
Le risque sismique		☑

Cf. détails ci-après.

Zone d'activités de Guernaven - Plouégat-Moysan

Risques et nuisances



* Voirie existante

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

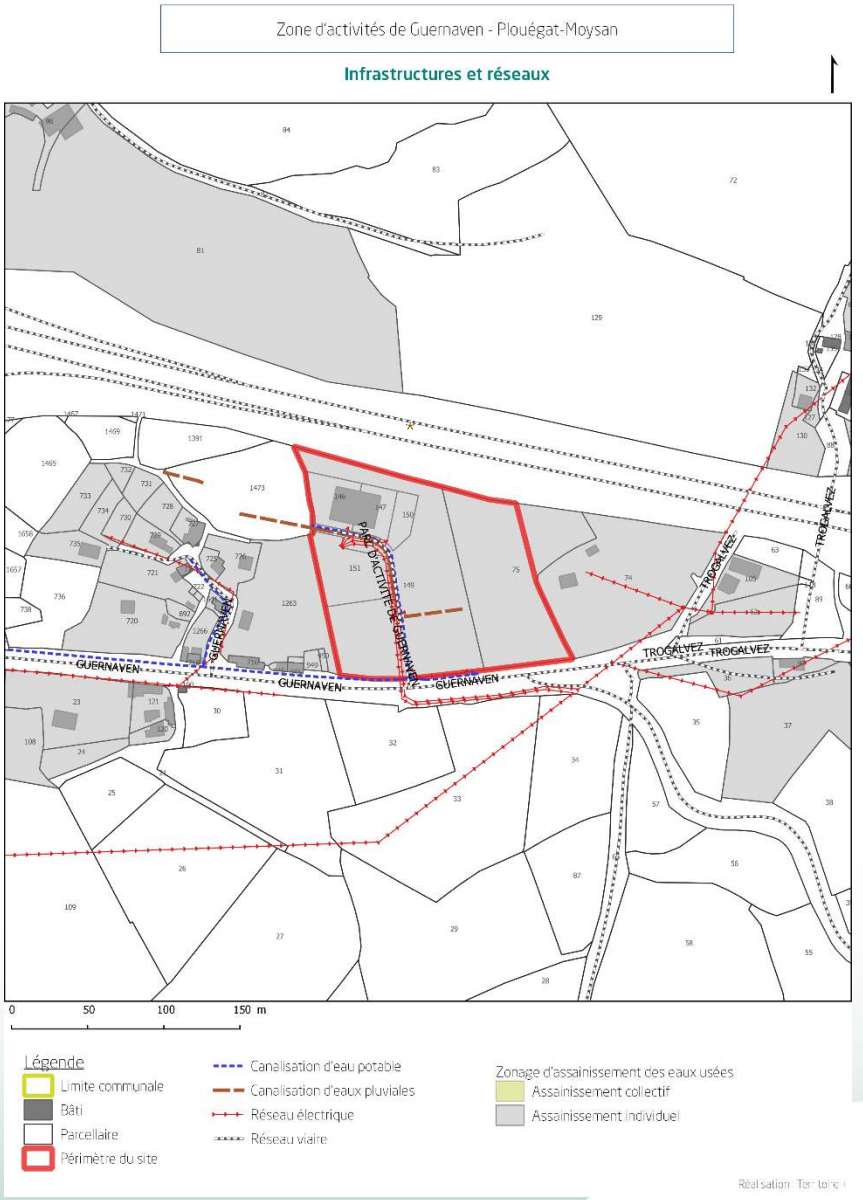
Risque lié aux nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres : les secteurs affectés par le bruit figurent à l'arrêté préfectoral 2004-0101 du 12/02/2004. L'ensemble du site est affecté par des nuisances sonores relatives à la RN12 qui est classée en catégorie 1. Le but étant d'avertir tout candidat à la construction sur le niveau sonore auquel il est susceptible d'être exposé afin qu'il puisse prévoir les mesures d'isolation acoustique à mettre en œuvre. Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants pour les habitations, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, de soins et d'action sociale, les hébergements à caractère touristique. Ne sont pas concernés : les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, ainsi que les ateliers bruyants et locaux sportifs.

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

6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

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

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



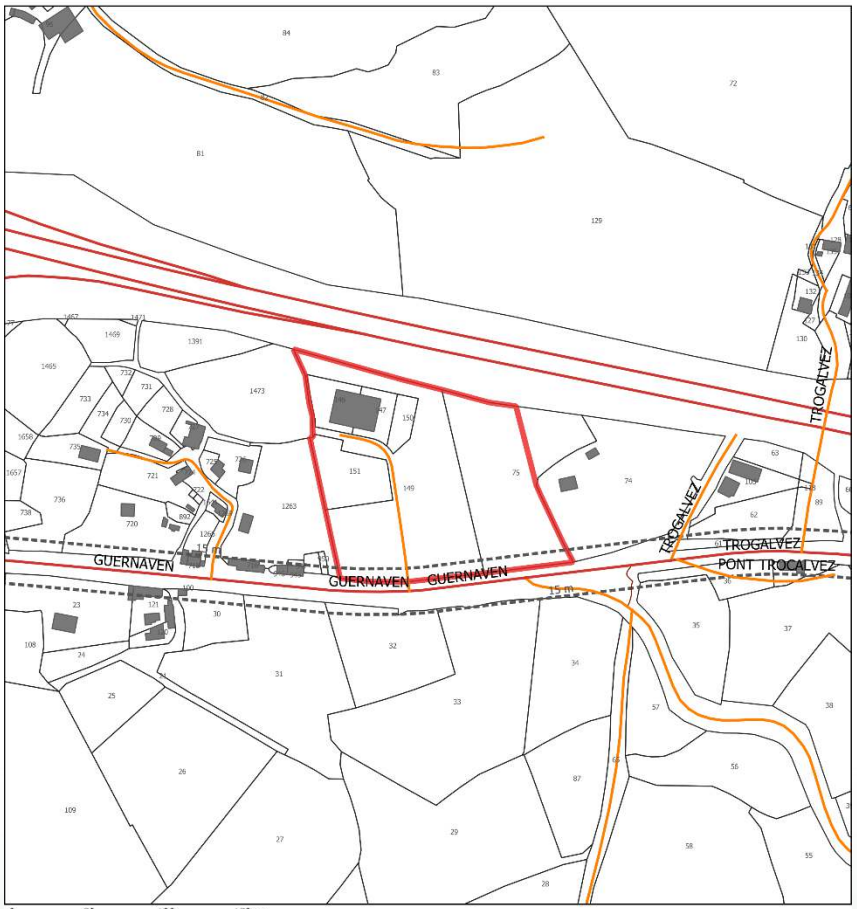
* Voirie existante

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

Zone d'activités de Guernaven - Plouégat-Moysan

Réseau viaire

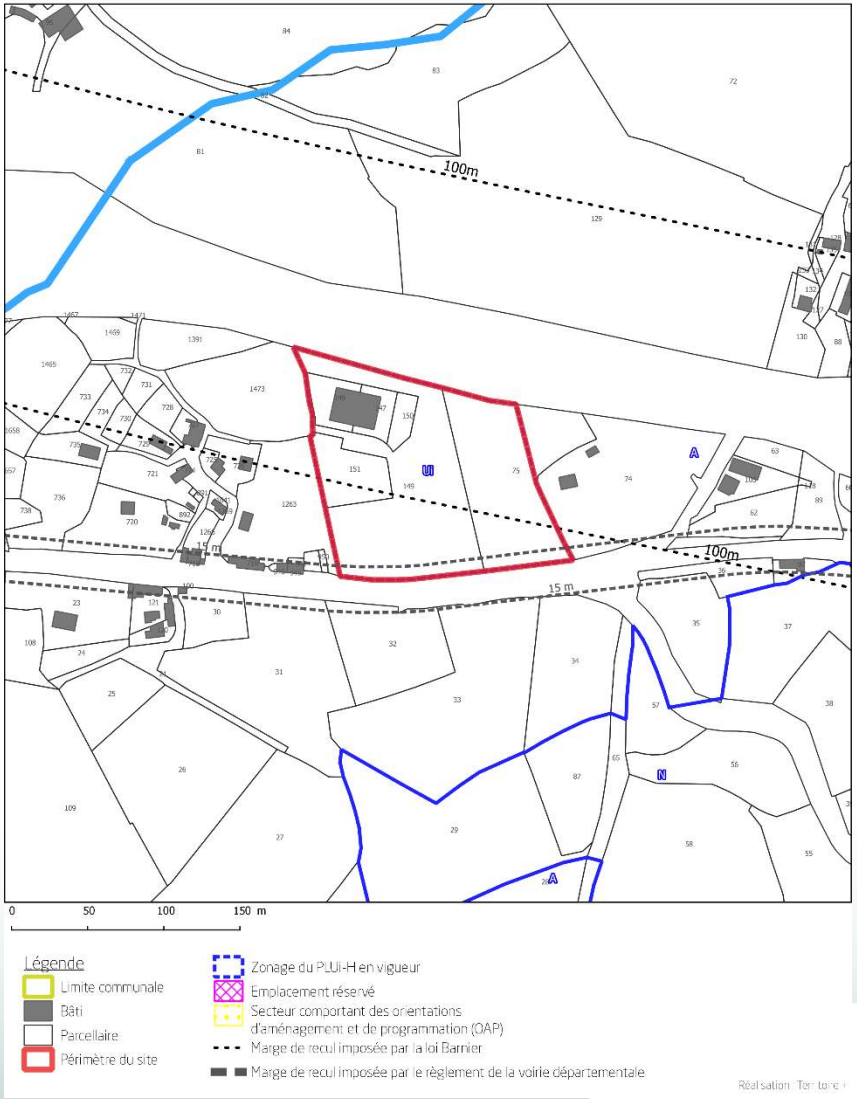


Réalisation : Territoire

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

Zone d'activités de Guernaven - Plouégat-Moysan

Contexte règlementaire



Réalisation : Territoire

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

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ui	Ui	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
L'extension du logement existant lors de l'approbation du PLUi est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

Les nouveaux logements sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :
- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :
- Seule l'extension du bureau existant est autorisée. L'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Ui – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

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

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Ui – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ui – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.*
  10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

Ui – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Ui – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ui – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Ui – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

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

Ui – 4.3 Implantation des constructions

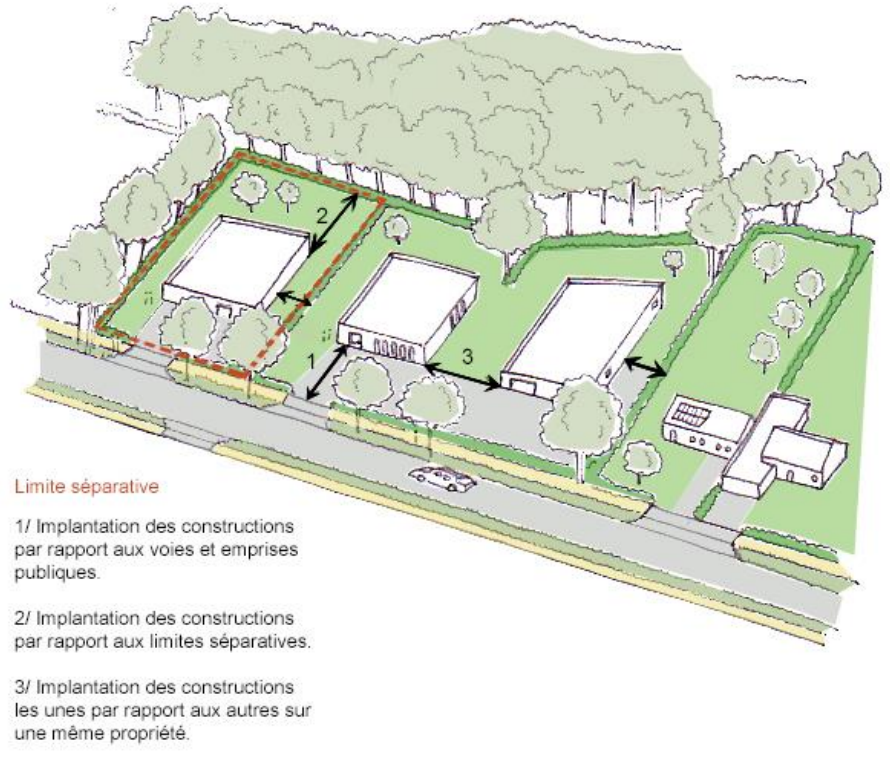


Schéma à titre illustratif

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

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Ui – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Dispositions applicables aux zones à vocation économique

Architecture

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

Volumes des bâtiments d'activités

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

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément

principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Aires de stockage

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

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

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées :

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

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

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

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

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

Ui – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

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

Ui – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

La surface des espaces libres ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération.

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

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

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

Ui – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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

Ui – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

Ui – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

Ui – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

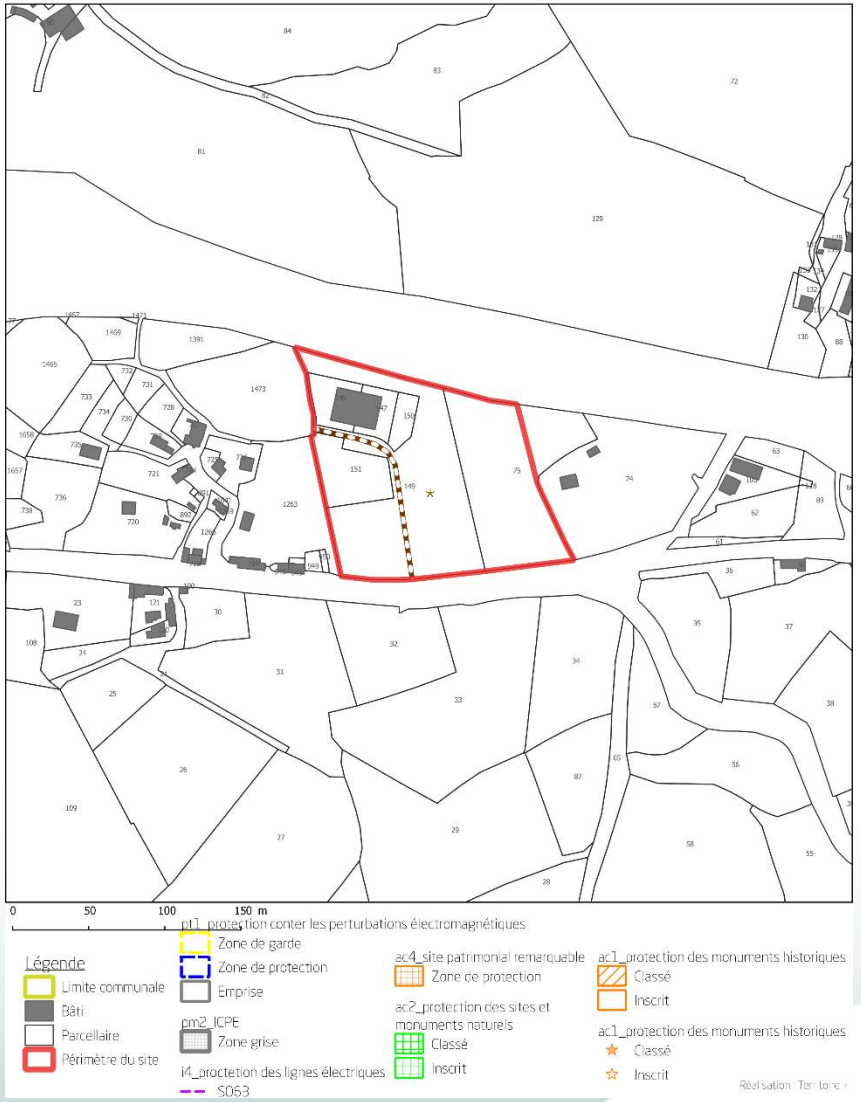
8/ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

	Non	Oui
PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques	☑	
PM2 – ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)	☑	
I4 – protection des lignes électriques	☑	
AC4 – site patrimonial remarquable	☑	
AC2 – protection des sites et monuments naturels	☑	
AC1 – protection des monuments historiques	☑	

Zone d'activités de Guernaven - Plouégat-Moysan

Servitudes d'utilité publique



* Voirie existante

9/ Enjeux du site

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

Architecture : /

Environnement : Jeunes arbres plantés récemment à protéger.

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

Réseaux : /

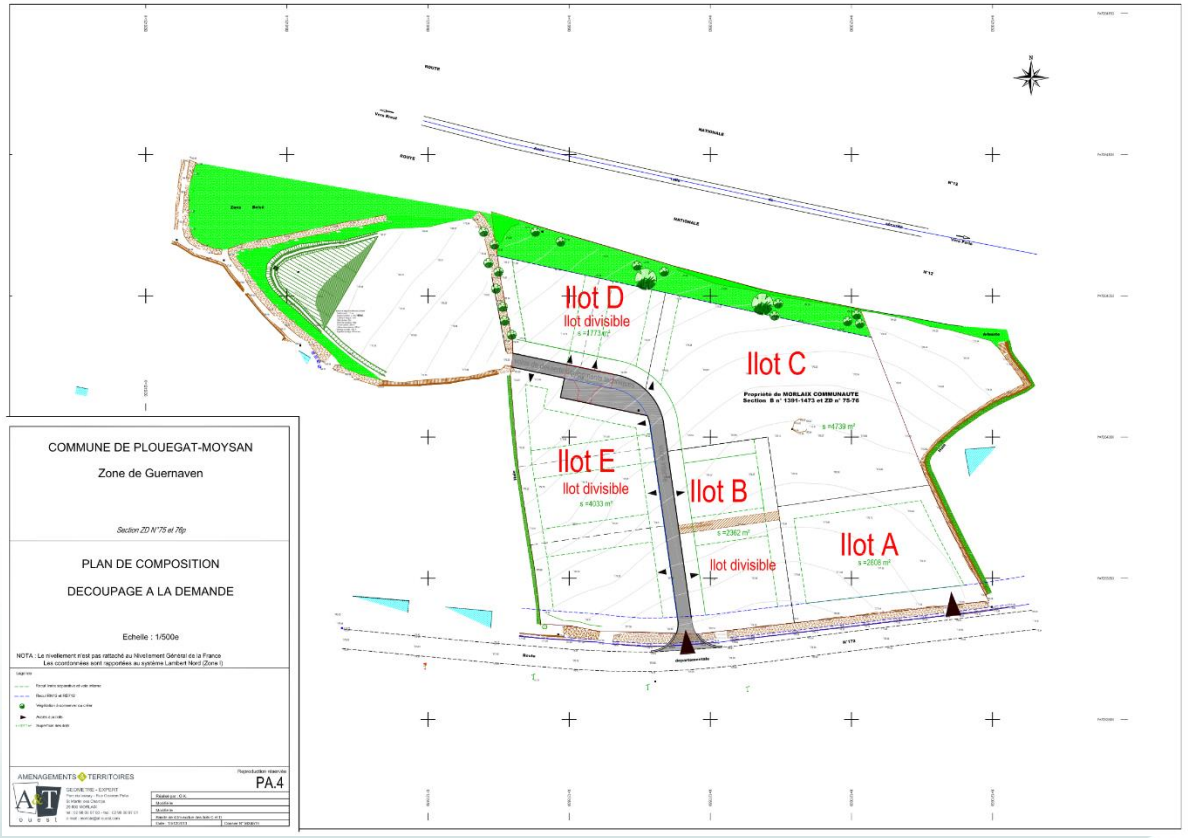
Règlementation : Marge de recul inconstructible de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 et de 15 m par rapport à l'axe de la RD712.

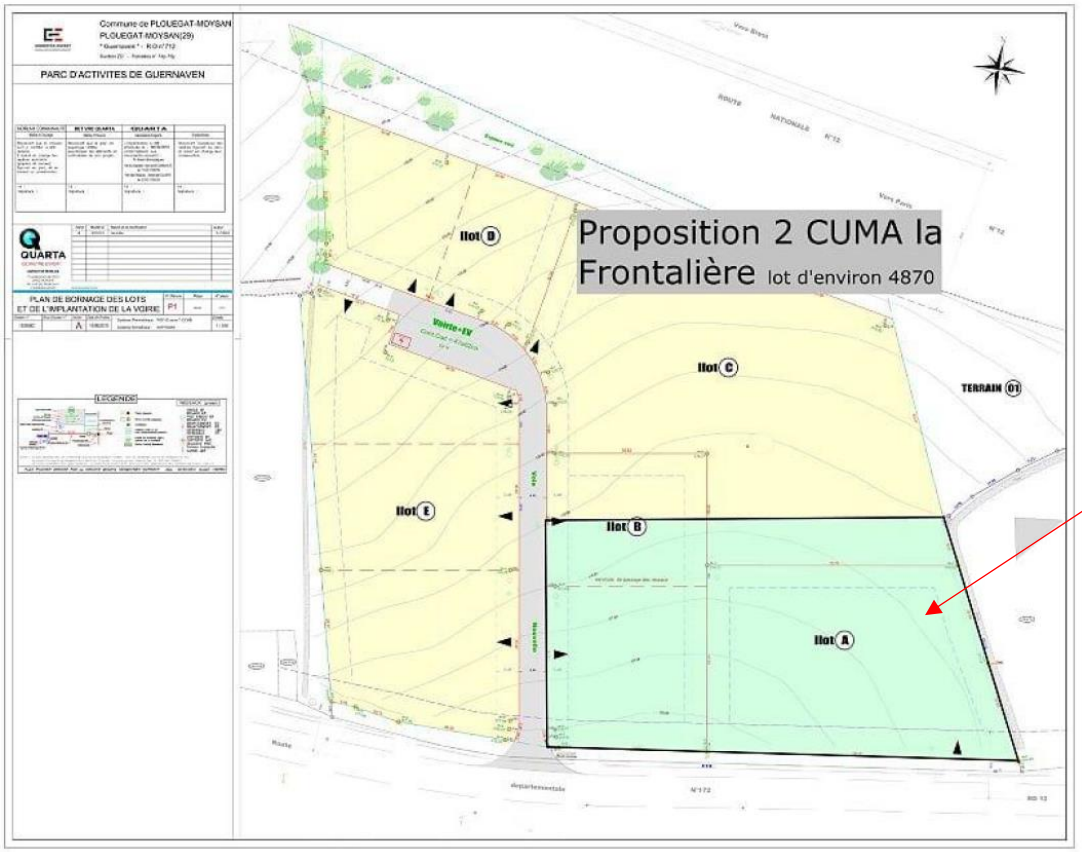
Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : /

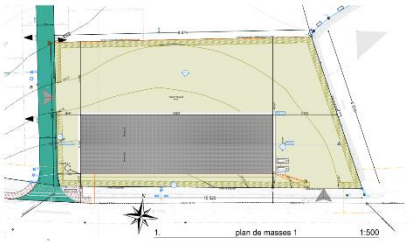
CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

L'objectif est d'optimiser le foncier à vocation économique aujourd'hui non exploité.
Un permis d'aménager de la zone a été accordé en ce sens (le 6 novembre 2014). La zone est aujourd'hui viabilisée.
Un projet de construction d'une CUMA au Sud de la parcelle ZD0075 est en cours (permis de construire accordé).

Esquisses de plans ci-après.

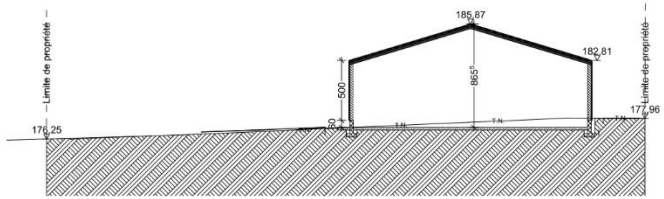






Ouvrage : Hangar-Cuma "La Frontalière" ZA Guernaven 29650 Plouegat-Moysan		Maître d'ouvrage : CUMA "La Frontalière"			Architecte Loïc Le Vot Architecte DPLG 5, Rue de la Duchesse Anne de Bretagne 29630 Saint Jean du Doigt	Loïc LE VOT Architecte DPLG 29630 Saint Jean du Doigt Constructions Rénovations écologiques 02.98.67.82.31
N° de plan : PC 2	Titre : Annexe-Projet de redécoupage	Echelle :	Format : A3	N° de projet : #Pln		Date : 15/12/2020
Les présents plans sont uniquement destinés à la demande de permis de constuire, ils ne peuvent en aucun cas servir de plans d'exécution.						

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ



C3 PC 3-Coupe sur terrain original 1:200

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

Ouvrage : Hangar-Cuma "La Frontalière" ZA Guernaven 29650 Plouegat-Moysan		Maître d'ouvrage : CUMA "La Frontalière"			Architecte Loïc Le Vot Architecte DPLG 5, Rue de la Duchesse Anne de Bretagne 29630 Saint Jean du Doigt	Loïc LE VOT Architecte DPLG 29630 Saint Jean du Doigt Constructions Rénovations Ecologiques 02.98.67.82.31
N° de plan : PC 3	Titre : COUPE SUR TERRAIN	Echelle : 1:200	Format : A3	N° de projet : #Pln		Date : 15/12/2020
Les présents plans sont uniquement destinés à la demande de permis de construire, ils ne peuvent en aucun cas servir de plans d'exécution.						

Ouvrage : Hangar-Cuma "La Frontalière" ZA Guernaven 29650 Plouegat-Moysan		Maître d'ouvrage : CUMA "La Frontalière"			Architecte Loïc Le Vot Architecte DPLG 5, Rue de la Duchesse Anne de Bretagne 29630 Saint Jean du Doigt	Loïc LE VOT Architecte DPLG 29630 Saint Jean du Doigt Constructions Rénovations Ecologiques 02.98.67.82.31
N° de plan : PC6	Titre : Insertions sur le terrain	Echelle :	Format : A3	N° de projet : #Pln		Date : 15/12/2020
Les présents plans sont uniquement destinés à la demande de permis de construire, ils ne peuvent en aucun cas servir de plans d'exécution.						

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS

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

QUALITE DE L'URBANISME

❖ Stationnement (volet qualité de l'urbanisme)

Prescriptions :

Le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être le moins perceptible visuellement possible.
Une attention particulière devra être portée à la perméabilité du sol (50% du stationnement sera en matériaux perméables), au respect de la topographie (interdiction de réaliser de grands terrassements pour parking) et à son intégration dans le projet architectural et paysager.
L'obligation de stationnement perméable ne s'applique pas aux zones de chargements ou de stationnement des poids lourds.
Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, mais qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes, et coûteuses en matière d'entretien.
Le nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement sur la zone de stationnement.

Recommandations :

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

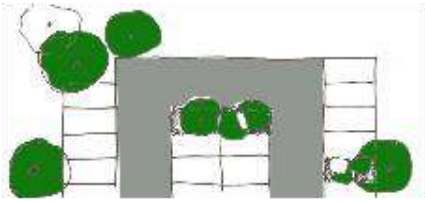


Schéma de plantations à privilégier

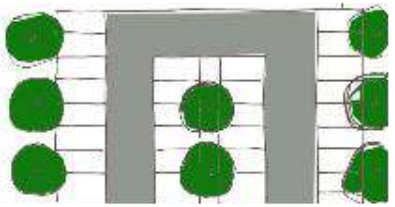


Schéma de plantations à éviter

❖ Volumétrie et implantation

Prescriptions :

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

Recommandations :

La volumétrie globale des bâtiments visera la compacité.
Les formes parallélépipédiques seront privilégiées, les auvents et saillies des façades étant traités en continuité de la volumétrie des bâtiments.
Les façades devraient être traitées de la même manière que celles des bâtiments mitoyens par la mise en place d'éléments linéaires cohérents et analogues.
La mitoyenneté est encouragée, cependant il ne serait pas autorisé plus de 2 bâtiments à la suite en mitoyenneté, au 3ème lot il faudrait une coupure entre les bâtiments.

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

QUALITE ARCHITECTURALE

❖ Architecture et intégration du bâti

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, à l'image d'une architecture contemporaine, dans une recherche d'équilibre, de simplicité et d'harmonie.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les façades, les percements (cohérence des baies), les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

❖ Adaptation au terrain

Prescriptions :

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

Il convient, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).
Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

❖ Façades et toitures

Prescriptions :

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

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

Recommandations :

Les façades, dont aucune ne devrait être négligée, devraient être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques (vent, ensoleillement).
Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture, exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.
La façade principale devrait valoriser l'activité tout en s'intégrant à son contexte : rôle de représentation et communication entre activité et espace public.
Les percements devraient être étudiés afin d'optimiser les apports solaires, d'améliorer le confort visuel et d'exprimer la nature ouverte ou fermée de l'activité dans leur proportion.
Le niveau rez-de-chaussée est sujet à une attention particulière. Une cohérence devrait y être lisible à l'échelle des zones d'activités. Le travail de la transparence y est préconisé afin d'obtenir une fluidité et une composition des espaces.

❖ Couleurs et matériaux

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

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

Recommandations :

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

- ✓ le béton : brut poli, lasuré, banché.
- ✓ l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN…) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.
- ✓ les produits verriers sans effet miroir…

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

❖ Maîtrise de l'énergie

Recommandations :

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

QUALITE PAYSAGERE

❖ Clôtures

Prescriptions :

Dans le cas de clôtures positionnées à la fois en bordure de lot et le long des RN12, RD58 et 785, celles-ci devront s'implanter suivant le recul minimum imposé par la loi Barnier du secteur concerné.
Les clôtures sont accompagnées systématiquement de la plantation d'une haie vive mixte composée d'essences locales ou d'une bande végétalisée composée de grimpantes, vivaces, couvre-sols persistants et/ou arbustes. L'ensemble sera d'une largeur minimale de 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.

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

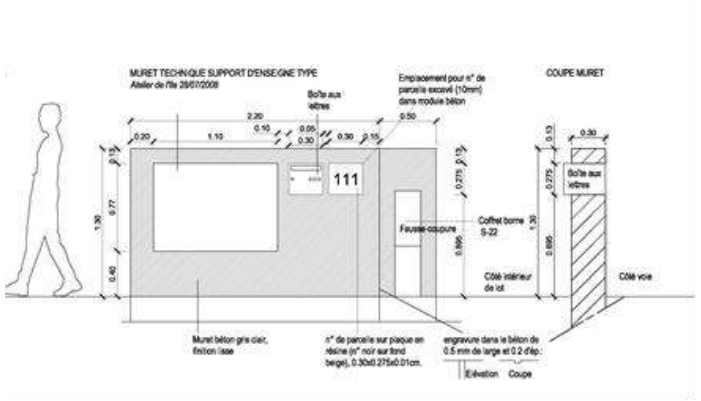
Recommandations :

Si elles sont nécessaires, les clôtures devraient entourer la surface du terrain la plus réduite possible.
Les clôtures le long des haies, talus ou bandes végétalisées de 1 m de large, en bordure des voiries intérieures de desserte et des cheminements piétons seraient positionnées en second plan par rapport aux bandes végétalisées.

❖ Muret technique

Recommandations :

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) et les boîtes aux lettres seraient insérés dans le muret technique.
Le muret technique serait en béton préfabriqué brut. Seul une lasure incolore serait autorisée. La boîte aux lettres serait en inox ou en aluminium.
Exemple de détail ci-dessous :



Il serait intégré à la clôture ou au talus existant.

