

DEPARTEMENT DU FINISTÈRE  
**MORLAIX COMMUNAUTE**  
COMMUNE DE MORLAIX



# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MORLAIX

---

**Rapport de présentation**  
**Juillet 2017**



## Table des matières

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
2.1 Situation géographique et institutionnelle.....	5
2.2 Cadre réglementaire et documents supra-communaux .....	5
2.3 Contexte socio-démographique .....	12
2.4 Analyse du parc de logements.....	14
2.5 Analyse de la réceptivité du territoire.....	19
<b>3. OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DU SECTEUR DE KEROZAR IZELLA.....</b>	<b>22</b>
3.1 Contexte.....	22
3.2 Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel.....	24
3.3 Le PLU sur le site d'étude.....	33
3.4 Le projet d'aménagement .....	35
3.5 Evolution des pièces du PLU.....	37
3.6 Justifications et impacts.....	39
<b>4. MODIFICATION DE CLASSEMENT DE L'ILOT "GAMBETTA EST" (SECTEUR URU DU QUARTIER DE LA GARE) .....</b>	<b>40</b>
4.1 Contexte.....	40
4.2 Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel.....	40
4.3 Evolution des pièces du PLU.....	52
<b>5. MODIFICATION DU CLASSEMENT D'UNE PARCELLE RUE DU GENERAL TROMELIN.....</b>	<b>60</b>
5.1 Contexte.....	60
5.2 Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel.....	60
5.3 Evolution des pièces du PLU.....	64
5.4 Justifications et impacts.....	66
<b>6. MODIFICATION DU REGLEMENT RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN CENTRE-VILLE (ARTICLE UA 7) .....</b>	<b>67</b>
6.1 Contexte et justifications.....	67
6.2 Evolution des pièces du PLU.....	68
6.3 Impacts.....	69
<b>7. MODIFICATION DU REGLEMENT RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS (ARTICLE UB6).....</b>	<b>70</b>
7.1 Contexte et justifications.....	70
7.2 Evolution des pièces du PLU.....	70
7.3 Impacts.....	71
<b>8. ACTUALISATION DES SITES ARCHEOLOGIQUES.....</b>	<b>72</b>
8.1 Contexte.....	72
8.2 Evolution des pièces du PLU.....	75
8.3 Impacts.....	76
<b>9. REDEFINITION DE LA NOTION D'AMENAGEMENT GLOBAL DANS LES OAP ET LE REGLEMENT .....</b>	<b>77</b>
9.1 Contexte et justifications.....	77
9.2 Evolution des pièces du PLU.....	77
<b>10. MODIFICATION DE L'OAP DU SECTEUR DE KERGARIOU.....</b>	<b>78</b>
10.1 Contexte et justifications.....	78
10.2 Evolution des pièces du PLU.....	79
10.3 Impacts.....	79
<b>11. BILAN DE L'EVOLUTION DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION DU PLU.....</b>	<b>80</b>

# 1. Préambule

---

Morlaix Communauté et la Ville de Morlaix souhaitent faire évoluer le PLU de la commune de Morlaix pour :

- ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur Kerozar Izella ;
- concernant le secteur Gambetta est, apporter un classement adapté en lieu et place de l'actuel zonage « Uru » ;
- modifier le classement d'une parcelle située rue du Général Tromelin ;
- procéder à deux modifications du règlement relatives à l'implantation des constructions ;
- actualiser le repérage des sites archéologiques ;
- revoir l'écriture de la notion d'aménagement global définie dans les OAP, dans un objectif d'améliorer les conditions de faisabilité des projets ;
- modifier l'OAP du secteur de Kergariou afin de permettre une gestion et desserte optimisées du futur secteur d'activités.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

#### *Article L.153-36*

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

#### *Article L.153-37*

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

#### *Article L.153-40*

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

Mesures de publicité :

#### *Article R.153-20*

*Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

*« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :*  
*1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;*

*2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;*

*3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;*

*4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;*

*5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53. »*

La présente modification du PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil municipal n'a pas décidé que l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables au PLU.

Extrait du décret :

*« VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »*

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques, les annexes) ainsi que les pièces administratives (délibération du Conseil Communautaire).

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, puis est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

## 2. Contexte communal

---

### 2.1 Situation géographique et institutionnelle

D'une superficie d'environ 24,8 km<sup>2</sup>, la commune de Morlaix compte, en 2013, une population de 15 264 habitants, soit une densité de 615 hab./km<sup>2</sup>.

La ville de Morlaix, sous-préfecture du Finistère, appartient à la Communauté d'agglomération de Morlaix Communauté. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale regroupe 27 communes représentant 67 785 habitants en 2015. Cet organisme intercommunal est compétent en matière de développement économique et d'aménagement du territoire. Au 1<sup>er</sup> décembre 2015 il se voit transférer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, carte communale et document en tenant lieu par arrêté préfectoral.

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 ainsi que par la RD786, irriguant le secteur nord du territoire départemental et reliant notamment Lannion et le secteur Nord de Morlaix.

### 2.2 Cadre réglementaire et documents supra-communaux

#### 2.2.1 SDAGE / SAGE

- **SDAGE Loire-Bretagne**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

*« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.*

*À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.*

*À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :*

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

*En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.*

*Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »*

#### 3.1.2 SAGE Léon-Trégor

La Commune de Morlaix est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Léon-Trégor en cours d'élaboration.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Restauration de la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable
- Préservation du potentiel écologique de la baie de Morlaix
- Restauration de la qualité bactériologique des eaux
- Limitation de la prolifération des micro-algues et macro-algues

- Protection et développement de la conchyliculture et de la pêche à pied
- Développement des activités de loisirs
- Limitation des dommages dus aux inondations
- Préservation des populations piscicoles et des sites de reproduction

Conformément à l'article L.212-5-2 du Code de l'Environnement, « lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ».

Le SAGE n'est pas approuvé à ce jour.

## 2.2.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Morlaix Communauté

La commune de Morlaix fait partie du SCoT de Morlaix Communauté approuvé le 11 novembre 2007.

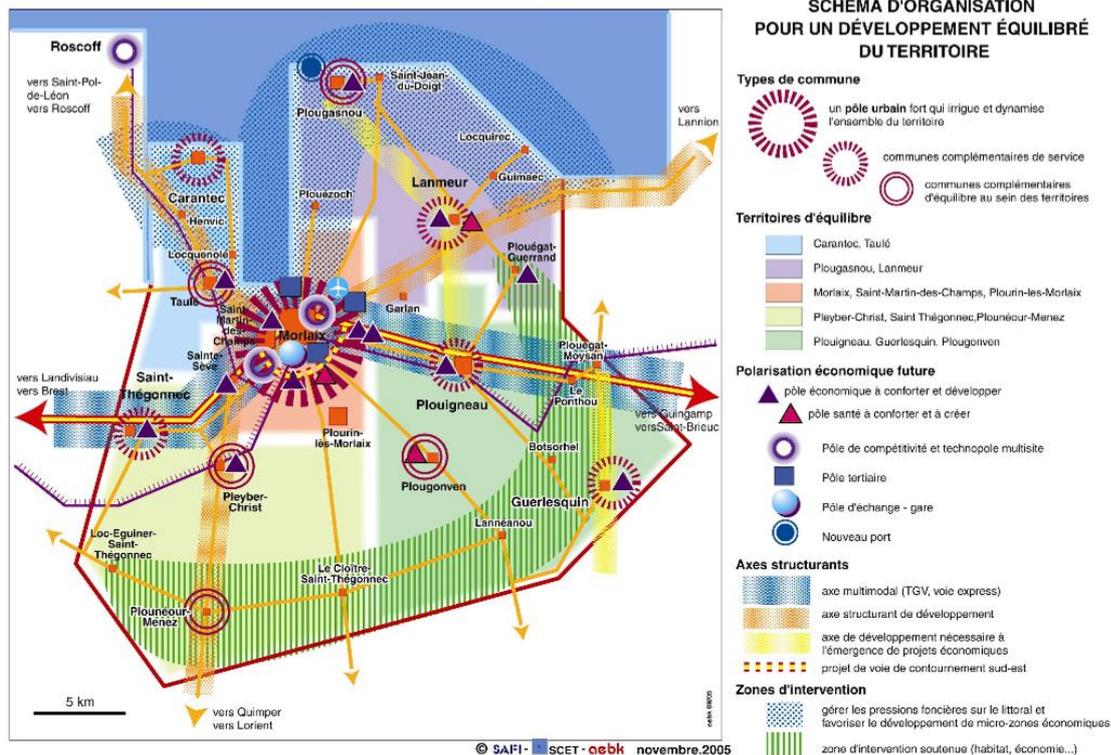
### **7 grandes orientations :**

- 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

### **Déclinaison de ces 7 orientations en 4 chapitres :**

- organiser et structurer le territoire
- renforcer le pôle urbain central
- organiser l'extension urbaine
- assurer les conditions nécessaires à un cadre de vie de qualité

### Schéma de synthèse du PADD (source : SCoT approuvé en 2007)



### 2.2.3 Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme local de l'habitat (PLH) 2014-2019 de Morlaix Communauté est ambitieux et doté d'un budget prévisionnel de près de 10 millions d'euros.

Il doit permettre de maintenir la communauté morlaisienne sur le cap d'une croissance raisonnable et partagée. Il vise non seulement à conforter et améliorer le parc social, mais aussi à réhabiliter le parc privé existant. Une politique foncière dynamique ainsi que le renouveau de la gouvernance sont également des objectifs que se sont assignés les élus communautaires. Le document est exécutoire depuis la mi-février 2014. Le PLH 2014-2019 est le 3ème PLH sur le territoire de Morlaix Communauté.

Le Programme Local de l'Habitat définit 6 objectifs à réaliser sur la période 2014-2019 :

- Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain
- Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale
- Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc
- Consolider une politique foncière
- Conduire des politiques ciblées (grand âge, jeunes, gens du voyage...)
- Renforcer la politique de l'habitat et son efficacité par une gouvernance consolidée

#### Les objectifs de constructions pour la commune de Morlaix sont les suivants :

- Un objectif de construction de 640 logements sur la durée du PLH soit 107 logements par an en moyenne.

Commune	Nombre moyen de constructions neuves 2008-2011	Nombre de RP nécessaires par an pour l'équilibre démographique dans la période 2014-2019	Nb de Résidence Principale à construire / an calculé	Objectifs 2014-2019 déterminés en nombre de logements sur 6 ans *
Botsorhel	2	1	2	11
Carantec	25	4	25	185
Le Clâtre-Saint-Thégonnec	4	1	4	30
Garlan	5	0	5	30
Guerlesquin	4	4	4	24
Guilmaéc	8	2	8	27
Henvic	5	3	5	39
Lanmeur	15	2	15	90
Lannéanou	3	1	3	12
Loc-Egulner-Saint-Thégonnec	2	1	2	8
Locquéholé	3	1	3	19
Locquirec	10	1	10	90
Morlaix	24	74	49	640
Pleyber-Christ	11	2	11	101
Plouégat-Guérand	6	1	6	33
Plouégat-Maysan	6	0	6	36
Plouézoch	9	5	9	54
Plougasnou	20	14	20	120
Plougouven	21	9	21	123
Plouigneau	33	7	33	180
Plounéour-Ménez	6	1	6	48
Plourin-Lès-Morlaix	15	15	15	143
Le Ponthou	0	0	0	2
Saint-Jean-du-Doigt	2	2	2	24
Saint-Martin-des-Champs	21	35	35	100
Sainte-Sève	11	3	11	66
Saint-Thégonnec	16	1	16	120
Taulé	26	9	26	72
<b>TOTAL</b>	<b>311</b>	<b>198</b>	<b>360</b>	<b>2 427</b>

Dans ce cadre, 240 (40 x 6) logements sociaux seront construits en 6 ans dont 120 dans les communes SRU et 120 dans les autres communes, à répartir en fonction des territoires d'équilibre.

## 2.2.4 Plan Local d'Urbanisme

La commune est régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 19 février 2014. L'élaboration du PLU Intercommunal a été prescrite le 21 décembre 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Morlaix prévoit :

- une stabilisation de la population entre 2009 et 2014 : +500 nouveaux ménages environ puis un réamorçage d'un cycle de croissance de la population à partir de 2014 étayé par un solde migratoire positif comparable à celui de Morlaix Communauté (+0,4%/an) et un solde naturel positif (+0,1%/an), soit une croissance de 0,5%/an. Ce rythme de croissance correspond à une population totale de **16 370 habitants environ à l'horizon 2024** (de l'ordre de 16 900 habitants à l'horizon 2030). Cela correspond à l'accueil de **1 346 nouveaux ménages**.
- Soit une production de 100 logements/an en moyenne pour la période 2009-2014, puis de **135 logements/an en moyenne pour la période 2014-2024**.

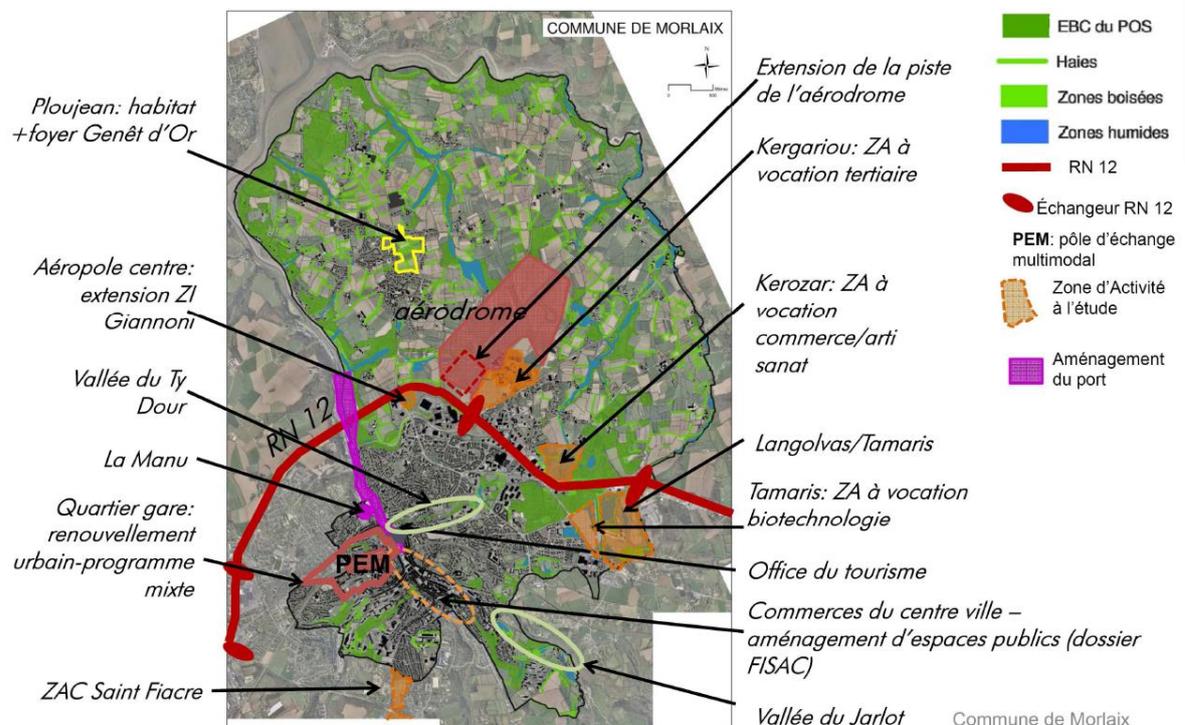
Les orientations inscrites dans le PADD de la commune sont les suivantes :

- Conforter le rôle de « ville centre » de Morlaix en favorisant l'ancrage durable des nouveaux habitants sur le territoire à partir d'une offre de « ville » et de logement adaptée

- Soutenir le développement des activités économiques et touristiques et de l'emploi
- Favoriser la cohabitation apaisée des différents modes de déplacement dans l'espace urbanisé
- Préserver les ressources naturelles et la qualité paysagère

### Extrait du PADD du PLU de Morlaix

Source : PLU de la commune de Morlaix



Ces orientations du PADD sont traduites réglementairement au sein des autres pièces du PLU.

### 2.2.5 La révision de la ZPPAUP en Site Patrimonial Remarquable

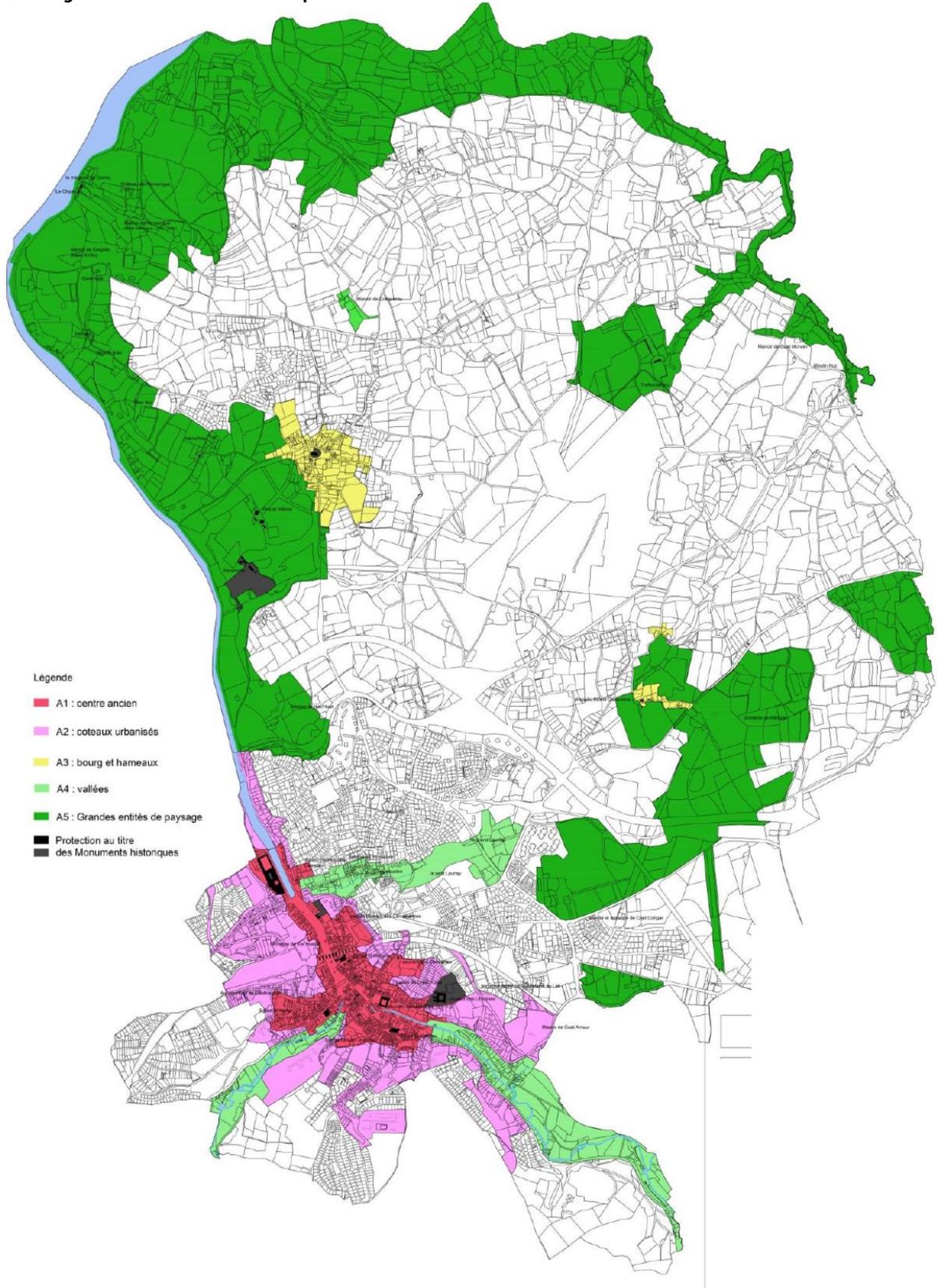
Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre une procédure de révision de la ZPPAUP conduisant à la création d'un Site Patrimonial Remarquable. Lors de sa séance du 26 avril 2016, la CLAVAP a émis un avis favorable sur le projet de Site Patrimonial Remarquable.

Le projet de Site Patrimonial Remarquable a été arrêté par le Conseil Municipal par délibération en date du 26 mai 2016. La création du Site Patrimonial Remarquable est prévue à l'été 2017.

Le Site Patrimonial Remarquable a le caractère de servitude d'utilité publique, c'est-à-dire qu'il fixe des règles qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable sont soumis à une autorisation préalable après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Plan des périmètres définit le territoire sur lequel le règlement du Site Patrimonial Remarquable s'applique. Les secteurs permettent d'apporter des précisions au règlement en fonction d'un enjeu spécifique.

### Le zonage du Site Patrimonial Remarquable





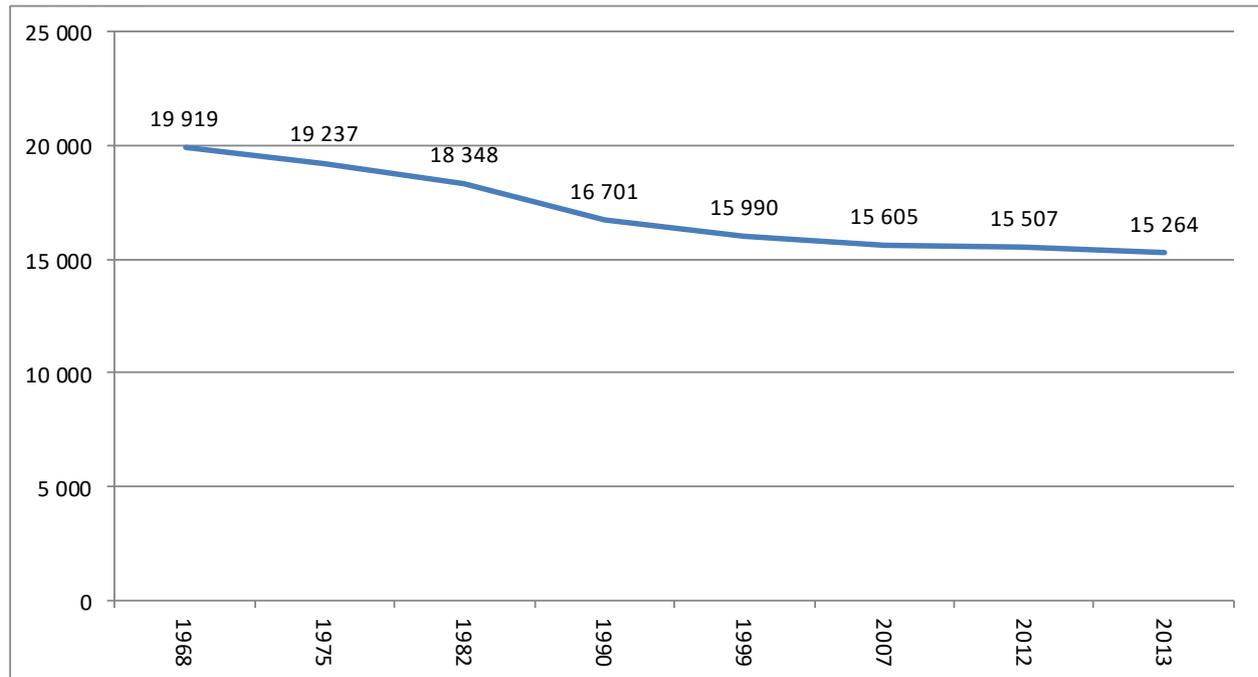
## 2.3 Contexte socio-démographique

### 2.3.1 Evolution démographique

La population légale de la commune de Morlaix est de 15 264 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013 selon les chiffres INSEE parus au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le traitement statistique des données 2013 détaillées n'étant pas disponible, les données traitées de 1968 à 2012 pour l'étude sociodémographique de la commune seront celles prises en compte dans le cadre du présent dossier.