❖ Espaces libres

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Au sein des secteurs Ul, Ulc et Uli : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Recommandations :

Les espaces libres des parcelles privées seraient végétalisés. Le paysagement permettra la compréhension de l'organisation de la parcelle : effet d'accueil d'ensemble, effet de signal par végétaux particuliers, signalétique d'orientation, éclairage extérieur, stationnement et cheminements.
A noter que les pentes des remblais ou déblais seraient végétalisées par des couvre-sols sur bâche biodégradable, le gazon étant à éviter pour des raisons d'entretien. L'interdistance entre les plantations serait large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. L'objectif est de supprimer l'entretien dû au développement du végétal. Il faut donc anticiper sa taille adulte, ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. Dans la même lignée, pour éviter l'entretien au sol des parterres, la plantation de couvre-sols persistants est recommandée, celle-ci étant obligatoire pour la bande de 1 m en limite d'espaces publics.
De même les essences devraient être choisies avec soin et seraient issues de pépinières ayant le label « plante bleue » ou implantées localement : résistance au climat environnant, notamment le vent, utilisation d'essences locales pour une meilleure intégration et afin de favoriser la biodiversité, et réflexion sur l'entretien des arbres.
Enfin pour un bon développement de la végétation, il serait nécessaire de travailler à la qualité de la préparation du sol : sous solage, épaisseur de la terre végétale suffisante, qualité de la ramification et de l'état sanitaire des végétaux.

❖ Gestion des marges et reculs, les plantations

Prescriptions :

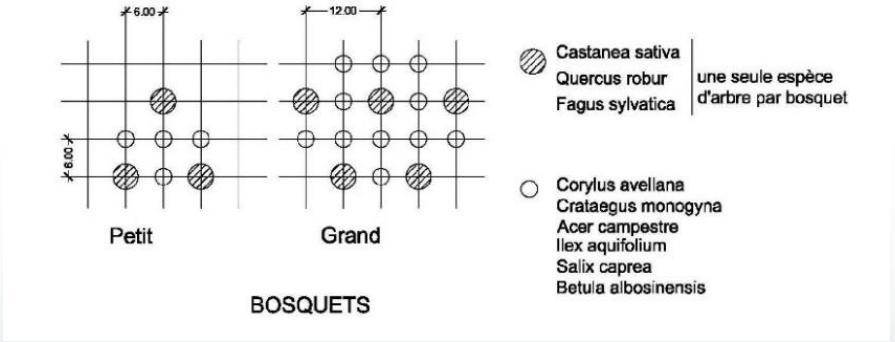
> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
Traitement paysager le long de la RN 12, RD 58 et 785.

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

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

Recommandations :

> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
L'espace vert prévu serait traité en prairie à faucher.
Possibilité de planter des bosquets de façon linéaire ou ponctuelle selon les schémas de principe ci-dessous



Les plantations recommandées (liste non exhaustive)

Essences arbustes: utilisation d'arbustes de moins de 1,50 m à l'âge adulte : Abelia grandiflora, Cotoneaster franchetii et damneri 'Skogholm', Hypericum hidcote, Choisya ternata, Ligustrum vulgare « Lodense », Osmanthus burwondii, Genista tinctoria, Deutzia gracilis, Philadelphus « dame blanche », Prunus fenella, Salix balsamifera mas, Salix h « Wehrhahnii »...
Essences d'arbustes couvre-sol : Rosa opalia Hedera helix « algerian bellecour », Vinca, Walstenia ternata, Rubus « Betty Hasburner », cotoneaster, Lonicera acuminata, Lonicera nitida maigrun ...
Essences de vivaces (plantations qui sont pérennes dans le temps et qui apportent de la floraison) : agapanthus africanus, gaura lindheimeri, crocosmia masoniorum, Echinacea pallida, leucanthemum vulgare, verbena bonariensis, centranthus ruber...
Essences grimpants pour clôture : Lonicera peryclimenum serrotina, Hedera helix, Clematis, Hydrangea petriolaris, Jasminum officinale, Parthenocissus, Trachelospermum jasminoides.

❖ Le paillage

Recommandations :

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Le paillage des plantations fait partie de ces pratiques en limitant l'usage de produits phytosanitaires et avec différentes actions aux bénéfices des plantations :
* Limitation de la concurrence de la végétation spontanée avec les plantations.
* Maintien de l'humidité au niveau du sol
* Limite les variations de températures du sol
* Améliore la structure et la vie du sol (dans le cas des paillis biodégradables)

Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène) seraient interdits. Ces paillages présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, difficulté à les retirer, recyclage problématique et couteux. Ils survivent en place à leur usage conservant un aspect artificiel aux plantations et finissant en morceaux dans la nature. Avec un paillage biodégradable on évite ces effets négatifs, on se place dans une démarche de développement durable, et les bénéfices sur les plantations leur assurent un meilleur développement et un aspect plus naturel.
Les bons choix : des solutions biodégradables aussi naturelles et locales que possible (combinables une toile ou un feutre sous un paillis) : toile tissée biodégradable, feutre fibres végétales, bois broyé (non résineux)

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

❖ Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires

Prescriptions :

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

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

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

Extraits du RLPi :

Titre 6 : Dispositions applicables aux enseignes

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

Article 22 / Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :
- les arbres et les plantations ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet.

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

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

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

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

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

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

Les enseignes sur auvent et marquise sont interdites.

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

Les enseignes sur clôture sont interdites.

Les enseignes lumineuses peuvent être éclairées uniquement par rétroéclairage ou par projection. L'éclairage par transparence est autorisé uniquement pour les lettres et signes découpés et les logos, sauf dans les rues étroites de Morlaix ci-après :
- rue Ange de Guernisac
- Grand Rue
- rue du Mur
- rue au Fil
- rue Longue
- rue Courte

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

- rue Haute
- rue Basse.

Article 24 / Enseigne perpendiculaire au mur

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27 / Enseigne sur clôture

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

L'enseigne sur clôture ne peut excéder une surface de 4 m^2.

Les matériaux non qualitatifs ou précaires sont proscrits.

Article 28 / Enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu

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

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

Article 29 / Enseigne lumineuse

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

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

Article 30 / Enseigne temporaire

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

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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

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

Article 31 / Extinction nocturne

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

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

Article 32 / Limitation en nombre

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

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

Article 33 / Surface maximale

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

SECURITE

❖ Accès

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

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

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

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

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

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

❖ Stationnement (volet sécurité)

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

❖ Luminosité / éclairages

Prescriptions :

L'éclairage devra prendre en compte l'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, par le Ministère de la transition écologique.
Aucune source lumineuse ne devra être dirigée en direction des routes nationales et départementale afin d'assurer la sécurité des usagers de ces routes.
L'éclairage en façade des bâtiments ne sera accepté que s'il vise à un éclairage de sécurisation (parking, zone technique...) Il devra systématiquement être tourné vers le sol.
Les heures d'éclairage de la zone devront se caler sur celles des éclairages publics.

NUISANCES

❖ Bruit

Prescriptions :

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

❖ Protection des riverains

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

❖ Gestion des eaux usées

Extrait du PLUi-H :
Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, il devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie,

à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.
Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
Concernant les effluents autres que domestiques : les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

❖ Gestion des eaux pluviales

Prescriptions :

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

Recommandations :

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

Périmètre d'étude

Loi Barnier

Loi Barnier: recul actuel

Loi Barnier: nouveau recul proposé

Eléments à conserver

Haie arbustive/arborée à conserver

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

Préconisations d'aménagement

Plantation en prairie. Gestion extensive: fauche 2x/an

Plantation arbres en bosquet

Accès principal accompagné de plantations (bande végétalisée de minimum 1 mètre de part et d'autre de la voirie)

Zone de localisation préférentielle des futurs bâtiments. Hauteur maximale autorisée.

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

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

1/ Nuisances

- **Bruit** : Respect du niveau d'isolement acoustique de la façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant, conforme à la règlementation en vigueur. Zone de protection sonore annexée au PLUi-H.
- **Protection des riverains** : Le site se situe à proximité d'habitations. Des prescriptions et recommandations sont édictées sur la zone quant à l'implantation des bâtiments ainsi que les plantations les accompagnants afin de minimiser l'impact visuel et sonore des futures entreprises vis-à-vis des habitations existantes. Néanmoins, les nuisances sonores générées par l'implantation des nouvelles entreprises seront limitées au regard des nuisances sonores relativement importantes générées par la RN12.
- **Gestion des eaux usées** : Site en assainissement individuel. Les dispositions relatives au traitement des eaux usées figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Gestion des eaux pluviales** : Site raccordable au réseau d'assainissement des eaux pluviales. Présence du bassin de rétention des eaux pluviales au Nord-Ouest du site.
  Le schéma d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle de Morlaix Communauté est en cours d'élaboration et sera, à terme, intégré au PLUi-H.
- **Qualité de l'air** : L'impact du trafic lié à l'implantation de nouvelles entreprises sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RN12.

2/ Sécurité

- **Accès** : La zone d'activités de Guernaven est desservie par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie présente à l'Ouest de la zone). L'accès au site se faite ensuite par la RD712. Le site est déjà viabilisé. Les dispositions relatives aux accès figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Stationnement** : Le stationnement sera réalisé sur le site. Une mutualisation est envisageable. Les dispositions relatives au stationnement figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Luminosité / éclairages** : L'orientation des sources lumineuses est règlementée de manière à ne pas engendrer de nuisances pour les usagers de la RN12. Par ailleurs, une attention particulière a été apportée quant aux heures d'éclairage qui devront se conformer aux horaires de l'éclairage public.

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

Les dispositions ont été édictées afin de minimiser l'impact visuel des futurs bâtiments depuis la RN12 et vers les habitations situées à

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

- Espaces libres / Gestion des marges de reculs et plantations / implantation des constructions : Les prescriptions et recommandations, notamment paysagères (via la plantation d'arbres, le maintien d'arbres existants, la création d'un talus, ...), participent à l'intégration du projet dans son environnement et à l'embellissement de l'entrée de Plouégat-Moysan, constituant également la porte d'entrée du Finistère.
- Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires : Un Règlement Local de Publicité intercommunal couvre le territoire de Morlaix Communauté et s'applique donc au site.
- Volumétrie : L'objectif est de tenir compte de la hauteur de la CUMA afin de conserver une certaine homogénéité sur la zone.
- Architecture et intégration du bâti : Des dispositions relatives à la qualité architecturale et paysagère ainsi que d'insertion des constructions dans le milieu environnant sont édictées au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- Clôtures : Le but étant de végétaliser au maximum le site, et ce, notamment à travers la plantation de clôtures végétales. Parallèlement, une attention particulière sera apportée à l'optimisation du foncier (clore le terrain au plus juste par rapport aux besoins).

Site avant

Site après

Réalisation : A3 Paysage

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

territoire+

PLUih

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

ETUDE DEROGATOIRE LOI BARNIER

Site 4 / Complexe sportif – Plouégat-Moysan

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Table des matières

PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE 5

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX 7

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE 32

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS 33

CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8 44

PREAMBULE

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

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

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

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

Source : Morlaix Communauté

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Champ d'application de l'inconstructibilité :

> Lié à la Loi Barnier

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] »
Article L111-7 du Code de l'Urbanisme « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

> Lié au règlement de la voirie départementale

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

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

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

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

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

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

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

> d'une part, à mettre en place une **politique foncière communautaire** ;

> d'autre part, à **rendre le territoire attractif**, particulièrement sur le **plan architectural et paysager**.

La politique foncière communautaire implique :

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

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

- Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbaine 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 pari de la qualité de service des axes routiers, ...) ;
- De créer une **armature des déplacements performante** à l'échelle intercommunale (en garantissant une desserte locale de qualité, en sécurisant les déplacements, ...).

Mais également de :

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

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

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

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

1/ Présentation générale du site

Carte d'identité du site	
Localisation	Rue Hent Croa sar Salud 29650 Plouégat-Moysan Entrée de ville Sud A environ 200 m du centre-bourg
Référence(s) cadastrale(s)	B1433, B1435 (propriétés communales)
Superficie	20 786 m²
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 (qualifiée de route express)

Source : Google Stellite

Présentation générale du site

Vue 3D – Source : Géoportail

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Vue depuis la RN12 vers Morlaix

Vue depuis Pen ar Ménez

Vue depuis la rue Hent Croas ar Salud

Parcelles agricoles et haies

Parcelles agricoles

Vue depuis le pont sur le talus qui sépare le site de la RN12

2/ Contexte paysager

> Limites et occupation des sols

Le site est aujourd'hui occupé par des champs de céréaliculture.

Le site est délimité sur tous ses cotés par des talus arbustifs et plantés d'arbres sur certaines parties.

1.Vue depuis la frange sud du site

2.Vue depuis la zone de lotissement

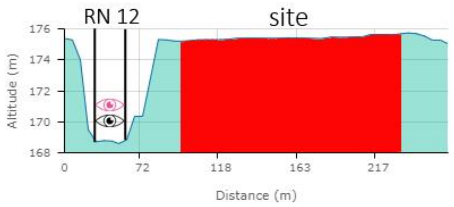
3.Vue depuis le pont surplombant la RN12

4.Haie séparative en limite avec les habitations

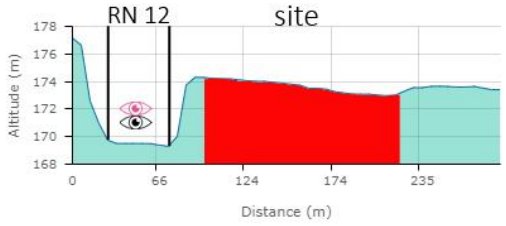
> Topographie

La RN12 est en contrebas du site et fortement encaissé par rapport à celui-ci.

Coupe 1



Coupe 2



Coupe 3

Coupe 4

Périmètre d'étude

...100 m. Loi Barnier

TOPOGRAHIE

Route en dessous du site

Route au même niveau que le site

Route au dessus du site

Il n'y a pas de covisibilité directe entre la RN12 et le site. Il faut toutefois être attentif à la hauteur des équipements qui sont prévus car ceux-ci pourront être visibles (en hiver notamment).

1

2

3

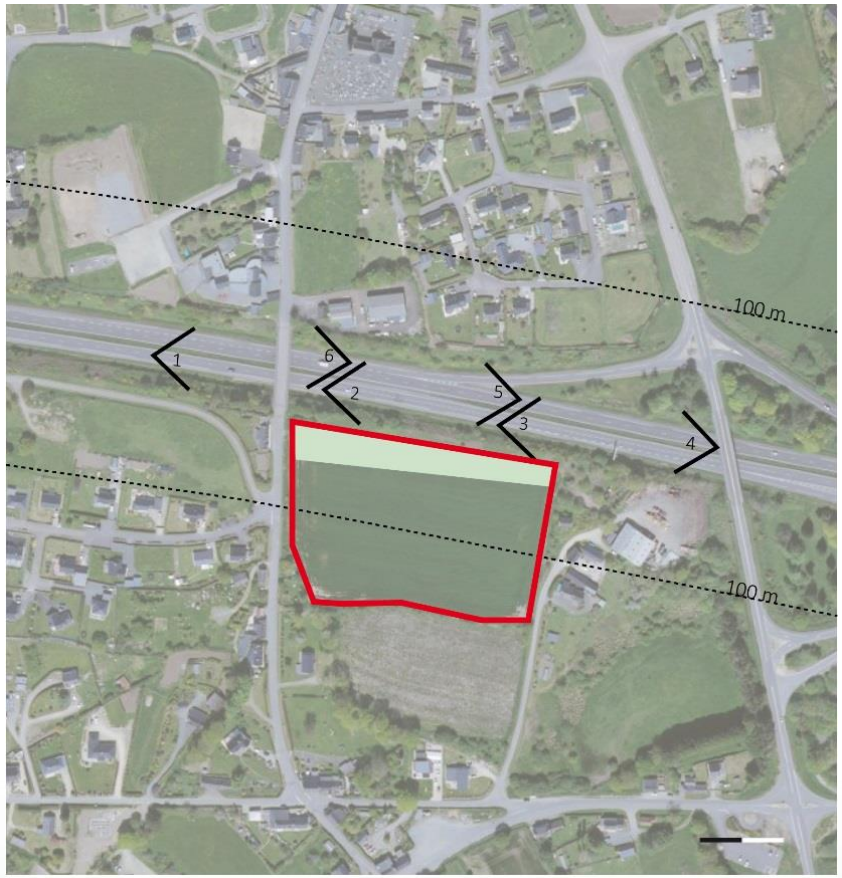
4

5

6

Zone d'activités de Guernaven – Plouégat Moysan

Contexte paysager – Topographie



Périmètre d'étude

Loi Barnier

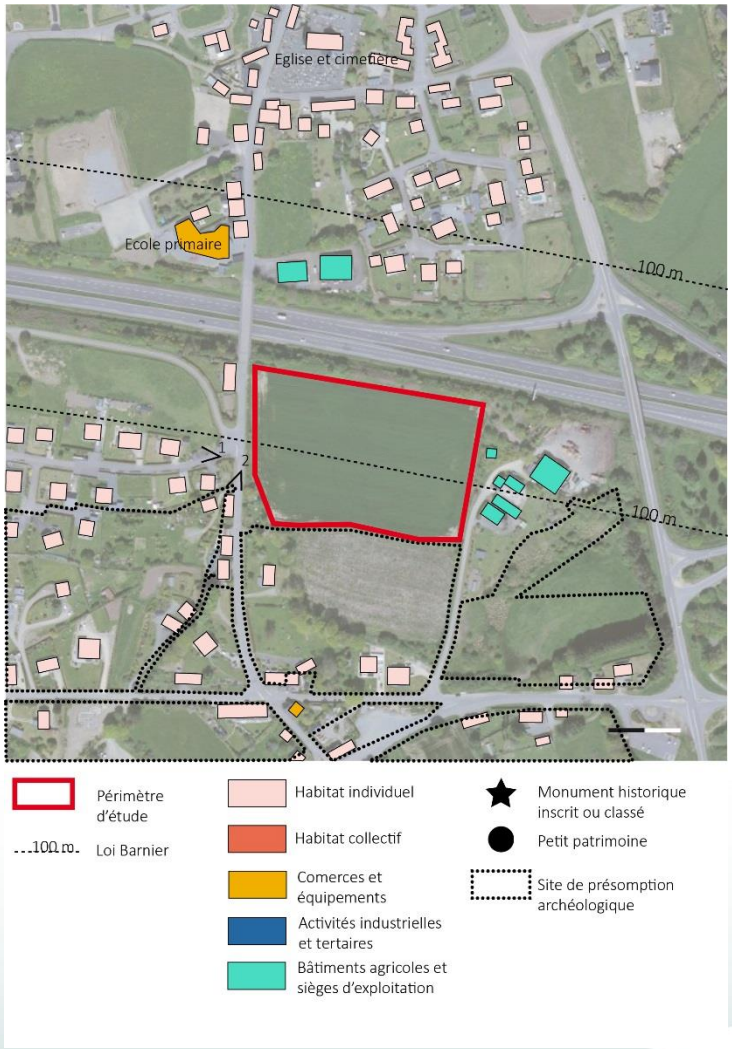
CO VISIBILITE

Zones visibles depuis la RN 12

3/ Contexte architectural et urbain

	Non	Oui
Présence d'un Monument Historique (MH) inscrit / classé dans un rayon de 500 m	☑	
Petit patrimoine protégé au sein du PLUi-H	☑	
Site de présomption archéologique sur le site ou à proximité		☑

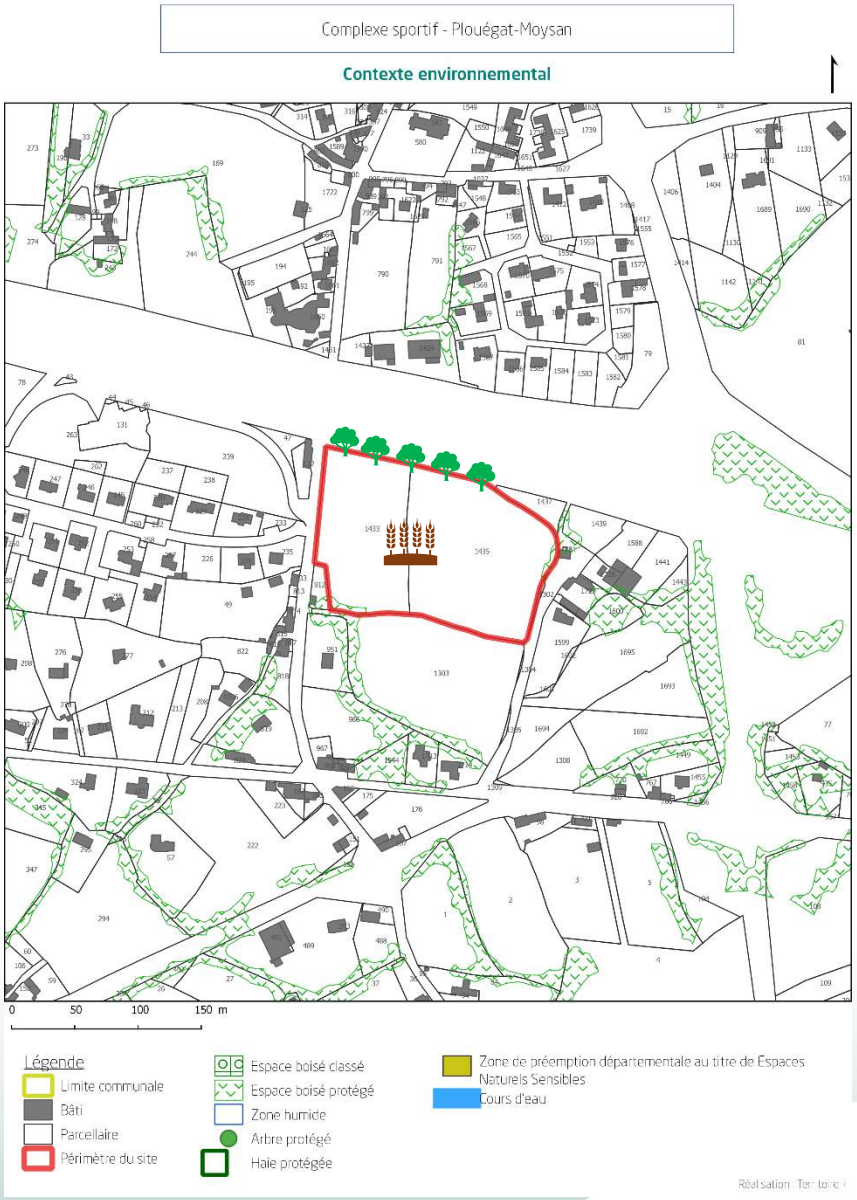
1. et 2. Vues vers les habitations jouxtant le site



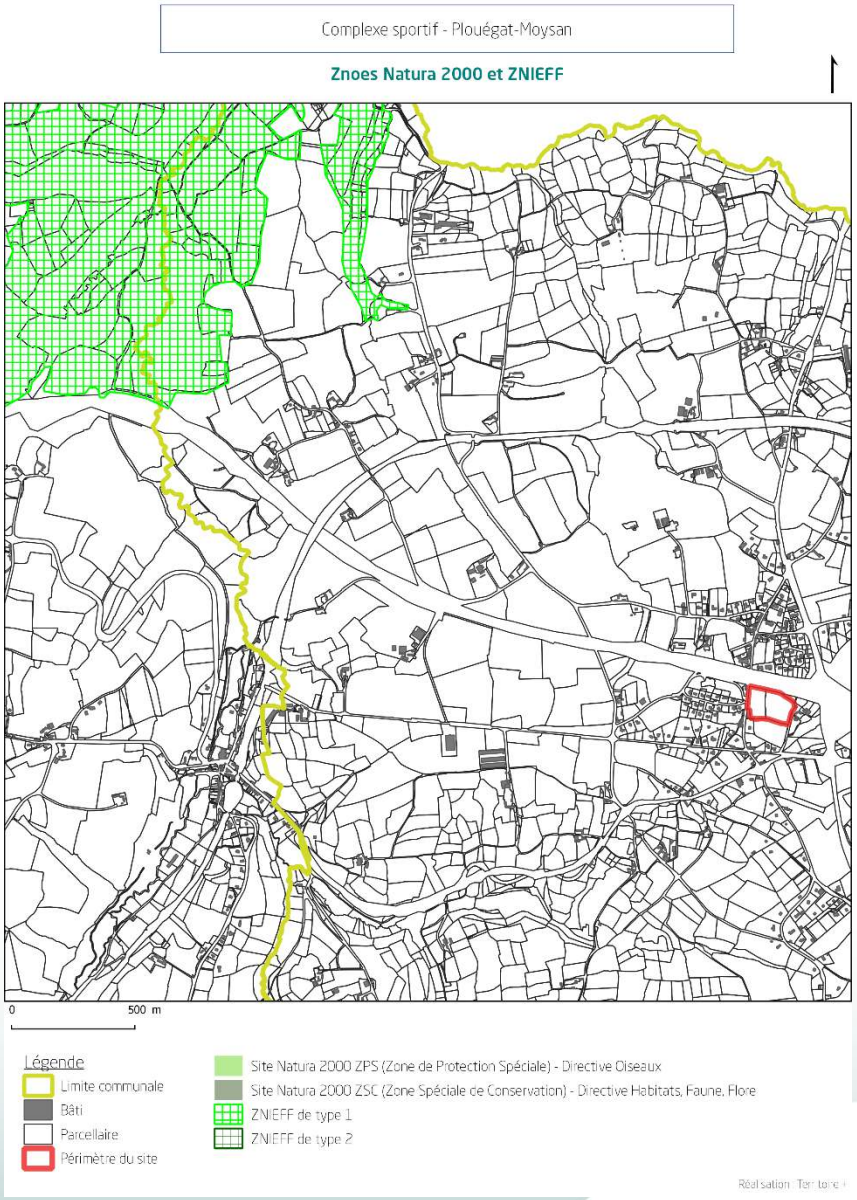
4/ Contexte environnemental

Occupation du sol	Les parcelles sont actuellement des terres agricoles. Sur un talus d'environ 5 m à compter de la RN12, des haies végétales et arborées bordent le site au Nord. Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection au sein du PLUi-H.
Hydrographie	Aucun cours d'eau ne se situe sur le site ou à proximité. Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.
Topographie	Le site présente un très léger dénivelé négatif vers l'Est. Par ailleurs, un talus de 5 m environ sépare la RN12 du site.

Talus arboré séparant la RN12 du site (©Territoire +)



Zone Natura 2000	Aucune Zone Natura 2000 n'est présente sur le site. La Zone Natura 2000 la plus proche se situe à environ 2 km du site (FR5300004 – RIVIERE LE DOURON).
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)	Aucune ZIEFF n'est présente sur le site. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 2,5 km du site (ZNIEFF 530030109 - BASSE VALLEE DU DOURON).



5/ Risques et nuisances

Le site est affecté par :

	Non	Oui
Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres		☑
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean	☑	
La présence de cavités souterraines	☑	
Le risque de mouvements de terrain	☑	
Le risque d'inondation	☑	
Le risque de remontée de nappes	☑	
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux	☑	
Le risque sismique		☑

Cf. détails ci-après.

Complexe sportif - Plouégat-Moysan

Risques et nuisances

Risque lié aux nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres : les secteurs affectés par le bruit figurent à l'arrêté préfectoral 2004-0101 du 12/02/2004. L'ensemble du site est affecté par des nuisances sonores relatives à la RN12 qui est classée en catégorie 1. Le but étant d'avertir tout candidat à la construction sur le niveau sonore auquel il est susceptible d'être exposé afin qu'il puisse prévoir les mesures d'isolation acoustique à mettre en œuvre. Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants pour les habitations, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, de soins et d'action sociale, les hébergements à caractère touristique. Ne sont pas concernés : les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, ainsi que les ateliers bruyants et locaux sportifs.

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

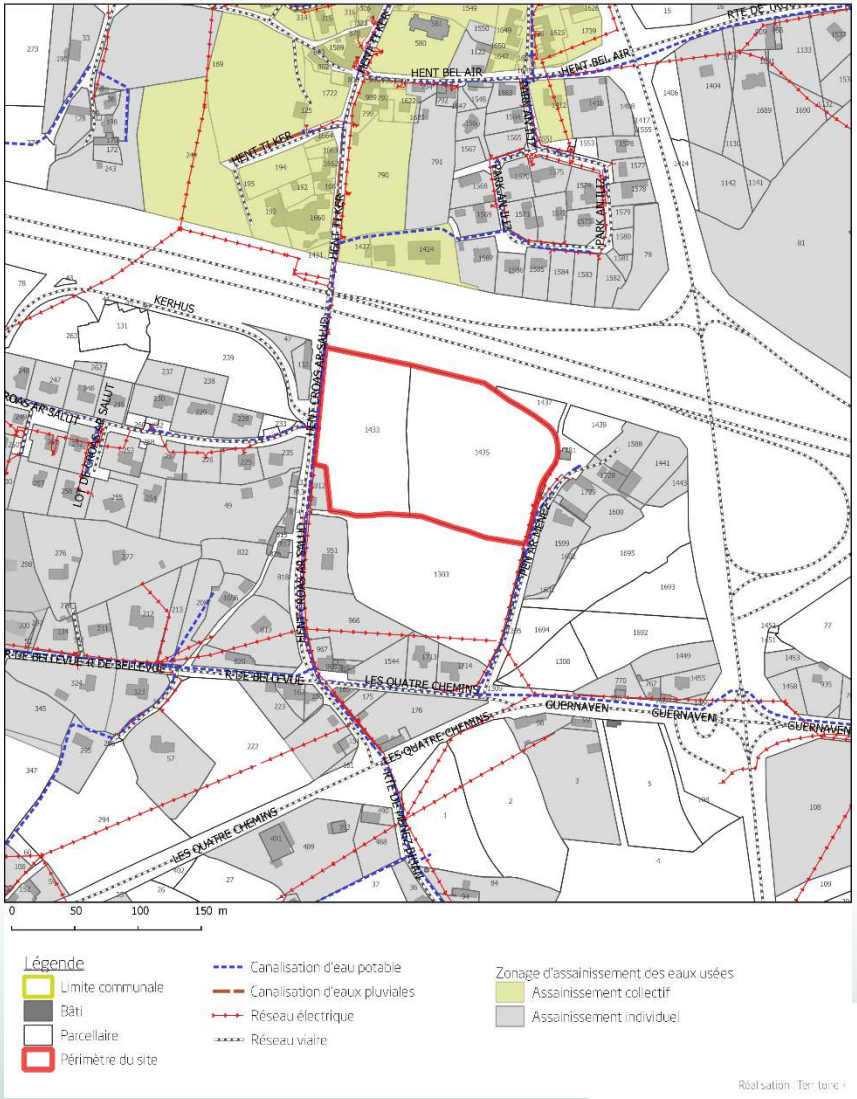
6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

Réseau électrique	Desserte assurée aux droits du site.
Réseau d'eau potable	Desserte assurée aux droits du site.
Réseau d'eaux pluviales	Le site n'est pas raccordé au réseau des eaux pluviales.
Assainissement des eaux usées	Assainissement individuel.