#### **Evolution de la population de 1968 à 2013**

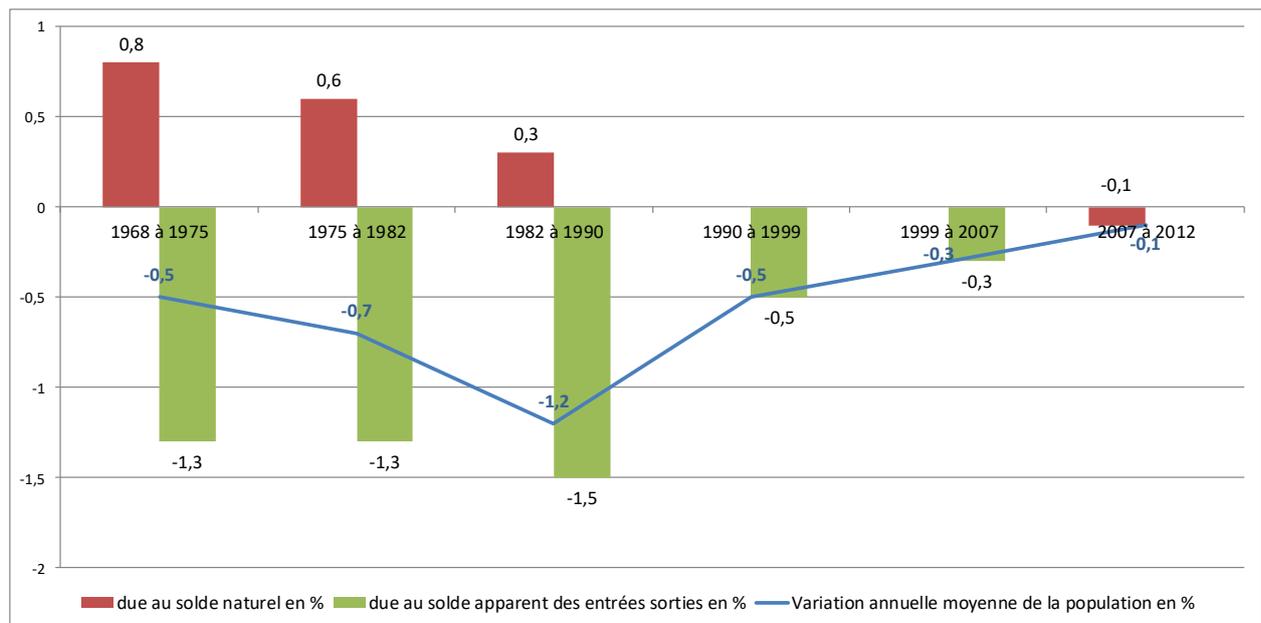
Source: INSEE



#### **Evolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires**

Source: INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	-0,7	-1,2	-0,5	-0,3	-0,1
due au solde naturel en %	0,8	0,6	0,3	0	0	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,3	-1,3	-1,5	-0,5	-0,3	0



La croissance démographique de la commune est négative depuis 1968 avec une perte de population considérable de 1982 à 1990 (-1,2% de taux de croissance annuel moyen) soit la perte de 1 647 habitants.

A partir de 1990, la croissance démographique reste négative mais la perte d'habitants est de moins en moins importante.

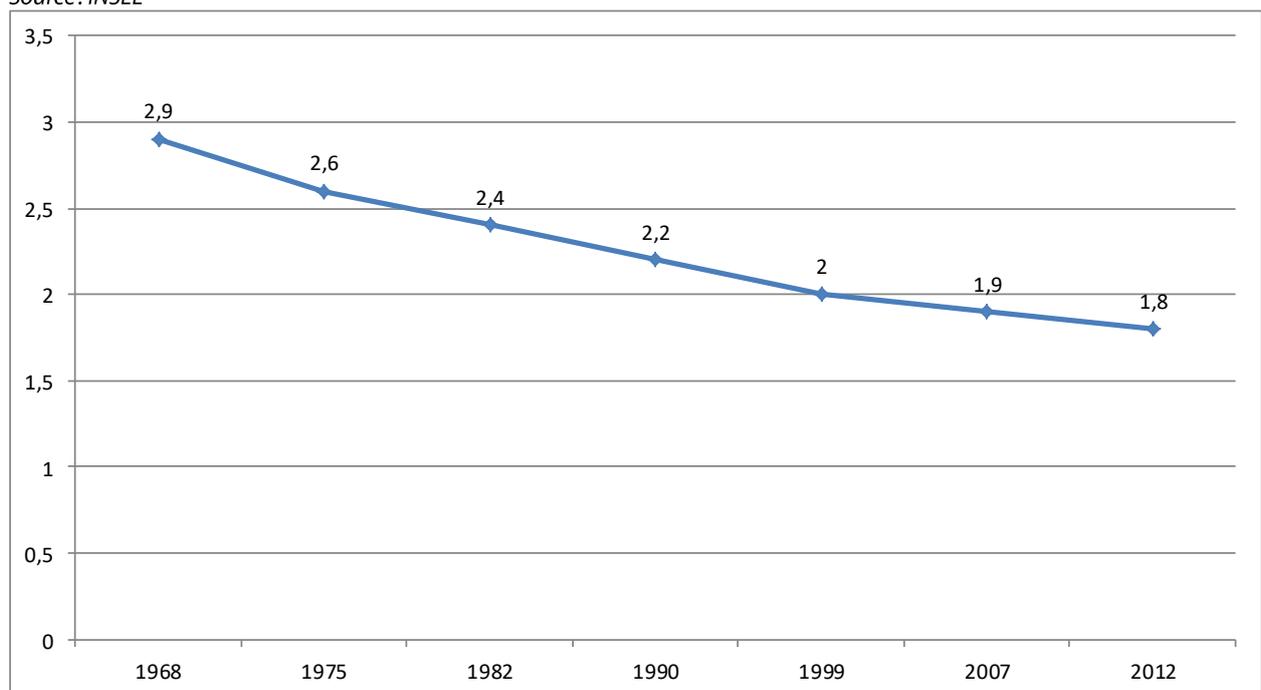
Sur la dernière période 2007-2012, le taux de croissance annuel moyen était de -0,1%.

La perte d'habitants est liée à un solde migratoire négatif de 1968 à 1990, puis à un solde naturel nul voire négatif sur la dernière période.

### 2.3.2 Evolution de la taille des ménages

#### Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Source: INSEE

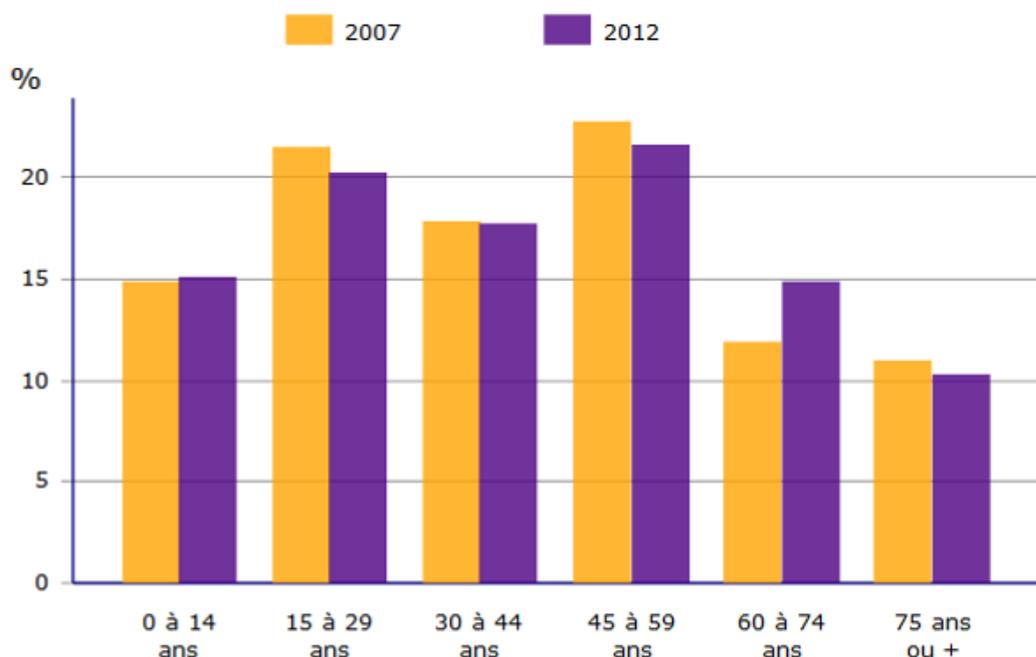


Comme sur l'ensemble du territoire national, la taille des ménages a diminué depuis 1968 sur la commune. Elle s'élève à 1,8 personne par ménage en 2012 ce qui est faible au regard de la moyenne de 2,2 en France métropolitaine et de 2,1 dans le Finistère.

### 2.3.3 Evolution de l'âge de la population

#### **Population par grandes tranches d'âges**

Source: INSEE



Un phénomène générationnel est observable sur le territoire communal. En effet, la part des 0-14 ans augmente légèrement de 2007 à 2012 en cohérence avec le maintien de la génération supérieure (30-44 ans). A l'inverse, la part des 15 à 29 ans diminue comme celles des 45-59 ans et des 75 ans et plus. La tranche d'âge des 60 à 74 ans est la tranche d'âge qui a le plus augmenté de 2007 à 2012 passant de 12 % à 15 % de la population totale.

## 2.4 Analyse du parc de logements

### 2.4.1 Evolution du parc de logements

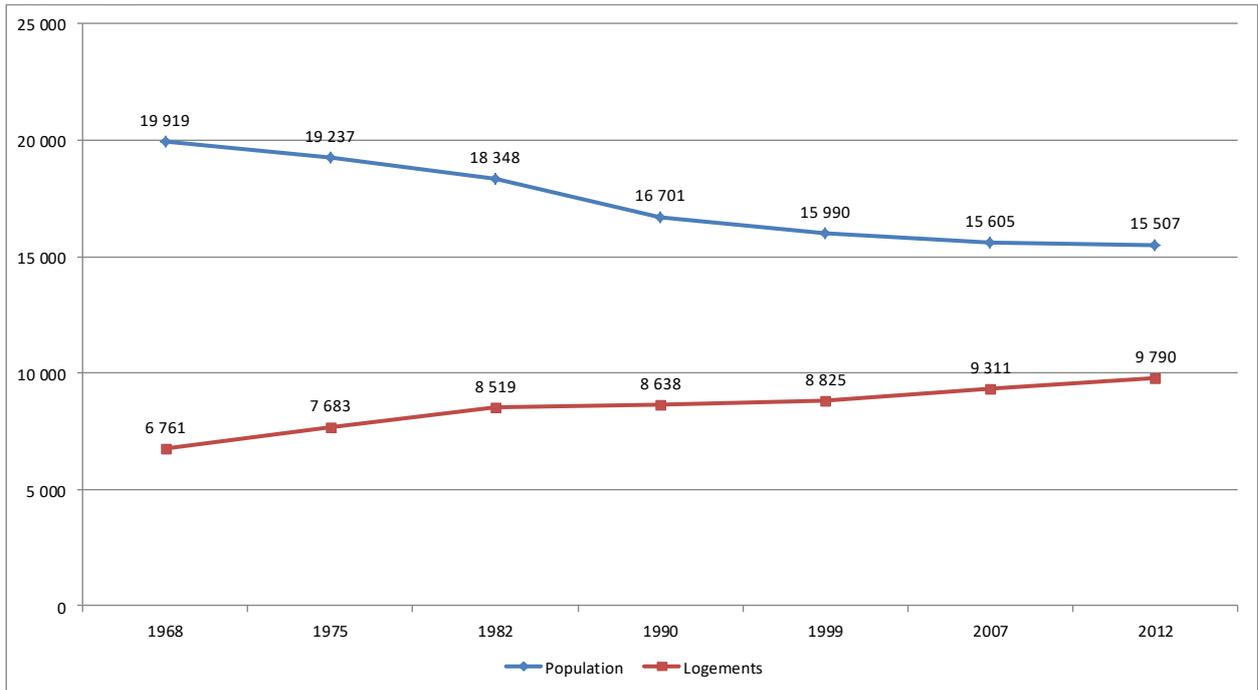
Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1968. Après une croissance soutenue du parc de logements de 1968 à 1982 (environ 10% à 12% de croissance), la croissance du parc de logements s'est stabilisée autour de 1% à 2% de 1982 à 1999.

Sur la dernière période, la croissance du parc de logements progresse autour de 5%.

Le nombre de résidences secondaires est en baisse depuis 1990 et représente 3 % du parc de logements tandis que la part des logements vacants ne cesse de croître atteignant 14% en 2012 soit 1 401 unités. La vacance est un enjeu majeur sur la commune. Une étude a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2014 et intégrée au rapport de présentation du PLU en vigueur.

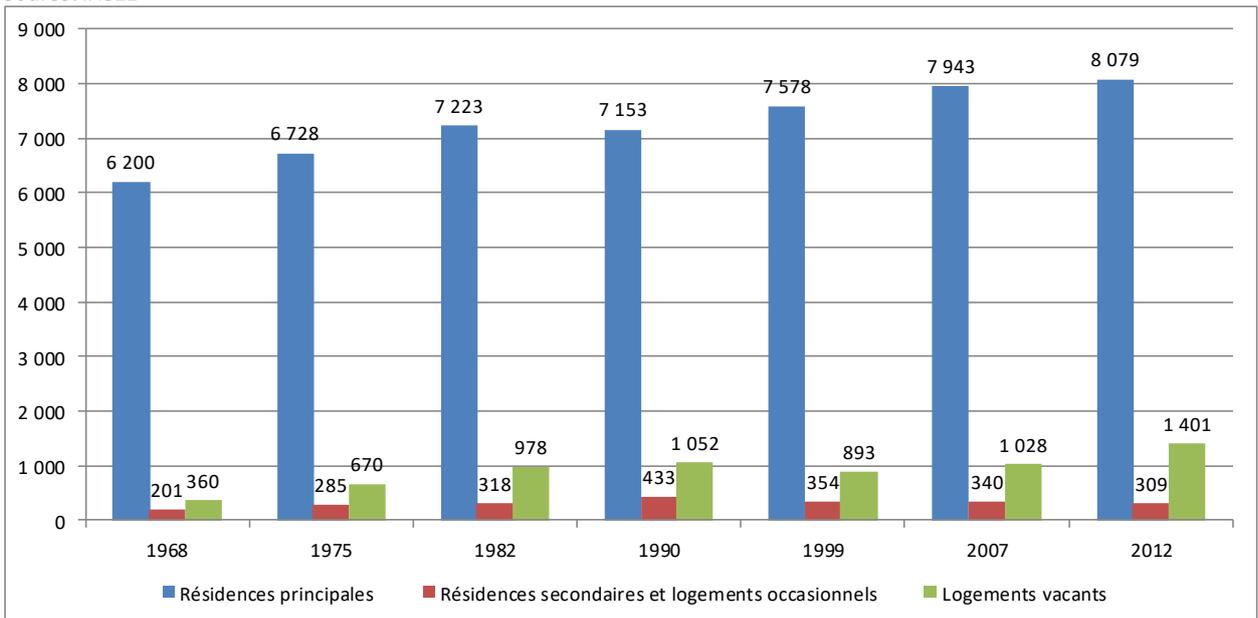
**Evolution du parc de logements et de la population**

Source: INSEE



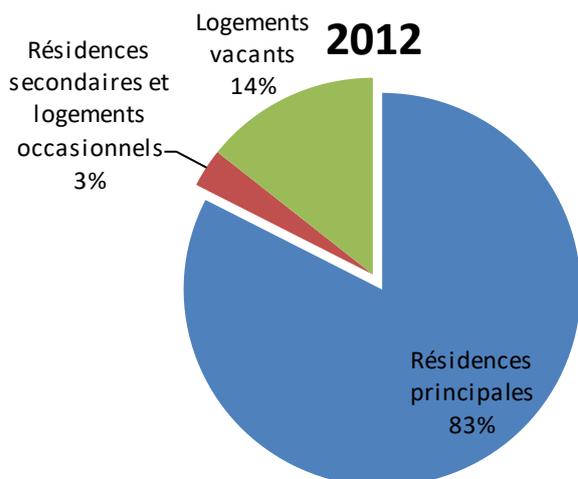
**Evolution de la structure du parc de logements**

Source: INSEE



**Répartition du parc de logements en 2012**

Source: INSEE



**2.4.2 Typologie du parc de logements**

Le parc de logements est diversifié avec 53% des logements de type appartement et 46,4 % de type maison.

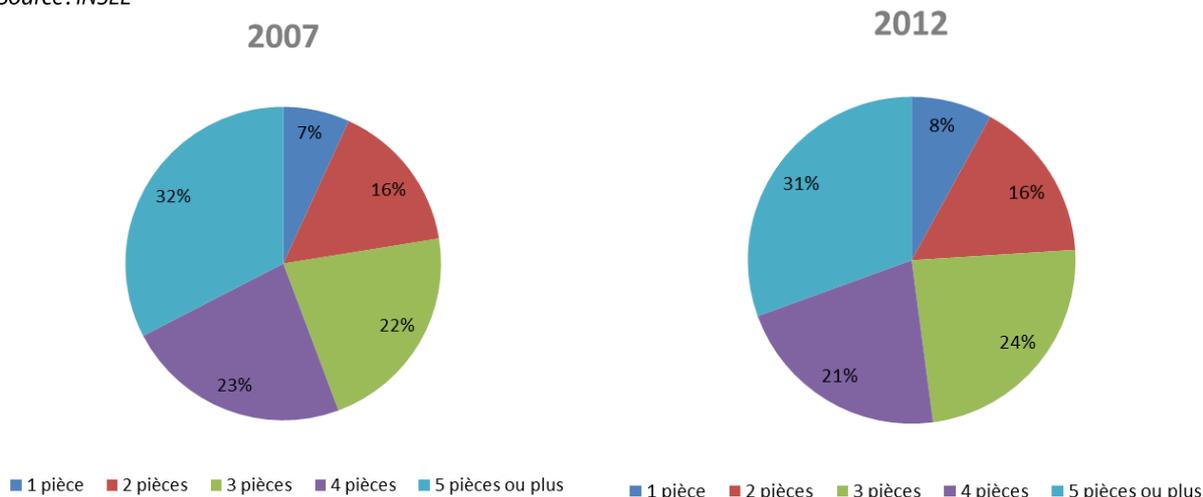
**Types de logements en 2007 et 2012**

Source: INSEE

	2007	%	2012	%
Maisons	4 264	45,8%	4 544	46,4%
Appartements	4 936	53,0%	5 187	53,0%
Autres	111	1,2%	59	0,6%

**Diversité du parc de résidences principales**

Source: INSEE



31 % des résidences principales se composent de 5 pièces ou plus sur la commune, part en légère baisse depuis 2007 (32%). Les petits logements de 3 pièces ou moins représentent 48% des résidences principales en 2012 soit une hausse de 3% des petits logements depuis 2007.

Le parc des résidences principales est globalement diversifié. Cette diversité permet de répondre aux attentes de la population quels que soient son âge et son parcours résidentiel. La taille des logements tend elle aussi à diminuer en cohérence avec la diminution de la taille des ménages.