Voie d'accès au site et au centre-bourg (©Territoire +)

Complexe sportif - Plouégat-Moysan

Infrastructures et réseaux

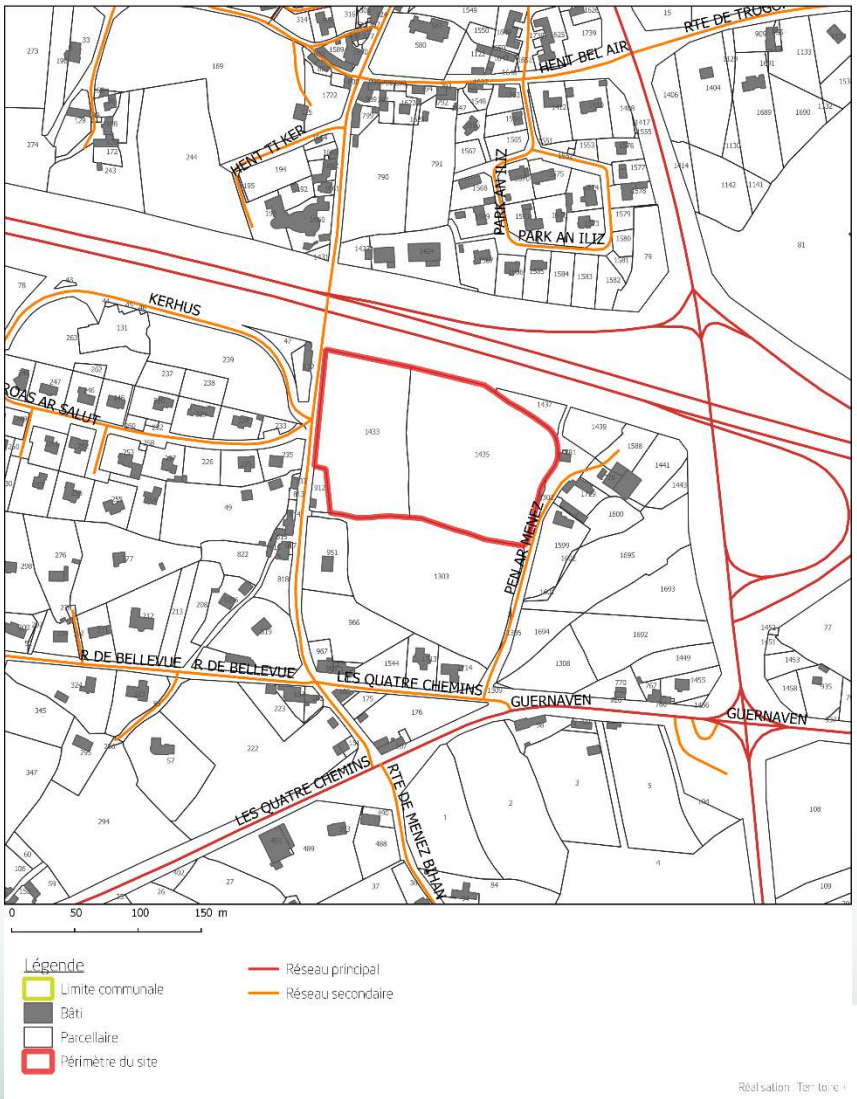


Réalisation Territoire +

Réseaux viaire, accessibilité	Le site est desservi par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie à l'Est de la zone). L'accès au site se faite ensuite par les Quatre Chemins puis Rue Hent Croas ar Salud. La traversée du pont enjambant la RN12 permet d'accéder directement au centre-bourg.

Complexe sportif - Plouégat-Moysan

Réseau viaire

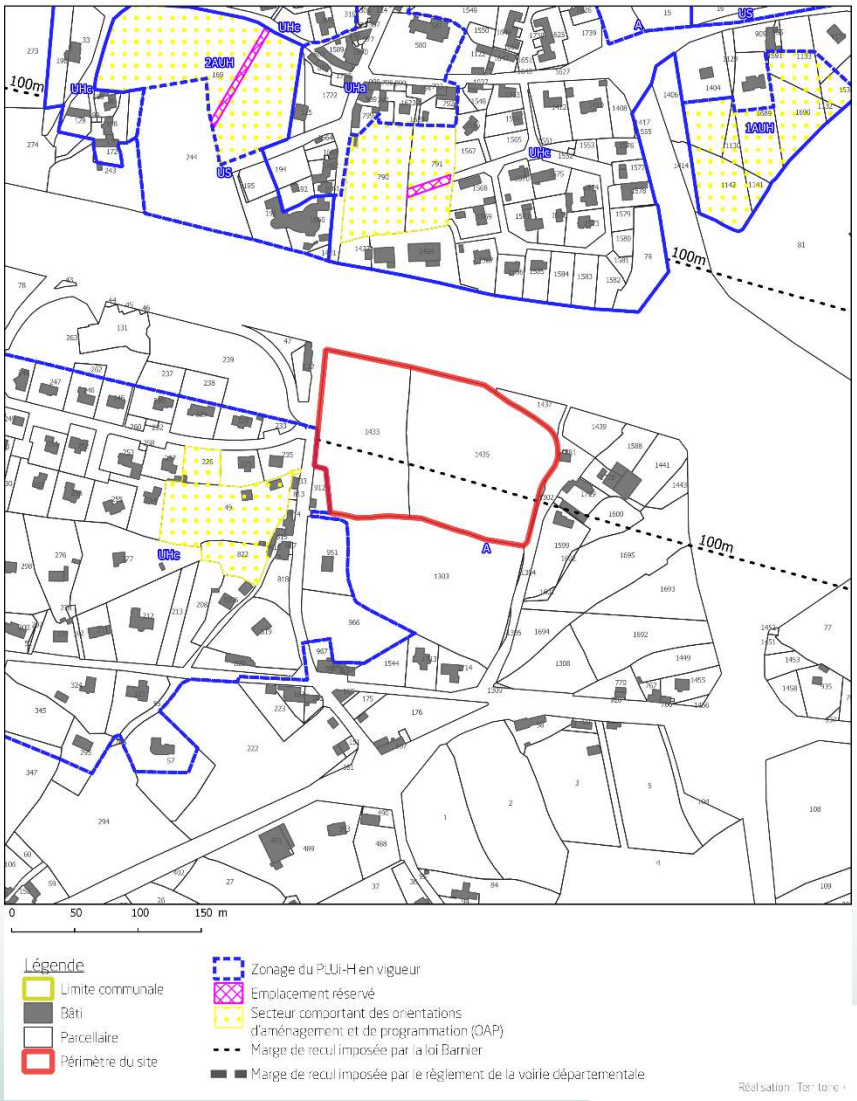


Réalisation : Territoire

Marges de recul inconstructibles	Le site est impacté par une marge de recul inconstructible de 100 m par rapport à l'axe de la RN12.
Zonage du PLUi-H en vigueur	Le site est classé en zone A au sein du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Par défaut, le PLUi-H interdit toutes les destinations et sous-destinations et toutes occupations et utilisations du sol afin de maîtriser le développement des espaces agricoles. La constructibilité en zone A est limitée afin de pérenniser la présence d'exploitations agricoles tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines. *Cf. extrait du règlement écrit du PLUi-H ci-après.*
Autres dispositions règlementaires	/

Complexe sportif - Plouégat-Moysan

Contexte règlementaire



Réalisation : Territoire

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

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A	A	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

▶ Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station de traitement des eaux usées, déchèterie, aire de compostage, unité de méthanisation, ...) ;
- 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 « exploitation agricole »
- Être nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Pour la commune de Plounéour-Ménez : l'emprise au sol des bâtiments agricoles ne pourra excéder 1500 m².
- Pour les communes soumises à la Loi Littoral : les constructions agricoles peuvent être édifiées sans respecter le principe de continuité avec les agglomérations et les villages à la condition toutefois que ces constructions soient situées en dehors des espaces proches du rivage (Cf. Chapitre I. dispositions règlementaires générales – 4. Loi Littoral).

▶ Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri ne doit pas être clos ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m² ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▶ Conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est lié et nécessaire à un jardin collectif ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 10m² lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m² s'il s'agit d'un abri collectif ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▶ Conditions spécifiques au logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) intégrant la destination « exploitation agricole ou forestière » :
- Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation ;
- Respecter une hauteur maximale de RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres.
- Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut et leur emprise au sol ne pourra excéder :
    - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
    - 40 m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;
    - Extensions comprises (hormis les piscines non couvertes).

  Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;

  Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

▶ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

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

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

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 30m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- 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 pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
    - 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;

- 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
- Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas
  - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
  - Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

► Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

► Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement touristique et hôtelier ou la restauration ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

A – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

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

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

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

A – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

A – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

A – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

A – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

A – 4.1 Emprise au sol des constructions

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

A défaut : non règlementé.

A – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

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

A – 4.3 Implantation des constructions

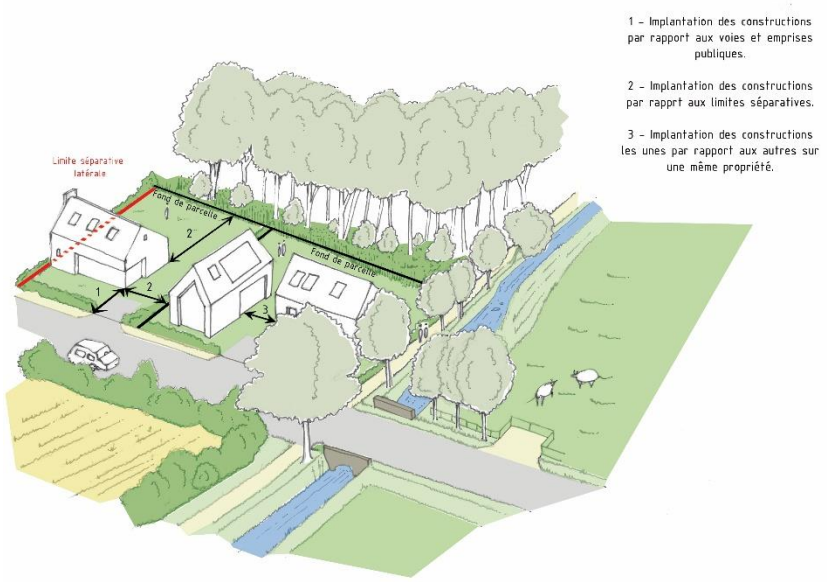


Schéma à titre illustratif

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

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non réglementé
Pour les bâtiments à usage agricole	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Pour les logements	En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité.
	Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation.
Pour les annexes relatives à un logement	La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas : - 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ; - 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral ; - Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

A – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

- ► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

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

Architecture

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

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

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.
- Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) devront être en harmonie avec la construction principale.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

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

Clôtures

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

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

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

Les 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. Dans tous les cas, l'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) ou de la circulation.

► *Clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques*

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée.

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales.

Les haies à fort développement sont interdites.

Les hauteurs et matériaux admis seront les suivants :

Autres zones et secteurs :

- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur,
- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales, n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
- Les murets (hauteur 0,80 mètre maximum) surmontés d'une grille métallique ou d'une balustrade en aluminium ou bois le tout n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur,
- Les murs en parpaing enduit n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

Les palissades de panneaux de bois non accompagnées d'un muret sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées.

► *Clôtures sur les limites séparatives*

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage,
- Muret en pierre ou enduit doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Les palissades en bois,
- Les murets surmontés d'une balustrade,
- Clôtures de pierres debout,

Lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés sera exigée.

De plus, en zone A et N, au maximum un tiers du linéaire des clôtures implantées en limites séparatives pourra être imperméable à la microfaune (un minimum de deux tiers devant être constitué d'un dispositif perméable à la circulation de la faune).

A – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

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

A – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

A – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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

A – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 - Equipements et réseaux

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

A – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

A – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

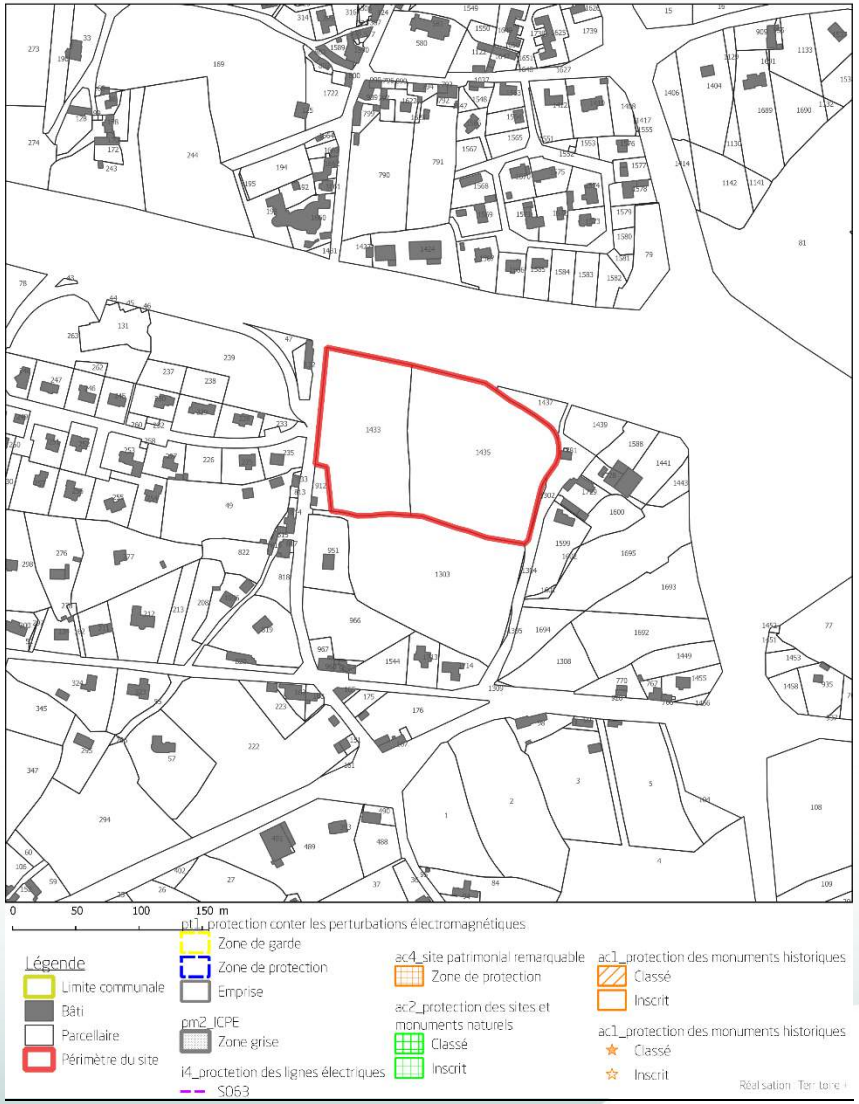
8/ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

	Non	Oui
PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques	☑	
PM2 – ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)	☑	
I4 – protection des lignes électriques	☑	
AC4 – site patrimonial remarquable	☑	
AC2 – protection des sites et monuments naturels	☑	
AC1 – protection des monuments historiques	☑	

Complexe sportif - Plouégat-Moysan

Servitudes d'utilité publique



9/ Enjeux du site

Paysage : La RN12 est encaissée par rapport au site, et une haie végétale est présente sur le talus entre le site et la RN12, l'enjeu sera de préserver et de conforter les éléments végétaux existants pour assurer une absence de covisibilité entre le site et la RN12.

Architecture : /

Environnement : Présence d'une haie végétale importante entre le site et la RN12 non protégée dans le PLUi-H.

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

Réseaux : /

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

Le zonage actuel du PLUi-H (A) ne permet pas la réalisation du complexe sportif projeté sur le site.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : /

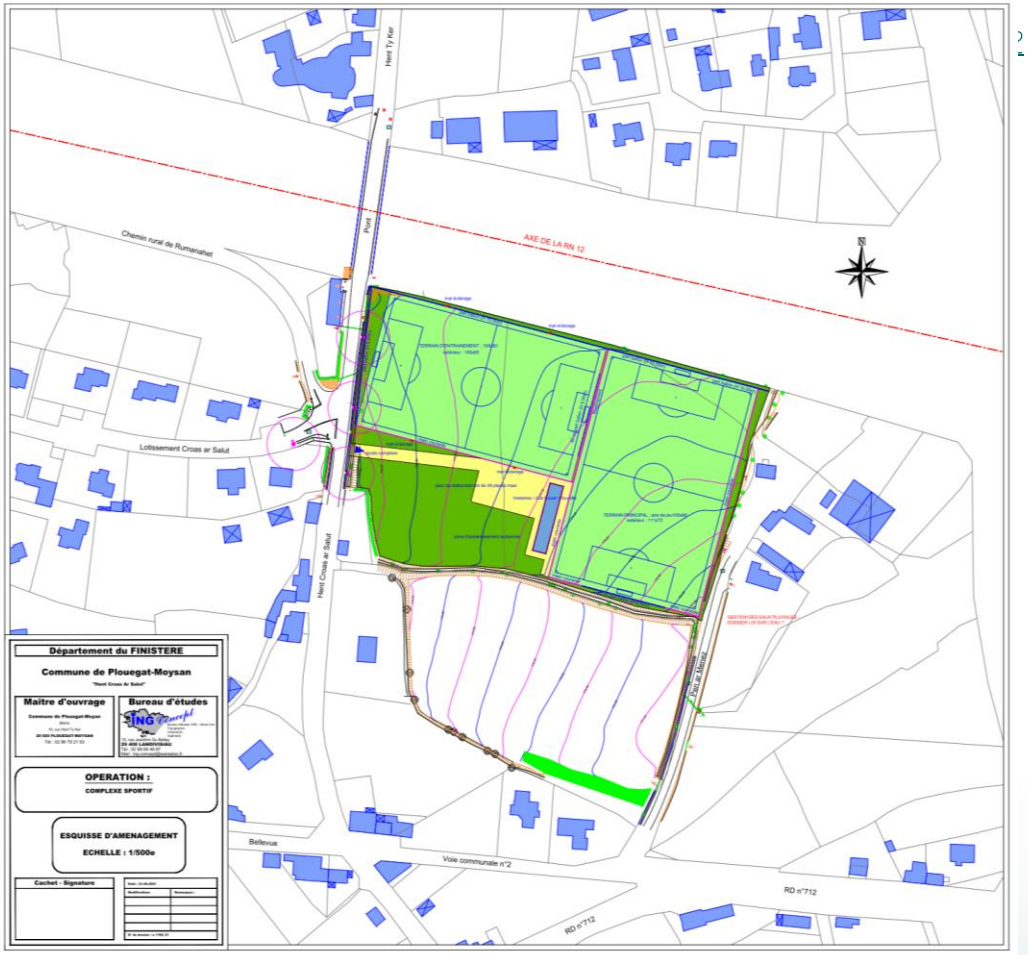
CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

Morlaix Communauté souhaite permettre l'implantation d'un complexe sportif comprenant deux terrains de football ainsi que des vestiaires.
Le stade actuel de Plouégat-Moysan pose un problème de sécurité d'accès. En effet, situé en discontinuité du bourg, son accès nécessite la traversée de la RD42, notamment pour les groupes scolaires.

Source : Géoportail

Le stade actuel est reclassé en zone agricole.

Esquisse de plan ci-après.



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS

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

QUALITE DE L'URBANISME

❖ Stationnement (volet qualité de l'urbanisme)

Prescriptions :

Le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être le moins perceptible visuellement possible.
Une attention particulière devra être portée à la perméabilité du sol (50% du stationnement sera en matériaux perméables), au respect de la topographie (interdiction de réaliser de grands terrassements pour parking) et à son intégration dans le projet architectural et paysager.
L'obligation de stationnement perméable ne s'applique pas aux zones de changements ou de stationnement des poids lourds.
Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, mais qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes, et coûteuses en matière d'entretien.
Le nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement sur la zone de stationnement.

Recommandations :

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

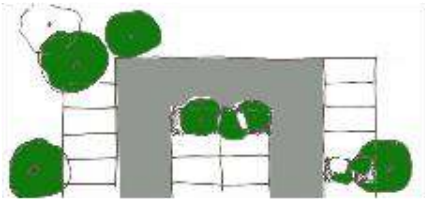


Schéma de plantations à privilégier

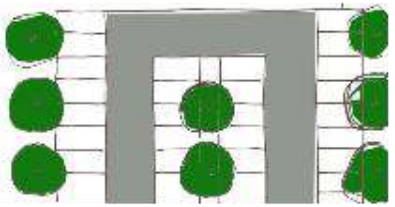


Schéma de plantations à éviter

❖ Volumétrie et implantation

Prescriptions :

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

Recommandations :

La volumétrie globale des bâtiments visera la compacité.
Les formes parallélépipédiques seront privilégiées, les auvents et saillies des façades étant traités en continuité de la volumétrie des bâtiments.
Les façades devraient être traitées de la même manière que celles des bâtiments mitoyens par la mise en place d'éléments linéaires cohérents et analogues.
La mitoyenneté est encouragée, cependant il ne serait pas autorisé plus de 2 bâtiments à la suite en mitoyenneté, au 3ème lot il faudrait une coupure entre les bâtiments.

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

QUALITE ARCHITECTURALE

❖ Architecture et intégration du bâti

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, à l'image d'une architecture contemporaine, dans une recherche d'équilibre, de simplicité et d'harmonie.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les façades, les percements (cohérence des baies), les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

❖ Adaptation au terrain

Prescriptions :

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

Il convient, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).
Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

❖ Façades et toitures

Prescriptions :

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

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

Recommandations :

Les façades, dont aucune ne devrait être négligée, devraient être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques (vent, ensoleillement).
Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture, exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.
La façade principale devrait valoriser l'activité tout en s'intégrant à son contexte : rôle de représentation et communication entre activité et espace public.
Les percements devraient être étudiés afin d'optimiser les apports solaires, d'améliorer le confort visuel et d'exprimer la nature ouverte ou fermée de l'activité dans leur proportion.
Le niveau rez-de-chaussée est sujet à une attention particulière. Une cohérence devrait y être lisible à l'échelle des zones d'activités. Le travail de la transparence y est préconisé afin d'obtenir une fluidité et une composition des espaces.

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

❖ Couleurs et matériaux

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

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

Recommandations :

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

- ✓ le béton : brut poli, lasuré, banché.
- ✓ l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN…) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.
- ✓ les produits verriers sans effet miroir…

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

❖ Maîtrise de l'énergie

Recommandations :

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

QUALITE PAYSAGERE

❖ Clôtures

Prescriptions :

Dans le cas de clôtures positionnées à la fois en bordure de lot et le long des RN12, RD58 et 785, celles-ci devront s'implanter suivant le recul minimum imposé par la loi Barnier du secteur concerné.
Les clôtures sont accompagnées systématiquement de la plantation d'une haie vive mixte composée d'essences locales ou d'une bande végétalisée composée de grimpantes, vivaces, couvre-sols persistants et/ou arbustes. L'ensemble sera d'une largeur minimale de 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.

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

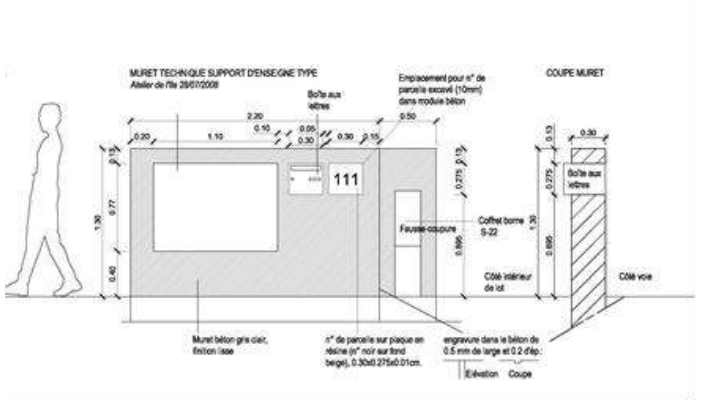
Recommandations :

Si elles sont nécessaires, les clôtures devraient entourer la surface du terrain la plus réduite possible.
Les clôtures le long des haies, talus ou bandes végétalisées de 1 m de large, en bordure des voiries intérieures de desserte et des cheminements piétons seraient positionnées en second plan par rapport aux bandes végétalisées.

❖ Muret technique

Recommandations :

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) et les boîtes aux lettres seraient insérés dans le muret technique.
Le muret technique serait en béton préfabriqué brut. Seul une lasure incolore serait autorisée. La boîte aux lettres serait en inox ou en aluminium.
Exemple de détail ci-dessous :



Il serait intégré à la clôture ou au talus existant.

❖ Espaces libres

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Au sein des secteurs Ul, Ulc et Uli : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Recommandations :

Les espaces libres des parcelles privées seraient végétalisés. Le paysagement permettra la compréhension de l'organisation de la parcelle : effet d'accueil d'ensemble, effet de signal par végétaux particuliers, signalétique d'orientation, éclairage extérieur, stationnement et cheminements.
A noter que les pentes des remblais ou déblais seraient végétalisées par des couvre-sols sur bâche biodégradable, le gazon étant à éviter pour des raisons d'entretien. L'interdistance entre les plantations serait large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. L'objectif est de supprimer l'entretien dû au développement du végétal. Il faut donc anticiper sa taille adulte, ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. Dans la même lignée, pour éviter l'entretien au sol des parterres, la plantation de couvre-sols persistants est recommandée, celle-ci étant obligatoire pour la bande de 1 m en limite d'espaces publics.
De même les essences devraient être choisies avec soin et seraient issues de pépinières ayant le label « plante bleue » ou implantées localement : résistance au climat environnant, notamment le vent, utilisation d'essences locales pour une meilleure intégration et afin de favoriser la biodiversité, et réflexion sur l'entretien des arbres.
Enfin pour un bon développement de la végétation, il serait nécessaire de travailler à la qualité de la préparation du sol : sous solage, épaisseur de la terre végétale suffisante, qualité de la ramification et de l'état sanitaire des végétaux.

❖ Gestion des marges et reculs, les plantations

Prescriptions :

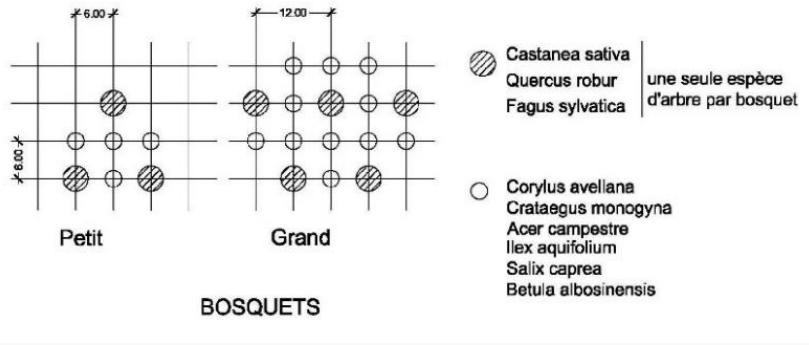
> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
Traitement paysager le long de la RN 12, RD 58 et 785.

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

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

Recommandations :

> Traitement des marges de recul prévues dans le cadre de la loi Barnier :
L'espace vert prévu serait traité en prairie à faucher.
Possibilité de planter des bosquets de façon linéaire ou ponctuelle selon les schémas de principe ci-dessous



BOSQUETS

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

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

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

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

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

❖ Le paillage

Recommandations :

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

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

Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène) seraient interdits. Ces paillages présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, difficulté à les retirer, recyclage problématique et couteux. Ils survivent en place à leur usage conservant un aspect artificiel aux plantations et finissant en morceaux dans la nature. Avec un paillage biodégradable on évite ces effets négatifs, on se place dans une démarche de développement durable, et les bénéfices sur les plantations leur assurent un meilleur développement et un aspect plus naturel.

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

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

❖ Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires

Prescriptions :

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

Le présent site objet de l'étude dérogatoire Loi Barnier est classé en zone « hors agglomération » au sein du RLPi.
Aussi, les dispositions applicables aux enseignes (titre 6 de la partie règlementaire du RLPi) ainsi que les dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial (titre 7 de la partie règlementaire du RLPi) régissent le présente site.

Titre 6 : Dispositions applicables aux enseignes

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

Article 22 / Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :
- les arbres et les plantations ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet.

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

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

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

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

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

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

Les enseignes sur auvent et marquise sont interdites.

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

Les enseignes sur clôture sont interdites.

Les enseignes lumineuses peuvent être éclairées uniquement par rétroéclairage ou par projection. L'éclairage par transparence est autorisé uniquement pour les lettres et signes découpés et les logos, sauf dans les rues étroites de Morlaix ci-après :
- rue Ange de Guernisac
- Grand Rue
- rue du Mur
- rue au Fil
- rue Longue
- rue Courte

- rue Haute
- rue Basse.

Article 24 / Enseigne perpendiculaire au mur

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27 / Enseigne sur clôture

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

L'enseigne sur clôture ne peut excéder une surface de 4 m^2.

Les matériaux non qualitatifs ou précaires sont proscrits.

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Article 28 / Enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu

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

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

Article 29 / Enseigne lumineuse

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

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

Article 30 / Enseigne temporaire

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

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

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

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

Article 31 / Extinction nocturne

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

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

Article 32 / Limitation en nombre

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

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

Article 33 / Surface maximale

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

SECURITE

❖ Accès

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

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

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

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

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

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

❖ Stationnement (volet sécurité)

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

❖ Luminosité / éclairages

Prescriptions :

L'éclairage devra prendre en compte l'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, par le Ministère de la transition écologique.
Aucune source lumineuse ne devra être dirigée en direction des routes nationales et départementale afin d'assurer la sécurité des usagers de ces routes.
L'éclairage en façade des bâtiments ne sera accepté que s'il vise à un éclairage de sécurisation (parking, zone technique...) Il devra systématiquement être tourné vers le sol.
Les heures d'éclairage de la zone devront se caler sur celles des éclairages publics.

❖ **Eléments / ouvrages de sécurité**

Prescriptions :

La hauteur du filet de protection des terrains de football atteindra10 mètres.

NUISANCES

❖ **Bruit**

Prescriptions :

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

❖ **Protection des riverains**

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

❖ **Gestion des eaux usées**

Extrait du PLUi-H :
Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, il devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.
Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
Concernant les effluents autres que domestiques : les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

❖ **Gestion des eaux pluviales**

Prescriptions :

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

Recommandations :

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

Périmètre d'étude

Loi Barnier

Loi Barnier:
recul actuel

Loi Barnier:
nouveau recul proposé

Eléments à conserver

Haie arbustive/arborée à conserver

Arbre à conserver

Préconisations d'aménagement

Plantation en prairie.
Gestion extensive: fauche 2x/an

Plantation arbres en bosquet

Accès principal accompagné de plantations (bande végétalisée de minimum 1 mètre de part et d'autre de la voirie)

Zone de localisation préférentielle des futurs bâtiments.
Hauteur maximale autorisée.