### 2.4.3 L'offre en logements aidés

La commune comptabilise 2 089 logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2015, ce qui représente environ 25,53 % de parc de résidences principales (par rapport au parc de résidences principales INSEE 2012). La commune présente une offre importante en logements locatifs sociaux au-delà des objectifs imposés par la loi SRU (20%<sup>1</sup> de logements locatifs sociaux)

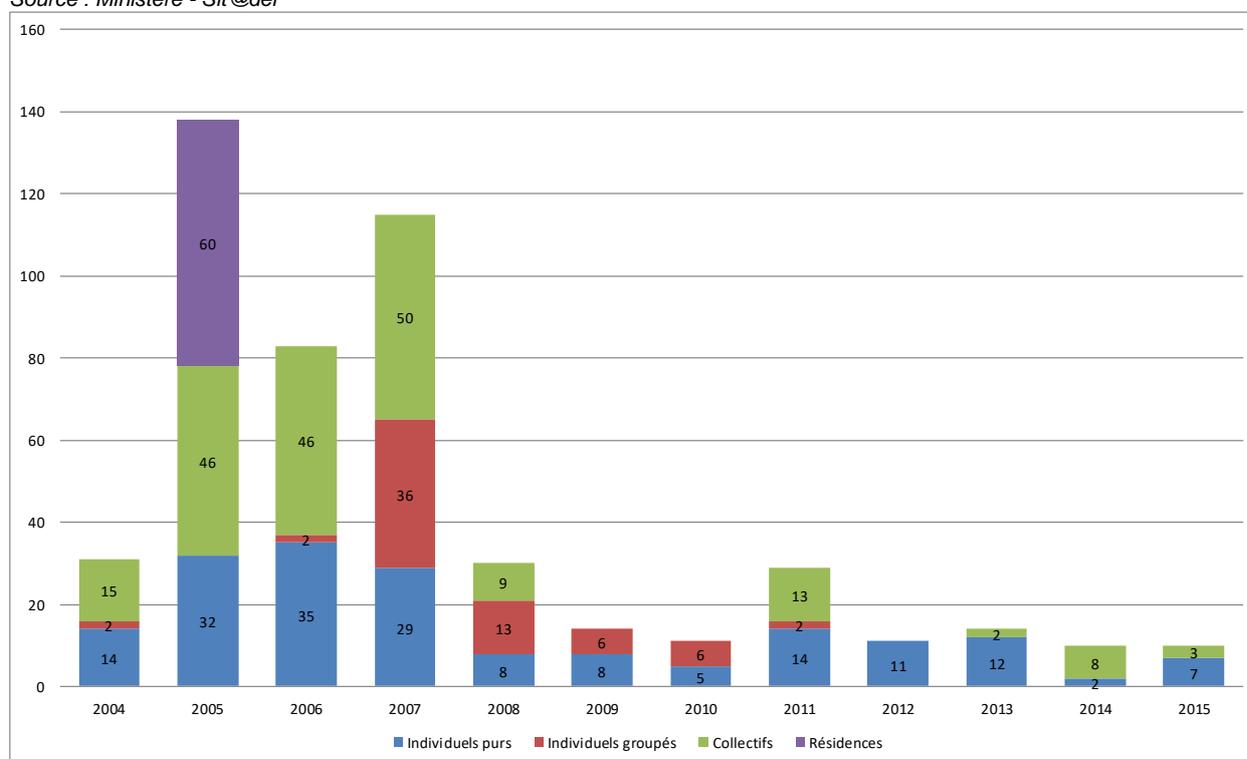
Aussi, le PLH 2014-2019 a affiché comme objectif la réalisation de 279 logements locatifs sociaux à l'horizon 2019, soit un rythme d'environ 46 logements par an sur la durée du PLH (6 ans). Sur la ville de Morlaix l'objectif de production est fixé à 20 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH.

### 2.4.4 La construction neuve

Le nombre de logements commencés de 2004 à 2015 sur la commune se répartit comme suit :

#### **Logements commencés par type et par commune en date réelle de 2004-2013 et en date de prise en compte de 2014 à 2015**

Source : Ministère - Sit@del



<sup>1</sup> Extrait de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation - Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9: Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés.

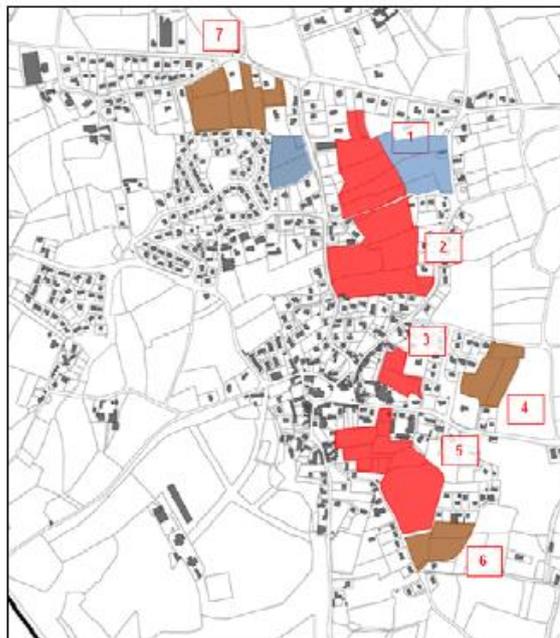
Morlaix Communauté est inscrite dans la liste des agglomérations et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre visés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisée.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
<b>individuels purs</b>	14	32	35	29	8	8	5	14	11	12	2	7	177
<b>individuels groupés</b>	2	0	2	36	13	6	6	2	0	0	0	0	67
<b>collectifs</b>	15	46	46	50	9	0	0	13	0	2	8	3	192
<b>en résidence</b>	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
<b>TOTAL</b>	31	138	83	115	30	14	11	29	11	14	10	10	496

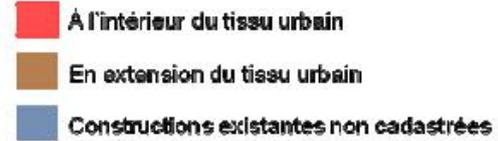
En moyenne, il faut considérer un décalage de 1 à 2 ans entre le démarrage de la construction et sa livraison. Ainsi, 496 logements ont été commencés de 2004 à 2015, c'est à dire livrés de 2006 à 2015, soit 41 logements en moyenne par an. Toutefois, le rythme de construction a diminué au fil des années. De 2005 à 2007, le rythme de construction fut soutenu avec une centaine de logements par an, puis chute à partir de 2008. Le rythme de construction s'est alors stabilisé autour d'une dizaine de logements par an, à l'exception de l'année 2011 qui a comptabilisé 29 logements commencés.

## 2.5 Analyse de la réceptivité du territoire

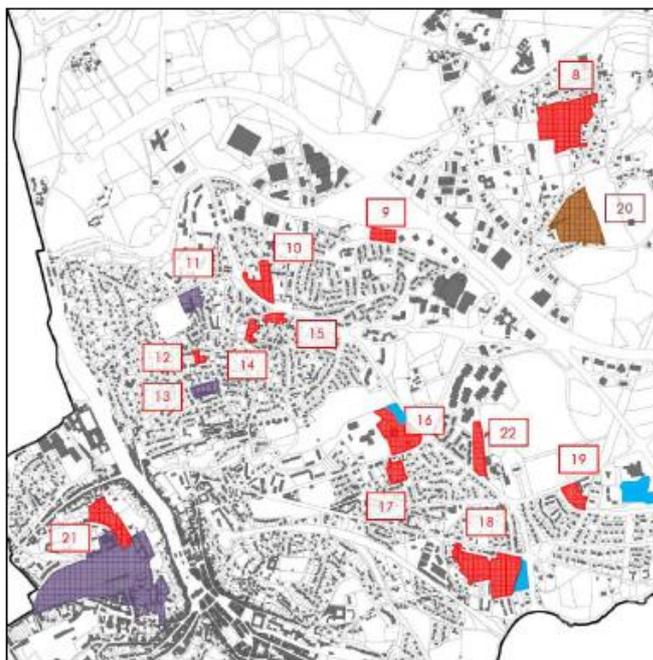
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse de la réceptivité du territoire a été réalisée.



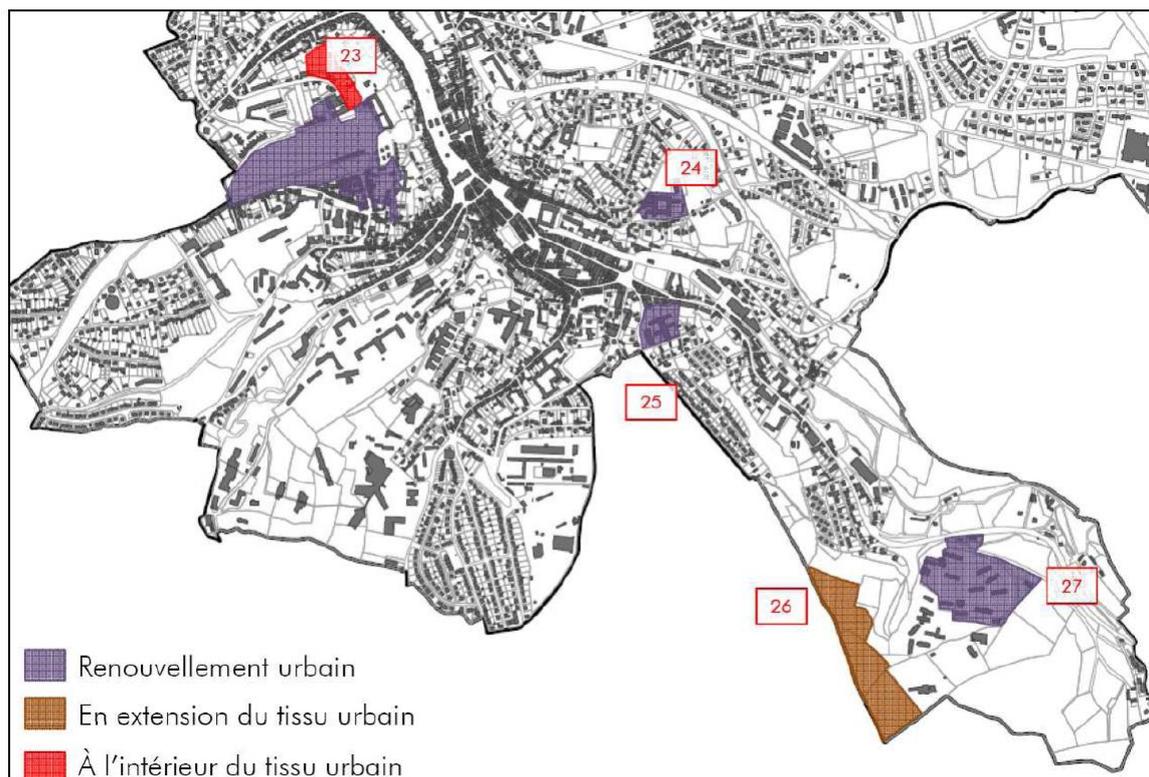
Secteur de PLOUJEAN



1. Zone de Kermaria
2. Zone de Kermahotou
3. Zone de la rue le Bars
4. Zone de Botloré
5. Zone de la rue de Kergariou
6. Zone de la rue de Kergariou
7. Zone de la rue de la Baie
8. Zone de Roch Glaz
9. Zone de la Rue Bakounine
10. Zone de l'avenue de Truro
11. Zone de la rue de la Paix
12. Zone de la rue Chatel
13. Zone de Troudousten
14. Zone de la rue de Kerscoff
15. Zone de la rue de Plougasnou
16. Zone de Ty Dour
17. Zone de la rue Sérusier
18. Zone du Verger
19. Zone de l'Orée du bois
20. Zone de Kerozar Izella
21. Zone de la Gare
22. Zone de Coat Congar
23. Zone de la Gare
24. Zone des Ursulines
25. Zone de Notre Dame du Mur
26. Zone du Pillion
27. Zone des Genêts d'Or



Secteur de MORLAIX Nord



*Secteur de MORLAIX Sud*

Globalement, 20,32 ha de surface en cœur d'îlot / dents creuses ont été identifiés en 2014 avec une réceptivité de 425 logements.

Conformément à l'orientation première du PADD qui est de conforter le rôle de « ville centre », l'ensemble du potentiel foncier de la commune a été valorisé et intégré dans le projet de territoire.

L'ensemble des dents creuses est classé en zones U ou AU et leur urbanisation est intégrée au PLU en vigueur. Depuis l'approbation du PLU, des réflexions sont en cours sur la faisabilité des projets mais aucun projet n'est entré dans une phase opérationnelle.

Secteurs	Surface (ha)	Densité (logts/ha)	Nombre de logements
<b>Renouvellement urbain / Réhabilitation</b>			<b>454</b>
Rue de la Paix	0,65	30	20
Troudousten	0,5	80	40
Quartier de la gare *		50	224
Couvent des Ursulines	2,5	27	68
Lycée ND du Mur	1,1	45	50
Genêt d'Or route de Callac	5,62	8	45
EHPAD			7
<b>Mobilisation de logements vacants</b>			<b>290</b>
dans le cadre du PLH 2014/2019	35 logts/an	6 ans	210
PLH suivant : hypothèse	20 logts/an	4 ans	80
<b>SOUS-TOTAL</b>			<b>744</b>
<b>Constructions neuves en cœurs d'îlots / Dents creuses</b>	<b>20,32</b>		<b>425</b>
Ploujean - Kermaria (remise en cause du schéma du POS)	6,39	18	115
Ploujean - Kermahotou (remise en cause du schéma du POS)			
Ploujean - rue le Bars (centre)	0,75	15	11
Ploujean - rue de Kergariou nord	3,6	15	54
Morlaix - Roch Glaz	3,45	21	72
Morlaix - rue Michel Bakounine	0,5	30	15
Morlaix - avenue de Truro	1,06	30	32
Morlaix - rue G. Châtel	0,16	15	2
Morlaix - rue de Kerscoff	0,26	10	3
Morlaix - rue de Plougasnou nord	0,3	15	5
Morlaix - rue P. Sérusier	0,55	20	11
Morlaix - Le Verger (remise en cause du schéma du POS)	3,3	25	83
Morlaix - Orée du Bois	0,5	20	10
Morlaix - Coat Congar	0,86	15	13
<b>Parcelles libres dans le tissu urbain</b>	<b>1,14 ha</b>		<b>17</b>
Rue de Kerscoff (AK 210)	812 m <sup>2</sup>		1
Clos des Futaies (AK 673)	656 m <sup>2</sup>		1
Rue de la Paix (BN 456/458)	750 m <sup>2</sup>		3
Rue Théodore Botrel (AM 39)	1197 m <sup>2</sup>		2
Rue Georges Brassens (AM 204)	695 m <sup>2</sup>		1
Rue Georges Brassens (AM 241)	610 m <sup>2</sup>		1
Le Verger (AN 186)	1658 m <sup>2</sup>		3
Ploujean - rue de Kergariou (AE 136/137/493)	5000 m <sup>2</sup>		5
<b>SOUS-TOTAL</b>			<b>442</b>
<b>Constructions neuves en extension</b>	<b>13,41</b>		<b>237</b>
Ploujean - Botloré	1,20	15	18
Ploujean - rue de Kergariou sud	1,10	15	17
Ploujean - rue de la Baie	2,72	15	41
Morlaix - Kerozar	3,49	18	63
Morlaix - Le Pillion	4,90	20	98
<b>SOUS-TOTAL</b>			<b>237</b>
<b>TOTAL logements neufs</b>			<b>1423</b>

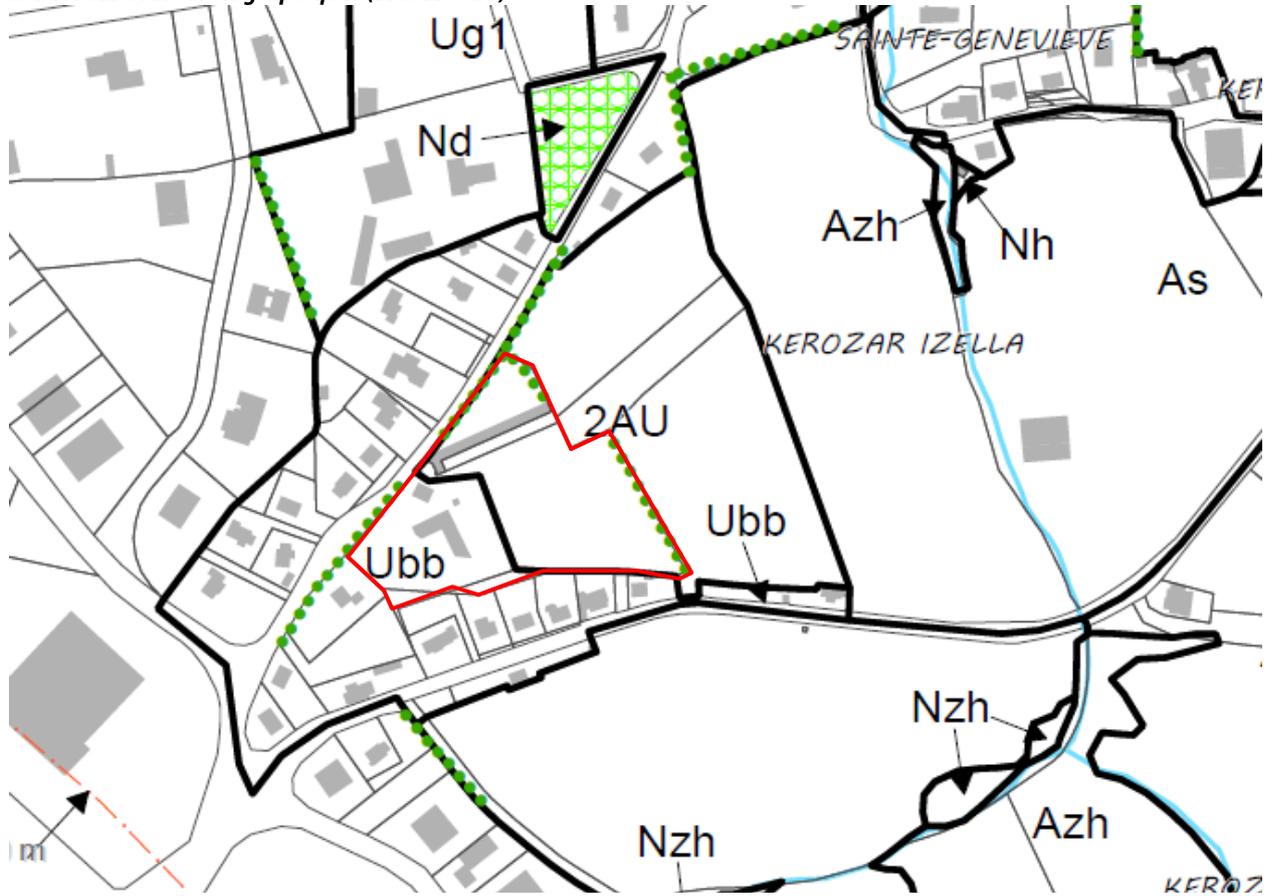
\* donnée étude quartier gare/projet V1

*Utilisation des ressources foncière et immobilières projetées par la PLU.*



Le site d'étude qui inclut un secteur sur lequel 3 permis de construire ont été déposés sur la base du POS, a été étendu au-delà de la zone 2AU pour intégrer dans la réflexion les parcelles non bâties situées à l'ouest du site. Il s'agit de définir un projet d'aménagement global sur l'ensemble du site.

*Extrait des documents graphiques (source : PLU)*



## 3.2 Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

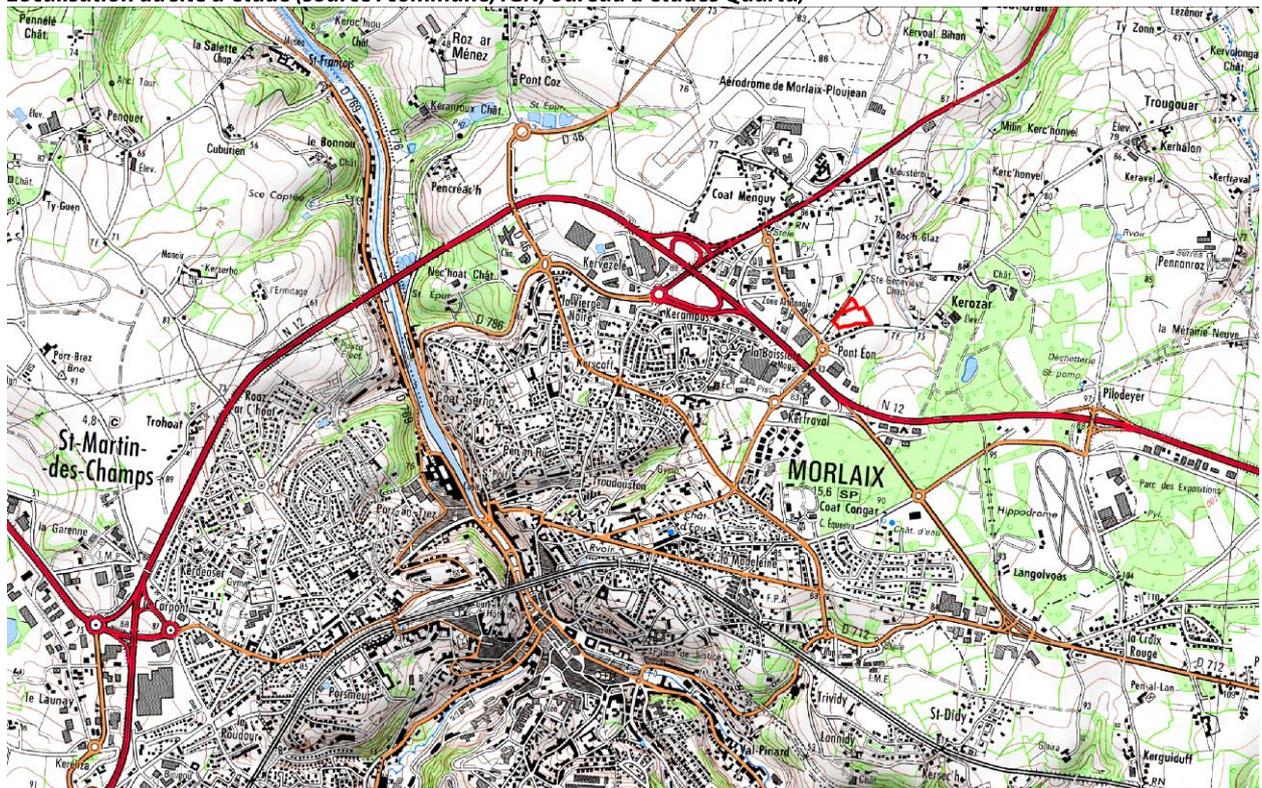
### 3.2.1 Situation

Le site d'étude couvre une superficie d'1,4 ha. Aujourd'hui en friche, il n'a aucune vocation agricole. Situé en continuité de la zone urbanisée, à proximité des équipements et des transports en commun, il dispose d'atouts indéniables afin de répondre à la demande de logements individuels. Le site n'est pas concerné par le Site Patrimonial Remarquable.

**Localisation du site d'étude (source : commune, IGN, bureau d'études Quarta)**



**Localisation du site d'étude (source : commune, IGN, bureau d'études Quarta)**



Le site se localise :

- au nord-est de l'agglomération et de la RN12
- au sud de la RD786, des zones d'activités existantes et en cours de développement, à proximité de l'aérodrome Morlaix-Ploujean et d'une forte zone d'emplois et d'espaces commerciaux.

### 3.2.2 Diagnostic foncier

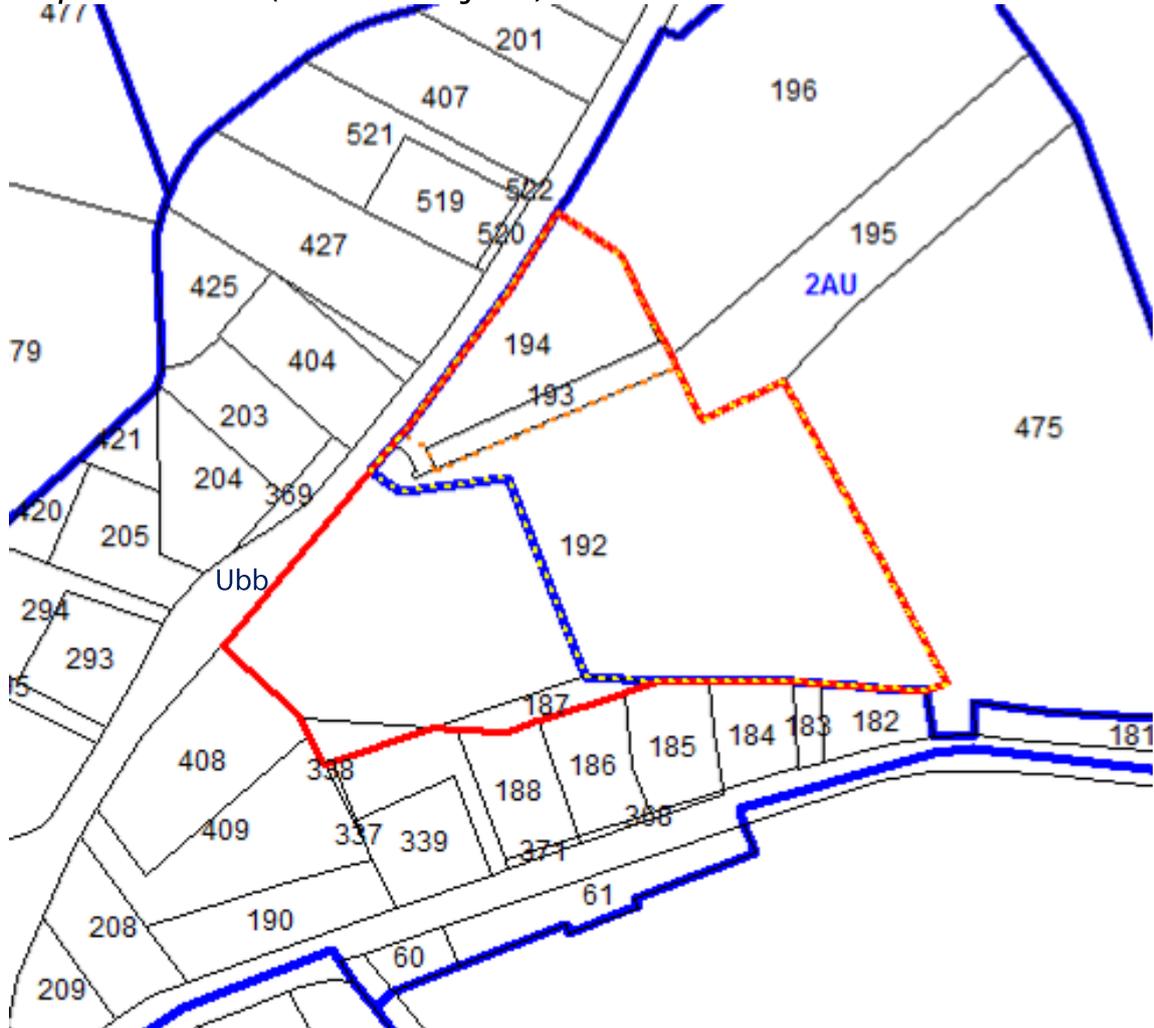
Le site d'étude occupe 1,337 ha composé de :

- 0,8766 ha inclus dans la zone 2AU (en pointillés orange sur le plan), dont 0,22 ha ont fait l'objet de 3 permis de construire (en pointillés jaune sur le plan)
- 0,4608 ha classés en zone urbaine Ubb au PLU

Le site faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation partielle est composé des parcelles cadastrales suivantes :

Numéro de parcelle	Superficie cadastrale (m <sup>2</sup> )	Superficie du site d'étude (m <sup>2</sup> )
BP 192	8 564	6 548
BP 193	454	454
BP 194	1 764	1 764
<b>Total</b>	<b>12 777</b>	<b>8 766</b>

L'emprise du site d'étude (source : cadastre.gouv.fr)

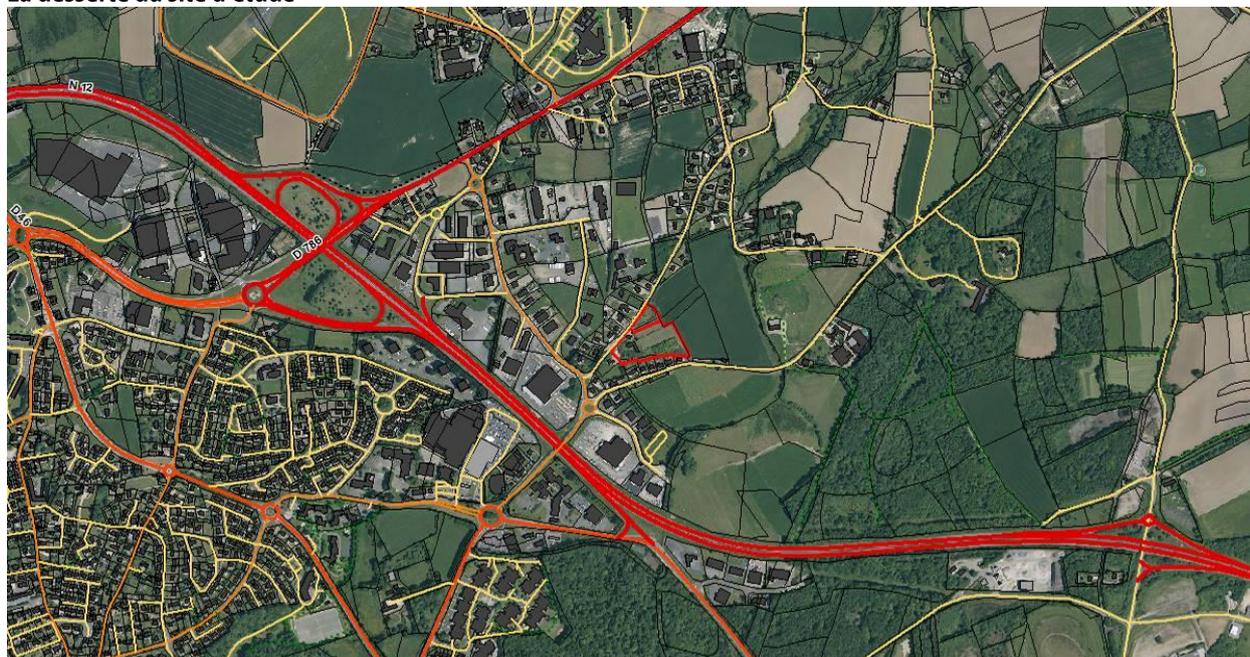


### 3.2.3 Desserte

Le site est bordé par la rue de Roc'h Glaz au nord. Au sud, la route de Garlan ne jouxte pas immédiatement le site d'étude mais longe la zone 2AU à l'est.

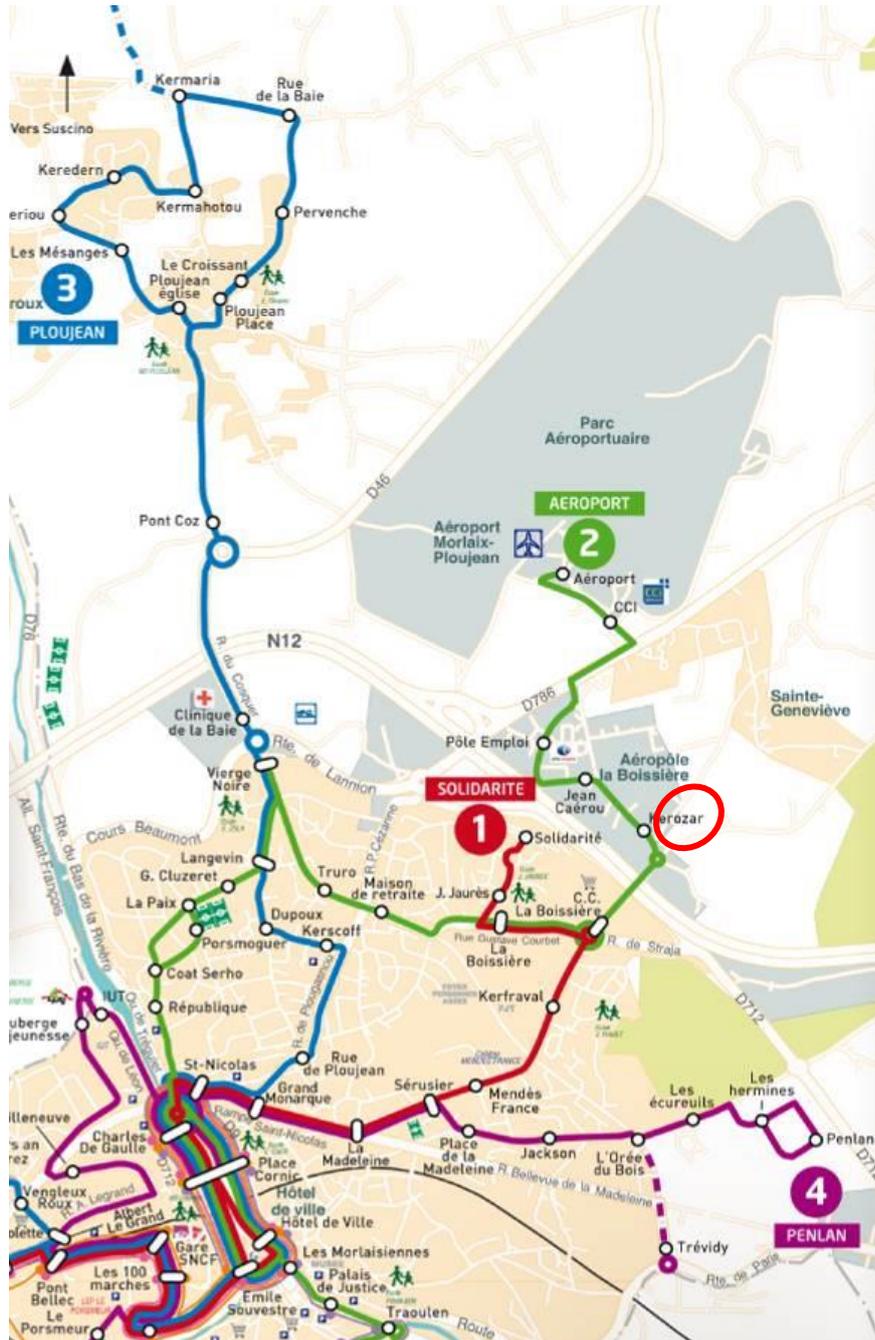
Il est également à proximité immédiate du rond-point de Pont Eon qui assure les connections vers le centre ville de Morlaix à l'ouest et les zones d'activités au nord.

#### La desserte du site d'étude



Le site d'étude est desservi, à proximité immédiate, par le réseau bus de Morlaix.

#### Extrait de la carte du réseau bus



### 3.2.4 Occupation du sol et usages

- **L'environnement du site**

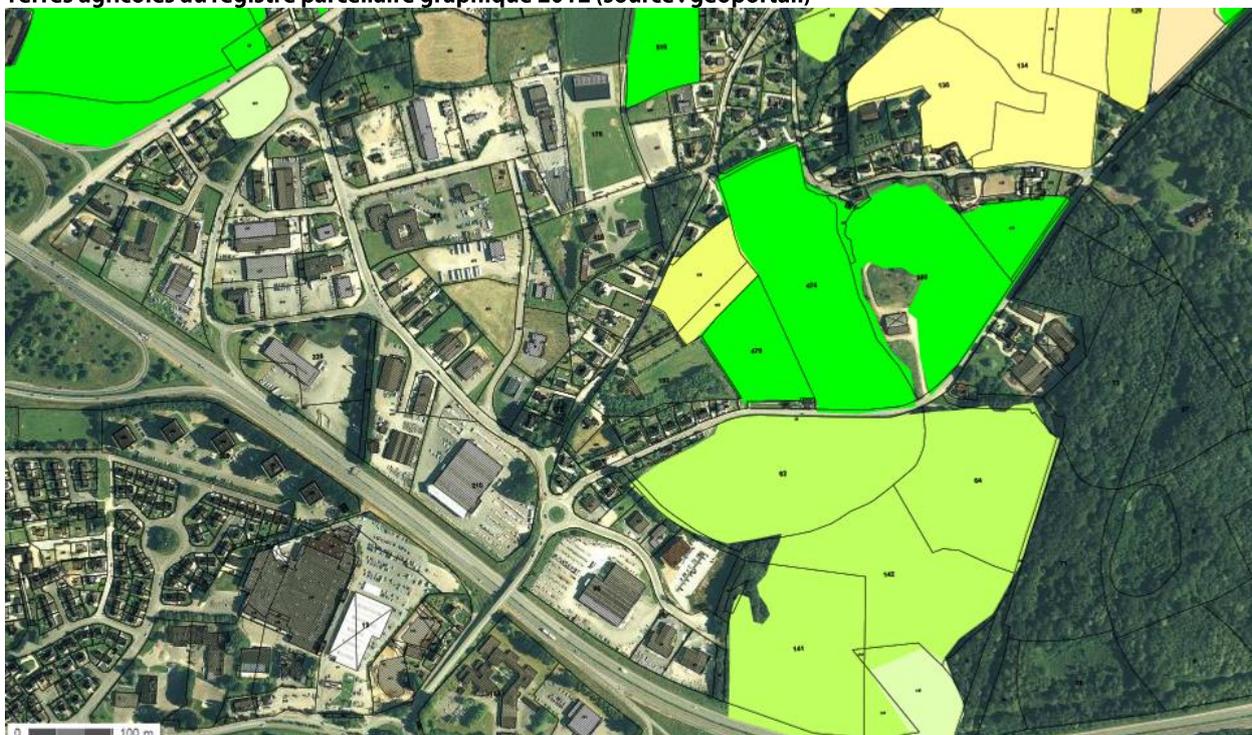
Le site s'inscrit dans un contexte urbain diversifié composé d'habitations individuelles réalisées au coup par coup le long de voies historiques (Route de Garlan, Rue de Roc'h Glaz) au nord, à l'ouest et au sud du site. Ces espaces urbanisés sont bordés par des activités économiques organisées au sein de la zone artisanale bordant la RN12 et la RD786.

**Les franges du site d'étude**

-  Urbanisation ponctuelle
-  Urbanisme de "plots"
-  Bois
-  Grandes cultures
-  Prairies



Les franges est du site sont occupées par des terres agricoles exploitées en grandes cultures alors que les terres au sud de la route de Garlan sont composées de prairies.

**Terres agricoles au registre parcellaire graphique 2012 (source : géoportail)**

Des perspectives se dégagent vers les espaces agricoles ouverts à l'est, structurés par les vallées et boisements qui les accompagnent, et ponctués par l'urbanisation. La chapelle Sainte-Geneviève constitue un signal bien visible dans le paysage.

**Vue vers les espaces agricoles à l'est****Route de Garlan au sud du site****Rue de Roc'h Glaz au nord du site**

- **Le site d'étude**

Le site d'étude est occupé par des terres en friches non exploitées. Des bâtiments ont été démolis et demeurent des murs en parpaing nu en limites du site. En partie sud, le mur est couvert de végétation grimpante (lierre).

En partie nord du site (hachurée sur la carte ci-dessous), 3 permis de construire ont été déposés sur la base du POS sans prévoir d'accès sur les terrains en cœur d'îlot. De fait, les accès sur le terrain non bâti en cœur d'îlot sont limités au nord-ouest du site.

Le site est boisé sur la partie sud. Il s'agit essentiellement de conifères et de végétation arbustive caractéristique des friches, présentant peu d'intérêt écologique ou paysager.

**Le site d'étude**



**Vue sur le site depuis la rue de Roc'h Glaz**



**Perception du site depuis la route de Garlan**



**Analyse du site d'étude**



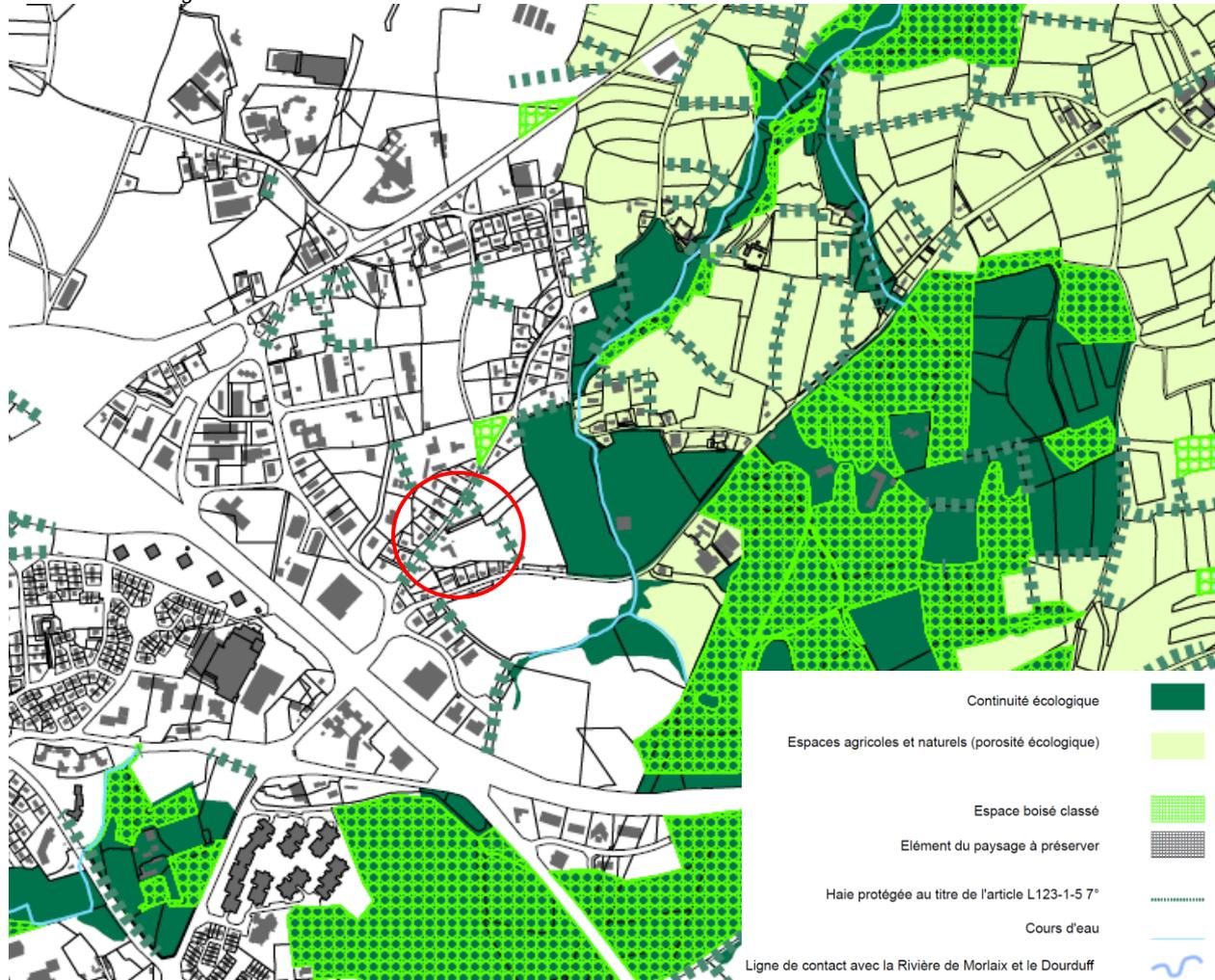
- |   |                               |   |                 |
|---|-------------------------------|---|-----------------|
|  | projet en cours               |  | mur             |
|  | végétation arbustive (friche) |  | bâtiment démoli |
|  | sapinière                     |  | site d'étude    |

- **Continuités écologiques**

Le site se place en-dehors des continuités écologiques identifiées au PLU.

### Carte des continuités écologiques

Source : PLU en vigueur



Des haies ont également été identifiées et protégées au titre de la loi Paysage en frange nord et est du site. Toutefois, la haie au nord-est du site (sur le secteur en cours de projet) est inexistante. En outre, sur la partie est, il s'agit d'un mur recouvert de végétation plutôt que d'une trame bocagère.