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

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

1/ Nuisances

- **Bruit** : Respect du niveau d'isolement acoustique de la façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant, conforme à la règlementation en vigueur. Zone de protection sonore annexée au PLUi-H.
- **Protection des riverains** : Le site se situe à proximité d'habitations / futures habitations. Des prescriptions et recommandations sont édictées sur la zone quant à l'implantation des bâtiments (uniquement des vestiaires, dont la hauteur est limitée à 4 m au point le plus haut) ainsi que les plantations accompagnants l'ensemble des infrastructures (bâtiments et terrains de football) afin de minimiser l'impact visuel et sonore vis-à-vis des habitations.
- **Gestion des eaux usées** : Site en assainissement individuel. Les dispositions relatives au traitement des eaux usées figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Gestion des eaux pluviales** : Gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

  Le schéma d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle de Morlaix Communauté est en cours d'élaboration et sera, à terme, intégré au PLUi-H.
- **Qualité de l'air** : L'impact du trafic lié au déplacement du stade de football sur la commune de Plouégat-Guérand sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RN12. Plus facilement accessible à partir du bourg via des mobilités douces (à pied, à vélo), les flux de circulation automobiles pour se rendre aux terrains de football pourraient être moins importants.

2/ Sécurité

- **Accès** : Le site est desservi par la RN12 (bretelle d'entrée et de sortie à l'Est de la zone). L'accès au site se fait ensuite par les Quatre Chemins puis Rue Hent Croas ar Salud. La traversée du pont enjambant la RN12 permet d'accéder directement au centre-bourg.
- **Stationnement** : Le stationnement sera réalisé sur le site. Les dispositions relatives au stationnement figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Luminosité / éclairages** : L'orientation des sources lumineuses est règlementée de manière à ne pas engendrer de nuisances pour les usagers de la RN12. Les prescriptions et recommandations portent essentiellement sur l'implantation des éléments bâtis en recul de la RN12 et sur la sécurisation des usagers vis-à–vis des éclairages prévus pour l'implantation d'un terrain sportif.

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

Le site de projet se situe en surplomb de la RN12, il n'y a pas d'impact visuel direct du projet sur la perception du bourg depuis la voirie. Les prescriptions

et recommandations vont dans le sens de l'intégration architecturale et paysagère maximale du projet, bien qu'il ne soit pas visible depuis la RN12.

- Espaces libres / Gestion des marges de reculs et plantations / implantation des constructions : Les prescriptions et recommandations, notamment paysagères (via la plantation d'arbres, le maintien d'arbres existants, le renforcement de la haie végétale séparant le site de la RN12, ...), participent à l'intégration du projet dans son environnement.
- Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires : Un Règlement Local de Publicité intercommunal couvre le territoire de Morlaix Communauté et s'applique donc au site.
- Volumétrie : L'objectif est de permettre une hauteur suffisante pour la réalisation de vestiaire. Il s'agira par ailleurs de modules mobiles.
- Architecture et intégration du bâti : Des dispositions relatives à la qualité architecturale et paysagère ainsi que d'insertion des constructions dans le milieu environnant sont édictées au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- Clôtures : Le but étant de végétaliser au maximum le site, et ce, notamment à travers la plantation de clôtures végétales.

Site avant

Site après

Réalisation : A3 Paysage

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

territoire+

PLUih

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

ETUDE DEROGATOIRE LOI BARNIER

Site 5 / Espace Plassart, unité commerciale – Plounéour-Ménez

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Table des matières

PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE 5

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX PAR SITE 7

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE 36

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS 38

CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8 54

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

PREAMBULE

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

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

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

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

Source : Morlaix Communauté

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Champ d'application de l'inconstructibilité :

> Lié à la Loi Barnier

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] »
Article L111-7 du Code de l'Urbanisme « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

> Lié au règlement de la voirie départementale

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

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

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

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

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

Constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et respectent leurs alignements.

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

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

> d'une part, à mettre en place une **politique foncière communautaire** ;

> d'autre part, à **rendre le territoire attractif**, particulièrement sur le **plan architectural et paysager**.

La politique foncière communautaire implique :

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

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

- Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbaine 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 pari de la qualité de service des axes routiers, ...) ;
- De créer une **armature des déplacements performante** à l'échelle intercommunale (en garantissant une desserte locale de qualité, en sécurisant les déplacements, ...).

Mais également de :

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

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

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

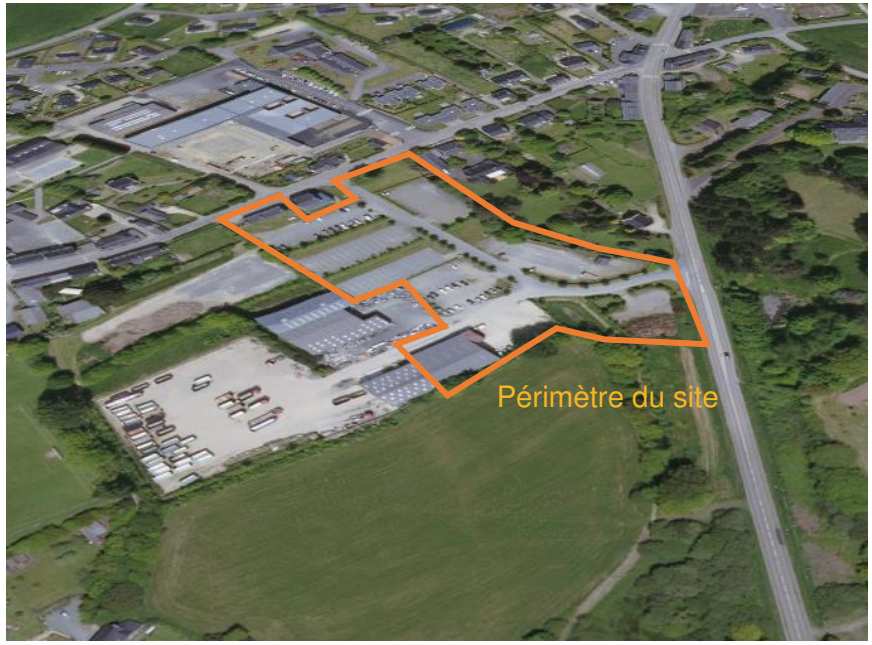
MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX PAR SITE

1/ Présentation générale du site

Carte d'identité du site	
Localisation	Espace Plassart 29410 Plounéour-Ménez Entrée de ville Sud A environ 300 m du centre-bourg
Référence(s) cadastrale(s)	AE0390, AE0270, AE0272, AE0300
Superficie	15 260 m²
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD785 (classée route à grande circulation)

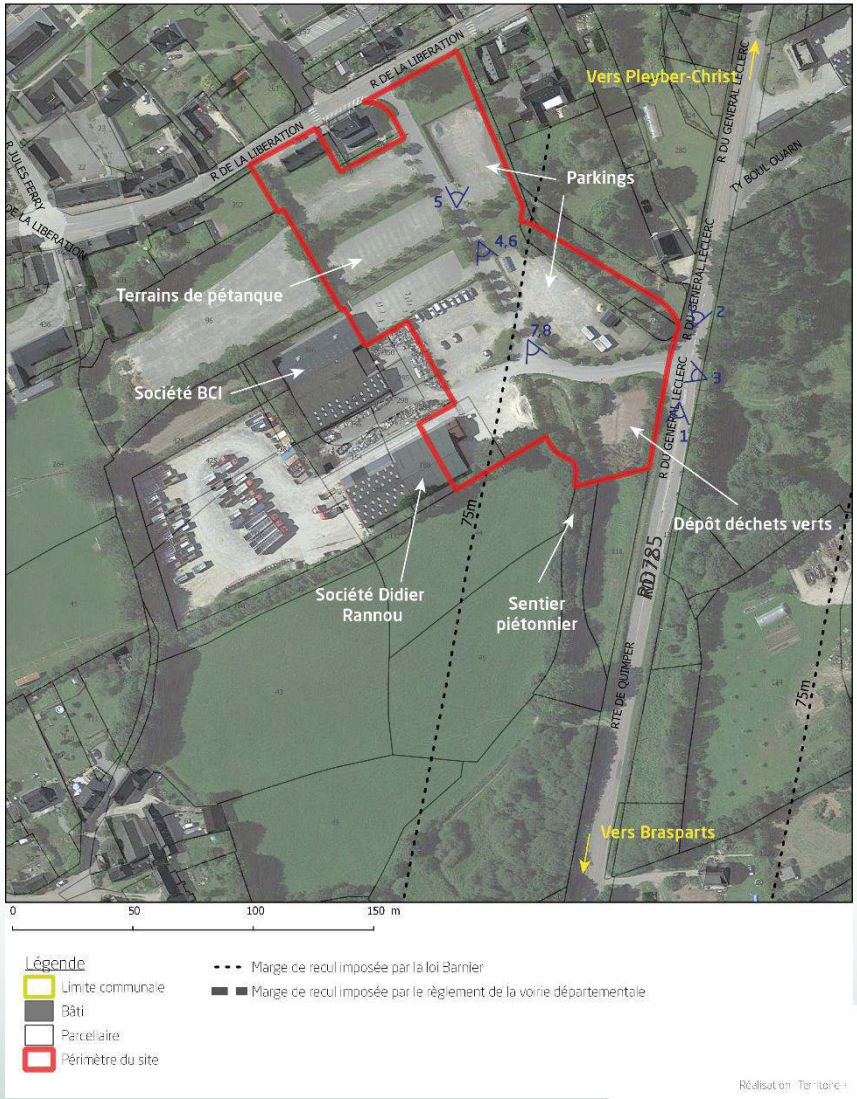
Source : Google Stellite



Vue 3D – Source : Géoportail

Unité commerciale - Plouénour-Ménez

Présentation générale du site



Réalisation : Territoires

Vue depuis la RD785 vers Brasparts

Vue depuis la RD785 vers Pleyber-Christ

Vue depuis la RD785 sur le site

Vue depuis la voie de desserte interne au site

Parking et dépôt de graviers pour les TP

Société BCI et terrains de pétanque

Société Didier Rannou

Sentier piétonnier et espace de dépôt de déchets verts

2/ Contexte paysager

> Un site situé au sein du PNRA et aux portes d'entrée des paysages des Monts d'Arrée.

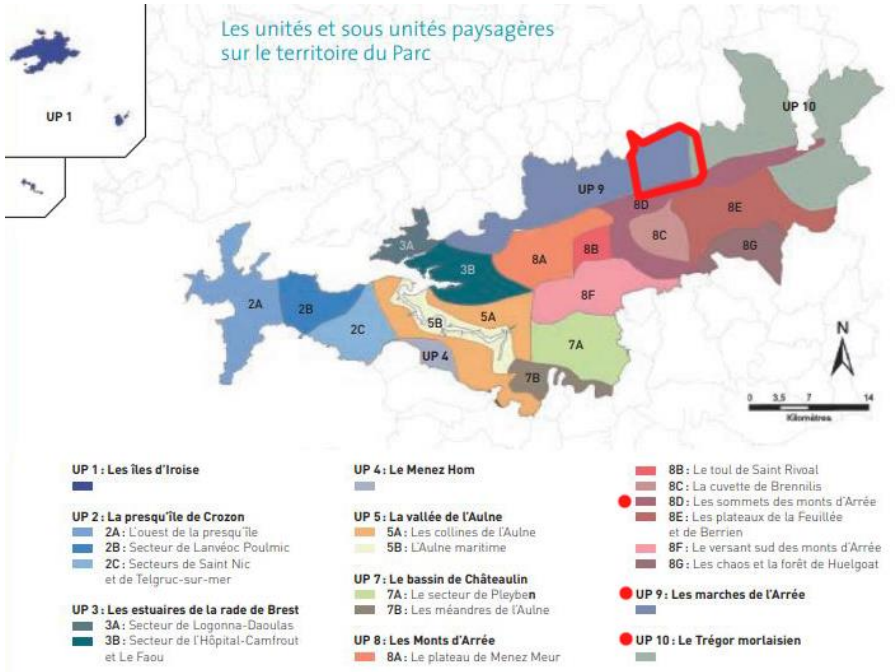
Plounéour-Ménez est une commune qui appartient au PNRA (Parc Naturel Régional d'Armorique). Le Parc regroupe plusieurs grandes entités paysagères (les îles de la mer d'Iroise, la Presqu'île de Crozon, l'estuaire de la rade de Brest, la vallée de l'Aulne Maritime, les Monts d'Arrée...) et présente à la fois un visage maritime et rural.

Plounéour-Ménez, située au Nord, Nord-Est du Parc, fait partie intégrante des paysages des Monts d'Arrée.

Document extrait de la charte du PNRA

Cet engagement dans le PNRA se reflète par la signature de la charte du Parc, la charte paysagère et architecturale ainsi que la prise en compte des fiches actions les accompagnants.

La charte engage les communes signataires à agir sur certains points et notamment, la mise en valeur des panoramas, la protection du bocage, la production d'un urbanisme durable avec l'encouragement à la création architecturale, la préservation des silhouettes urbaines la valorisation des entrées de bourg...



Document extrait de la charte du paysage et de l'architecture du PNRA

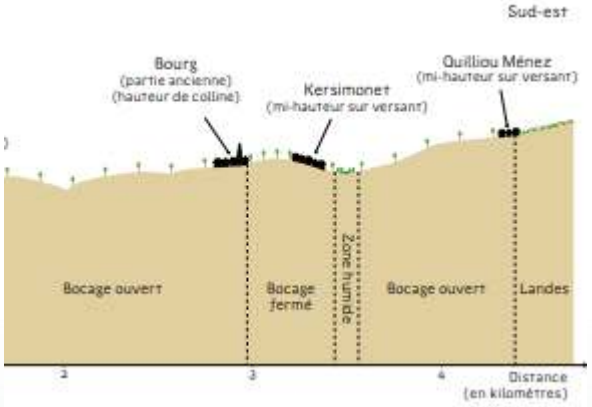
La commune de Plounéour-Ménez est à cheval sur plusieurs unités paysagères identifiées dans le diagnostic paysager du PNRA, mais présente majoritairement les caractéristiques des paysages des Monts d'Arrée.

Plounéour-Ménez et son bourg se situe dans un paysage de bocage.

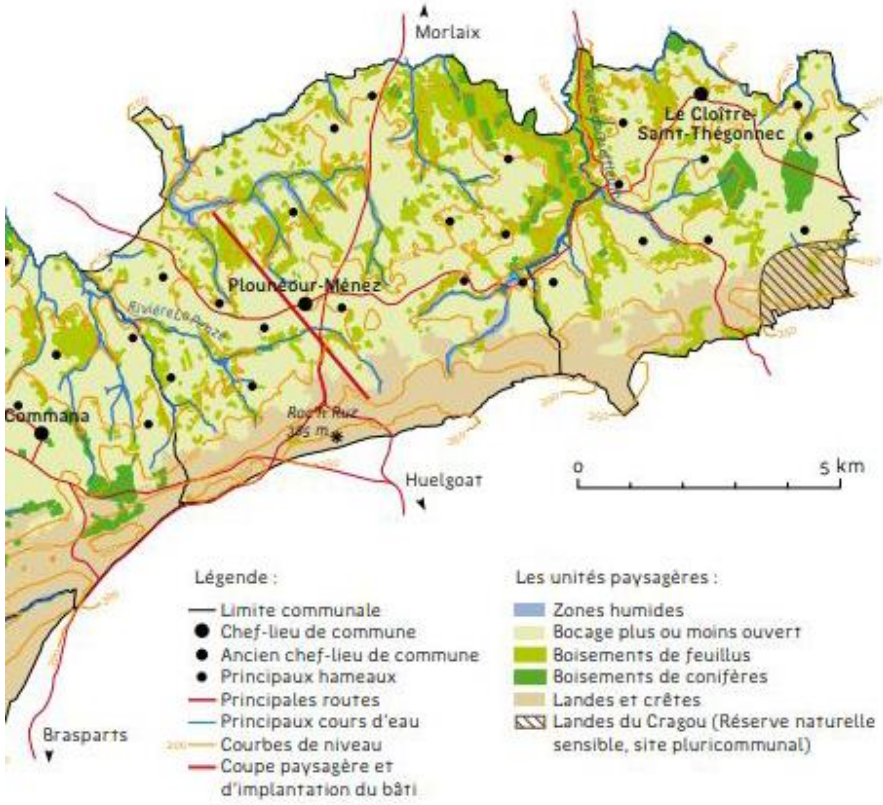
Les sols acides et pauvres sont plus propices à l'élevage que la culture, formant le caractère bocager du site regroupant les fonctions de production agricoles et d'habitation. Les parcelles agricoles sont souvent petites et entourées de talus parfois empierrés et plantés.

Deux types de bocages se distinguent :
> le bocage fermé au maillage serré, souvent enfriché.
> le bocage ouvert, au maillage plus lâche et aux talus moins hauts.
En se dirigeant vers le Sud de la commune, on gagne en altitude en rejoignant les crêtes des Monts d'Arrée et le paysage change pour se muer en landes, d'ajoncs et de bruyère, donnant un aspect sauvage à cette zone.

Cette lande et la crête forment la ligne d'horizon depuis Plounéour-Ménez quand on regarde en direction des Monts d'Arrée.
A l'inverse, lorsqu'on se trouve sur la ligne de crête le paysage de landes et la topographie offrent une vue imprenable sur les villages en contrebas.
Il y a une co-visibilité forte entre ces deux points de vue, qu'il convient de préserver et dont il faut renforcer les caractéristiques paysagères.



Document extrait de Patrimoine bâti et paysages – Nord des Monts d'Arrée du PNRA



Document extrait de Patrimoine bâti et paysages – Nord des monts d'Arrée du PNRA

Vue depuis la ligne de crête vers Plounéour-Ménez

Vue depuis Plounéour-Ménez vers les Monts d'Arrée

Ambiance paysagère des landes et ligne de crête des Monts d'Arrée

Vue aérienne sur le centre bourg de Plounéour-Ménez

Les enjeux paysagers et architecturaux du site ont largement été rappelés par l'Architecte des Bâtiments de France :

Les Monts d'Arrée sont visibles depuis le bourg, dès le croisement de la RD 785 avec la rue de la Libération, en direction du Sud. La vue est cadrée par la végétation et par des habitations qui guident le regard en direction des Monts d'Arrée. Progressivement, et notamment à partir du site visé par la présente étude, le paysage s'ouvre largement. Aucun élément notable ne perturbe les vues vers les Monts d'Arrée, le caractère dominant étant naturel.

Par ailleurs, depuis les crêtes des Monts d'Arrée, en direction du Nord, le clocher de l'église de Plounéour-Ménez, Monument Historique, domine le grand paysage. Le clocher est visible tout le long de la RD785, jusqu'à l'entrée du bourg. Ce clocher constitue un marqueur qui identifie le territoire. Si en entrant dans le bourg, les vues se referment, le secteur concerné par le projet demeure co-visible avec l'église.

Aussi, la présence d'une grande structure sur le site visé par la présente étude pourrait venir perturber :

- La qualité paysagère du secteur qui constitue la porte d'entrée dans le site naturel des Monts d'Arrée ;
- Les objectifs de qualité préconisés dans le cadre du label détenu par la commune de Plounéour-Ménez « Communes du patrimoine rural de Bretagne ».
- Les vues vers le monument historique.

L'insertion paysagère et architecturale des futurs aménagements du site constitue l'enjeu de premier ordre.

> Limites et occupation des sols

La zone d'activités du Plassart se situe dans le tissu urbain de la commune, à proximité du centre et d'équipements de la ville (mairie, établissements scolaires...).

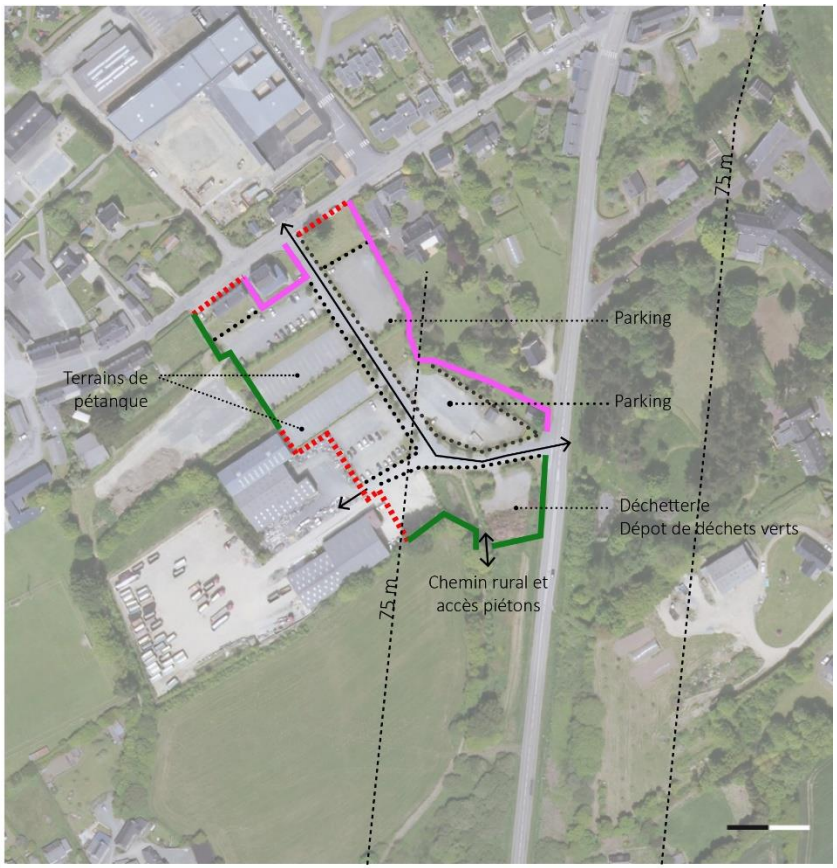
Le site comprend aujourd'hui un parking ainsi que des terrains de pétanque.

Aux abords on trouve de l'habitat sous forme de maisons individuelles au Nord et à l'Ouest, ainsi que des bâtiments de type entrepôt à l'Est et un espace plus naturel au Sud (dépôt de déchets verts, bassin de rétention des eaux pluviales, départ d'un sentier de randonnée).

Le contact direct avec la RD785 est assez ténu et un accès au site existe depuis celle-ci.

Zone d'activités du Plassart – Plounéour Menez

Contexte paysager – Limites et occupation des sols



Périmètre d'étude

100 m Loi Barnier

LIMITES

Accès au site

Talus arbustif

Talus et végétation spontanée

Haie séparative

Clôture légère

Clôture

Absence de limite

> Topographie

La route est globalement au-dessus ou au même niveau que le site ce qui induit une covisibilité sur celui-ci.

Coupe 1

Coupe 2

Coupe 3

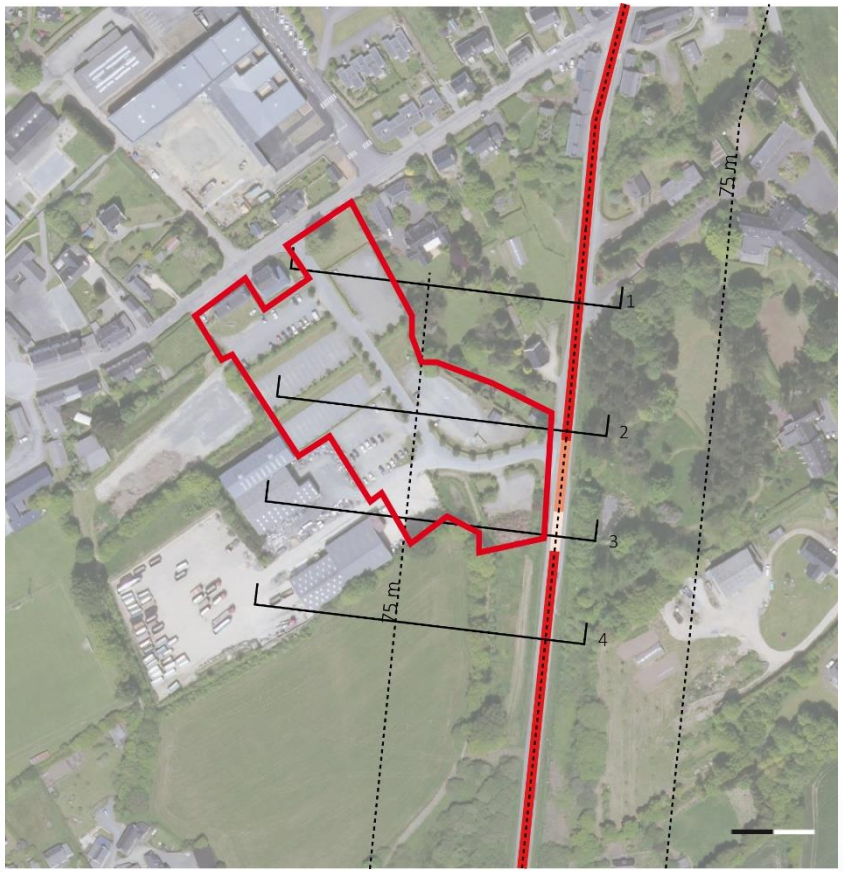
Coupe 4

Hauteur de vue depuis une voiture

Hauteur de vue depuis un camion

Zone d'activités du Plassart – Plounéour Menez

Contexte paysager – Topographie



Périmètre d'étude

100 m Loi Barnier

TOPOGRAHIE

Route en dessous du site

Route au même niveau que le site

Route au dessus du site

MORLAIX communauté BRO MONTROULEZ

Le site d'étude est visible sur son intégralité depuis la route. Il faudra porter une attention particulière à l'insertion des bâtiments dans la topographie ainsi que le traitement des limites.

1

2

3

4

5

6

Zone d'activités du Plassart – Plounéour Menez

Contexte paysager – Topographie

Périmètre d'étude

100 m. Loi Barnier

CO VISIBILITE

Zones visibles depuis la RD785

Vue depuis la ligne de crête vers Plounéour Menez

Vue vers Plounéour Menez depuis la RD 785

Zoom sur la zone du Plassart.

Vue sur la zone du Plassart en entrée de bourg

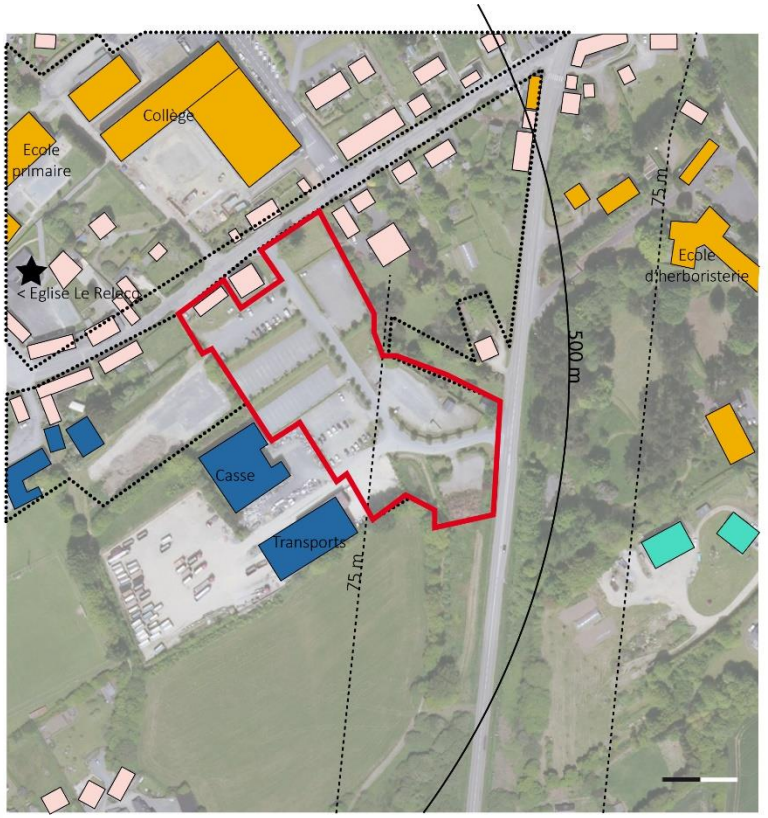
3/ Contexte architectural et urbain

	Non	Oui
Présence d'un Monument Historique (MH) inscrit / classé dans un rayon de 500 m		☑
Petit patrimoine protégé au sein du PLUi-H	☑	
Site de présomption archéologique sur le site ou à proximité		☑

Le site de l'église de Relecq de Plounéour Ménez fait partie de la liste des bâtiments classé au titre des Monuments Historiques.

Cela instaure un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église pour lequel il faut l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute demande d'autorisation de travaux.

Le périmètre impacte la totalité du site.



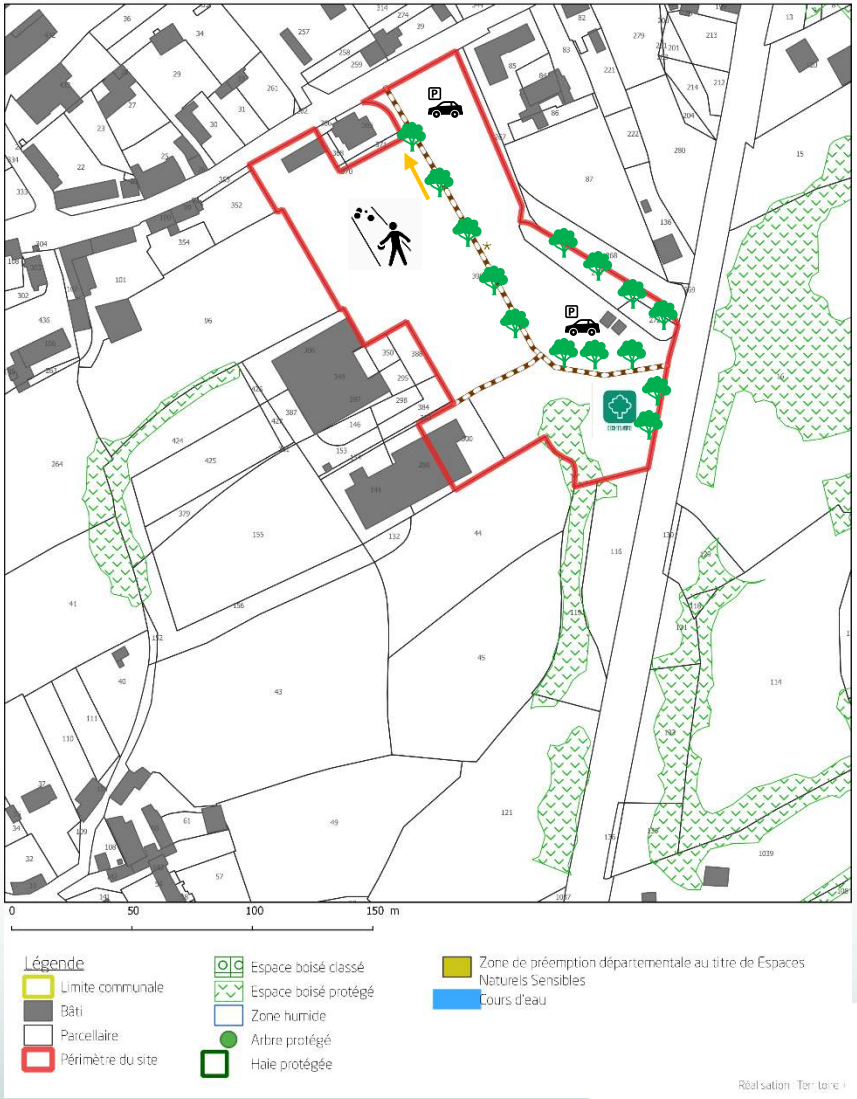
4/ Contexte environnemental

Occupation du sol	Les parcelles sont actuellement occupées par un espace de dépôt de déchets verts, des terrains de pétanque ainsi que des parkings stabilisés. Des haies végétales et arborées bordent le site à l'Est, un alignement d'arbres a également été planté le long de la voie traversant le site. Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection au sein du PLUi-H.
Hydrographie	Aucun cours d'eau ne se situe sur le site ou à proximité. Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.
Topographie	Le site présente un dénivelé positif vers le Nord. La partie Sud du site ne présente aucun dénivelé et se situe au même niveau que la RD785.

Alignement d'arbres le long de la voie interne au site (©Territoire +)

Unité commerciale - Plouénour-Ménez

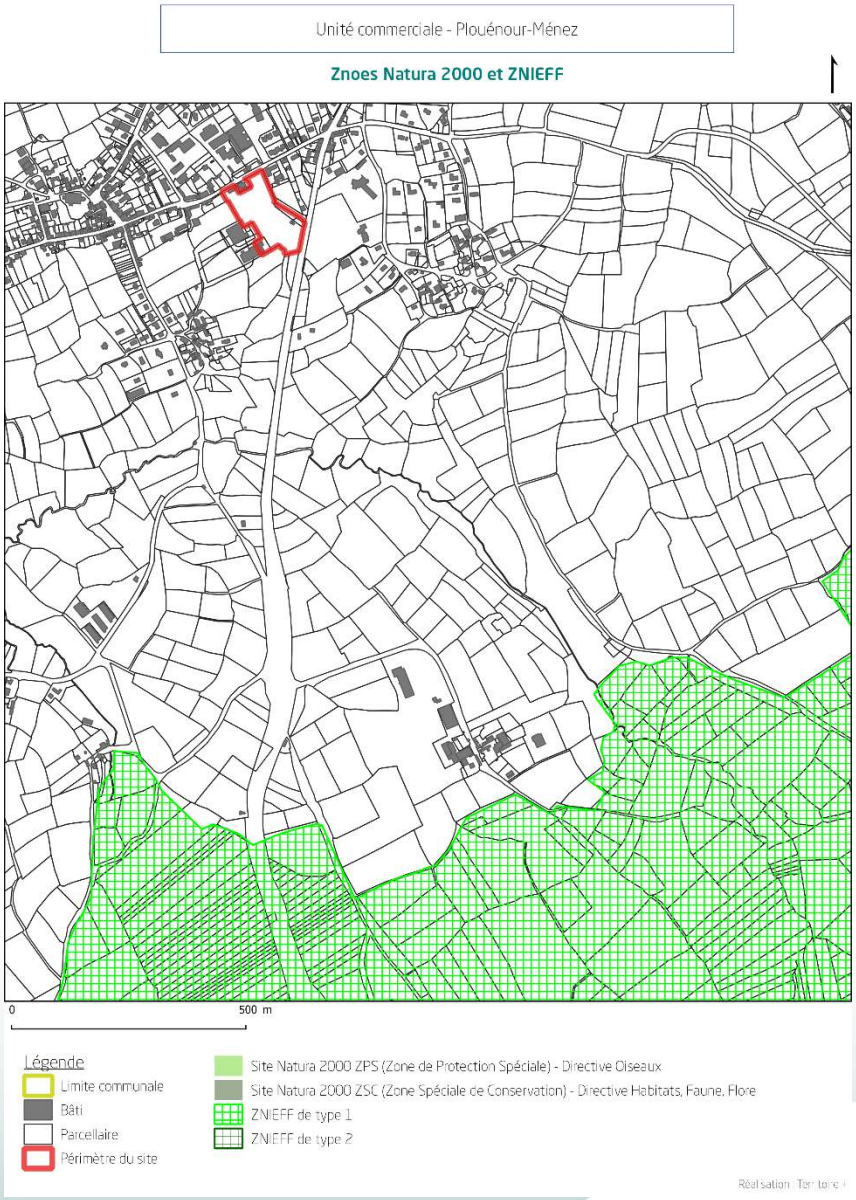
Contexte environnemental



* Voirie existante

Réalisation : Territoire +

Zone Natura 2000	Aucune Zone Natura 2000 n'est présente sur le site. La Zone Natura 2000 la plus proche se situe à un peu plus d'1 km du site (FR5300013 – MONTS D'ARREE CENTRE ET EST).
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)	Aucune ZNIEFF n'est présente sur le site. La ZNIEFF la plus proche se situe à un peu plus d'1 km du site (ZNIEFF 530020087 – ROCHERS, LANDES, TOURBIERES, ETANGS NORD ROC'H TREDUDON – LE RELECQ).



5/ Risques et nuisances

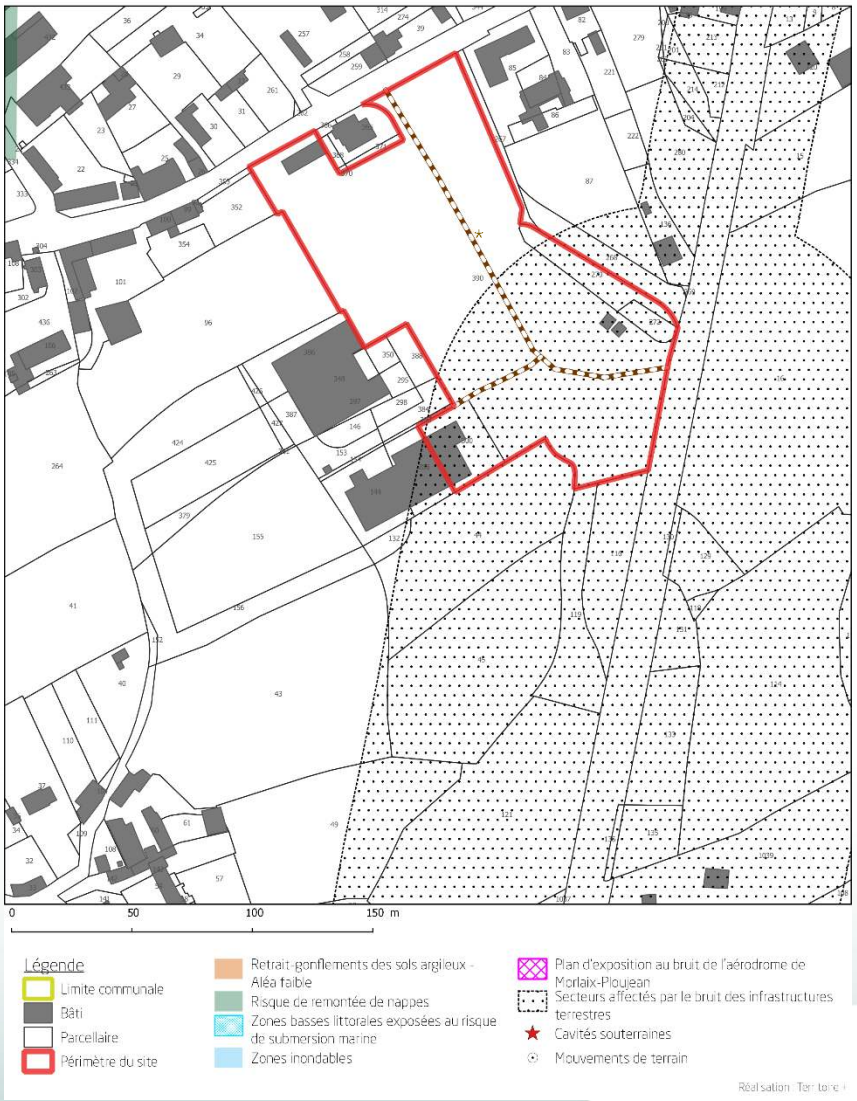
Le site est affecté par :

	Non	Oui
Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres		☑
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean	☑	
La présence de cavités souterraines	☑	
Le risque de mouvements de terrain	☑	
Le risque d'inondation	☑	
Le risque de remontée de nappes	☑	
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux	☑	
Le risque sismique		☑

Cf. détails ci-après.

Unité commerciale - Plouénour-Ménez

Risques et nuisances



* Voirie existante

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Risque lié aux nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres : les secteurs affectés par le bruit figurent à l'arrêté préfectoral 2004-0101 du 12/02/2004. La partie Sud du site est affectée par des nuisances sonores relatives à la RD785 qui est classée en catégorie 3 (jusqu'au début de la section limitée à 50 km/h). Le but étant d'avertir tout candidat à la construction sur le niveau sonore auquel il est susceptible d'être exposé afin qu'il puisse prévoir les mesures d'isolation acoustique à mettre en œuvre. Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants pour les habitations, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, de soins et d'action sociale, les hébergements à caractère touristique. Ne sont pas concernés : les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, ainsi que les ateliers bruyants et locaux sportifs.

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

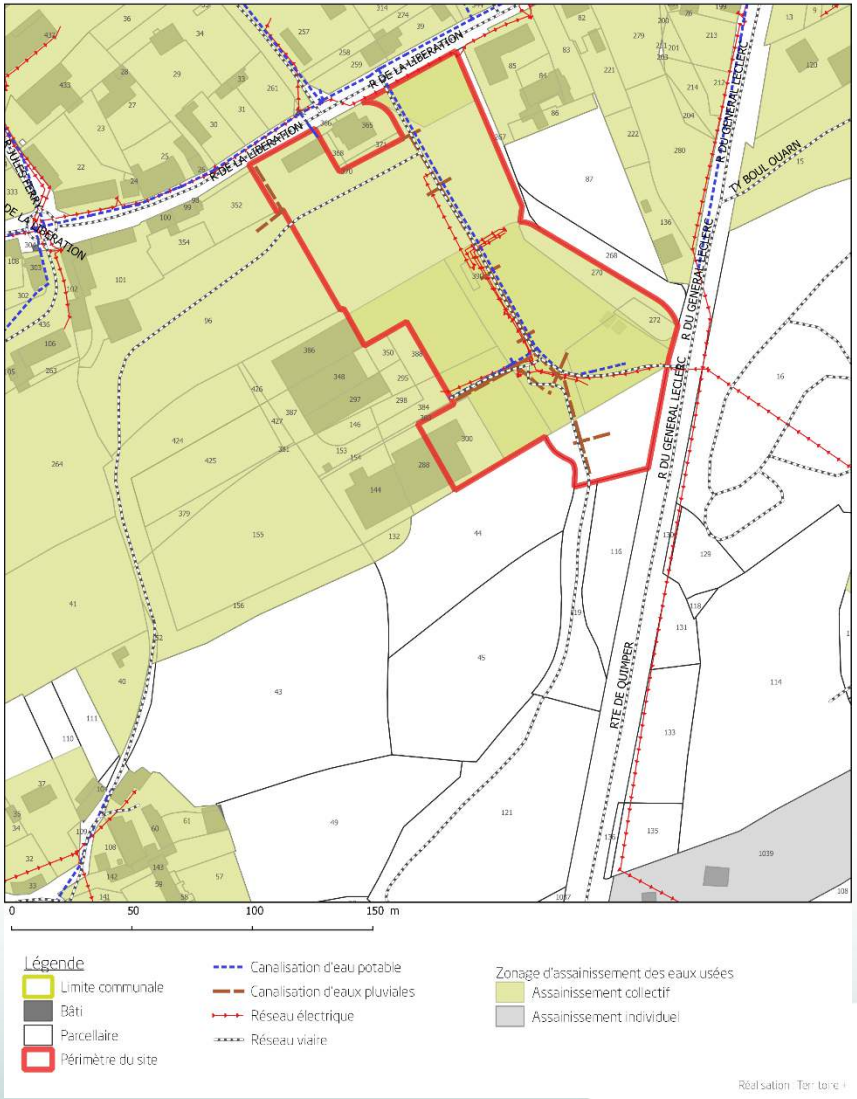
6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

Réseau électrique	Desserte assurée aux droits du site.
Réseau d'eau potable	Desserte assurée aux droits du site.
Réseau d'eaux pluviales	Desserte assurée aux droits du site. Un bassin de rétention se situe au Sud du site.
Assainissement des eaux usées	Assainissement collectif.

Accès à l'espace Plassart à partir de la RD785 (©Territoire +)

Unité commerciale - Plouénour-Ménez

Infrastructures et réseaux



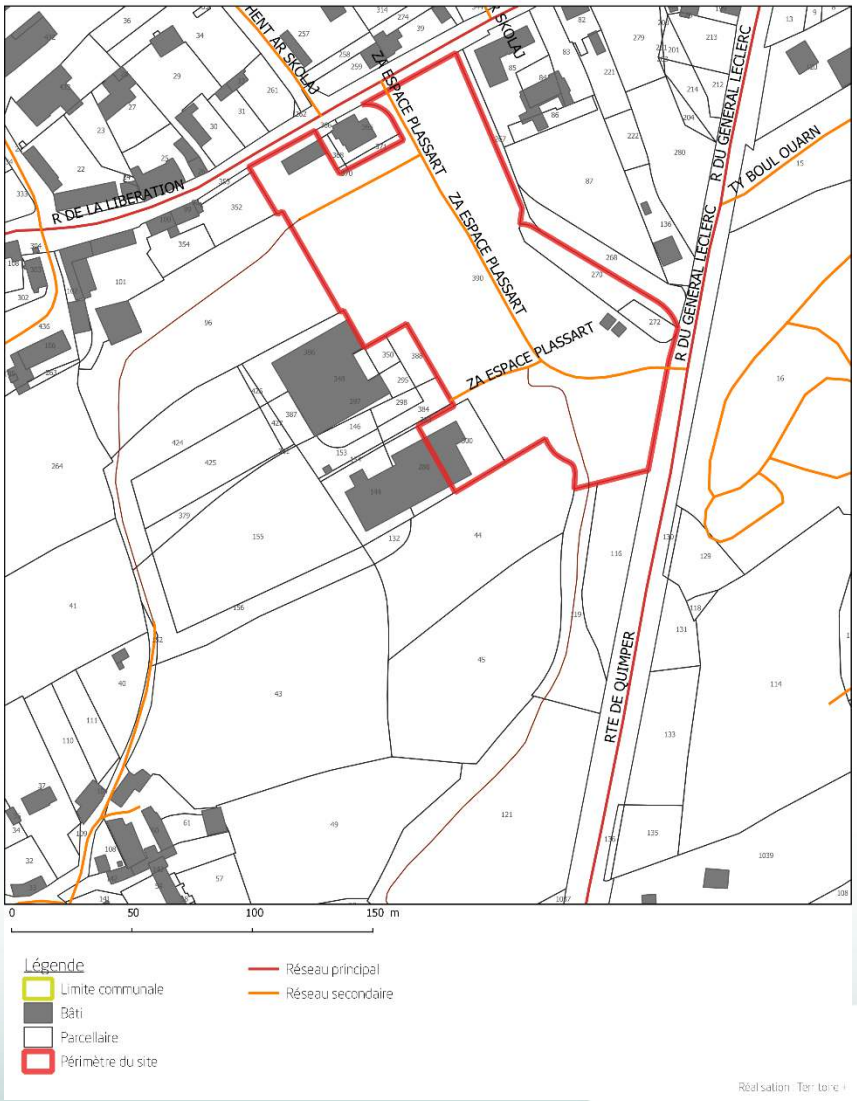
Réalisation Territoire +

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Réseaux viaire, accessibilité	L'espace Plassart est desservi par la RD785. Un accès direct sur cette dernière permet de desservir la zone.

Unité commerciale - Plouénour-Ménez

Réseau viaire



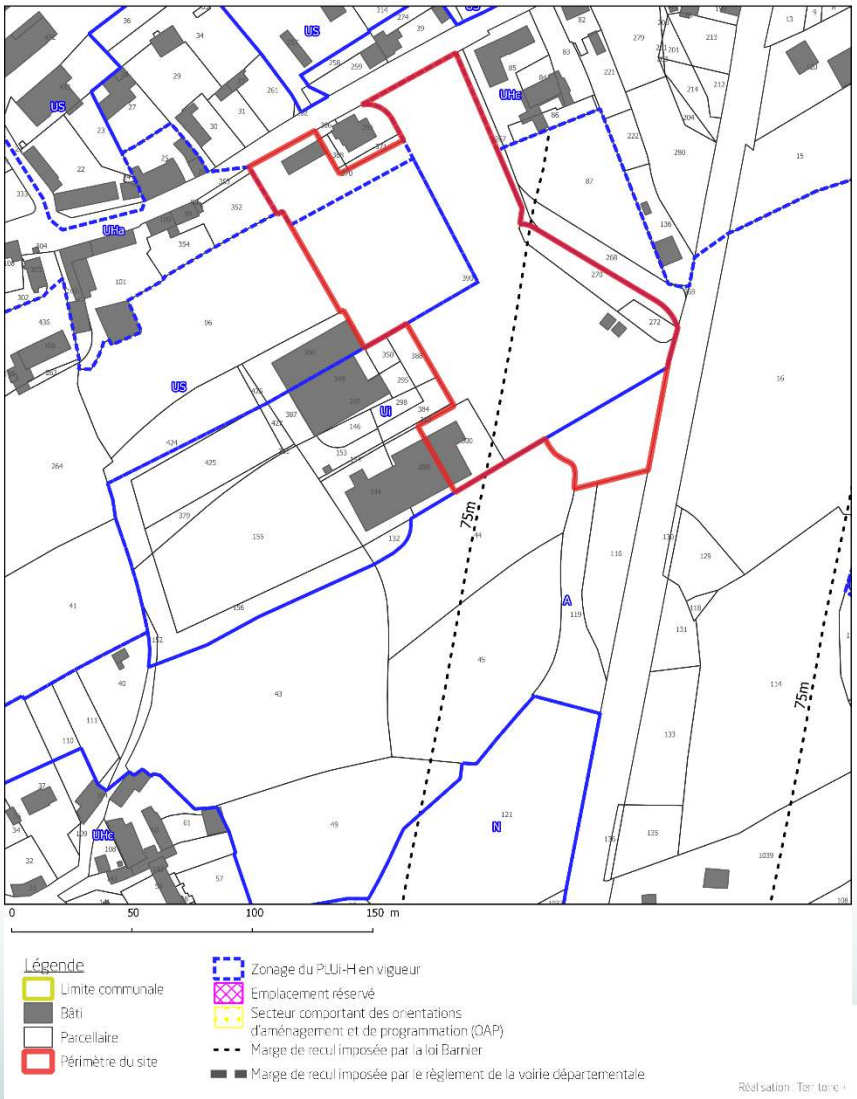
Réalisation : Territoire

7/ Analyse règlementaire

Marges de recul inconstructibles	Le site est impacté par une marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la RD785. La RD785 est également qualifiée d'axe principal pour lequel le règlement de la voirie départementale demande de respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.
Zonage du PLUi-H en vigueur	Le site est classé en zone Ui au sein du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes. Elle est destinée à accueillir préférentiellement les activités des secteurs secondaires et tertiaires, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation. L'artisanat et le commerce de détail ont vocation à s'implanter au sein des bourgs afin de participer à la revitalisation des centralités. Néanmoins, les centralités ne peuvent accueillir tous les commerces (foncier bâti ou non bâti indisponible). Aussi, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés mais à condition de respecter les règles instituées par les périmètres de centralités : seuls les commerces de plus de 200 m² de surface de vente pourront s'implanter au sein de la zone Ui. Les terrains de pétanque sont quant à eux classés en zone US (zone équipée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (dont sportifs). *Cf. extrait du règlement écrit du PLUi-H ci-après.*
Autres dispositions règlementaires	/

Unité commerciale - Plouénour-Ménez

Contexte règlementaire



Réalisation : Territoire

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

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ui	Ui	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

L'extension du logement existant lors de l'approbation du PLUi est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

Les nouveaux logements sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :
- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :
- Seule l'extension du bureau existant est autorisée. L'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Ui – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

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

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Ui – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ui – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.*
  10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

Ui – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Ui – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ui – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Ui – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

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

Ui – 4.3 Implantation des constructions

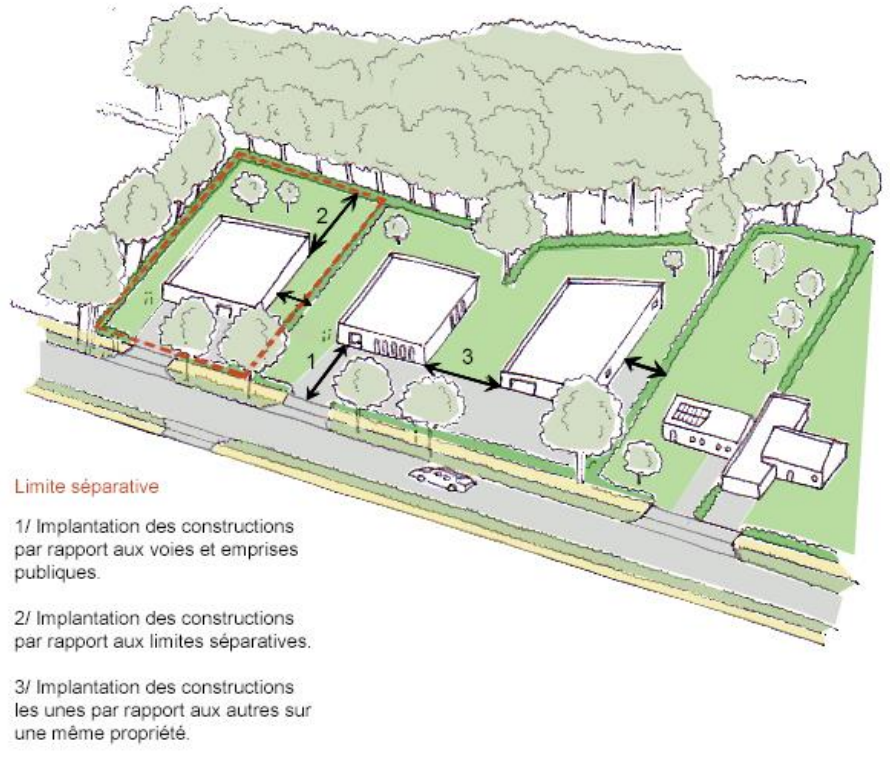


Schéma à titre illustratif

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

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Ui – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Dispositions applicables aux zones à vocation économique

Architecture

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

Volumes des bâtiments d'activités

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

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément

principal pour la composition. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Aires de stockage

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

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

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées :

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

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

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

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

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

Ui – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

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

Ui – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

La surface des espaces libres ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération.

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

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

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

Ui – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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

Ui – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

Ui – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

Ui – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

8/ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

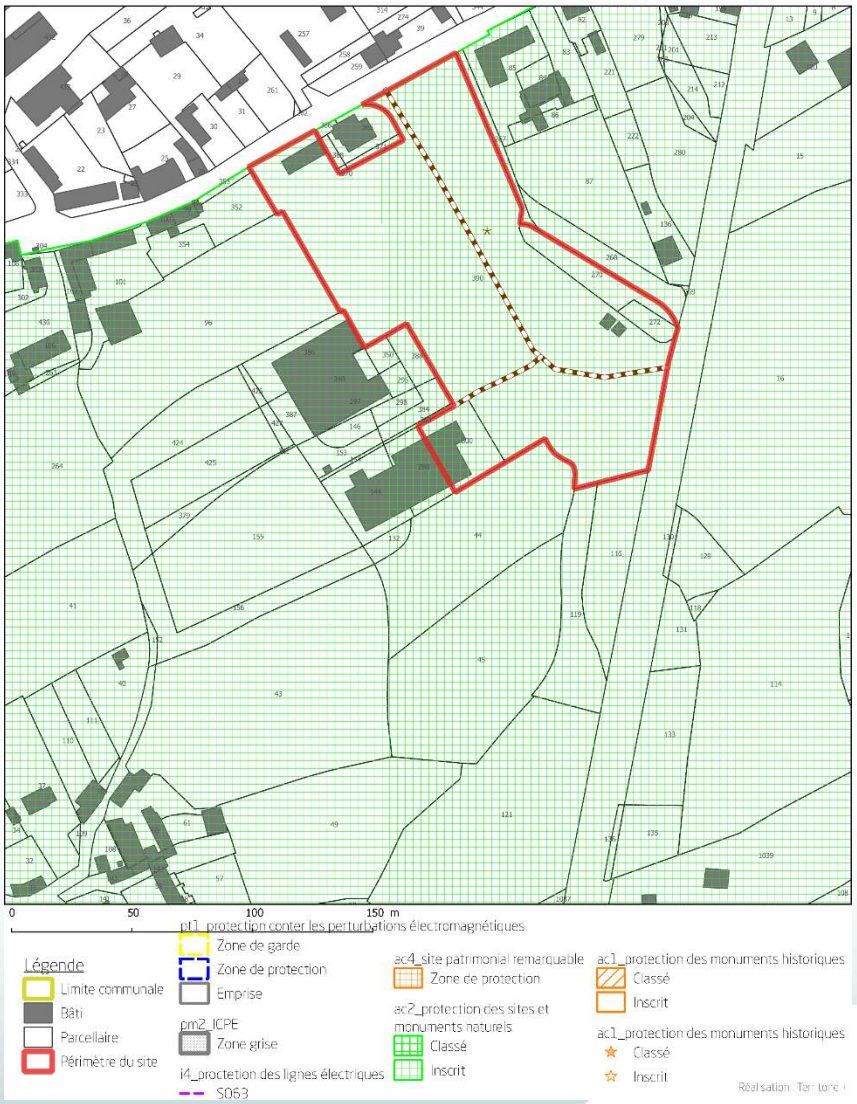
Le site est impacté par la/les servitude(s) :

	Non	Oui
PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques	☑	
PM2 – ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)	☑	
I4 – protection des lignes électriques	☑	
AC4 – site patrimonial remarquable	☑	
AC2 – protection des sites et monuments naturels		☑
AC1 – protection des monuments historiques		☑

Cf. détails ci-après.

Unité commerciale - Plouénour-Ménez

Servitudes d'utilité publique



* Voirie existante

AC1 – protection des monuments historiques :

L'Eglise de Relecq est classée au titre des Monuments Historiques 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.

Néanmoins, il n'existe pas de covisibilité entre le site et l'Eglise.

AC2 – protection des sites et monuments naturels

Le Site des Monts d'Arrée est inscrit depuis 1966 au titre des sites et monuments naturels (articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement).

L'espace Plassart est inclus dans le périmètre de protection du site des Monts d'Arrée. Aussi, les autorisations d'urbanisme doivent faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Par ailleurs, au sein de la zone de protection, toute publicité est interdite, sauf dérogation. Enfin, il est interdit d'établir des campings, sauf autorisation préfectorale, ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.

9/ Enjeux du site

Paysage : Entrée sur le site classé des Monts d'Arrée, perspective depuis les crêtes. Enjeu de covisibilité entre Plounéour-Ménez et la ligne de crête des Monts d'Arrée avec le maintien de la qualité de la silhouette urbaine.

Enjeu de covisibilité du site avec le clocher de l'église, Monument Historique.

Point d'attention quant au traitement des limites et à l'insertion des bâtiments dans la topographie car le site est visible dans son ensemble depuis la RD785.

Une meilleure intégration du hangar de la société de transports pourrait être envisagée car il est très présent dans le paysage.

Point d'attention quant au traitement de l'entrée de bourg afin d'éviter la banalisation des paysages due au développement de l'habitation et des zones d'activités. Cet enjeu va au-delà de la seule zone d'étude et devra faire l'objet d'une attention particulière pour le développement de la ville.

Enjeu sur l'éclairage de la zone. Les Monts d'Arrée présentent peu de pollution lumineuse et qu'il convient de protéger. Ainsi une réflexion devra être menée sur le type d'éclairage à utiliser sur le site.

Architecture : L'ensemble du site est situé au sein de la zone de protection du MH classé Eglise de Relecq, mais sans covisibilité.

Environnement : L'absence de protection des éléments végétaux existants au sein du PLUi-H.

Le site est situé au sein du Monument Naturel inscrit les Monts d'Arrée.

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

Réseaux : /

Règlementation : Marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la RD785.

La RD785 est également qualifiée d'axe principal pour lequel le règlement de la voirie départementale demande de respecter un recul de 35 par rapport à l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

Seuls les commerces de plus de 200 m² de surface de vente pourront s'implanter au sein de la zone Ui.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Présence de 2 SUP sur le site à intégrer lors de la réalisation des projets.

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

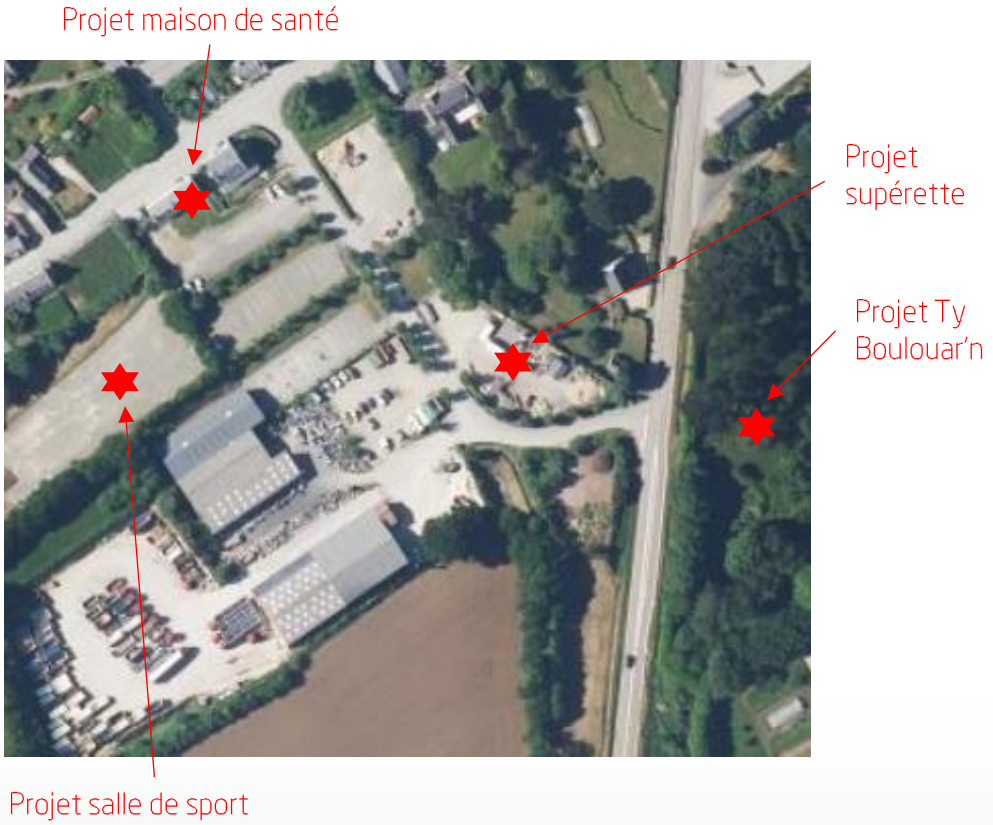
Les travaux, à hauteur de 2 millions d'euros, portants sur l'aménagement et la revitalisation du centre-bourg de la commune de Plounéour-Ménez, se sont achevés. Dans ce cadre, la route départementale (et plus particulièrement le carrefour de la caserne) a fait l'objet de travaux de réaménagements d'ampleur : voirie, accotements, stationnement, plantations, etc., et ce, jusqu'à l'entrée de l'espace Plassart.