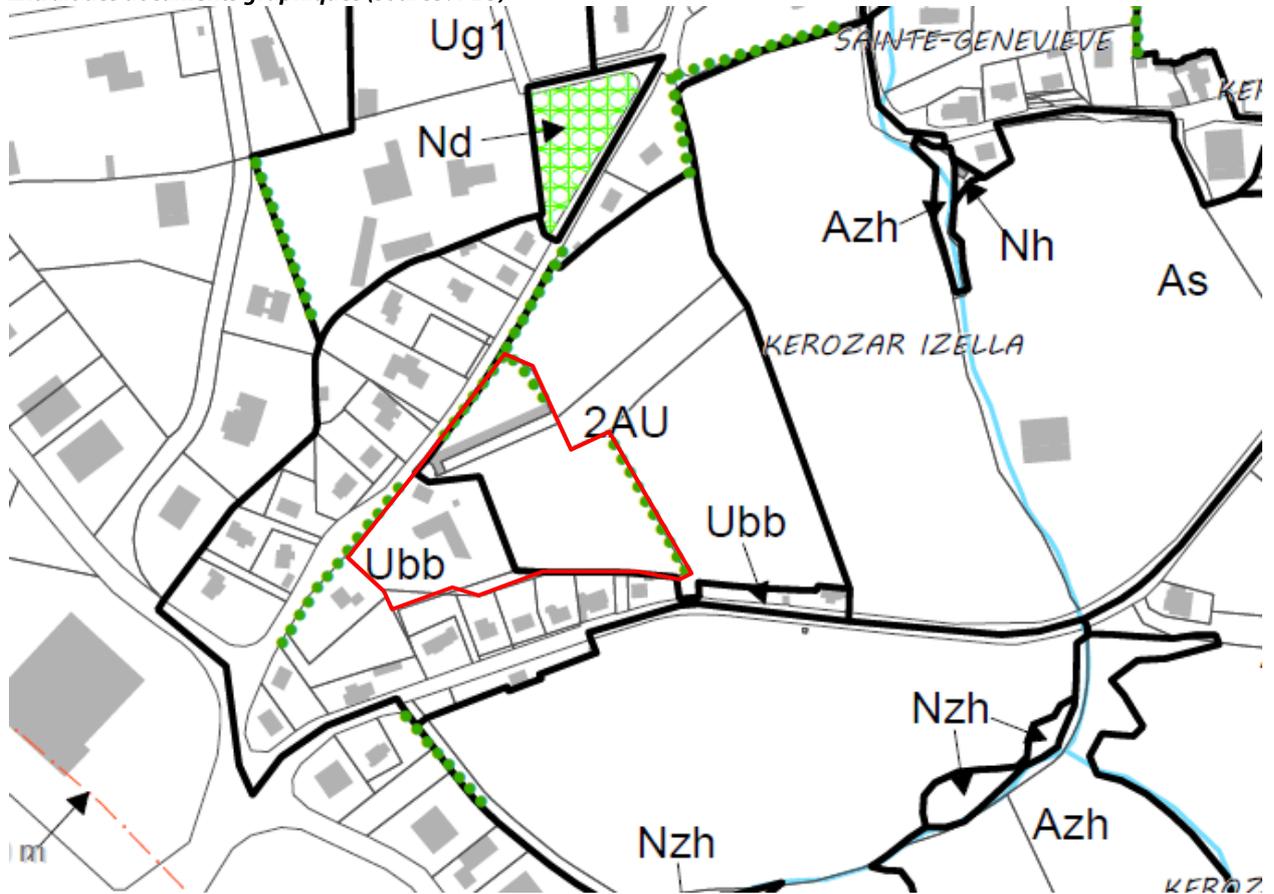
### Haie identifiée en limite est du site d'étude



### 3.3 Le PLU sur le site d'étude

#### 3.3.1 Le règlement

Extrait des documents graphiques (source : PLU)



	Contour des zones du P.L.U.		Emplacement réservé
	Parcellaire cadastral		Marge de recul des voiries
	Bâti cadastral		Voie future (tracé approximatif)
	Servitude - Attente de projet- (L123-2a du code de l'urbanisme)		Chemin piéton futur (tracé approximatif)
	Zone d'archéologie préventive		Linéaire commercial
	Haie protégée au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme		Bande des 100 mètres
	Espace boisé classé		
	Elément du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme		
	Arbre remarquable		

Au PLU, le site d'étude est classé en zone 2AU dans sa partie est et en zone Ubb dans sa partie ouest. Le zonage 2AU vise à permettre la réalisation à moyen ou long terme des projets d'urbanisation nouvelle sous forme d'aménagement global, dans les secteurs où le développement de la ville doit s'inscrire en priorité.

La zone 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Leur aménagement doit se faire sous forme d'aménagement global (cf. Dispositions générales du règlement).

La zone 2AU comprend les secteurs suivants :

- 2AU : destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- 2AU<sub>i</sub> : destinés aux activités,
- 2AU<sub>up</sub> : destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision de la ZPPAUP.

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle présentant une densité importante,
- Ubb correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle présentant une densité moyenne,
- Ubc correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle à caractère paysager présentant une densité plus faible.

Des haies protégées au titre de la loi Paysage ont été indiquées aux documents graphiques en bordure nord et est du site. A ce titre, le PLU prescrit, en annexe de son règlement, les principes de préservation à respecter :

*Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :*

- *la haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés,*
- *tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...),*
- *les talus doivent être préservés. Leur arasement est interdit. Toutefois, la création d'un accès d'une largeur de 6m maximum pourra être autorisée.*

*Dans le cadre d'une procédure d'aménagement foncier ou d'une réorganisation parcellaire, la compensation des haies et talus éventuellement détruits devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation. Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la plantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.*

### 3.3.2 Orientation d'aménagement et de programmation

Aucune orientation d'aménagement et de programmation n'est définie sur le site d'étude.

## 3.4 Le projet d'aménagement

### 3.4.1 Les enjeux et objectifs d'aménagement

Au regard des caractéristiques du site, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Permettre la création de nouveaux logements pour participer à la réponse aux objectifs fixés dans le PLU et le PLH en terme de production de logements et d'accueil de population ;
- Proposer une offre de logements complémentaire aux projets en cours essentiellement en renouvellement urbain en cœur de ville et répondre aux attentes de la population ;
- Développer un projet d'aménagement global en cohérence avec son environnement urbain, naturel et paysager ;
- Anticiper les développements futurs vers l'est, sur les terrains maintenus en zone 2AU, notamment en terme d'accès ;
- Limiter la consommation d'espace en définissant une densité minimale de logements à respecter, tout en assurant la cohérence avec la trame urbaine dans laquelle s'inscrit le site.

A partir de ces objectifs, une hypothèse d'aménagement a été esquissée, en dehors du secteur en cours de construction au nord du site. Ce projet remettant en cause l'accès par ce secteur de la rue de Roc'h Glaz, il a été prévu plus au sud depuis la zone urbaine sur les terrains non bâtis.

Le secteur de l'OAP intègre également une construction d'habitation existante implantée au cœur d'une grande parcelle qui sera maintenue.

La réceptivité est estimée à 20 logements sur 1,337 ha dont :

- 3 logements en cours de construction au nord du site sur des lots de 500 à 900 m<sup>2</sup>, sur une superficie de 2165 m<sup>2</sup> soit 14 logements par ha
- 1 logement existant pour lequel un terrain d'environ 900 m<sup>2</sup> a été maintenu
- 16 logements sur des lots variant entre 300 et 600 m<sup>2</sup> sur une superficie de 1,07 ha, soit 15 logements par ha.

La densité globale s'élève à 15 logements par ha. , dans un esprit de transition entre la ville et ses secteurs de développement économique (plus dense) et la campagne.

Sur le plan paysager, la trame bocagère de qualité sera préservée en dehors des accès au site à court et moyen terme. En effet, le projet ne devra pas compromettre la poursuite de l'urbanisation vers l'est à plus long terme depuis le site de projet et la route de Garlan.

Une étude phytosanitaire évaluera l'enjeu de préservation de l'ensemble des éléments protégés au titre de la loi Paysage, notamment en limite est.

Sur le plan urbain, les implantations visent à optimiser les apports solaires (exposition sud), tout en assurant une structuration du paysage par des continuités bâties, des accroches sur les limites séparatives et/ou l'alignement des voies. En outre, il s'agit d'optimiser l'utilisation du foncier pour éviter de créer des reliquats difficilement praticables ou aménageables à terme (stationnement, extension de la construction...). construction...).

**Hypothèse d'aménagement du site**



## 3.5 Evolution des pièces du PLU

### 3.5.1 Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur la base de l'analyse du site, des enjeux et des objectifs d'aménagement et de la définition d'une esquisse, une OAP peut être définie au PLU à cheval sur les zones 1AU et Ubb.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Morlaix  
PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 16 - Secteur de Kerozar Izella – zonage 1AU - Ubb – environ 1,3 Ha



##### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- × Accès véhicule interdit

##### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction** : maisons individuelles

**Densité brute** : 15 logts/ ha minimum

**Implantation du bâti** : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires et à assurer une structuration du paysage (accroches à l'alignement des voies et/ou des limites parcellaires si la configuration de la parcelle le permet).

##### Déplacements :

Accès véhicules et piétons par la rue Roc'h Glaz au nord.

Prévoir une sortie vers la zone 2AU à l'est.

Ne pas compromettre l'aménagement d'un accès à la zone 2AU depuis la route de Garlan.

##### Paysage :

Un traitement paysager végétal sera assuré le long des habitations existantes au sud.

**Espaces communs récréatifs** : il n'est pas demandé d'espace commun spécifique

**Gestion des eaux pluviales** : se reporter au règlement

- - - Desserte en transport en commun
- ● ● ● ● Élément du paysage à préserver
- ■ ■ ■ ■ Frange végétale à créer

L'OAP prévoit une densité globale minimale de 15 logements par ha tenant compte des projets en cours (3 parcelles détachées au nord du site), de la maison existante sur le site et de la complexité du projet compte tenu des possibilités d'accès limitées par les projets en cours.

Dans une vision à long terme, elle prévoit les accès à la partie est de la zone 2AU non ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification.

Elle vise enfin à encourager la structuration de l'espace par le bâti et à intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager.

### 3.5.2 Modification des documents graphiques du règlement

Le zonage est modifié en réduisant la zone 2AU de 8 768 m<sup>2</sup> et en créant une zone 1AU sur cette emprise.

En outre, la haie identifiée par erreur en limite est du site puisqu'elle correspond à un mur recouvert de lierre est supprimée.

**Avant modification du PLU****Après modification du PLU**

Le règlement de la zone 1AU n'est pas modifié. Il permet la réalisation du projet d'aménagement.

## 3.6 Justifications et impacts

### 3.6.1 Environnement

- **La qualité de l'air**

La création d'un nouveau quartier d'habitat générera une hausse des besoins en chauffage. L'augmentation des dépenses énergétiques induites sera néanmoins limitée par des implantations des constructions essentiellement nord/sud et est/ouest, favorisant ainsi les apports solaires. Les déperditions de chaleur pourront également être atténuées par le recours à des formes urbaines compactes (simplicité des volumes, maisons de ville en bande, mitoyenneté).

La définition d'un projet visant en partie à densifier des parcelles urbanisées permet de réduire les distances de circulation motorisées. En outre, la proximité de la desserte en transports en commun limitera les flux en véhicules individuels.

- **La qualité de l'eau**

Le nouveau quartier d'habitat sera raccordé au réseau d'assainissement collectif et séparatif. L'infiltration naturelle des eaux pluviales sera favorisée par l'aménagement d'espaces de temporisation et de noues paysagères.

- **La qualité des sols**

Les principes de gestion des eaux pluviales envisagés, ainsi que les règles définies à l'article 1AU13 du règlement écrit, conduiront à limiter l'imperméabilisation des sols.

- **Continuité écologique et biodiversité**

Composé de terrains en friches et d'éléments bâtis, le site n'a pas été identifié dans une continuité écologique au PLU. En outre, les éléments boisés existants sur le site ne présentent pas d'intérêt écologique notable et n'ont pas fait l'objet de protection spécifique au PLU.

- **Natura 2000**

La présente modification n'engendre pas d'impact sur les deux périmètres Natura 2000 situés sur la commune :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5300015 : « Baie de Morlaix »
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5310073 « Baie de Morlaix ».

En effet, le site d'étude se situe en partie au sein de la trame urbaine déjà existante et sur des terrains en friche. Les impacts de l'urbanisation de ce site ont déjà été évalués dans le cadre de la révision du PLU. La présente modification ne vient pas créer de nouvelles contraintes pour la protection des zones Natura 2000.

### 3.6.2 Paysages

Le projet d'aménagement veille à poursuivre les caractéristiques urbaines environnantes en favorisant les continuités bâties et la densification. La couture urbaine entre l'opération d'aménagement et le tissu urbain existant sera travaillée afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. Le site d'étude entouré de reliquats de murs végétalisés, de constructions existantes ou en projet est peu perceptible dans le grand paysage. Les impacts sur le paysage seront donc limités.

### 3.6.3 Agriculture

Le site n'étant pas exploité, la présente modification n'a pas d'impact sur les espaces agricoles.

## 4. Modification de classement de l'îlot "Gambetta est" (secteur Uru du quartier de la gare)

### 4.1 Contexte

Afin d'accompagner la réalisation du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), Morlaix Communauté ainsi que les Villes de Saint-Martin-des-Champs et de Morlaix ont souhaité coordonner leurs actions pour développer un projet d'aménagement sur le long terme autour de la nouvelle gare. A cet effet, elles ont engagé une étude de renouvellement urbain du quartier. En l'attente de la finalisation de cette étude, le PLU a classé l'ensemble du quartier en zone Uru (secteur de réhabilitation et de renouvellement urbain) et instauré une servitude d'attente (article L.123-2a du code de l'urbanisme, recodifié L.151-41 5°).

Le scénario d'aménagement de l'îlot « Gambetta est » vise la construction d'environ 40 à 70 logements collectifs. L'Etablissement Public Foncier de Bretagne y a procédé à l'acquisition de nombreux biens immobiliers voués à la démolition.

Afin de ne pas laisser cet îlot situé en entrée de ville dans son état actuel d'abandon, notamment lorsque le PEM sera mis en service en 2017, il convient de permettre sa reconversion à court terme. Aussi, dans la cadre de la présente modification du PLU, il convient de :

- classer le site du projet Gambetta Est en zone 1AU et les parcelles situées en frange du site de projet en zone UAa pour permettre leur évolution.
- définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'îlot Gambetta Est
- supprimer la servitude d'attente sur ce secteur.

### 4.2 Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

#### 4.2.1 Situation

Le site d'étude se localise à l'ouest du centre-ville, au sud-est de la gare.

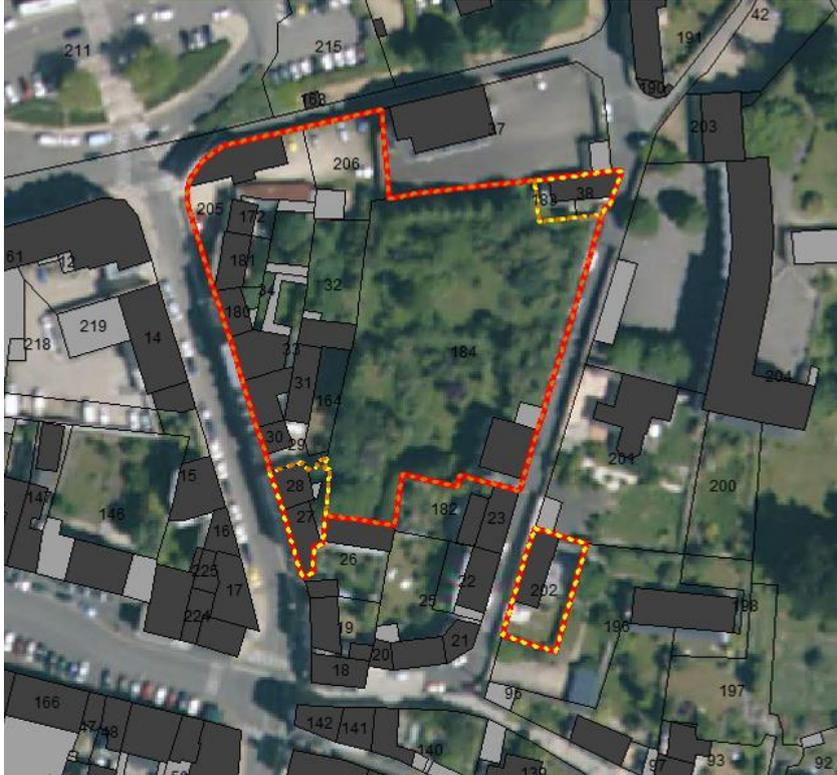
Localisation du site d'étude (carte IGN)



Le site d'étude se compose :

- pour une majeure partie, de l'îlot Gambetta faisant l'objet du projet de renouvellement urbain du secteur de la Gare sur une surface de 0,53 ha (en pointillés orange sur la carte ci-dessous)
- de 5 parcelles en dehors du site de réflexion sur une surface de 0,065 ha (en pointillés jaune).

#### Le site d'étude



#### Extrait du plan de situation de l'OAP





**Différents cônes de vision sur l'îlot « Gambetta Est » et son environnement**

Ce secteur et son environnement proche, se compose d'une majorité de bâtiments d'une hauteur de R+2+combles bien que certains bâtiments aient une hauteur plus réduite. Ces bâtiments implantés à l'alignement des voies assurent des continuités bâties. La volumétrie des constructions est par ailleurs relativement hétérogène et variée.

Différentes typologies de bâtiments sont présentes :

- des bâtiments à haute valeur architecturale
- des constructions des années 1950/1970 ne présentant pas d'intérêt architectural significatif.

Les murs, présents notamment le long de la rue Général le Flô, en bordure de parcelles, fabriquent l'identité des coteaux de Morlaix. Ils sont l'un des éléments des cheminements hauts/bas de la ville. Les percées visuelles et la perméabilité des vues sur les coteaux sont réduites.

L'îlot est par ailleurs identifié comme dent creuse étant donné qu'une partie du site n'est pas bâti. Il représente ainsi un potentiel à urbaniser dans le cadre du réaménagement du secteur de la gare et des opérations de densification de la ville de Morlaix.

La gare située à proximité immédiate du site, ainsi que la desserte en transports en communs dynamisent ce secteur de la ville.

Aussi, la présence de petits commerces et services consolide ce dynamisme sur un secteur situé en frange du centre-ville.



Prise de vue depuis l'intersection entre la rue Gambetta et la rue Armand Rousseau sur l'îlot



Prise de vue depuis l'intersection entre la rue Gambetta et l'impasse Gambetta sur l'îlot



Prise de vue depuis l'intersection entre la rue Gambetta la rue Armand Rousseau sur la gare



Prise de vue depuis le Nord de la rue Général le Flô sur l'îlot

**Le site d'étude**

#### 4.2.2 Diagnostic foncier

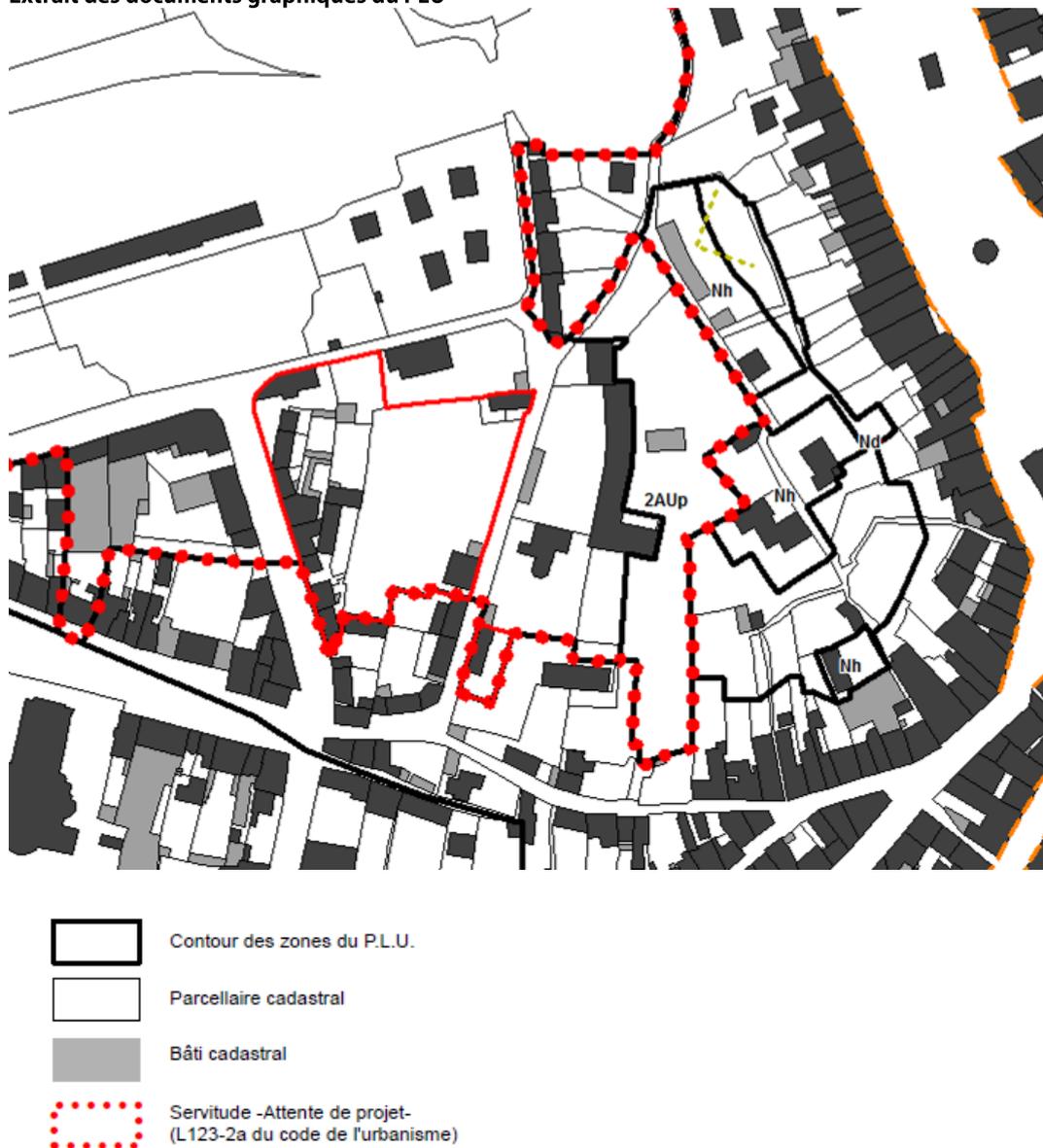
Le site d'étude occupe 0,59 ha. Il se compose des parcelles cadastrales suivantes :

<b>IDENTIFIANT PARCELLE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
151000BI0038	109
151000BI0031	90
151000BI0028	89
151000BI0034	277
151000BI0164	134
151000BI0184	3062
151000BI0030	37
151000BI0032	334
151000BI0181	118
151000BI0205	440
151000BI0206	352
151000BI0033	214
151000BI0202	291
151000BI0029	66
151000BI0172	83
151000BI0180	82
151000BI0027	107
151000BI0183	53
<b>TOTAL</b>	<b>5938</b>
<b>TOTAL SITE PROJET</b>	<b>5289</b>

Le site de réflexion couvre 0,53 ha (hors parcelles en grisé dans le tableau correspondant au secteur en dehors du site de réflexion).

### 4.2.3 Le PLU sur le site d'étude

#### Extrait des documents graphiques du PLU



Le site est classé en zone Uru au PLU et est inscrit dans le périmètre d'attente d'une servitude de projet. Il ne fait pas l'objet d'OAP.

La zone Uru est destinée à la réaffectation de constructions existantes et au renouvellement urbain. Son aménagement doit se faire sous forme d'aménagement global (cf. dispositions générales).