Dans ce contexte, il est rappelé l'importance de la présence d'une supérette pour la commune. En effet, le commerce constitue une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire de l'agglomération Morlaisienne. Il contribue à l'animation de la vie locale dans les centralités, il participe au rayonnement économique du territoire et permet d'asseoir l'attractivité touristique.

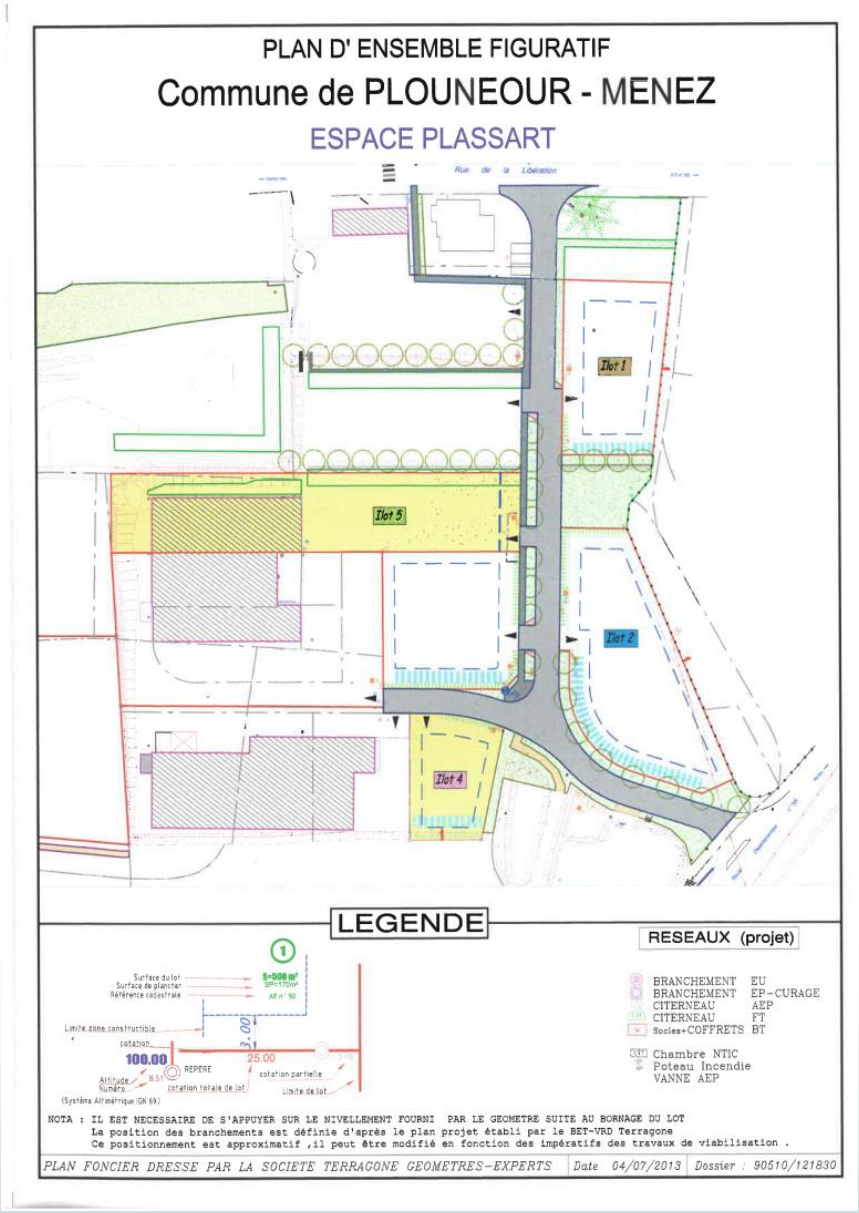
L'unité commerciale existante dans le bourg souhaite s'agrandir. Aussi, le porteur de projet nécessite d'avoir une surface (de stockage et de vente) plus importante que ce dont il dispose actuellement au cœur de bourg. Le bâtiment au sein duquel il est actuellement installé est vétuste et ne présente aucune capacité d'extension.
Son implantation sur la ZAE Plassart, permettrait de disposer d'un foncier suffisant, de rester dans le bourg et de capter le flux de la RD. La surface commerciale serait de 600 m², avec des réserves et des bureaux.

Une cohérence est à trouver sur la zone compte-tenu de l'importance des projets sur ce site, à savoir :

- Centre de soin porté par des professionnels de santé, accompagnés par la commune ;
- Salle de sport, pour le collège, portée par le Conseil Départemental ;
- Projet Ty Boulouar'n porté par un particulier pour la création de lots à bâtir ;
- Projet de supérette porté par un privé, accompagné par Morlaix Communauté.



Esquisses de plan ci-après.



MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS

Les dipsositions applicables au site de l'espace Plassart prennent en compte le site, ses alentours immédiats mais aussi le grand paysage, car il se situe aux portes des Monts d'Arrée. Leur accompagnement par de nouvelles plantations assure la bonne intégration du projet dans le paysage, qu'il soit perçu depuis la RD785 à l'entrée de ville ou depuis une vue plus lointaine en surplomb de Plounéour-Ménez.

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

QUALITE DE L'URBANISME

❖ Stationnement (volet qualité de l'urbanisme)

Prescriptions :

Le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être le moins perceptible visuellement possible.
Une attention particulière devra être portée à la perméabilité du sol (50% du stationnement sera en matériaux perméables), au respect de la topographie (interdiction de réaliser de grands terrassements pour parking) et à son intégration dans le projet architectural et paysager.

L'obligation de stationnement perméable ne s'applique pas aux zones de 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.

Recommandations :

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

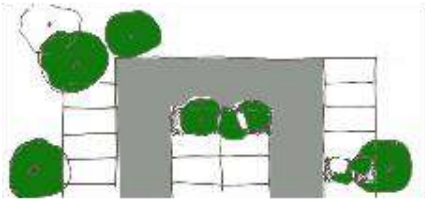


Schéma de plantations à privilégier

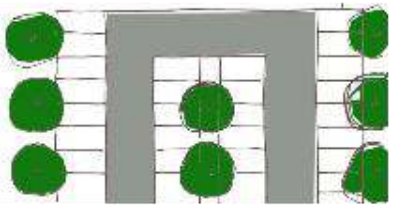


Schéma de plantations à éviter

❖ Volumétrie et implantation

Prescriptions :

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

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 (cf. schéma précédent) ne devront 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'Arrée et s'attacheront à préserver au mieux la perspective visuelle sur le clocher de l'église de Plounéour-Ménez.

Recommandations :

La volumétrie globale des bâtiments visera la compacité.
Les formes simples seront privilégiées.
Les façades devraient être traitées de la même manière que celles des bâtiments mitoyens par la mise en place d'éléments linéaires cohérents et analogues.
La mitoyenneté est encouragée, cependant il ne serait pas autorisé plus de 2 bâtiments à la suite en mitoyenneté, au 3ème lot il faudrait une coupure entre les bâtiments.
Les antennes, groupes de ventilation et autres émergences de toitures devraient être intégrés à l'architecture afin de proposer un ensemble harmonieux.

QUALITE ARCHITECTURALE

❖ Architecture et intégration du bâti

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, à l'image d'une architecture contemporaine, dans une recherche d'équilibre, de simplicité et d'harmonie.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les façades, les percements (cohérence des baies), les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

❖ Adaptation au terrain

Prescriptions :

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais.
Il convient, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).
Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

❖ Façades et toitures

Prescriptions :

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

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

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.

Recommandations :

Les façades, dont aucune ne devrait être négligée, devraient être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques (vent, ensoleillement).
Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture, exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.
La façade principale devrait valoriser l'activité tout en s'intégrant à son contexte : rôle de représentation et communication entre activité et espace public.
Les percements devraient être étudiés afin d'optimiser les apports solaires, d'améliorer le confort visuel et d'exprimer la nature ouverte ou fermée de l'activité dans leur proportion.
Le niveau rez-de-chaussée est sujet à une attention particulière. Une cohérence devrait y être lisible à l'échelle des zones d'activités. Le travail de la transparence y est préconisé afin d'obtenir une fluidité et une composition des espaces.

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

❖ Couleurs et matériaux

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

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

Les matériaux utilisés devront reprendre l'identité de l'architecture communale : bardage bois et pierres notamment.

❖ Maîtrise de l'énergie

Recommandations :

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

sondes), leur création d'énergie renouvelable (panneau solaire intégré dans l'architecture...).

QUALITE PAYSAGERE

❖ Clôtures

Prescriptions :

Dans le cas de clôtures positionnées à la fois en bordure de lot et le long des RN12, RD58 et 785, celles-ci devront s'implanter suivant le recul minimum imposé par la loi Barnier du secteur concerné.
Les clôtures sont accompagnées systématiquement de la plantation d'une haie vive mixte composée d'essences locales ou d'une bande végétalisée composée de grimpantes, vivaces, couvre-sols persistants et/ou arbustes. L'ensemble sera d'une largeur minimale de 1 m.
Lorsque les limites de l'emprise publique ou les limites séparatives latérales correspondent aux talus bocagers existants le long des chemins, ceux-ci devront être impérativement conservés.
Les clôtures situées le long d'un talus devront être implantées en pied de celui-ci, côté intérieur de la parcelle. Et devront prévoir un recul suffisant pour permettre d'y accéder pour leur entretien.
La hauteur des clôtures est règlementée au sein du PLUi-H (modification en cours).

Recommandations :

Si elles sont nécessaires, les clôtures devraient entourer la surface du terrain la plus réduite possible.
Les clôtures le long des haies, talus ou bandes végétalisées de 1 m de large, en bordure des voiries intérieures de desserte et des cheminements piétons seraient positionnées en second plan par rapport aux bandes végétalisées.

❖ Muret technique

Recommandations :

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) et les boîtes aux lettres seraient insérés dans le muret technique.
Le muret technique devra privilégier un bardage bois ou pierres.

❖ Espaces libres

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Au sein des secteurs Ul, Ulc et Uli : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

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.

Recommandations :

Les espaces libres des parcelles privées seraient végétalisés. Le paysagement permettra la compréhension de l'organisation de la parcelle : effet d'accueil d'ensemble, effet de signal par végétaux particuliers, signalétique d'orientation, éclairage extérieur, stationnement et cheminements.
A noter que les pentes des remblais ou déblais seraient végétalisées par des couvre-sols sur bâche biodégradable, le gazon étant à éviter pour des raisons d'entretien. L'interdistance entre les plantations serait large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. L'objectif est de supprimer l'entretien dû au développement du végétal. Il faut donc anticiper sa taille adulte, ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. Dans la même lignée, pour éviter l'entretien au sol des parterres, la plantation de couvre-sols persistants est recommandée, celle-ci étant obligatoire pour la bande de 1 m en limite d'espaces publics.
De même les essences devraient être choisies avec soin et seraient issues de pépinières ayant le label « plante bleue » ou implantées localement : résistance au climat environnant, notamment le vent, utilisation d'essences locales pour une meilleure intégration et afin de favoriser la biodiversité, et réflexion sur l'entretien des arbres.
Enfin pour un bon développement de la végétation, il serait nécessaire de travailler à la qualité de la préparation du sol : sous solage, épaisseur de la terre végétale suffisante, qualité de la ramification et de l'état sanitaire des végétaux.

❖ Gestion des marges et reculs, les plantations

Prescriptions :

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

Traitement paysager le long de la RN 12, RD 58 et 785.

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

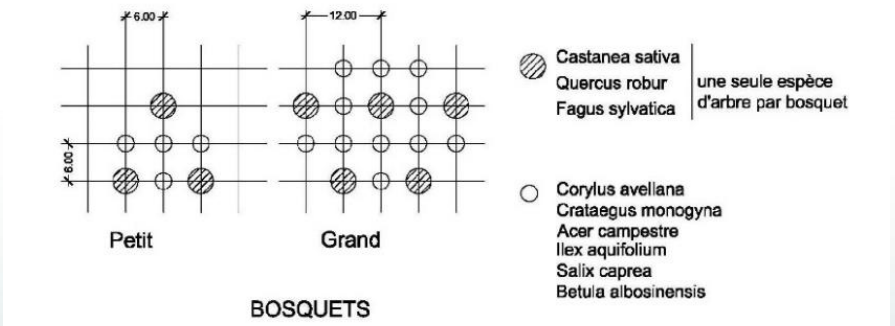
> Autres reculs :

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

Recommandations :

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

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



BOSQUETS

Les plantations recommandées (liste non exhaustive)

Essences arbustes: utilisation d'arbustes de moins de 1,50 m à l'âge adulte : Abelia grandiflora, Cotoneaster franchetii et damneri 'Skogholm', Hypericum hidcote, Choisya ternata, Ligustrum vulgare « Lodense », Osmanthus burwondii, Genista tinctoria, Deutzia gracilis, Philadelphus « dame blanche », Prunus fenella, Salix balsamifera mas, Salix h « Wehrhahnii »...
Essences d'arbustes couvre-sol : Rosa opalia Hedera helix « algerian bellecour », Vinca, Walstenia ternata, Rubus « Betty Hasburner », cotoneaster, Lonicera acuminata, Lonicera nitida maigrun ...
Essences de vivaces (plantations qui sont pérennes dans le temps et qui apportent de la floraison) : agapanthus africanus, gaura lindheimeri, crocosmia masoniorum, Echinacea pallida, leucanthemum vulgare, verbena bonariensis, centranthus ruber...
Essences grimpants pour clôture : Lonicera peryclimenum serrotina, Hedera helix, Clematis, Hydrangea petriolaris, Jasminum officinale, Parthenocissus, Trachelospermum jasminoides.

❖ Le paillage

Recommandations :

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Le paillage des plantations fait partie de ces pratiques en limitant l'usage de produits phytosanitaires et avec différentes actions aux bénéfices des plantations :
* Limitation de la concurrence de la végétation spontanée avec les plantations.
* Maintien de l'humidité au niveau du sol
* Limite les variations de températures du sol
* Améliore la structure et la vie du sol (dans le cas des paillis biodégradables)

Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène) seraient interdits. Ces paillages présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, difficulté à les retirer, recyclage problématique et couteux. Ils survivent en place à leur usage conservant un aspect artificiel aux plantations et finissant en morceaux dans la nature. Avec un paillage biodégradable on évite ces effets négatifs, on se place dans une démarche de développement durable, et les bénéfices sur les plantations leur assurent un meilleur développement et un aspect plus naturel.
Les bons choix : des solutions biodégradables aussi naturelles et locales que possible (combinables une toile ou un feutre sous un paillis) : toile tissée biodégradable, feutre fibres végétales, bois broyé (non résineux)

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

❖ Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires

Prescriptions :

Intégration de l'enseigne à la façade, interdiction de se situer en acrotère.
Les totems sont interdits.
Aucun élément d'enseigne ou de signalétique ne devra se situe le long de la RD785.

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

Le présent site objet de l'étude dérogatoire Loi Barnier est classé en « zone de publicité n°0 » au sein du RLPi.
Aussi, les dispositions applicables aux publicités et aux préenseignes e ZP0 (titre 2 de la partie règlementaire du RLPi), les dispositions applicables aux enseignes (titre 6 de la partie règlementaire du RLPi) ainsi que les dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial (titre 7 de la partie règlementaire du RLPi) régissent le présente site.

Extraits du RLPi :

Titre 2 : Dispositions applicables aux publicités et aux préenseignes en ZP0

Ces dispositions sont applicables uniquement dans la zone de publicité n°0.

Article 5 / Interdiction

Toutes formes de publicités et de préenseignes sont interdites conformément à l'article L.581-8 du code de l'environnement.

Titre 6 : Dispositions applicables aux enseignes

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

Article 22 / Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :
- les arbres et les plantations ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet.

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

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

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

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

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

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

Les enseignes sur auvent et marquise sont interdites.

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

Les enseignes sur clôture sont interdites.

Les enseignes lumineuses peuvent être éclairées uniquement par rétroéclairage ou par projection. L'éclairage par transparence est autorisé uniquement pour les lettres et signes découpés et les logos, sauf dans les rues étroites de Morlaix ci-après :
- rue Ange de Guernisac
- Grand Rue
- rue du Mur
- rue au Fil
- rue Longue
- rue Courte

- rue Haute
- rue Basse.

Article 24 / Enseigne perpendiculaire au mur

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27 / Enseigne sur clôture

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

L'enseigne sur clôture ne peut excéder une surface de 4 m^2.

Les matériaux non qualitatifs ou précaires sont proscrits.

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Article 28 / Enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu

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

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

Article 29 / Enseigne lumineuse

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

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

Article 30 / Enseigne temporaire

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

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

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

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

Article 31 / Extinction nocturne

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

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

Article 32 / Limitation en nombre

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

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

Article 33 / Surface maximale

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

❖ **Réflexion d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du site de l'espace Plassart**

Une réflexion sur l'ensemble de la zone sera menée pour créer un trame paysagère cohérente tant dans la forme que dans l'emploi d'essences locales et rustiques pour les plantations. Il faut éviter l'aménagement au coup par coup et penser le projet de façon globale. Il devra intégrer l'ensemble des projets prévus sur ce site (salle de sport, centre de soin, projet Ty Boulouar'n, supérette).
Morlaix Communauté réalisera une charte paysagère sur l'intégralité de la zone d'activités Plassart.
Le traitement paysager est renforcé le long de la RD 785, notamment pour isoler visuellement les hangars de la société de transports Rannou, fortement visible depuis la RD et surtout depuis la ligne de crête des Monts d'Arrée.
Les aménagements proposés devront correspondre aux volontés affichées par le PNRA et dans la loi Barnier de préserver l'image des entrées de bourg, le développement d'un urbanisme durable, la protection des bocages, la mise en valeur des panoramas, le maintien du patrimoine architectural et bâti et le soutien à la création architecturale.

Exemple d'insertion du projet :

Avant

Après

Exemple d'insertion du projet depuis la RD 785 :

Avant

Après

Images référence pour le projet : Biocoop de Douarnenez

SECURITE

❖ Accès

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

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

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

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

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

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

❖ Stationnement (volet sécurité)

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

❖ Luminosité / éclairages

Prescriptions :

L'éclairage devra prendre en compte l'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, par le Ministère de la transition écologique.
Aucune source lumineuse ne devra être dirigée en direction des routes nationales et départementale afin d'assurer la sécurité des usagers de ces routes.
L'éclairage en façade des bâtiments ne sera accepté que s'il vise à un éclairage de sécurisation (parking, zone technique...) Il devra systématiquement être tourné vers le sol.
Les heures d'éclairage de la zone devront se caler sur celles des éclairages publics.

NUISANCES

❖ Bruit

Prescriptions :

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

❖ Protection des riverains

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

❖ Gestion des eaux usées

Extrait du PLUi-H :
Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, il devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
Concernant les effluents autres que domestiques : les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

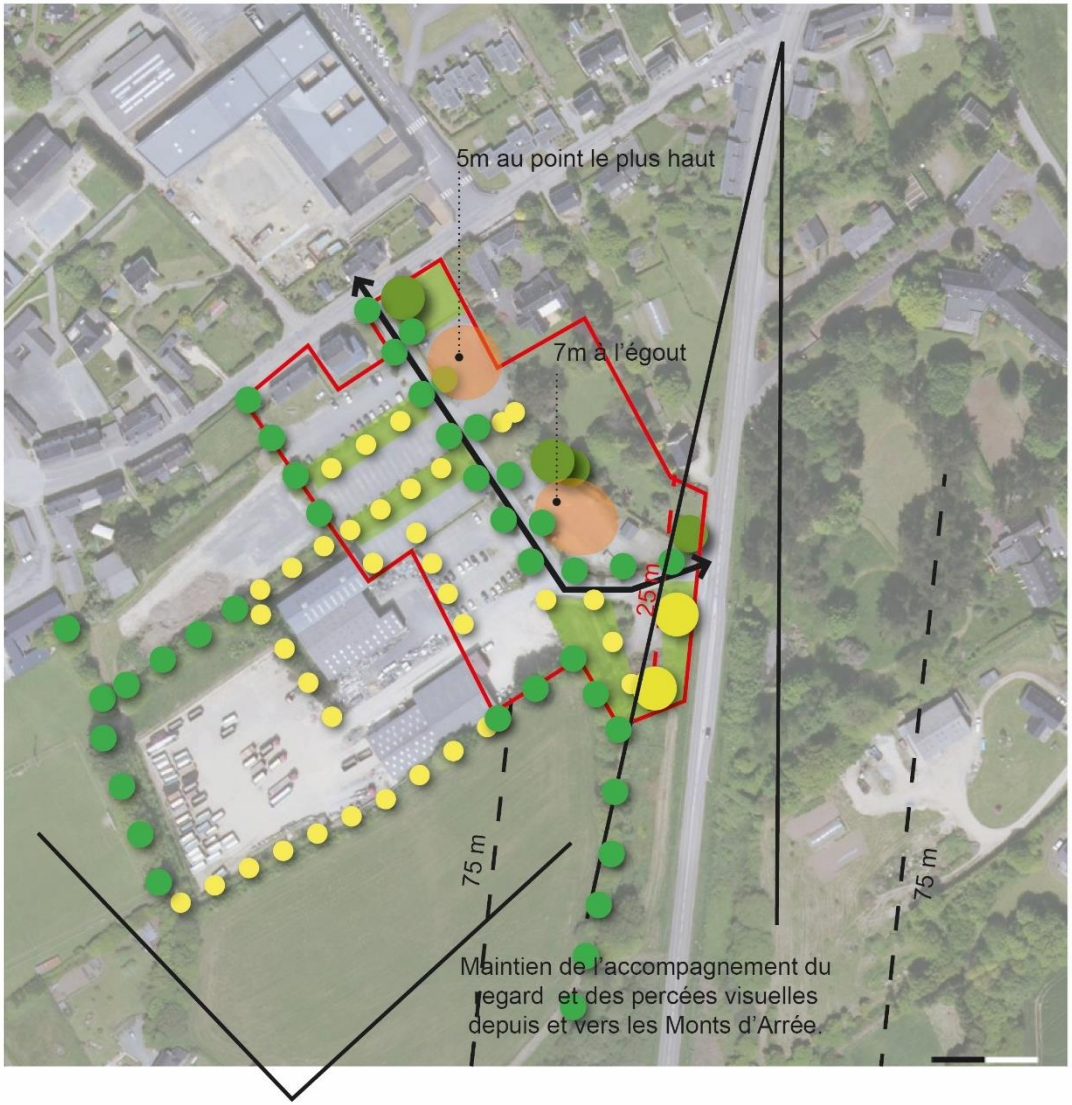
❖ Gestion des eaux pluviales

Prescriptions :

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

Recommandations :

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



Périmètre d'étude

Loi Barnier

Loi Barnier: recul actuel

Loi Barnier: nouveau recul proposé

Eléments à conserver

Haie arbustive/arborée à conserver

Arbre à conserver

Préconisations d'aménagement

Plantation en prairie. Gestion extensive: fauche 2x/an

Trame paysagère inspirée du bocage à implanter.

Accès principal accompagné de plantations (bande végétalisée de minimum 1 mètre de part et d'autre de la voirie)

Zone de localisation préférentielle des futurs bâtiments. Hauteur maximale autorisée.

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

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

1/ Nuisances

- **Bruit** : Respect du niveau d'isolement acoustique de la façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant, conforme à la règlementation en vigueur. Zone de protection sonore annexée au PLUi-H.
- **Protection des riverains** : Le site se situe à proximité d'habitations. Des prescriptions et recommandations sont édictées sur la zone quant à l'implantation des bâtiments ainsi que les plantations les accompagnants afin de minimiser l'impact visuel et sonore des futures entreprises vis-à-vis des habitations existantes.
- **Gestion des eaux usées** : Site en assainissement collectif. Les dispositions relatives au traitement des eaux usées figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Gestion des eaux pluviales** : Site raccordable au réseau d'assainissement des eaux pluviales. Présence du bassin de rétention des eaux pluviales au Sud du site.

  Le schéma d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle de Morlaix Communauté est en cours d'élaboration et sera, à terme, intégré au PLUi-H.
- **Qualité de l'air** : L'impact du trafic lié à l'implantation d'une nouvelle entreprise sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RD785, d'autant plus qu'il s'agit d'un déplacement d'une supérette déjà existante au sein du bourg.

2/ Sécurité

- **Accès** : L'espace Plassart est desservi par la RD785. Un accès direct sur cette dernière permet de desservir la zone.
- **Stationnement** : Le stationnement sera réalisé sur le site. Une mutualisation est envisageable. Les dispositions relatives au stationnement figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Luminosité / éclairages** : L'orientation des sources lumineuses est règlementée de manière à ne pas engendrer de nuisances pour les usagers de la RD785. Par ailleurs, une attention particulière a été apportée quant aux heures d'éclairage qui devront se conformer aux horaires de l'éclairage public.

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

Les dispositions ont été édictées afin de minimiser l'impact visuel des futurs bâtiments depuis la RD785 et vers les habitations situées à proximité. Par ailleurs, l'objectif étant de soigner l'entrée de bourg de Plounéour-Ménez tout en mettant en valeur son rôle d'entrée sur le site des Monts d'Arée.
Les dispositions édictées pour ce site sont le fruit d'un travail collaboratif avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- Espaces libres / Gestion des marges de reculs et plantations / implantation des constructions : Les prescriptions et recommandations, notamment paysagères (via la plantation d'arbres, le maintien d'arbres existants, la création d'espaces paysagers, ...), participent à l'intégration du projet dans son environnement et à l'embellissement de l'entrée de Plouénour-Ménez, constituant également la porte d'entrée des Monts d'Arée. Une charte paysagère de l'ensemble de la zone sera réalisée, à court terme, par le service économie de Morlaix Communauté.
- Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires : Un Règlement Local de Publicité intercommunal couvre le territoire de Morlaix Communauté et s'applique donc au site. Il est précisé que les totems seront proscrits et que les enseignes et signalétiques ne peuvent s'implanter le long de la RD785.
- Volumétrie : L'objectif est de tenir compte de la hauteur des constructions environnantes tout en s'attachant à préserver les perspectives visuelles depuis et vers les Monts d'Arrée.
- Architecture et intégration du bâti : Des dispositions relatives à la qualité architecturale et paysagère ainsi que d'insertion des constructions dans le milieu environnant sont édictées et sont intégrées au sein des pièces règlementaires du PLUi-H (règlement écrit, OAP).
- Clôtures : Le but étant de végétaliser au maximum le site, et ce, notamment à travers la plantation de clôtures végétales.

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

territoire+

PLUih

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

ETUDE DEROGATOIRE LOI BARNIER

Site 6 / Site industriel d'enrobés de Langolvas – Morlaix

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Table des matières

PREAMBULE 3

CHAPITRE 1 - LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT PORTEE PAR MORLAIX COMMUNAUTE 5

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX 7

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE 30

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS 31

CHAPITRE 5 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ATTENTES DE L'ARTICLE L.111-8 42

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

PREAMBULE

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

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

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

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

Source : Morlaix Communauté

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Champ d'application de l'inconstructibilité :

> Lié à la Loi Barnier

Article L111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] »
Article L111-7 du Code de l'Urbanisme « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

> Lié au règlement de la voirie départementale

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

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

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

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

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

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

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

> d'une part, à mettre en place une **politique foncière communautaire** ;

> d'autre part, à **rendre le territoire attractif**, particulièrement sur le **plan architectural et paysager**.

La politique foncière communautaire implique :

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

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

- Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbaine 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 pari de la qualité de service des axes routiers, ...) ;
- De créer une **armature des déplacements performante** à l'échelle intercommunale (en garantissant une desserte locale de qualité, en sécurisant les déplacements, ...).

Mais également de :

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

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

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

CHAPITRE 2 - DIAGNOSTIC, ETAT INITIAL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

1/ Présentation générale du site

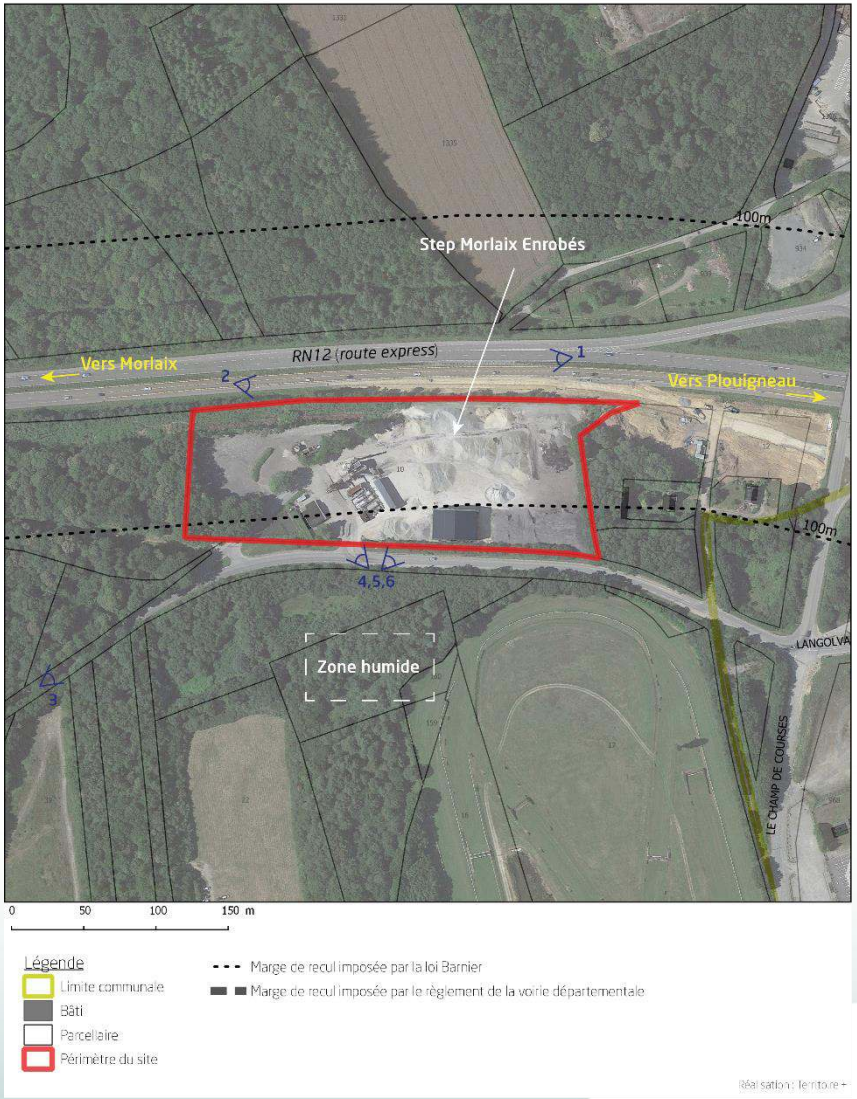
Carte d'identité du site	
Localisation	Langolvas 29600 Morlaix Entrée de ville Est A plus de 2 km du centre-ville
Référence(s) cadastrale(s)	BR0010
Superficie	27 907 m²
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN12 (qualifiée de route express)

Source : Google Stellite

Vue 3D – Source : Géoportail

Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

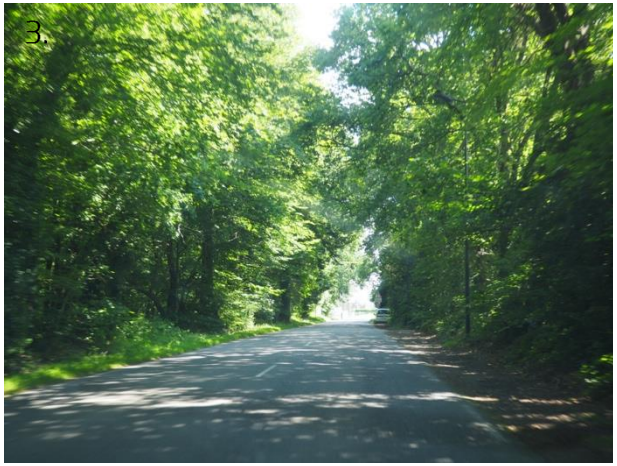
Présentation générale du site



Réalisation : Territoire +

Vue depuis la RN12 vers Morlaix

Vue depuis la RN12 vers Plouigneau



Route d'accès à la société d'enrobés

Société Morlaix Enrobés

Dépôt de graviers de la société Morlaix Enrobés

Haie arborée

2/ Contexte paysager

> Limites et occupation des sols

Le site d'étude est l'emprise de l'entreprise Morlaix enrobés. Il est occupé pour moitié par la zone de chargement des camions, des bureaux et un parking pour les véhicules lourds en attente de chargement et pour autre moitié par un espace de stockage à ciel ouvert à l'exception d'un hangar présent en frange sud du site.