### 4.2.4 Le Site Patrimonial Remarquable sur le site d'étude

Le site est classé en zone A2 (coteaux urbanisés) au Site Patrimonial Remarquable dont les objectifs sont les suivants :

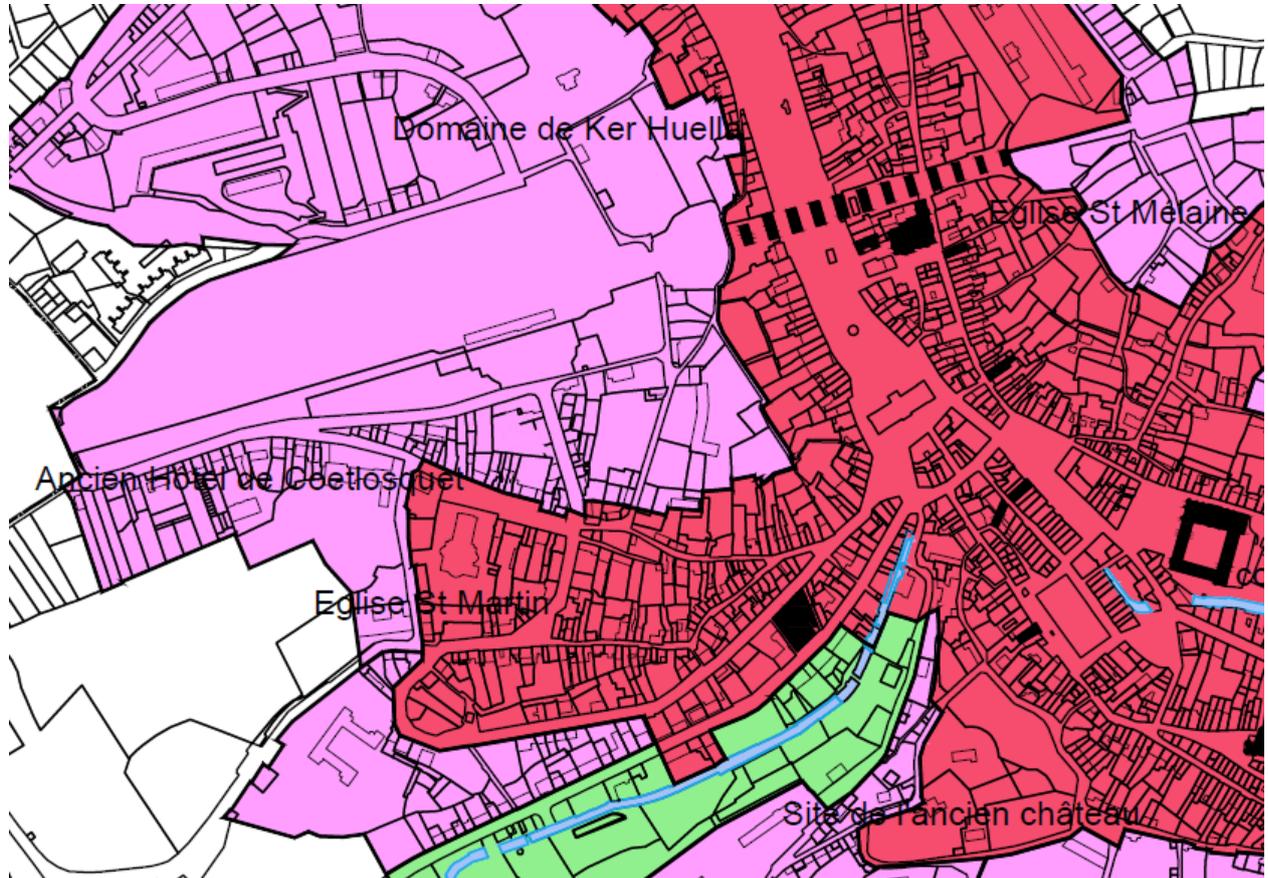
*Le cadre paysager et urbain est de grande qualité, il est aujourd'hui encore préservé malgré une lente urbanisation qui risque, si elle n'est pas encadrée, de faire perdre ce cadre remarquable.*

*Il convient donc d'éviter la construction de nouveaux bâtiments émergents ou trop prégnants visuellement dans le paysage, par leur forme, volume, implantation, couleur.....*

*De même, les toitures étant très perceptibles en raison du relief marqué de Morlaix, elles constituent une « cinquième façade » et méritent à ce titre qu'on leur porte une attention particulière, équivalente à celle des autres façades.*

*Le périmètre de perception de la carte des qualités positionne sur le territoire les parties qui présentent une forte « sensibilité/vulnérabilité paysagère », c'est-à-dire rendues très visibles depuis les points hauts de la commune. Il permet de visualiser précisément les secteurs impactés.*

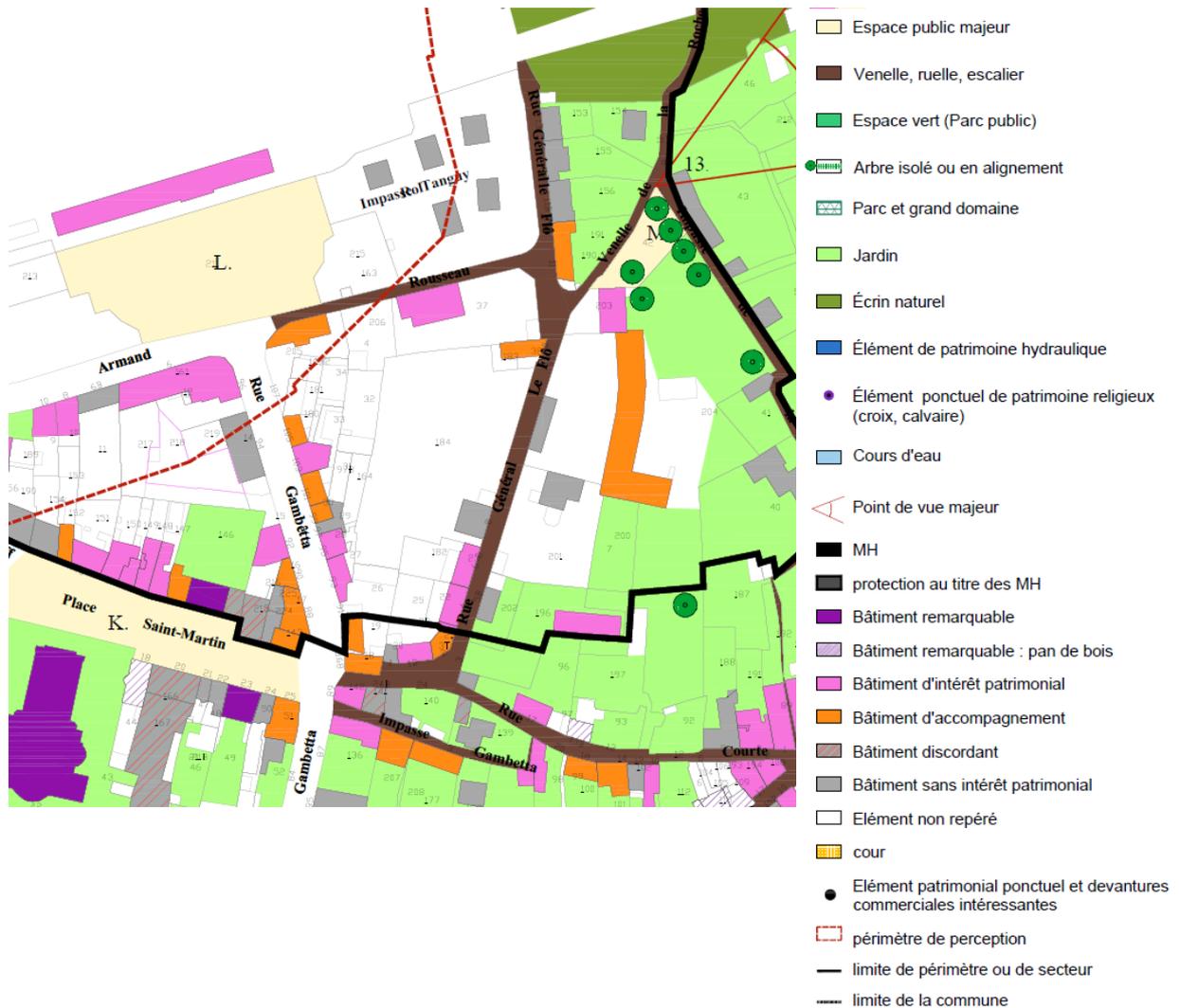
*Les points de vue majeurs sont repérés par un cône sur la carte des qualités architecturales et paysagères et par leurs coordonnées GPS dans le règlement.*



De plus, le règlement du Site Patrimonial Remarquable précise que :

- Tout nouveau programme devra présenter une façade reprenant la trame représentative du quartier dans lequel il s'insère.
- Tout nouveau bâtiment sera implanté à l'alignement, ou l'alignement sera marqué par un mur de clôture en cas de retrait
- Tout projet devra s'intégrer harmonieusement dans la pente et ne pas émerger de façon discordante depuis les points de vue majeurs et les espaces publics majeurs.
- Le bâti neuf devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble urbain dans lequel il s'insère notamment en terme de gabarit. Il devra s'adapter également à la forme et la taille de la parcelle
- L'ordonnement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnements des bâtiments de qualité proches
- Interdiction : tout bâtiment dont le gabarit serait émergent quel que soit le point de vue depuis lequel il est perçu.

Il fait également l'objet d'éléments de qualité architecturale et paysagère. Il s'agit de bâtiments d'intérêt patrimonial et de bâtiments d'accompagnement dont une partie a été démolie.



#### 4.2.5 Le projet envisagé

Dans le cadre des études de renouvellement urbain du quartier de la Gare, un schéma de référence urbain a été défini sur l'ensemble du secteur de la Gare.

Le site d'étude de l'îlot Gambetta fait l'objet d'une maîtrise foncière avec l'EPF. L'ensemble des parcelles du site de projet sont acquises ou en cours d'acquisition par l'EPF (à l'exception des parcelles hors site de réflexion).

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction de bâtiments d'habitation comprenant ponctuellement des rez-de-chaussée commerciaux en respectant une densité comprise entre 70 et 130 logements par hectare environ.

La hauteur des bâtiments sera comprise entre R+2+Combles et R+4+Combles en veillant à une bonne intégration architecturale avec l'environnement direct du site de projet. Ainsi, la hauteur des bâtiments a été travaillée en fonction de la pente naturelle du site et des constructions voisines.

Elles sont plus élevées en point bas à l'est du site qui fait face à des constructions de 17 mètres de hauteur de l'autre côté de la rue du général Le Flô. Le gabarit maximal a été porté à R+4+C.

Le long de la rue Armand Rousseau accueille déjà une construction en R+3+C. Cette volumétrie a été prolongée de même que dans le cœur d'îlot.

Enfin, sur la rue Gambetta, le point haut du site, la volumétrie a été limitée à R+2+C pour limiter l'impact dans le paysage.

Les bâtiments seront implantés à l'alignement des voies existantes autour de l'îlot afin de prolonger la trame urbaine du centre-ville.

Pour amener une mixité fonctionnelle sur ce secteur stratégiquement situé en face de la gare et accentuer le dynamisme du quartier, les bâtiments disposeront d'un rez-de-chaussée commercial en tout ou partie du bâtiment le long des rues Gambetta et Armand Rousseau.

Afin de permettre une mixité sociale, les logements présenteront une diversité de typologie : logements intermédiaires, logements collectifs,...

De plus, 20% de logements sociaux seront prévus sur l'ensemble du projet.

La voirie traversera l'îlot d'Est en Ouest et sera accessible aux différents types d'utilisateurs (piétons, cyclistes, automobilistes). Un accès sera présent rue du Général Le Flô, un autre au Nord-Ouest, à l'intersection de la rue Armand Rousseau et de la rue Gambetta, un dernier donnant sur la rue Gambetta.

La demande en stationnement sera satisfaite par l'aménagement de parkings en sous-terrain ou en aérien.

Un espace public sera aménagé en face de la gare, de part et d'autre de la nouvelle voie, créant deux placettes à l'angle des rues Gambetta et Armand Rousseau.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère, architecturale et urbaine du projet à l'échelle de l'îlot et du grand paysage.

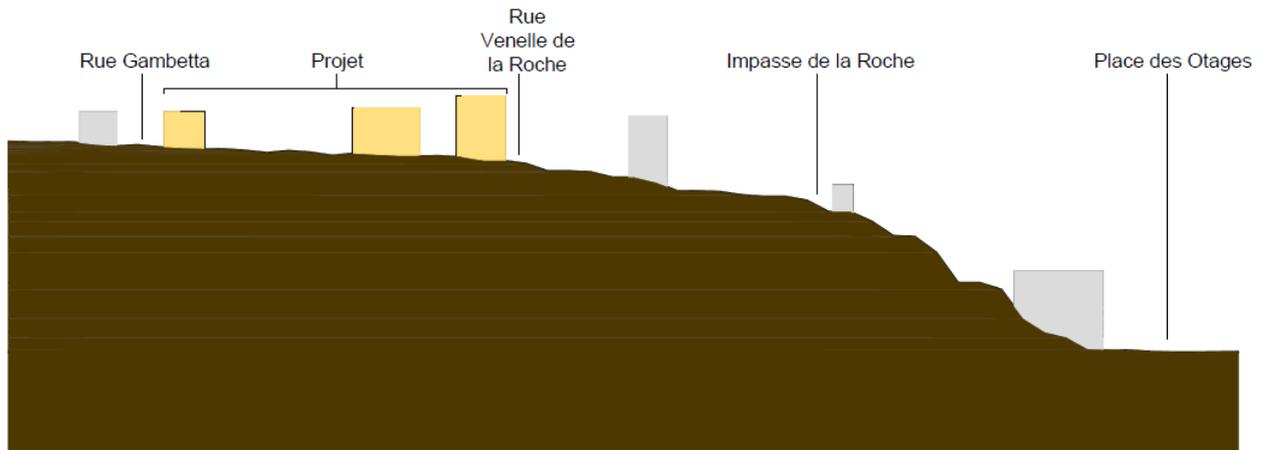
Au regard de ce projet et de la maîtrise foncière, la commune souhaite permettre la réalisation du projet en :

- levant la servitude d'attente sur ce site,
- modifiant le zonage par un classement en zone 1AU
- définissant une OAP sur ce site.

En outre, elle souhaite également modifier le zonage sur certaines parcelles situées en frange du site pour permettre leur évolution. Il s'agit de les intégrer en zone UAa.

Pour s'assurer de l'intégration du projet dans le grand paysage des coupes et perspectives 3D ont été réalisées. Les perspectives montrent la faible perception du projet dans le grand paysage et son insertion dans la trame urbaine.

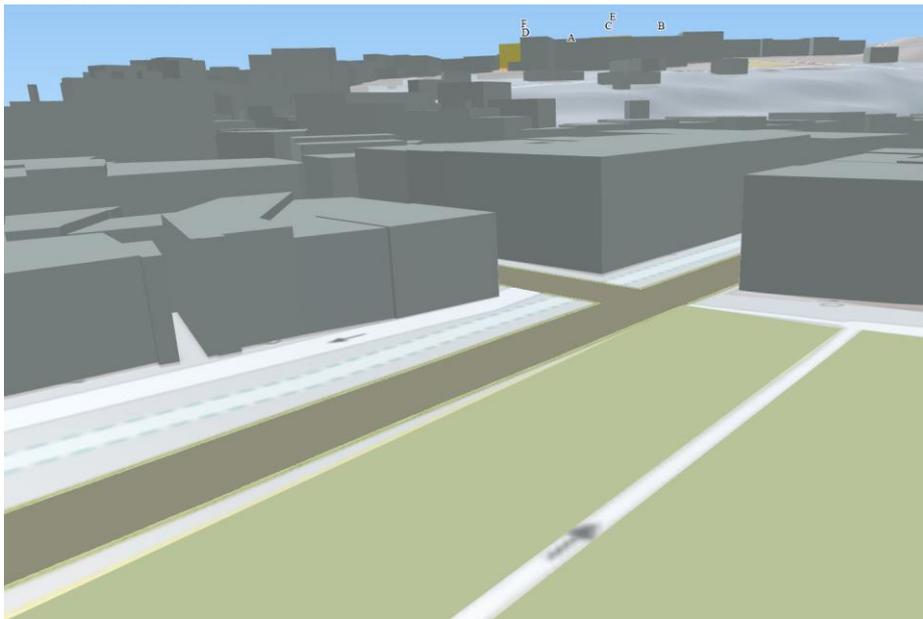
### Coupe



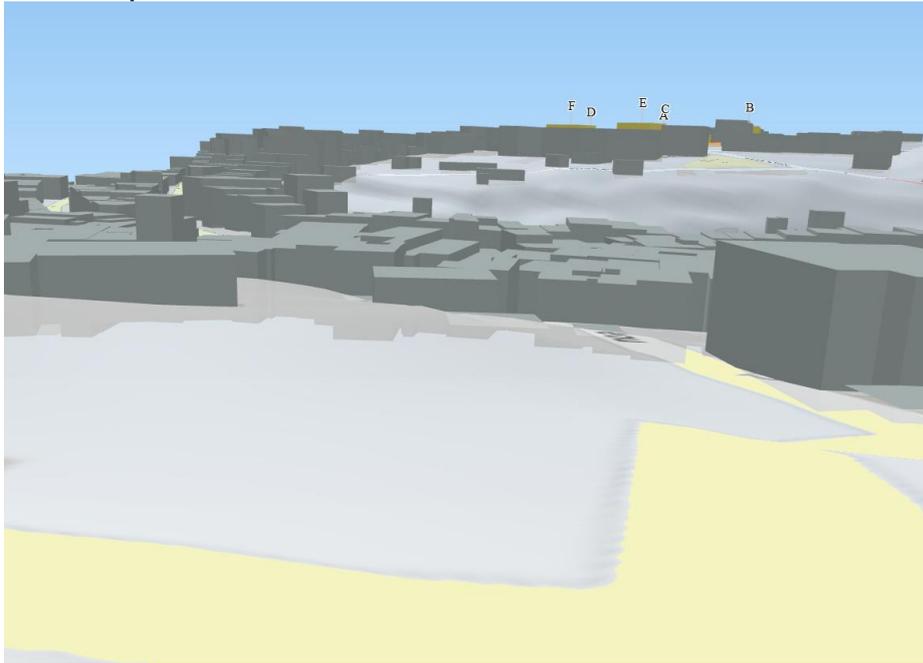
**Prises de vues**



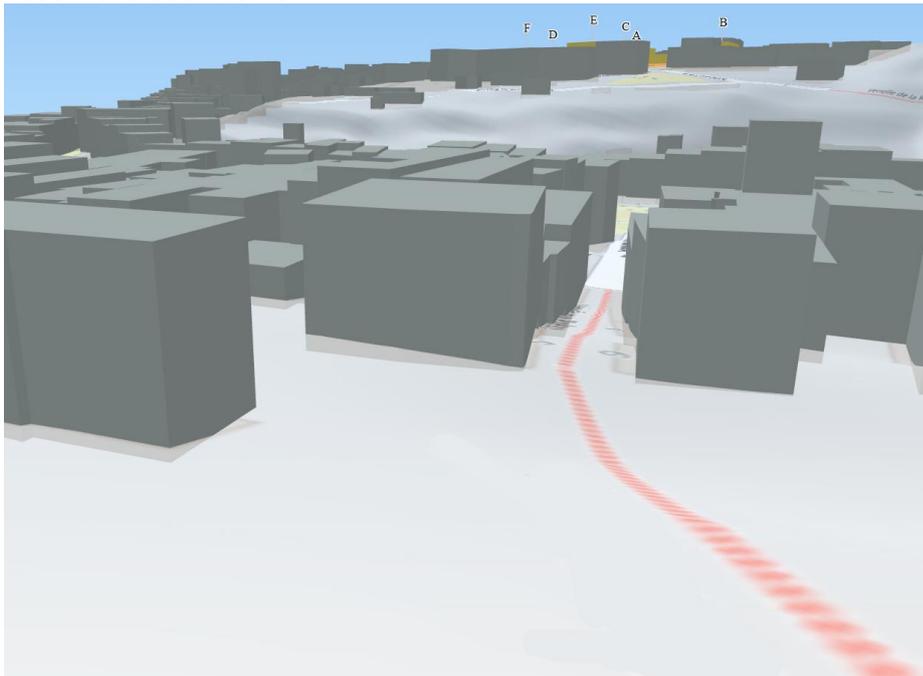
**Vue 1 : Place de Viarmes**



**Vue 2 : Rampe du Créou**

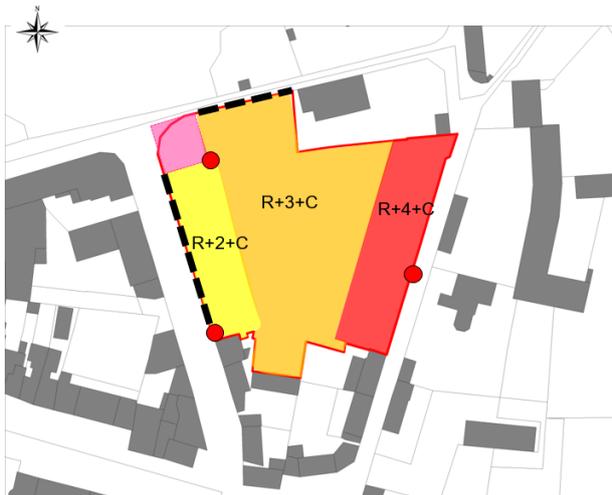


**Vue 3 : Venelle aux Prêtres**



**Vue 4 : Parking de la Gare****4.3 Evolution des pièces du PLU****4.3.1 Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Sur la base de l'analyse du site, des enjeux et des objectifs d'aménagement, une OAP peut être définie au PLU. Le schéma ci-dessous retranscrit de façon réglementaire (opposable dans un rapport de compatibilité aux déclarations et autorisations d'urbanisme) les principaux éléments de composition du projet d'aménagement.

**17 - Secteur Gare – Gambetta Est – zonage 1AU – environ 0,53 Ha****Légende :**

- **Périmètre à aménager**
- **Accès autorisé**
- Front bâti**
- Espaces public** structurant et participant à la qualité paysagère. Emplacement indicatif.

**Principes d'aménagement à retenir :****Programme de construction :**

Démolition des bâtiments existants et construction de bâtiments d'habitation et commerciaux.  
Logements intermédiaires et/ou collectifs et/ou maisons individuelles groupées.  
Gabarit maximum :  
- R+2+Combles sur la rue Gambetta  
- R+3+Combles sur la rue A. Rousseau et en cœur d'îlot  
- R+4+Combles sur la rue du Général Le Flô  
Minimum de 20% de logements locatifs sociaux.  
Des RDC commerciaux pourront être prévus au niveau des rues Gambetta et Armand Rousseau.

**Densité brute :**

De 70 logts/ ha à 130 logts/ ha environ.

**Implantation du bâti :**

Les constructions seront implantées de manière à assurer une structuration des voies encadrant le site :  
- accroches à l'alignement des voies  
- constructions parallèles aux voies le long des rues Gambetta et Général le Flô  
- Implantation sur les limites parcellaires si la configuration de la parcelle le permet

**Déplacements :**

Accès véhicules et piétons par les rues Gambetta et Armand Rousseau au Nord et par la rue Général le Flô à l'Est.  
Espace de stationnement en souterrain et/ou en aérien.

**Paysage :**

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère, architecturale et urbaine du projet à l'échelle de l'îlot et du grand paysage.

Cette OAP répond à la volonté politique d'assurer un renouvellement urbain et une densification de l'îlot Gambetta Est situé à proximité immédiate de la gare et du centre-ville. L'OAP couvre une superficie totale avoisinant 5 400 m<sup>2</sup>.

La densification de cet espace est primordiale afin de renforcer l'offre de logements dans le centre-ville, à proximité des équipements et services, et de proposer une offre de logements adaptée aux attentes de la population.

L'OAP vise à encourager la structuration de l'espace par le bâti et à intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager en prévoyant des accroches à l'alignement des voies, des implantations des constructions parallèles aux voies le long des rues Gambetta et Général le Flô et des implantations sur les limites séparatives.

Les hauteurs sont gérées en fonction de la topographie du site et de la trame urbaine environnante, afin d'assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain et dans le grand paysage.

C'est ainsi un minimum de 40 logements qui sera créé a minima dont 20% de logements locatifs sociaux (densité de 70 logements/ha).

Un accès viaire sera défini depuis la rue Gambetta ainsi que depuis l'intersection entre cette rue et la rue Armand Rousseau.

Un accès viaire sera également possible depuis la rue Général le Flô.

La voirie qui traversera ainsi le site sera à destination des différents types d'utilisateurs (Piétons, cyclistes, et automobilistes).

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis.

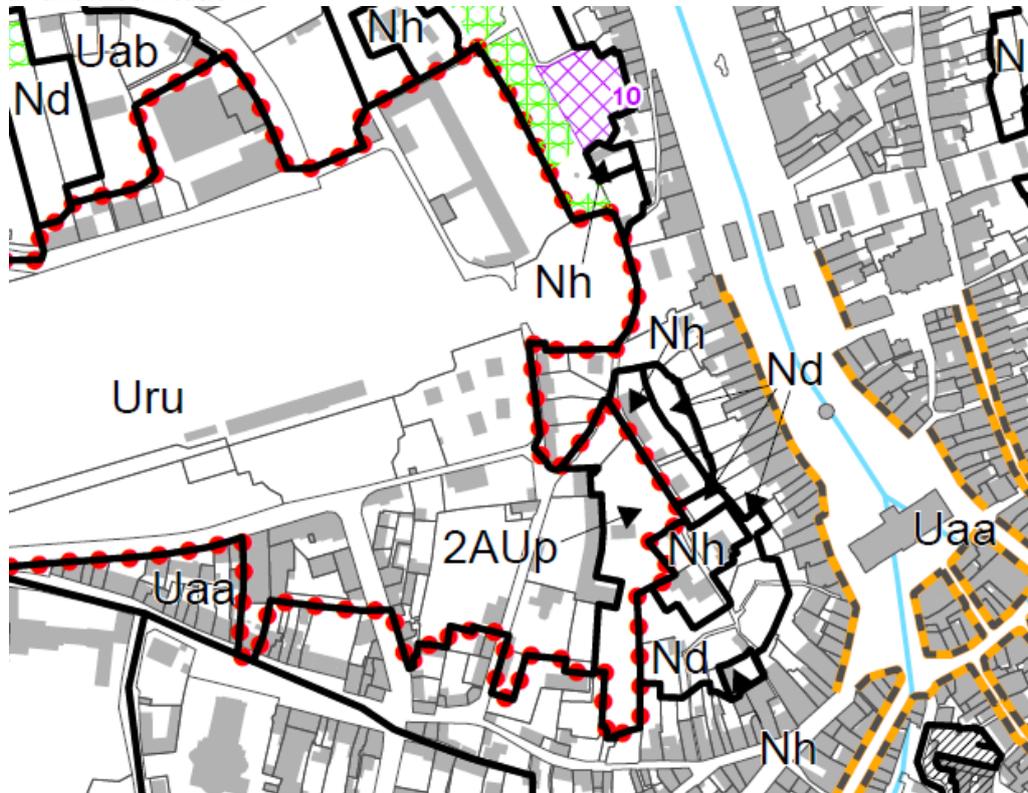
Les constructions seront implantées de manière à assurer une structuration des voies encadrant le site et notamment le long de la rue Gambetta et de la rue Armand Rousseau afin de prolonger la trame urbaine du centre-ville.

Un espace public structurant et participant à la qualité paysagère sera aménagé en face de la gare, de part et d'autre de la nouvelle voie, créant deux placettes à l'angle des rues Gambetta et Armand Rousseau.

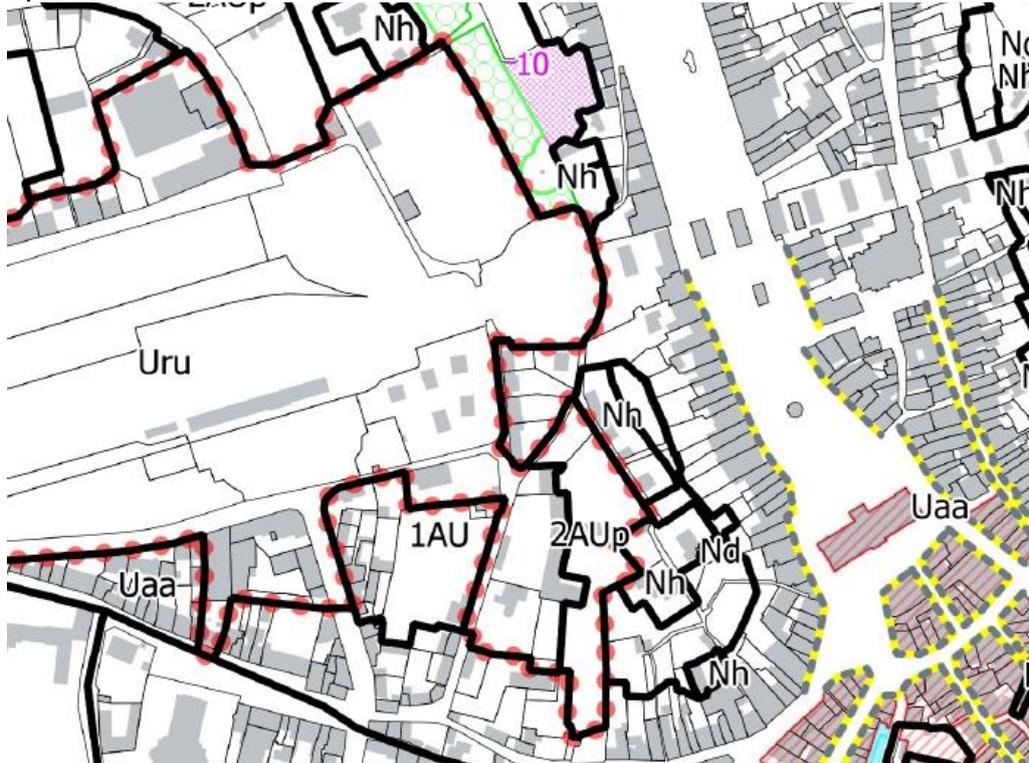
### 4.3.2 Modification du règlement et de ses documents graphiques

- **Les documents graphiques**

Avant modification



Après modification



Ainsi, la zone Uru a été réduite de 487 m<sup>2</sup> au profit de la zone Uaa et de 5400 m<sup>2</sup> au profit de la zone 1AU.

- **Evolution du règlement**

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

La zone 1 AU correspond aux secteurs ~~à caractère naturel de la commune~~ destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs 1 AU sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ils concernent **16 secteurs** :

1. Secteur de Kermaria/Kermahotou
2. Secteur de la rue le Bars
3. Secteur de Botloré
4. Secteur de la rue de Kergariou Nord
5. Secteur de la rue de Kergariou Sud
6. Secteur de Roch Glaz
7. Secteur de la rue Bakounine
8. Secteur de l'avenue de Truro
9. Secteur de la rue de la Paix
10. Secteur de la rue Châtel
11. Secteur de la rue de Kerscoff
12. Secteur de la rue de Plougasnou
13. Secteur de la rue Sérusier
14. Secteur du Verger

15. Secteur de l'Orée du Bois

16. Secteur de Gambetta Est

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### En secteurs 1AU, en dehors du secteur Gambetta Est :

Constructions principales : sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance comprise entre 0 et 7m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Dans le secteur de Gambetta Est : sauf indications contraires portées aux documents graphiques, le long des rues Gambetta, du Général Le Flo et Armand Rousseau, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et de voies privées ou de la limite d'emplacement réservé.

Le long des autres voies, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et de voies privées ou de la limite d'emplacement réservé ou en retrait de 3 mètres minimum.

### En secteurs 1AU :

Dépendances : elles peuvent être implantées à l'alignement comme en retrait. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines,
- des raisons de sécurité.

Annexes : les annexes doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie desservant la construction.

Justification :

- permettre un projet d'habitat dense tout en encourageant la structuration de l'espace.
- poursuivre les continuités bâties sur les rues existantes encadrant le site de projet
- en cœur d'îlot, préserver des capacités de stationnement en le long des voies internes en permettant une implantation des constructions en retrait de l'alignement.

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

### En secteurs 1AU :

Constructions principales : sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m. Elles devront être implantées à au moins 3m de la limite séparative de fond de parcelle.

Justification : la règle en vigueur de la zone Uru similaire à celle de la zone 1AU est maintenue. Elle permet une densification des espaces urbanisés tout en poursuivant le cadre bâti environnant.

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

### Dans toute la zone à l'exception du secteur Gambetta Est :

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre, la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6m. Toutefois, si l'une de ces constructions est une dépendance, cette distance pourra être réduite à 4m. Si l'une de ces constructions est une annexe, il n'est pas imposé de distance minimum.

### Dans le secteur Gambetta Est :

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent respecter une distance de 3 mètres minimum entre les deux constructions.

Justification : permettre un projet d'habitat dense. Le recul de 3 mètres est plus adapté à la configuration du site. En outre, les vues et l'implantation des bâtiments sont gérées par le code civil.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### En secteurs 1AU :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Secteur de Kermaria/Kermahotou Secteur de la rue le Bars Secteur de Botloré Secteur de la rue de Kergariou Nord Secteur de la rue de Kergariou Sud Secteur de la rue Châtel Secteur de la rue de Kerscoff Secteur de la rue de Plougasnou Secteur de la rue Sérusier Secteur de l'Orée du bois	6,50 m	11 m
Secteur de Roch Glaz Secteur de la rue Bakounine Secteur de l'avenue de Truro Secteur de la rue de la Paix Secteur du Verger	9 m	14 m
<b>Secteur de Gambetta Est :</b> <b>Rue Gambetta</b> <b>Rue Armand Rousseau</b> <b>Rue du Général le Flo</b> <b>En cœur d'ilot</b>	<b>10 m</b> <b>13 m</b> <b>16 m</b> <b>13 m</b>	<b>12 m</b> <b>15 m</b> <b>18 m</b> <b>15 m</b>

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou point le plus haut avec celles des constructions voisines ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc...). Notamment, les extensions accolées aux constructions peuvent atteindre la hauteur au plan vertical ou au faîtage de la construction existante.

Les dépendances doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, mesuré à l'aplomb des limites séparatives latérales, sans pouvoir dépasser 7m au point le plus haut.

Les annexes ne pourront pas dépasser 3 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif est limitée à 15 m.

Justification : permettre une densification de la trame urbaine tout en s'inscrivant dans l'environnement du site (R+3+C en lisière Nord-Est du site). Les hauteurs des constructions sont définies selon les secteurs pour s'inscrire dans la pente naturelle du site et tenir compte de la trame urbaine existante, et ainsi assurer l'intégration du projet dans son environnement et dans le grand paysage.

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **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 :

**En secteurs 1AU à l'exception du secteur Gambetta Est : 40% dont 20% perméable** ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

**Dans le secteur Gambetta Est : 10%**

Justification : permettre un projet urbain s'inscrivant dans la trame du centre-ville. Reprise de la règle adoptée en zones Uru et UAa.

### 4.3.3 Justifications et impacts

Cette modification de classement de l'îlot « Gambetta Est » ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et favorise la densification du tissu urbain déjà existant en permettant la réalisation de constructions que le PLU en vigueur ne permettait pas. Dans cette logique, elle s'inscrit dans l'objectif du PLU et du PLH de répondre à la demande en logements en favorisant les projets de densification.

#### **Impact sur la qualité de l'air**

La construction de bâtiments et plus particulièrement la densification ont un impact sur la création d'îlots de chaleur. Toutefois, l'implantation et l'orientation des constructions, l'utilisation de matériaux énergétiques et la création de formes urbaines compactes permettront la réduction de la consommation d'énergie et des îlots de chaleur.

#### **Impact sur la qualité de l'eau**

L'infiltration naturelle des eaux pluviales sera favorisée par l'aménagement d'espaces perméables en dehors des zones construites et/ou destinées à la voirie et/ou au stationnement.

#### **Impact sur le bruit**

Les fronts bâtis permettront de limiter l'impact sonore de la rue Gambetta où différents types de véhicules transitent (automobiles, bus, ...)

**Impact sur les risques et nuisances**

L'aménagement des voiries favorisera la fluidité des voies de desserte en évitant les systèmes en impasse.

**Impact sur le paysage**

Le site projet vise l'intégration dans une trame urbaine déjà existante, notamment en terme de hauteur des constructions.

L'OAP précise qu'une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère, architecturale et urbaine du projet à l'échelle de l'îlot et du grand paysage.

Le Site Patrimonial Remarquable identifie des bâtiments à protéger sur le site Gambetta. Toutefois plusieurs d'entre eux sont démolis à ce jour, à l'exception d'un immeuble (103 rue Gambetta) classé d'intérêt patrimonial. Le règlement du Site Patrimonial Remarquable autorise la démolition de l'ensemble des autres constructions existantes.

**Impact visuels**

La hauteur des bâtiments sera limitée afin d'établir une cohérence avec la hauteur des bâtiments environnants.

Les matériaux utilisés dans l'aménagement du site reprendront les caractéristiques des constructions avoisinantes afin de s'intégrer pleinement dans l'environnement urbain du site.

**Impact sur la consommation d'espace**

La densification de cette zone urbaine permet de limiter la consommation d'espaces agricoles en périphérie et limite ainsi le phénomène d'étalement urbain.

**Impact socio-économique**

La densification de cet îlot ainsi que la mise en place de Rez-de-chaussée commerciaux permet d'accentuer le dynamisme intra et extra îlot.

## 5. Modification du classement d'une parcelle rue du Général Tromelin

### 5.1 Contexte

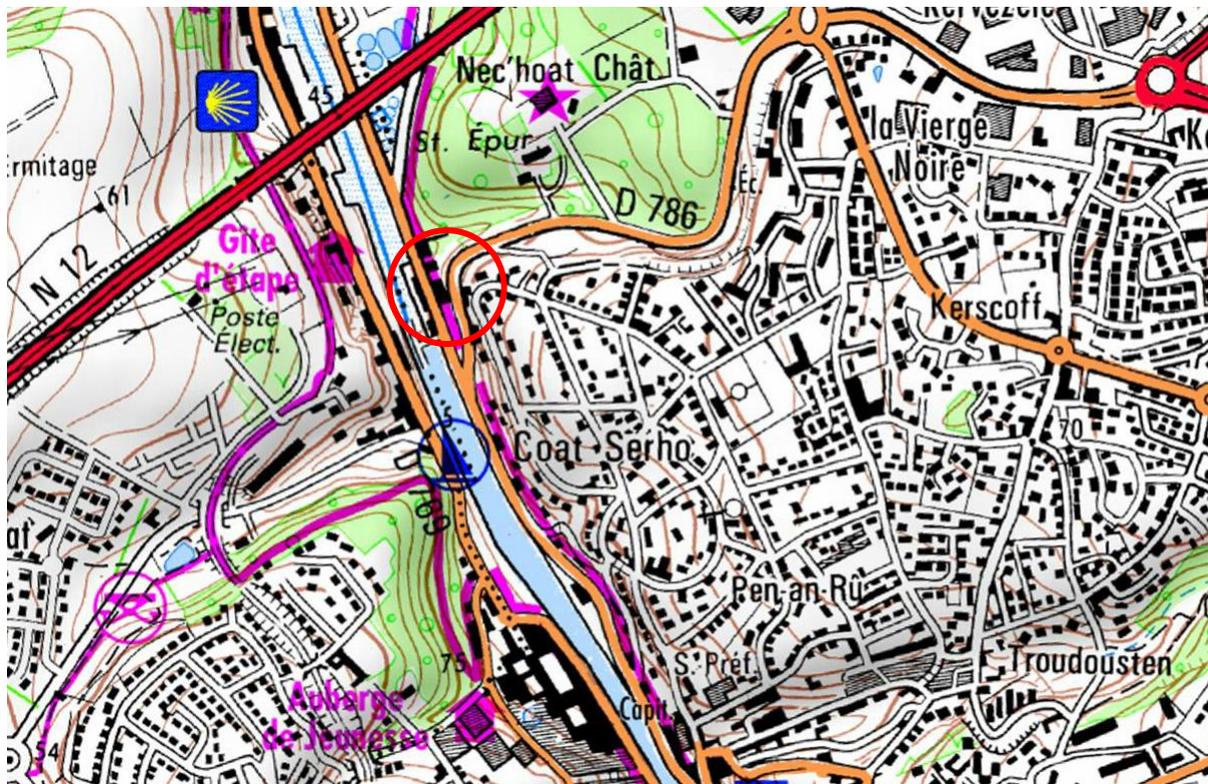
Lors de l'élaboration du PLU de la commune, le secteur compris entre la rue du Général Tromelin et le Cours Beaumont a été identifié pour permettre l'accueil d'immeubles collectifs. Toutefois, la parcelle AK4 n'étant desservie que par la rue du Général Tromelin et fortement contrainte par la topographie, elle ne peut répondre à ces attentes.

### 5.2 Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

#### 5.2.1 Situation

Le site d'étude se localise au nord du centre-ville, au bord de la rivière de Morlaix.

Localisation du site d'étude (carte IGN)



Les caractéristiques du site d'étude :

- Forte topographie sur le secteur,





- Un accès unique depuis le point le plus haut à savoir la rue du Général Tromelin,
- Le risque d'un impact paysager fort lors de la réalisation d'un immeuble collectif sur la partie la plus haute du secteur
- Le risque de nuisances pour les habitations avoisinantes (perte d'ensoleillement et des perspectives sur la rivière de Morlaix)

#### Le site d'étude

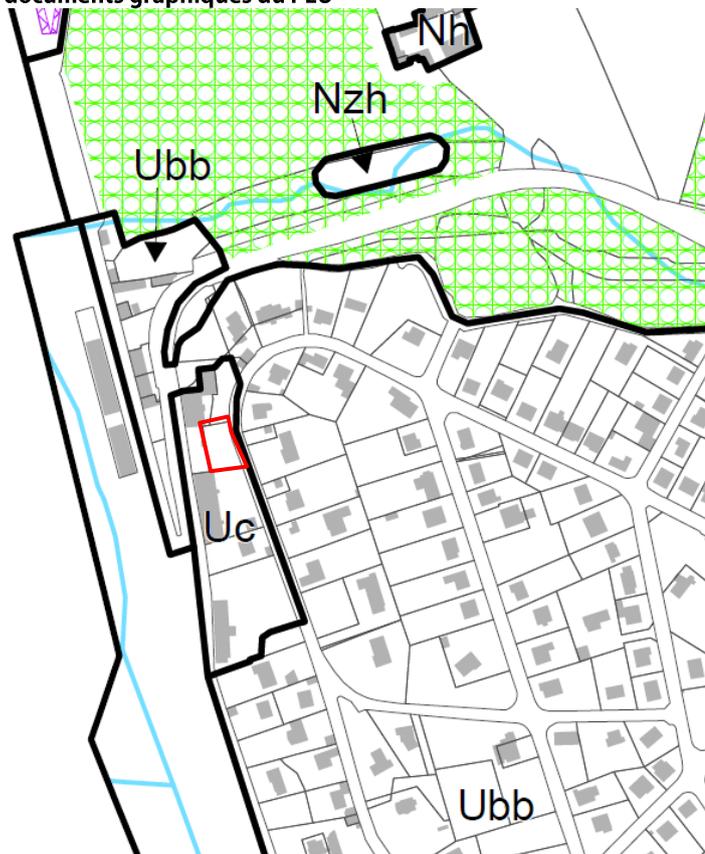


Le site d'étude occupe 432 m<sup>2</sup>.



## 5.2.4 Le PLU sur le site d'étude

Extrait des documents graphiques du PLU



Le site est classé en zone Uc au PLU destinée à recevoir des immeubles collectifs.

Le règlement quant à lui impose à l'article 6 l'implantation des constructions à une distance minimum de 5 m de la limite d'emprise publique et de voies privées ou de la limite d'emplacement réservé. Cette règle limite la zone constructible à 290 m<sup>2</sup> environ ce qui est trop faible pour permettre l'implantation de logements collectifs sur la parcelle.

Au regard de la topographie marquée, de la configuration du terrain et des règles en vigueur sur la zone Uc, il convient d'intégrer cette parcelle dans la zone Ubb en cohérence avec la trame pavillonnaire existante de l'autre côté de la rue du Général Tromelin.