L'ensemble du site est visuellement isolé des alentours par une frange boisée à l'exception d'une partie en lien avec la RN12 qui est une haie mono spécifique qui dénote et attire l'attention quand on circule sur la RN12.

1.Vue de l'espace de stockage

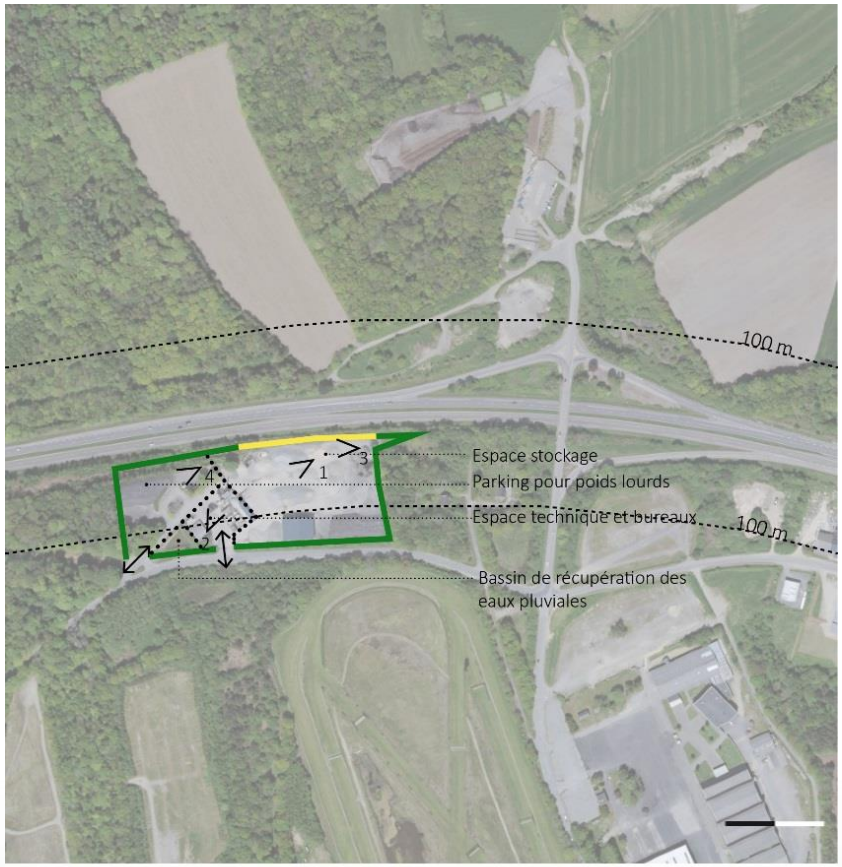
2. Vue d'une partie des installations du site

3. Espace stockage et haie séparative

4. Parking informel poids lourds et frange boisée

Morlaix enrobés –Morlaix

Contexte paysager – Limites et occupation des sols



> Topographie

Le site est au-dessus du niveau de la RN12, ce qui offre peu de vues vers le site d'études.

Hauteur de vue depuis une voiture

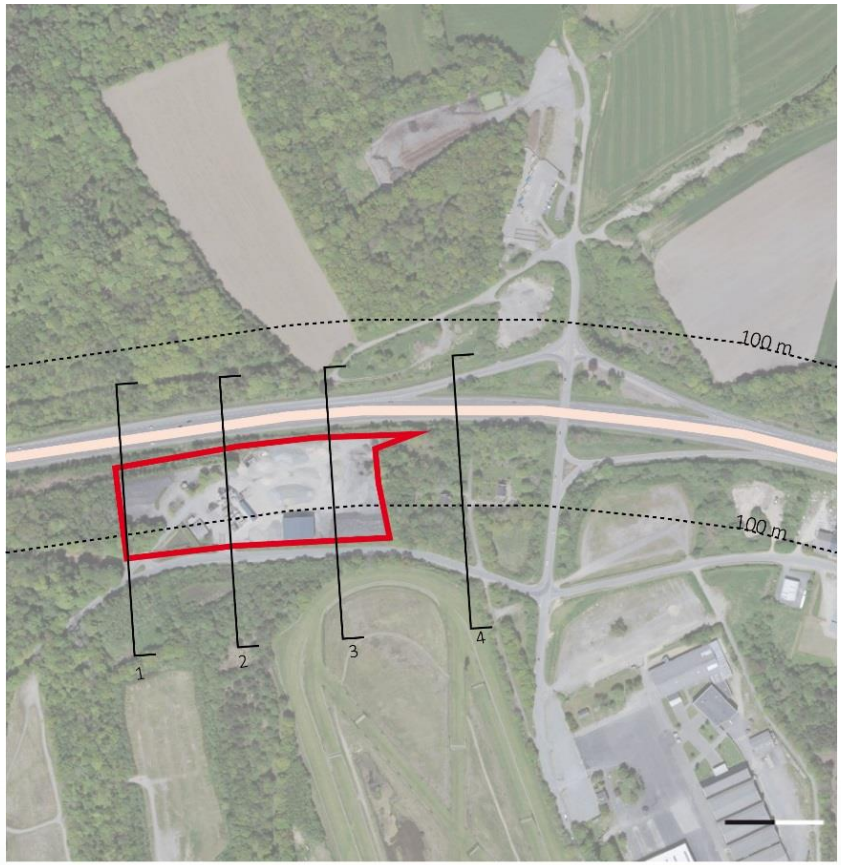
Hauteur de vue depuis un camion

Coupe 1

Coupe 2

Coupe 3

Coupe 4



Périmètre d'étude

...100 m.. Loi Barnier

TOPOGRAPHIE

Route en dessous du site

Route au même niveau que le site

Route au dessus du site

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Le site est relativement peu visible depuis la RN12 à l'exception de la frange plantée en haie mono spécifique et les pointes des bâtiments qui sont situés en recul par rapport à la RN12.

1

2

3

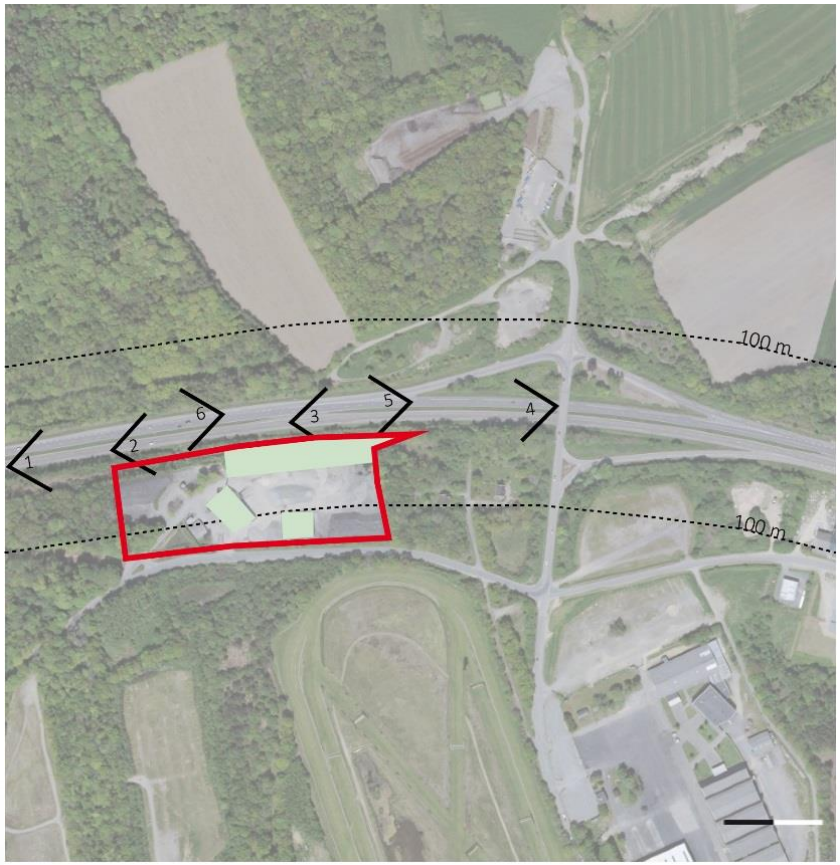
4

5

6

Morlaix enrobés –Morlaix

Contexte paysager – Topographie



Périmètre d'étude

...100 m. Loi Barnier

CO VISIBILITE

Zones visibles depuis la RN 12

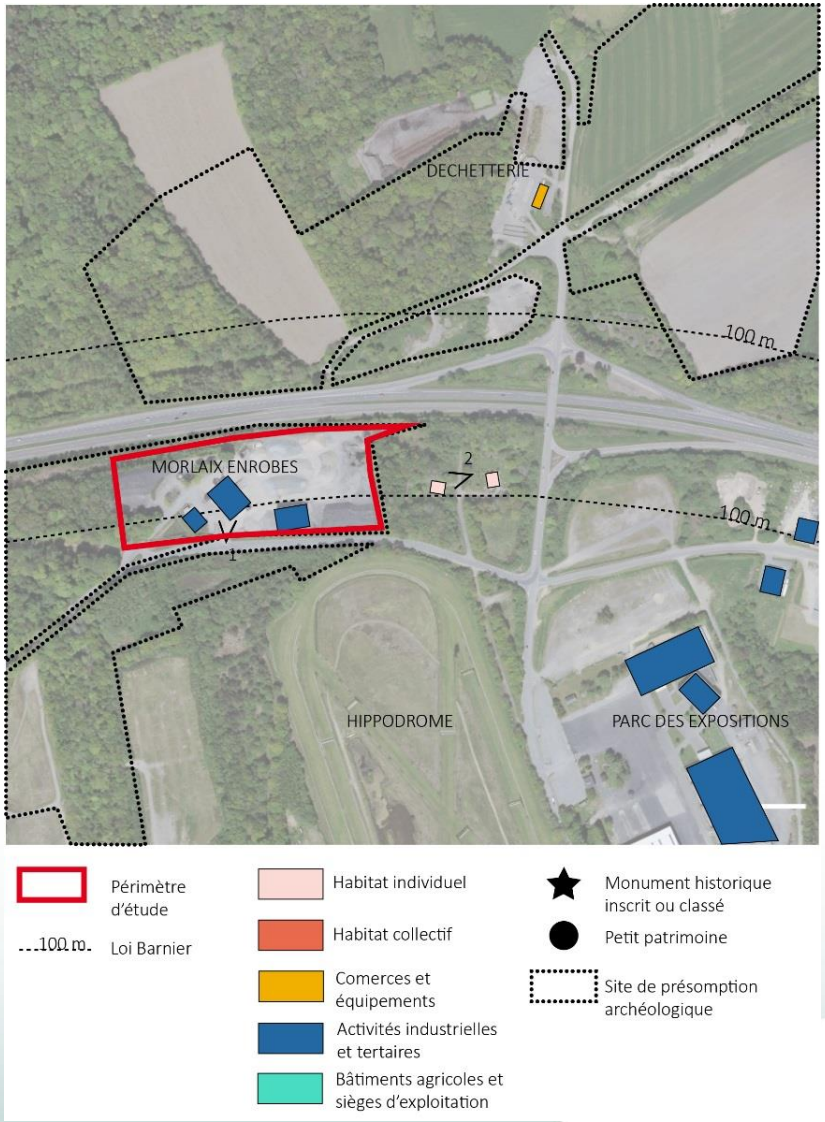
3/ Contexte architectural et urbain

	Non	Oui
Présence d'un Monument Historique (MH) inscrit / classé dans un rayon de 500 m	☑	
Petit patrimoine protégé au sein du PLUi-H	☑	
Site de présomption archéologique sur le site ou à proximité		☑

1. Morlaix enrobés

2. Maison individuelle à l'abandon aux abords du site d'étude

Morlaix enrobés –Morlaix
Contexte architectural et urbain



4/ Contexte environnemental

Occupation du sol

La parcelle est entièrement occupée par l'entreprise d'enrobés de Langolvas.
Des haies végétales et arborées bordent le site au Nord (qui font l'objet d'une protection au sein du PLUi-H), ainsi que sur une partie Sud-Est. Ces derniers ne font pas l'objet d'une protection au sein du PLUi-H.

Hydrographie

Aucun cours d'eau ne se situe sur le site ou à proximité.
Aucune zone humide n'est présente sur le site. Les zones humides les plus près se situent de l'autre côté de la voie desservant le site.

Topographie

Un talus relativement important sépare la RN12 (qui se situe donc en contre-bas) et le site. Aussi, seule la cheminée est visible depuis la RN12.

Talus et haie bordant la RN12 (bretelle de sortie) (©Territoire +)

Haies arborées bordant le site au Sud

Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

Contexte environnemental

* Nouvelle bretelle de sortie

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Zone Natura 2000

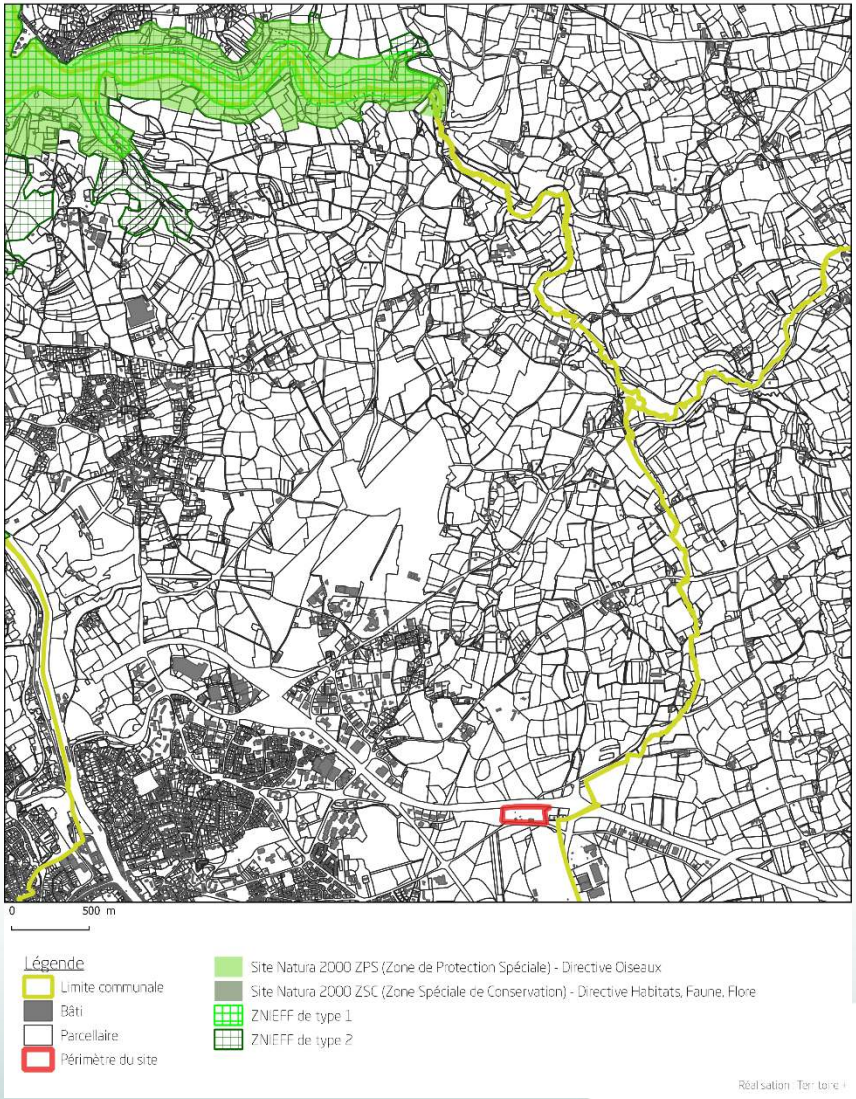
Aucune Zone Natura 2000 n'est présente sur le site.
La Zone Natura 2000 la plus proche se situe à un peu moins de 2 km du site (FR5310073 - BAIE DE MORLAIX).

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

Aucune ZIEFF n'est présente sur le site.
2 ZNIEFF se situent à un peu moins de 2 km du site (ZNIEFF 530030177 - BAIE DE MORLAIX et ZNIEFF 530020176 – ESTUAIRE DE LA PENZE).

Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

Znoes Natura 2000 et ZNIEFF



Réalisation : Territoire

5/ Risques et nuisances

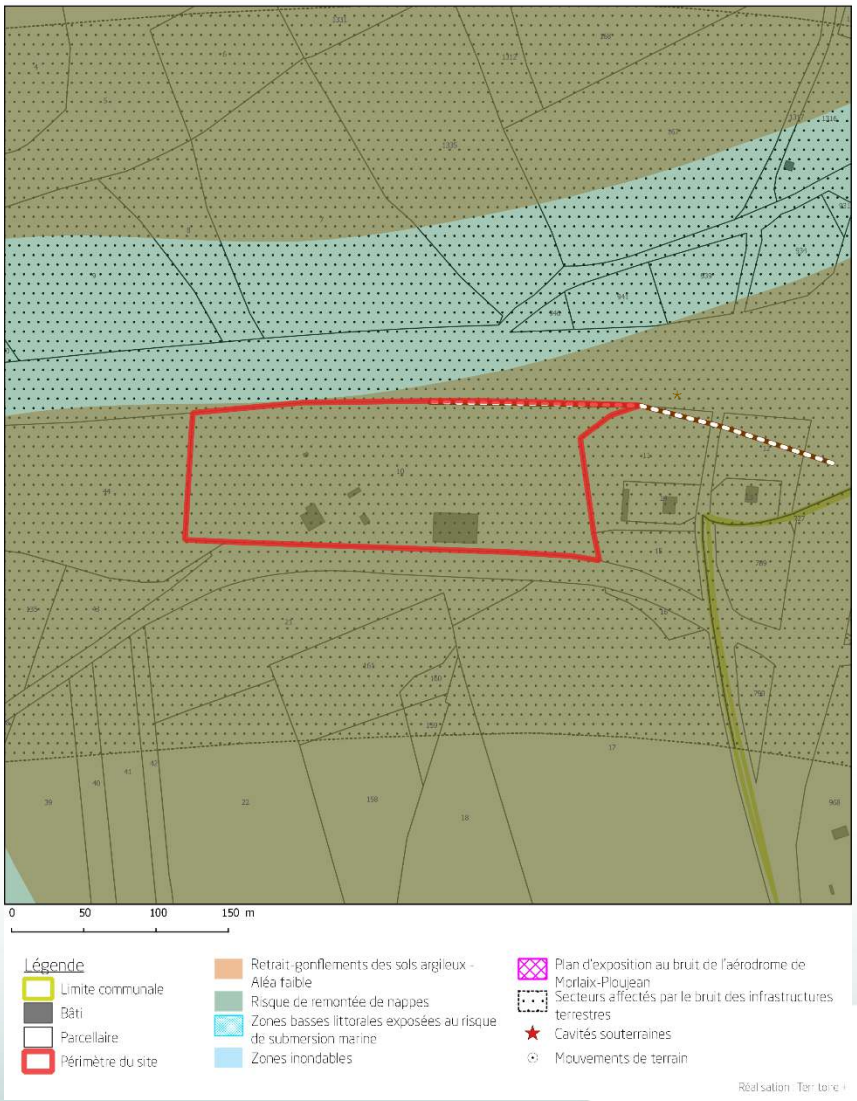
Le site est affecté par :

	Non	Oui
Des nuisances sonores relatives aux infrastructures terrestres		☑
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Morlaix-Ploujean	☑	
La présence de cavités souterraines	☑	
Le risque de mouvements de terrain	☑	
Le risque d'inondation	☑	
Le risque de remontée de nappes		☑
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux		☑
Le risque sismique		☑

Cf. détails ci-après.

Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

Risques et nuisances



* Nouvelle bretelle de sortie

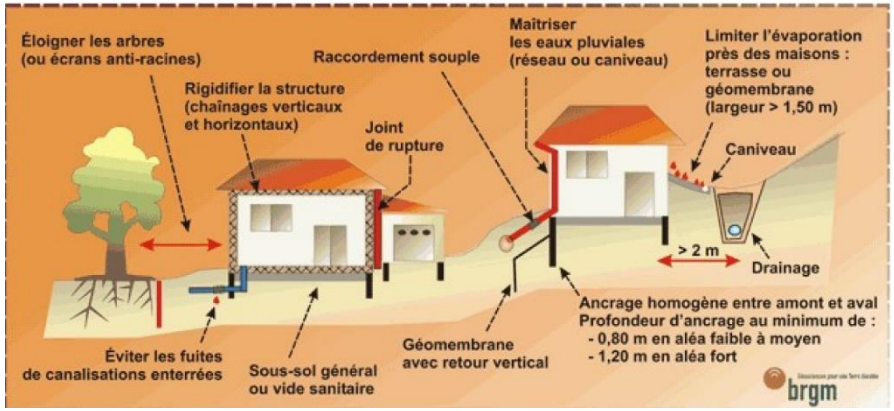
MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

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 remontée de nappes : l'ensemble du site est concerné par le risque d'inondation par remontée de nappes. Les précautions suivantes devront être prises :

- Eviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires.
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou règlementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y règlementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y règlementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants, ...).
- Eviter les aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc...).

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



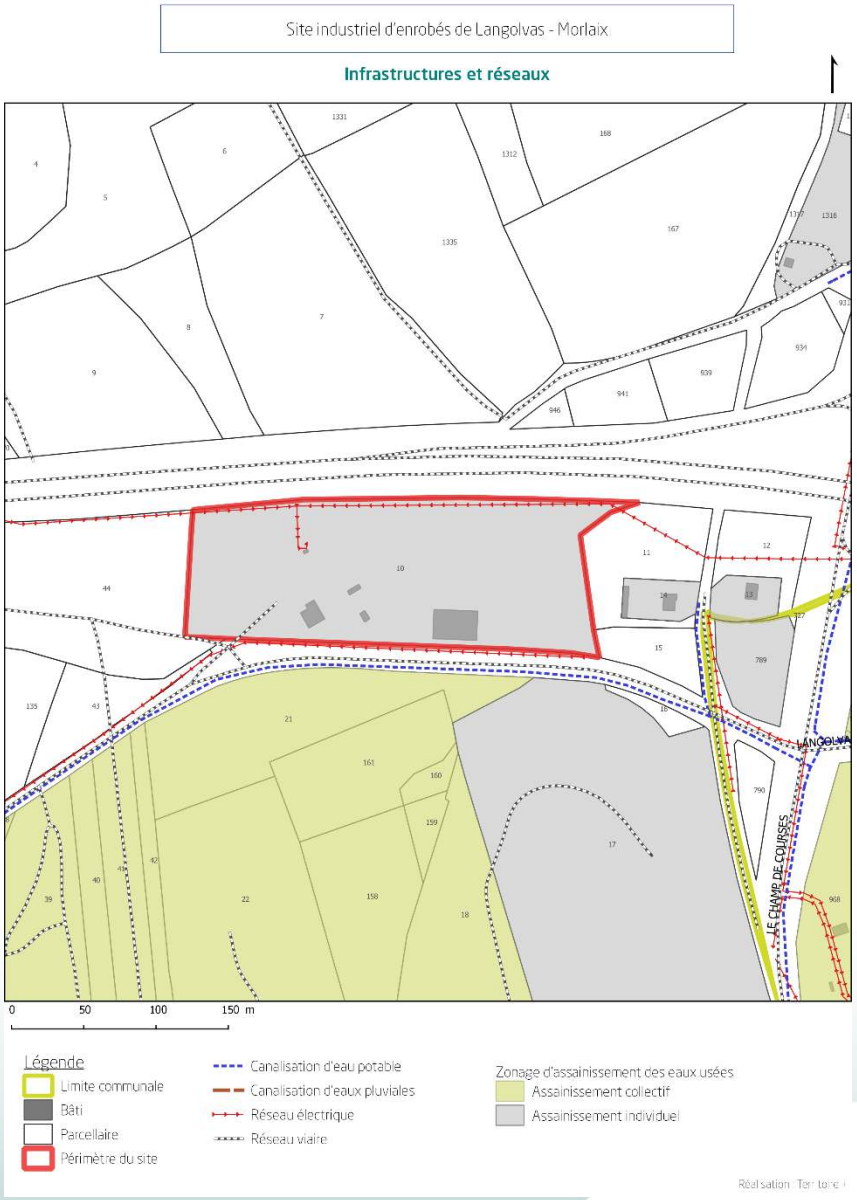
Exemples de dispositions à mettre en œuvre au sein des zones impactées par le risque de retrait-gonflement des sols argileux – Source : BRGM

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

6/ Infrastructures, réseaux et sécurité

Réseau électrique	Desserte assurée aux droits du site.
Réseau d'eau potable	Desserte assurée aux droits du site.
Réseau d'eaux pluviales	Absence de réseau des eaux pluviales à proximité.
Assainissement des eaux usées	Assainissement individuel.

Voie permettant d'accéder au site (©Territoire +)

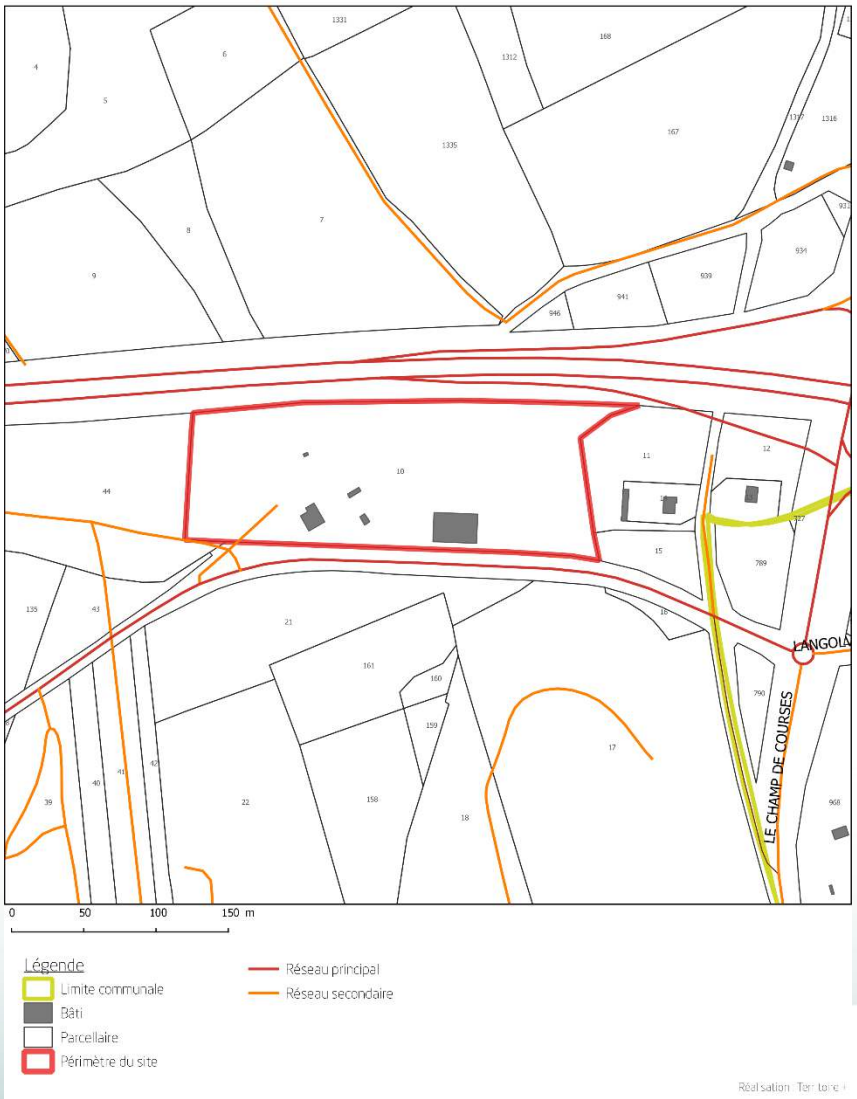


Réseaux viaire, accessibilité

La zone d'activités du Croissant est desservie par la RN12 (nouvelle bretelle d'entrée et de sortie à l'Est du site). L'accès au site se fait ensuite par la voie de Langolvas. Cette route est relativement passante.

Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

Réseau viaire



Réalisation : Territoire

Marges de recul inconstructibles

Le site est impacté par une marge de recul inconstructible de 100 m par rapport à l'axe de la RN12.

Zonage du PLUi-H en vigueur

Le site est classé en zone Uii au sein du PLUi-H en vigueur. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante industrielles. Le choix de dédier spécifiquement cette zone aux activités de l'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, permet d'identifier les secteurs nécessaires à la dynamique économique à l'échelle de Morlaix Communauté tout en contenant la consommation de ces emprises foncières pour des opérations qui assurent d'autres fonctions (bureaux, artisanat et commerce de détail, ...) qui trouveraient avantageusement leur place au sein de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.

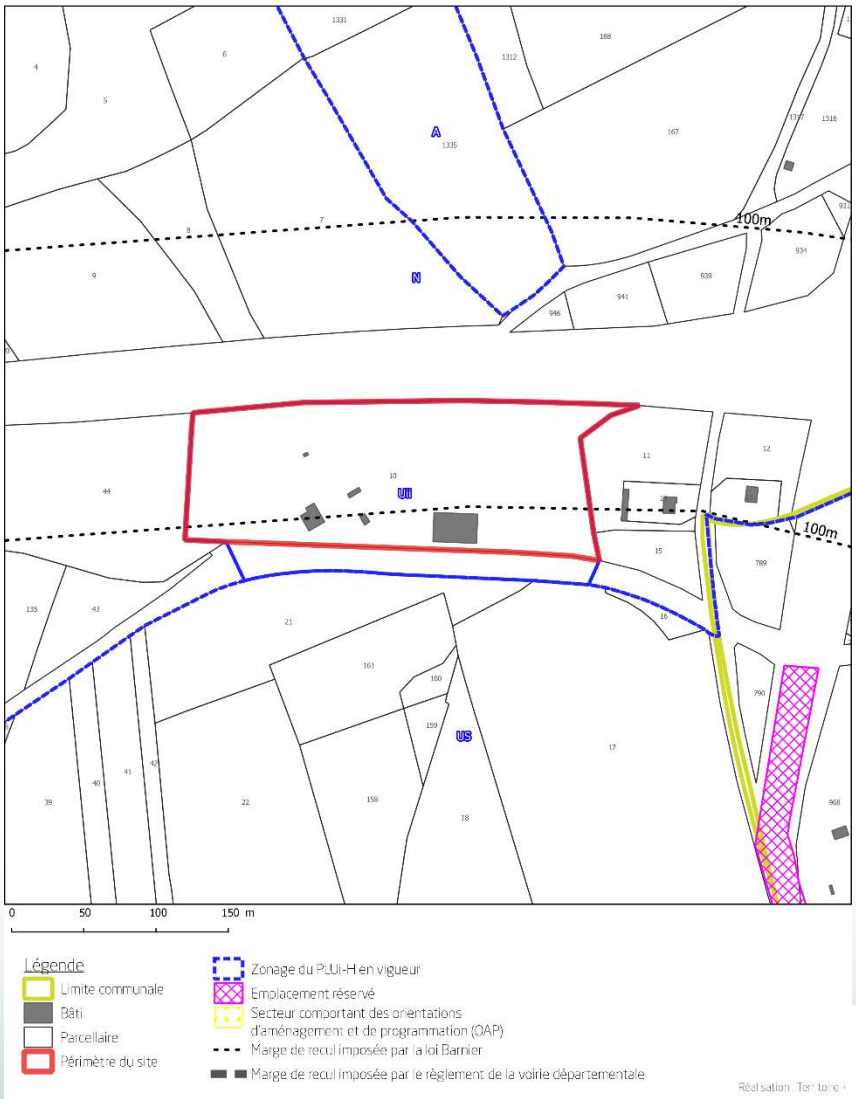
Cf. extrait du règlement écrit du PLUi-H ci-après.

Autres dispositions règlementaires

L'emplacement réservé situé à l'Est du site a pour objet la création d'une voie de contournement au bénéfice du Conseil Départemental.

Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

Contexte règlementaire



Réalisation : Territoire

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

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		**Uii**	**Uii**	**Uii**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :
- Seule l'extension du logement existant est autorisée. La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l''emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 180 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :
- Seule l'extension du bureau existant est autorisée. L'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Uii – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

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

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Uii – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Uii – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Uii – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Uii – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Uii – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Uii – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

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

Uii – 4.3 Implantation des constructions

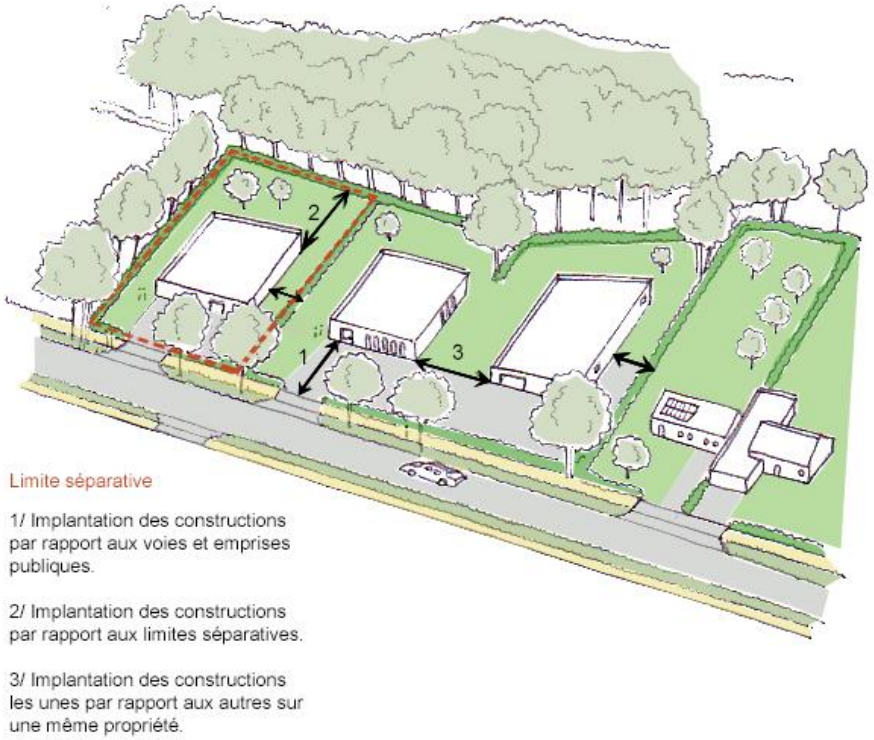


Schéma à titre illustratif

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

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Uii – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uii – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Dispositions applicables aux zones à vocation économique

Architecture

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

Volumes des bâtiments d'activités

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

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

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Aires de stockage

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

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

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées :

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

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

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

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

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

Uii – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

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

Uii – 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 règlementaires 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.

Uii – 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.

Uii – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

Uii – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

Uii – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

8/ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

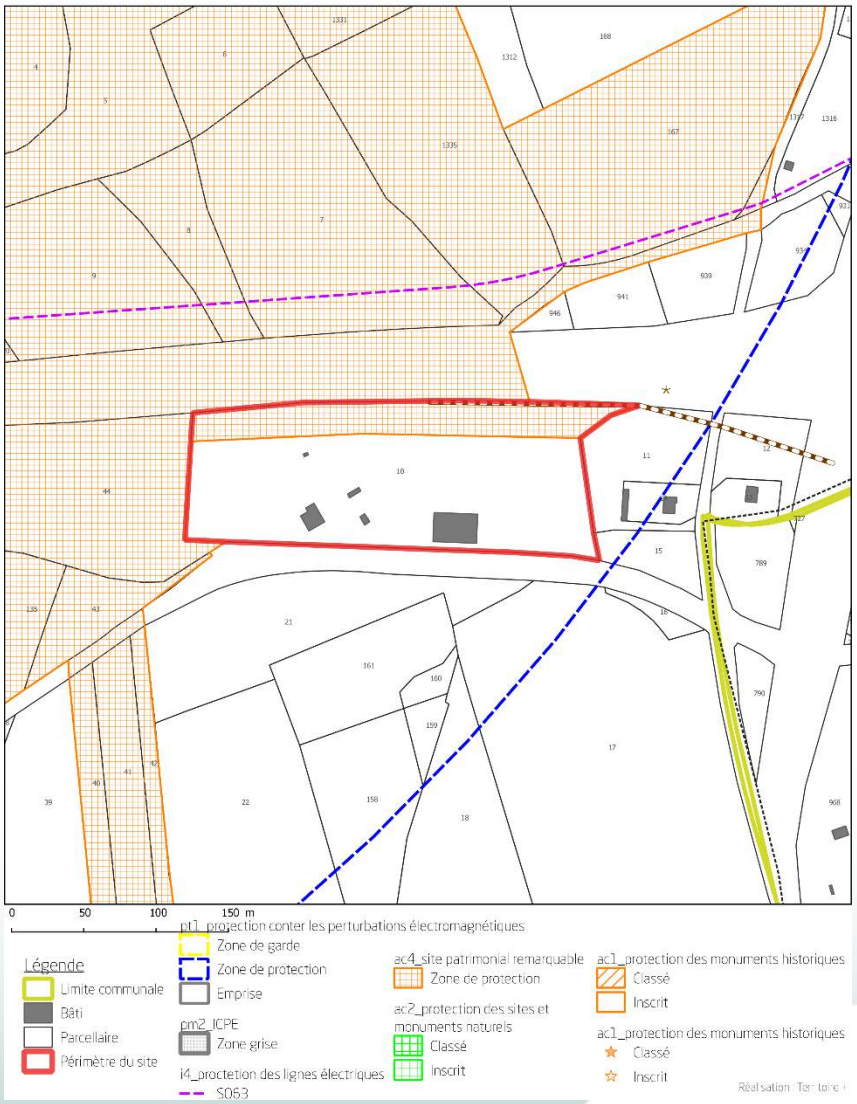
Le site est impacté par la/les servitude(s) :

	Non	Oui
PT1 – protection contre les perturbations électromagnétiques		☑
PM2 – ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)	☑	
I4 – protection des lignes électriques	☑	
AC4 – site patrimonial remarquable		☑
AC2 – protection des sites et monuments naturels	☑	
AC1 – protection des monuments historiques	☑	

Cf. détails ci-après.

Site industriel d'enrobés de Langolvas - Morlaix

Servitudes d'utilité publique



* Nouvelle bretelle de sortie

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 Morlaix (4 rue Jean Riou).

AC4 – site patrimonial remarquable

Cette servitude résulte de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de Morlaix, et plus spécifiquement le secteur A5 : Grandes entités de paysage.

Seule la partie Nord du site est intégrée dans la zone de protection. Le secteur inclue dans la zone de protection correspond aux boisements existants. Ainsi, les travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, sont soumis à une autorisation préalable qui peut être assortie de prescriptions particulières.

9/ Enjeux du site

Paysage : Présence d'une haie mono spécifique qui ne créée pas de réelle barrière visuelle et qui dénote dans le linéaire boisé de la RN12.

Architecture : Une attention particulière devra être portée à l'implantation des bâtiments sur le site afin de ne pas rendre ce dernier plus visible à partir de la RN12.

Environnement : Présence d'une haie végétale au Sud-Est du site ne faisant pas l'objet de mesures de protection au sein du PLUi-H.

Risques / nuisances : 4 risques concernent le site dont 2 sans conséquences directes sur les constructions possibles au sein de la zone.

Prévoir une étude géotechnique afin de prendre en compte le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Prendre en compte les dispositions liées au risque de remontée de nappes.

Réseaux : /

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

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Présence de 2 SUP sur le site à intégrer lors de la réalisation des projets.

CHAPITRE 3 - PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE

L'objectif est d'optimiser le foncier à vocation économique du site, d'ores et déjà utilisé par l'entreprise STEP Morlaix Enrobés, afin de lui permettre de conforter son activité.
L'entreprise d'enrobés existante sur le site constitue une activité stratégique pour le territoire. Il s'agit de la seule centrale d'enrobés pour l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté. Elle fournit les entreprises du bâtiment, de la construction et de la voirie. Elle travaille avec l'ensemble des entreprises de travaux publics du territoire.
Son projet de maintien et de développement apparait donc primordial.
Elle est actuellement en travaux pour une mise aux normes de ses installations (activité à l'arrêt jusque mi/fin 2022). Parallèlement, la haie existante en bordure de la RN12 sera remplacée.

CHAPITRE 4 - MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL ET PRECONISATIONS

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

QUALITE DE L'URBANISME

❖ Stationnement (volet qualité de l'urbanisme)

Prescriptions :

Le stationnement s'organise de manière à rationaliser les voies de desserte et minimiser son impact sur la parcelle. Il devra être le moins perceptible visuellement possible.
Une attention particulière devra être portée à la perméabilité du sol (50% du stationnement sera en matériaux perméables), au respect de la topographie (interdiction de réaliser de grands terrassements pour parking) et à son intégration dans le projet architectural et paysager.
L'obligation de stationnement perméable ne s'applique pas aux zones de chargements ou de stationnement des poids lourds.
Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, mais qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes, et coûteuses en matière d'entretien.
Le nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement sur la zone de stationnement.

Recommandations :

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

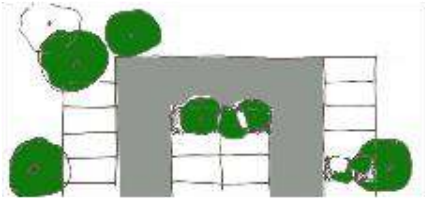


Schéma de plantations à privilégier

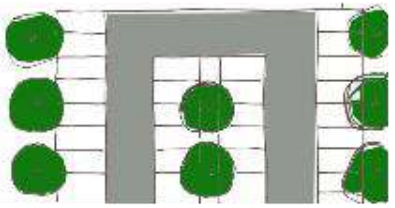


Schéma de plantations à éviter

❖ Volumétrie et implantation

Recommandations :

La volumétrie globale des bâtiments visera la compacité.
Les formes parallélépipédiques seront privilégiées, les auvents et saillies des façades étant traités en continuité de la volumétrie des bâtiments.
Les façades devraient être traitées de la même manière que celles des bâtiments mitoyens par la mise en place d'éléments linéaires cohérents et analogues.
La mitoyenneté est encouragée, cependant il ne serait pas autorisé plus de 2 bâtiments à la suite en mitoyenneté, au 3ème lot il faudrait une coupure entre les bâtiments.
Les antennes, groupes de ventilation et autres émergences de toitures devraient être intégrés à l'architecture afin de proposer un ensemble harmonieux.

QUALITE ARCHITECTURALE

❖ Architecture et intégration du bâti

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée dans une recherche d'équilibre, de simplicité et d'harmonie.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les façades, les percements (cohérence des baies), les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

❖ Adaptation au terrain

Prescriptions :

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais.
Il convient, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).
Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

❖ Façades et toitures

Prescriptions :

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

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

Recommandations :

Les façades, dont aucune ne devrait être négligée, devraient être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques (vent, ensoleillement).
Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture, exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.
La façade principale devrait valoriser l'activité tout en s'intégrant à son contexte : rôle de représentation et communication entre activité et espace public.
Les percements devraient être étudiés afin d'optimiser les apports solaires, d'améliorer le confort visuel et d'exprimer la nature ouverte ou fermée de l'activité dans leur proportion.
Le niveau rez-de-chaussée est sujet à une attention particulière. Une cohérence devrait y être lisible à l'échelle des zones d'activités. Le travail de la transparence y est préconisé afin d'obtenir une fluidité et une composition des espaces.

❖ Couleurs et matériaux

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

Couleurs et matériaux

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

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

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

Recommandations :

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

- ✓ le béton : brut poli, lasuré, banché.
- ✓ l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.
- ✓ les produits verriers sans effet miroir...

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

❖ Maîtrise de l'énergie

Recommandations :

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

QUALITE PAYSAGERE

❖ Clôtures

Prescriptions :

Dans le cas de clôtures positionnées à la fois en bordure de lot et le long des RN12, RD58 et 785, celles-ci devront s'implanter suivant le recul minimum imposé par la loi Barnier du secteur concerné.
Les clôtures sont accompagnées systématiquement de la plantation d'une haie vive mixte composée d'essences locales ou d'une bande végétalisée composée de grimpantes, vivaces, couvre-sols persistants et/ou arbustes. L'ensemble sera d'une largeur minimale de 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.

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

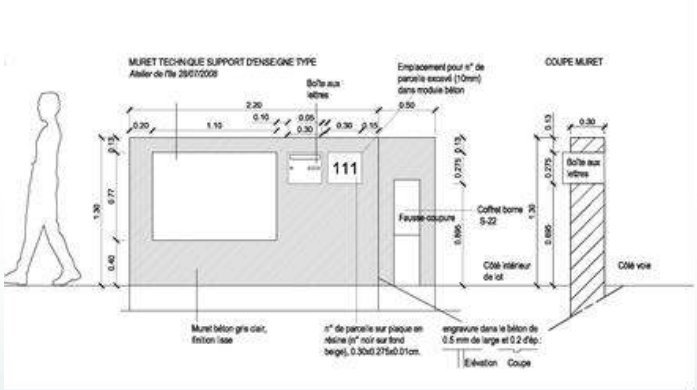
Recommandations :

Si elles sont nécessaires, les clôtures devraient entourer la surface du terrain la plus réduite possible.
Les clôtures le long des haies, talus ou bandes végétalisées de 1 m de large, en bordure des voiries intérieures de desserte et des cheminements piétons seraient positionnées en second plan par rapport aux bandes végétalisées.

❖ Muret technique

Recommandations :

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) et les boîtes aux lettres seraient insérés dans le muret technique.
Le muret technique serait en béton préfabriqué brut. Seul une lasure incolore serait autorisée. La boîte aux lettres serait en inox ou en aluminium.
Exemple de détail ci-dessous :



Il serait intégré à la clôture ou au talus existant.

❖ Espaces libres

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

Privilégier les essences locales et les essences mellifères.

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

Rechercher une valorisation des végétaux existants.

Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Au sein des secteurs Ul, Ulc et Uli : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Recommandations :

Les espaces libres des parcelles privées seraient végétalisés. Le paysagement permettra la compréhension de l'organisation de la parcelle : effet d'accueil d'ensemble, effet de signal par végétaux particuliers, signalétique d'orientation, éclairage extérieur, stationnement et cheminements.
A noter que les pentes des remblais ou déblais seraient végétalisées par des couvre-sols sur bâche biodégradable, le gazon étant à éviter pour des raisons d'entretien. L'interdistance entre les plantations serait large afin de prévoir le développement futur des arbres ou arbustes. L'objectif est de supprimer l'entretien dû au développement du végétal. Il faut donc anticiper sa taille adulte, ne pas planter trop près des bordures de voirie et

des bâtiments. Dans la même lignée, pour éviter l'entretien au sol des parterres, la plantation de couvre-sols persistants est recommandée, celle-ci étant obligatoire pour la bande de 1 m en limite d'espaces publics.
De même les essences devraient être choisies avec soin et seraient issues de pépinières ayant le label « plante bleue » ou implantées localement : résistance au climat environnant, notamment le vent, utilisation d'essences locales pour une meilleure intégration et afin de favoriser la biodiversité, et réflexion sur l'entretien des arbres.
Enfin pour un bon développement de la végétation, il serait nécessaire de travailler à la qualité de la préparation du sol : sous solage, épaisseur de la terre végétale suffisante, qualité de la ramification et de l'état sanitaire des végétaux.

❖ Gestion des marges et reculs, les plantations

Prescriptions :

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

Traitement paysager le long de la RN 12, RD 58 et 785.
Les plantations se font dans la continuité des entités paysagères existantes et espèces déjà présentes à proximité et sur le site.
Seules les espèces locales et non envahissantes sont autorisées.

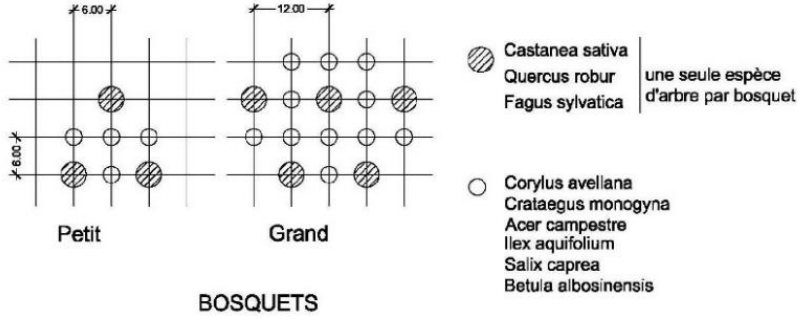
> Autres reculs :

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

Recommandations :

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

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



BOSQUETS

Les plantations recommandées (liste non exhaustive)
Essences arbustes: utilisation d'arbustes de moins de 1,50 m à l'âge adulte : Abelia grandiflora, Cotoneaster franchetii et damneri 'Skogholm', Hypericum hidcote, Choisya ternata, Ligustrum vulgare « Lodense », Osmanthus burwondii, Genista tinctoria, Deutzia gracilis, Philadelphus « dame blanche », Prunus fenella, Salix balsamifera mas, Salix h « Wehrhahnii »...
Essences d'arbustes couvre-sol : Rosa opalia Hedera helix « algerian bellecour », Vinca, Walstenia ternata, Rubus « Betty Hasburner », cotoneaster, Lonicera acuminata, Lonicera nitida maigrun ...
Essences de vivaces (plantations qui sont pérennes dans le temps et qui apportent de la floraison) : agapanthus africanus, gaura lindheimeri, crocosmia masoniorum, Echinacea pallida, leucanthemum vulgare, verbena bonariensis, centranthus ruber...
Essences grimpants pour clôture : Lonicera peryclimenum serrotina, Hedera helix, Clematis, Hydrangea petriolaris, Jasminum officinale, Parthenocissus, Trachelospermum jasminoides.

❖ Le paillage

Recommandations :

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Le paillage des plantations fait partie de ces pratiques en limitant l'usage de produits phytosanitaires et avec différentes actions aux bénéfices des plantations :
* Limitation de la concurrence de la végétation spontanée avec les plantations.
* Maintien de l'humidité au niveau du sol
* Limite les variations de températures du sol
* Améliore la structure et la vie du sol (dans le cas des paillis biodégradables)

Les paillages synthétiques plastiques (bâches et films polyéthylène, toile tissée en polypropylène) seraient interdits. Ces paillages présentent des inconvénients durables : pollution visuelle voire chimique, difficulté à les retirer, recyclage problématique et couteux. Ils survivent en place à leur usage conservant un aspect artificiel aux plantations et finissant en morceaux dans la nature. Avec un paillage biodégradable on évite ces effets négatifs, on se place dans une démarche de développement durable, et les bénéfices sur les plantations leur assurent un meilleur développement et un aspect plus naturel.

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

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

❖ Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires

Prescriptions :

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

Le présent site objet de l'étude dérogatoire Loi Barnier est classé en zone « hors agglomération » au sein du RLPi.
Aussi, les dispositions applicables aux enseignes (titre 6 de la partie règlementaire du RLPi) ainsi que les dispositions générales applicables aux publicités, enseignes et préenseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial (titre 7 de la partie règlementaire du RLPi) régissent le présente site.
Extraits du RLPi :

Titre 6 : Dispositions applicables aux enseignes

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

Article 22 / Interdiction

Les enseignes, y compris temporaires, sont interdites sur :
- les arbres et les plantations ;
- les garde-corps de balcon ou balconnet.

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

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

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

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

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

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

Les enseignes sur auvent et marquise sont interdites.

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

Les enseignes sur clôture sont interdites.

Les enseignes lumineuses peuvent être éclairées uniquement par rétroéclairage ou par projection. L'éclairage par transparence est autorisé uniquement pour les lettres et signes découpés et les logos, sauf dans les rues étroites de Morlaix ci-après :
- rue Ange de Guernisac
- Grand Rue
- rue du Mur
- rue au Fil
- rue Longue
- rue Courte

- rue Haute
- rue Basse.

Article 24 / Enseigne perpendiculaire au mur

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27 / Enseigne sur clôture

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

L'enseigne sur clôture ne peut excéder une surface de 4 m^2.

Les matériaux non qualitatifs ou précaires sont proscrits.

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

Article 28 / Enseigne sur toiture ou terrasse en tenant lieu

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

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

Article 29 / Enseigne lumineuse

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

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

Article 30 / Enseigne temporaire

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

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

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

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

Article 31 / Extinction nocturne

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

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

Article 32 / Limitation en nombre

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

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

Article 33 / Surface maximale

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

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

SECURITE

❖ Accès

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H :

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

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

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

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

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

❖ Stationnement (volet sécurité)

Prescriptions :

Extrait du PLUi-H en vigueur :

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

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

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

❖ Luminosité / éclairages

Prescriptions :

L'éclairage devra prendre en compte l'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, par le Ministère de la transition écologique.
Aucune source lumineuse ne devra être dirigée en direction des routes nationales et départementale afin d'assurer la sécurité des usagers de ces routes.
L'éclairage en façade des bâtiments ne sera accepté que s'il vise à un éclairage de sécurisation (parking, zone technique...) Il devra systématiquement être tourné vers le sol.
Les heures d'éclairage de la zone devront se caler sur celles des éclairages publics.

NUISANCES

❖ Bruit

Prescriptions :

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

❖ Protection des riverains

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

❖ Gestion des eaux usées

Extrait du PLUi-H :
Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement quand il existe. A défaut, il devra être conçu de manière à se raccorder ultérieurement au réseau séparatif lorsqu'il sera mis en place.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
Concernant les effluents autres que domestiques : les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisés dans la zone doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. La collectivité pourra exiger un pré-traitement des eaux usées avant leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

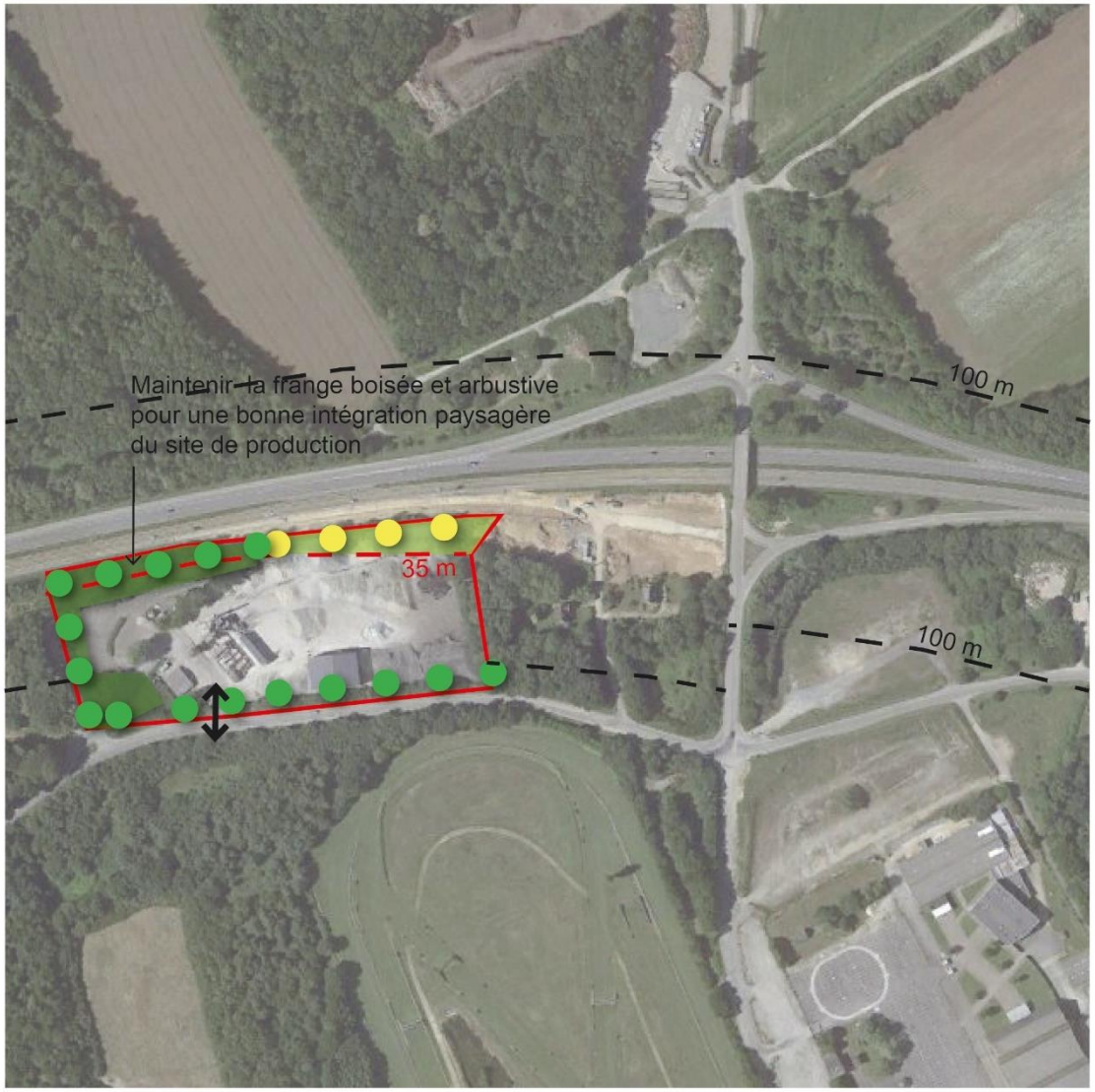
❖ Gestion des eaux pluviales

Prescriptions :

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

Recommandations :

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



Périmètre d'étude

Loi Barnier

Loi Barnier: recul actuel

Loi Barnier: nouveau recul proposé

Eléments à conserver

Haie arbustive/arborée à conserver

Arbre à conserver

Préconisations d'aménagement

Plantation en prairie. Gestion extensive: fauche 2x/an

Plantation arbres en bosquet et d'une haie arbustive rustique et mixte

Accès principal

Hauteur maximale des bâtiments : ne pas excéder la hauteur des bâtiments existants sur le site.

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

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

1/ Nuisances

- **Bruit** : Respect du niveau d'isolement acoustique de la façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant, conforme à la règlementation en vigueur. Zone de protection sonore annexée au PLUi-H.
- **Protection des riverains** : Le site ne se situe pas à proximité d'habitations.
  Des prescriptions et recommandations sont édictées sur la zone quant aux droits à construire (uniquement le développement de l'activité en existante) ainsi que les plantations les accompagnants afin de minimiser l'impact visuel et sonore des futures installations vis-à-vis de la RN12 et de la voie de Langolvas.
- **Gestion des eaux usées** : Site en assainissement individuel. Les dispositions relatives au traitement des eaux usées figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Gestion des eaux pluviales** : La gestion des eaux pluviales doit se faire sur le site.
  Le schéma d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle de Morlaix Communauté est en cours d'élaboration et sera, à terme, intégré au PLUi-H.
- **Qualité de l'air** : L'impact du trafic lié au développement de l'entreprise existante sera négligeable par rapport à celui induit par les flux existants sur la RN12.

2/ Sécurité

- **Accès** : La zone d'activités du Croissant est desservie par la RN12 (nouvelle bretelle d'entrée et de sortie à l'Est du site). L'accès au site se fait ensuite par la voie de Langolvas. Cette route est relativement passante.
- **Stationnement** : Le stationnement est réalisé sur le site. Les dispositions relatives au stationnement figurent au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- **Luminosité / éclairages** : L'orientation des sources lumineuses est règlementée de manière à ne pas engendrer de nuisances pour les usagers de la RN12.

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

Les prescriptions et recommandations visent à maintenir le cadre paysager autour du site et à requalifier certaines limites qui ont été dégradées dans leur traitement.
Ainsi l'objectif est le maintien de la continuité du paysage boisé dans lequel vient s'insérer l'entreprise Morlaix enrobés et le maintien de la bonne intégration de celle-ci dans son environnement direct.

- **Espaces libres / Gestion des marges de reculs et plantations / implantation des constructions** : Les prescriptions et

recommandations, notamment paysagères (via la plantation d'arbres, le maintien d'arbres existants, ...), participent à l'intégration du projet dans son environnement et à l'embellissement du site, constituant l'entrée de ville Est de Morlaix.

- Enseignes, préenseignes et panneaux publicitaires : Un Règlement Local de Publicité intercommunal couvre le territoire de Morlaix Communauté et s'applique donc au site.
- Volumétrie : L'objectif est de conforter l'activité en place et de répondre à ses besoins (infrastructures spécifiques notamment).
- Architecture et intégration du bâti : Des dispositions relatives à la qualité architecturale et paysagère ainsi que d'insertion des constructions dans le milieu environnant sont édictées au sein du règlement écrit du PLUi-H.
- Clôtures : Le but étant de végétaliser au maximum le site, et ce, notamment à travers la plantation de clôtures végétales.

Site avant

Site après

Réalisation : A3 Paysage

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

territoire+