## 5.2.5 Le Site Patrimonial Remarquable sur le site d'étude

Le site est classé en zone A2 (coteaux urbanisés) au Site Patrimonial Remarquable dont les objectifs sont les suivants :

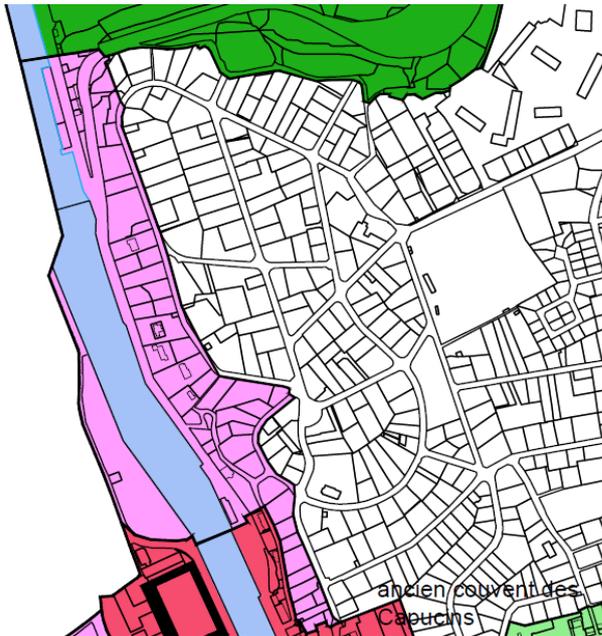
*Le cadre paysager et urbain est de grande qualité, il est aujourd'hui encore préservé malgré une lente urbanisation qui risque, si elle n'est pas encadrée, de faire perdre ce cadre remarquable.*

*Il convient donc d'éviter la construction de nouveaux bâtiments émergents ou trop prégnants visuellement dans le paysage, par leur forme, volume, implantation, couleur. ....*

*De même, les toitures étant très perceptibles en raison du relief marqué de Morlaix, elles constituent une « cinquième façade » et méritent à ce titre qu'on leur porte une attention particulière, équivalente à celle des autres façades.*

*Le périmètre de perception de la carte des qualités positionne sur le territoire les parties qui présentent une forte « sensibilité/vulnérabilité paysagère », c'est-à-dire rendues très visibles depuis les points hauts de la commune. Il permet de visualiser précisément les secteurs impactés.*

Les points de vue majeurs sont repérés par un cône sur la carte des qualités architecturales et paysagères et par leurs coordonnées GPS dans le règlement.



De plus, le règlement du Site Patrimonial Remarquable précise que :

- Tout nouveau programme devra présenter une façade reprenant la trame représentative du quartier dans lequel il s'insère.
- Tout nouveau bâtiment sera implanté à l'alignement, ou l'alignement sera marqué par un mur de clôture en cas de retrait
- Tout projet devra s'intégrer harmonieusement dans la pente et ne pas émerger de façon discordante depuis les points de vue majeurs et les espaces publics majeurs.
- Le bâti neuf devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble urbain dans lequel il s'insère notamment en terme de gabarit. Il devra s'adapter également à la forme et la taille de la parcelle
- L'ordonnancement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches
- Interdiction : tout bâtiment dont le gabarit serait émergent quel que soit le point de vue depuis lequel il est perçu.

Le site ne fait l'objet d'aucun élément de qualité architecturale et paysagère.

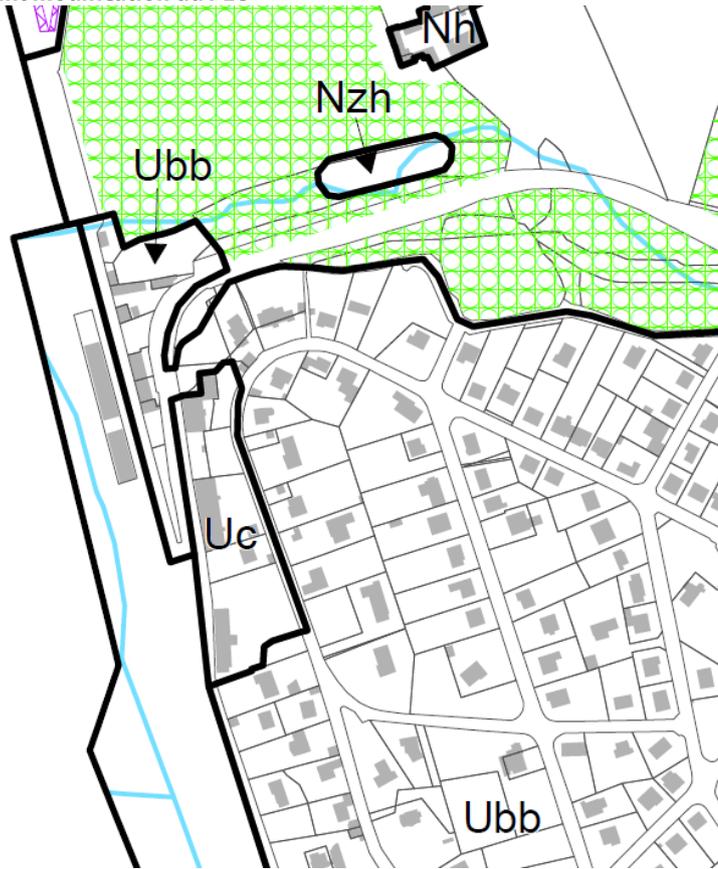


### 5.3 Evolution des pièces du PLU

#### 5.3.1 Modification des documents graphiques du règlement

Ce sont donc 432 m<sup>2</sup> qui seront retirés de la zone Uc pour être intégrés dans la zone Ubb.

Zonage avant modification du PLU



Zonage après modification du PLU



## 5.4 Justifications et impacts

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et favorise la densification du tissu urbain déjà existant en permettant la réalisation de constructions que le PLU en vigueur ne permettait pas. Dans cette logique, elle s'inscrit dans l'objectif du PLU et du PLH de répondre à la demande en logements en favorisant les projets de densification.

## 6. Modification du règlement relative à l'implantation des constructions en centre-ville (article Ua 7)

### 6.1 Contexte et justifications

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux parties agglomérées, en général anciennes, de la ville. Elle comprend essentiellement de l'habitat, mais également une bonne partie des commerces, des services et des activités de la ville. Les bâtiments y sont construits en ordre continu, ou, de façon moindre, en ordre semi-continu.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant au centre historique,
- Uab correspondant aux extensions du centre-ville historique.

Cette zone correspond au cœur historique de la commune caractérisé par de fortes densités avec plusieurs parcelles bâties en totalité.

Extrait des documents graphiques du règlement (source : PLU en vigueur)



L'article 7 du règlement de la zone Ua impose l'implantation des constructions avec un retrait d'au moins 3 mètres de la limite de fond de parcelle.

Afin de favoriser la densification de ce secteur au plus près des commerces, des services et des équipements publics et de prolonger les caractéristiques urbanistiques du centre ancien - à savoir la

réalisation de construction sur l'ensemble de la parcelle -, il convient de supprimer cette disposition pour le secteur Uaa.

La zone UA est classée en zone A1 (centre ancien) au Site Patrimonial Remarquable. L'évolution de l'article 7 est compatible avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

## 6.2 Evolution des pièces du PLU

Le règlement littéral de la zone Ua sera modifié comme suit :

**Extrait du règlement littéral (source : PLU en vigueur)**

### **ARTICLE Ua 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Constructions principales**

Les constructions doivent être implantées soit en ordre continu, de limite à limite séparative latérale, soit en retrait d'au moins 1,90m à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2m minimum, de même aspect que la construction, assure la continuité bâtie. Elles devront être implantées à au moins 3m de la limite séparative de fond.

#### **Dépendances**

Les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1,90m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à au moins 3m de la limite séparative de fond.

#### **Annexes**

Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclaircissement et d'ensoleillement des constructions voisines.

**Règlement littéral après modification (source : PLU en vigueur)**

### **ARTICLE Ua 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Constructions principales**

Les constructions doivent être implantées soit en ordre continu, de limite à limite séparative latérale, soit en retrait d'au moins 1,90m à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur de 2m minimum, de même aspect que la construction, assure la continuité bâtie. ~~Elles devront être implantées à au moins 3m de la limite séparative de fond.~~ Par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, les constructions devront être implantées :

- en secteur Uaa : non réglementé
- en secteur Uab : à une distance de 3 mètres

#### **Dépendances**

Les dépendances pourront être implantées soit en limite, soit en retrait de 1,90m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, et à au moins 3m de la limite séparative de fond.

#### **Annexes**

Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative latérale ou de fond, soit à 1m minimum de ces limites.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti,
- des raisons de sécurité,
- des raisons d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines.

### 6.3 Impacts

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et favorise la densification du tissu urbain déjà existant en supprimant la marge de recul par rapport au fond de parcelles.

## 7. Modification du règlement relative à l'implantation des constructions dans les quartiers résidentiels (article Ub6)

### 7.1 Contexte et justifications

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle présentant une densité importante,
- **Ubb** correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle présentant une densité moyenne,
- **Ubc** correspondant aux tissus urbains à dominante résidentielle à caractère paysager présentant une densité plus faible.

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques impose aux constructions principales de s'implanter entre 0 et 7 m de la limite d'emprise publique et des voies privées ou de la limite d'emplacement réservé afin de retrouver un alignement tout en favorisant les constructions en deuxième rideau.

Toutefois, en raison de la topographie très marquée de la commune de Morlaix et des formes parfois complexes du parcellaire, il convient de compléter cette disposition en autorisant des implantations différentes quand la configuration de la parcelle ou les caractéristiques physiques ou techniques ne permettent pas une implantation dans la bande de 0 à 7 mètres.

Une partie des zones UB est classée est zone A1 (coteaux urbanisés). L'évolution de l'article 6 est compatible avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

### 7.2 Evolution des pièces du PLU

Extrait du règlement littéral (source : PLU en vigueur)

#### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Constructions principales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées :

**En secteurs Uba et Ubb : à une distance comprise entre 0 et 7m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.**

**En secteur Ubc :** à une distance minimum de 5m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

##### **Dépendances**

Les dépendances peuvent être implantées à l'alignement comme en retrait.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines,
- des raisons de sécurité.

### **Annexes**

Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie desservant la construction.

### **Extrait du règlement littéral (source : PLU en vigueur)**

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Constructions principales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions seront implantées :

**En secteurs Uba et Ubb : à une distance comprise entre 0 et 7m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.**

**En secteur Ubc :** à une distance minimum de 5m de la limite d'emprise publique et de voies privées, ou de la limite d'emplacement réservé.

Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- des raisons de sécurité ;
- **des raisons liées à des caractéristiques physiques ou techniques, ou à la configuration de la parcelle ;**
- en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- la préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

### **Dépendances**

Les dépendances peuvent être implantées à l'alignement comme en retrait.

Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour :

- des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines,
- des raisons de sécurité.

### **Annexes**

Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la façade opposée à la voie desservant la construction.

## 7.3 Impacts

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et favorise la densification du tissu urbain déjà existant en autorisant les constructions en deuxième rideau au-delà de 7 mètres lorsque les configurations typologiques et techniques ne permettent pas de répondre à cette règle.

## 8. Actualisation des sites archéologiques

---

### 8.1 Contexte

A la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), il convient d'actualiser le repérage des sites archéologiques dans le rapport de présentation, le règlement graphique et les annexes. En effet, depuis 2013, les connaissances archéologiques ont fortement évolué dans la région, et ce plus particulièrement depuis la remise d'une étude commandée par l'Etat portant sur le réseau viaire. Cette étude, qui fait penser que Morlaix se situe à un carrefour de voies de communication, plus particulièrement en ce qui concerne la période antique, induit la possibilité de l'implantation d'une agglomération de cette période en fond de Ria.

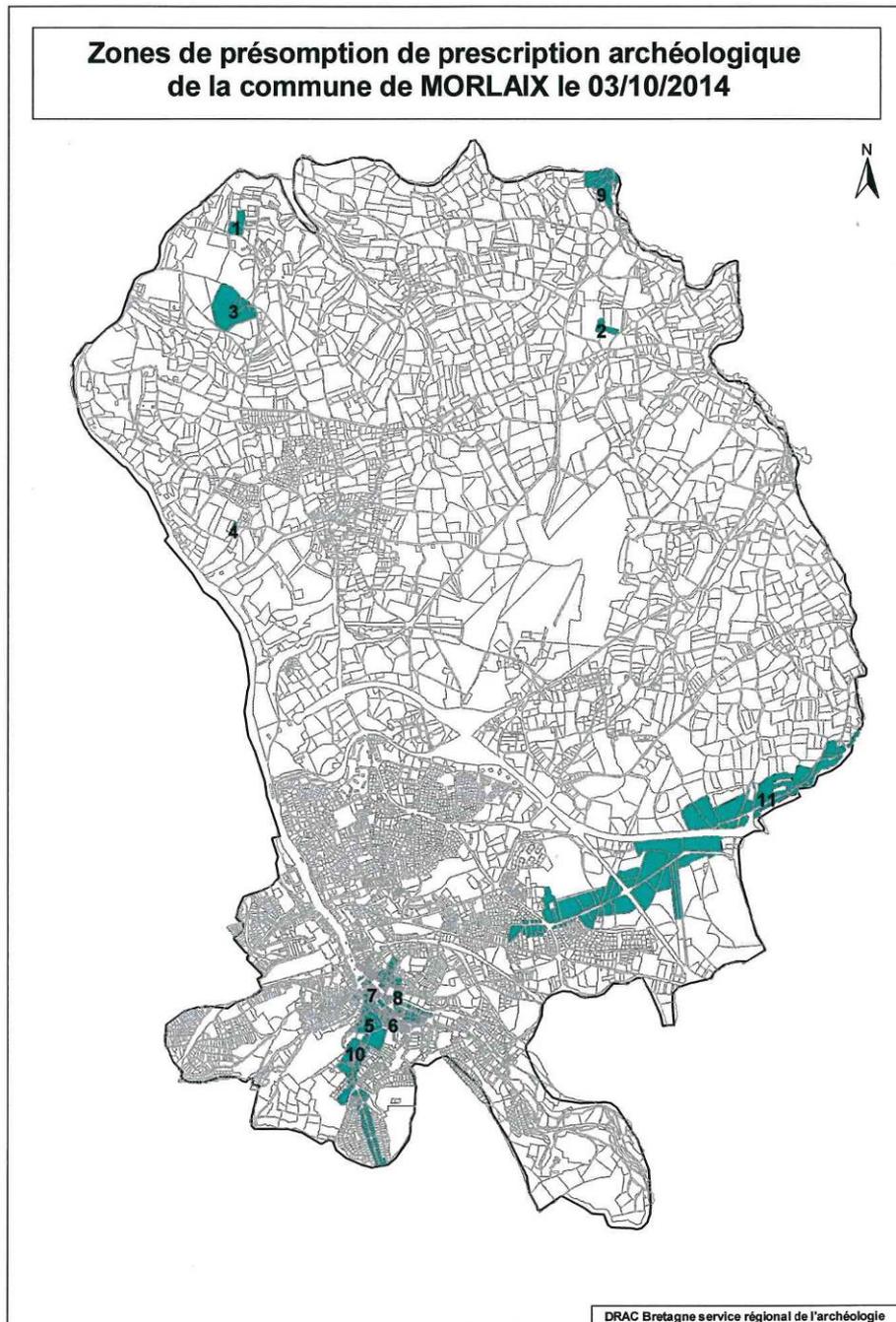
Le PLU de la commune de Morlaix a été approuvé le 19 février 2014. Le 3 octobre 2014, la DRAC a transmis à la collectivité une nouvelle carte des zones de présomption de prescription archéologique de la commune.

Ces zones ont été validées par arrêté préfectoral le 18 juin 2015.

La DRAC identifie 2 types de nature de zones :

- Zone 1: zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, pour les opérations d'aménagements, de construction, d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne s'opposent pas à la constructibilité des terrains, mais nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive ;
- Zone 2 : zone N au titre de l'archéologie. Demande de zone N au titre de l'archéologie et saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie. Elles concernent des sites archéologiques qui, en raison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

**Carte des zones de présomptions de prescription archéologique (source : DRAC)**



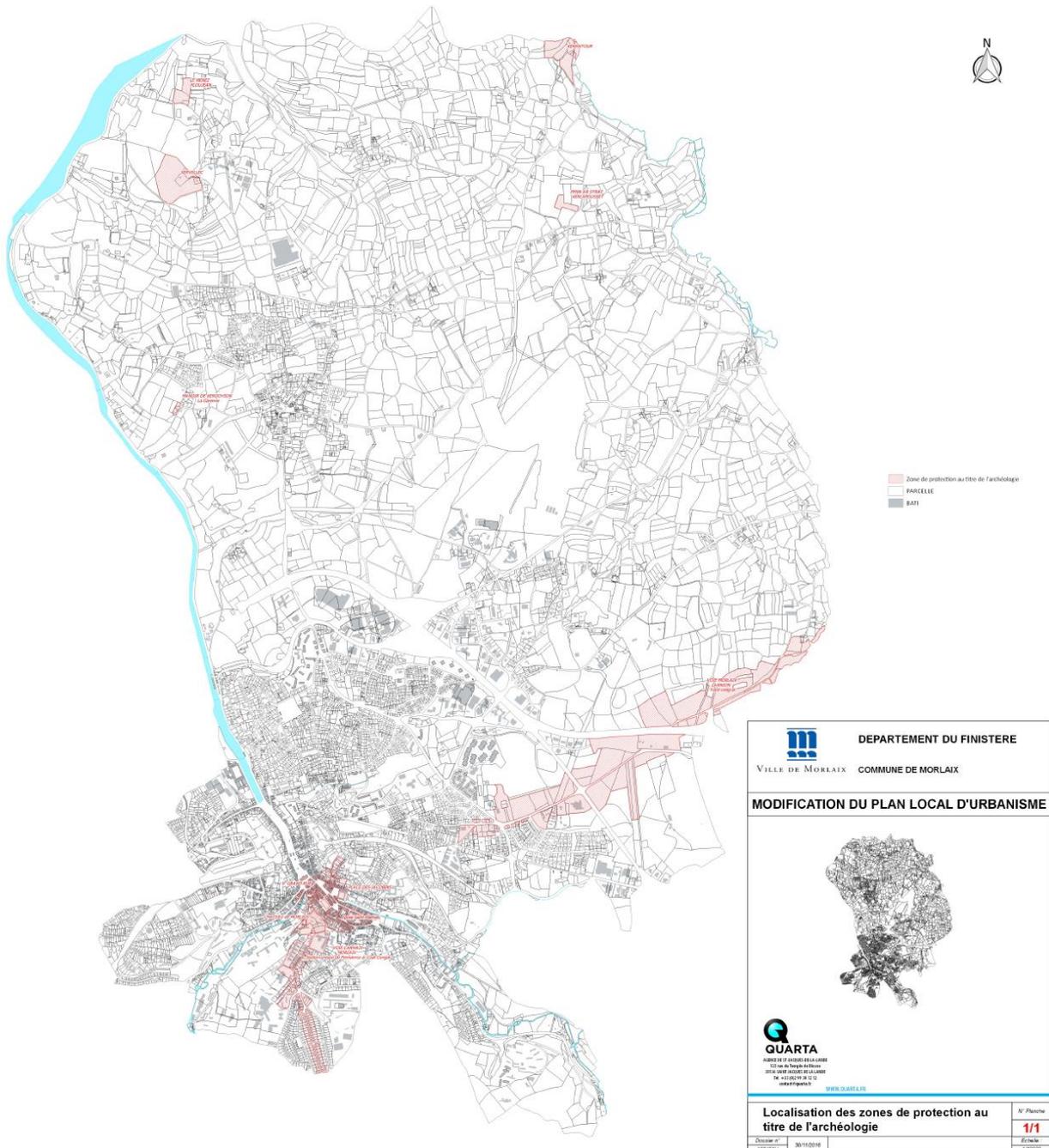
N° zone	Parcelles	Identification de l'EA	Nature de la zone
1	2012 : AB.79 à 81	723/29 151 0001/ MORLAIX/ LE MENEZ/ PLOUJEAUN/ coffre funéraire/ tumulus/ Age de bronze	2
2	2012 : C1.41	3477/ 29 151 0002/ MORLAIX / PENN AR STRAT / KERLAPOUSSET/ exploitation agricole / Age du fer	2
3	2012 : AB.298-299; AB.274; AB.275; AB.339	3477/ 29 151 0004/ MORLAIX / KERVELLEC / KERVELLEC/ nécropole/ Age du fer	1
4	2010 : AD.22 à 24	13909/ 29 151 0006 / MORLAIX/ MANOIR DE KEROCH'ION / La Garenne / manoir / époque moderne	2
5	2012 : AS.174; AY. 1 à 3; AY 5-6; AY 8 à 14; AY.18; AY. 325 à 329; AY.392-393; AY.439 à 443; BH.92 à 96; BH. 99-100; BH.146; BH. 149 à 151; BH.167-168; BH.190;BH.194.	19348/ 29 151 0007/ MORLAIX / CHATEAU de MORLAIX / Château / Château fort/ Moyen-Age – période récente	1
6	2012 : section cadastrale entière AS et AT	19349 / 29 151 0008/ MORLAIX / Eglise Saint-Mathieu/ église Moyen-Age	1
7	2012 : AS.145	9350/ 29 151 0003/ MORLAIX / 9, GRAND RUE/ maison / Epoque moderne	2
8	2012 : AV.145	11376/ 29 151 0005/ MORLAIX / Ancien couvent des Jacobins / PLACE DES JACOBINS / eau et hydraulique / Bas Moyen-Age – Epoque Moderne	2
9	2012 : OE1.126; OE1.127; OE1.137; OE1.139 à 147	21244/ 29 151 0017 / MORLAIX / KERANTOUR/ KERANTOUR / éperon barré / Age du fer	1
10	2012 : AY1.14; AY1.18; AY1.19; AY1.218; AY1.219; AY1.220; AY1.221; AY1.223; AY1.242; AY1.243; Y1.245; AY1.246; AY1.247; AY1. 256; AY1.257; AY1.263; AY1.264; AY1.265; AY1.266; AY1.267; AY1.268; AY1.269; AY1.270; AY1.271;; AY1.272; AY1.273; AY1.274; AY1.275; AY1.276; AY1.277; AY1.278; AY1.279; AY1.280; AY1.281; AY1.282; AY1.283; AY1.284; AY1.285; AY1.286; AY1.287; AY1.288; AY1.289; AY1.290; AY1.313; AY1.314; AY1.388; AY1.393; AY1.440; AY1.441; AY1.442; AY1.443; AY1.465; AY1.467; AZ1.105; AZ1.106; AZ1.107; AZ1.108; AZ1.109; AZ1.110; AZ1.111; AZ1.112; AZ1.113; AZ1.114; AZ1.115; AZ1.116; AZ1.117; AZ1.118; AZ1.119; AZ1.120; AZ1.121; AZ1.122; AZ1.123; AZ1.124; AZ1.125; AZ1.126; AZ1.127; AZ1.128; AZ1.130; AZ1.131; AZ1.132; AZ1.133; AZ1.148; AZ1.149; AZ1.152; AZ1.153; AZ1.156; AZ1.157; AZ1.160; AZ1.161; AZ1.163; AZ1.164; AZ1.19; AZ1.226; AZ1.242; AZ1.243; AZ1.244; AZ1.245; AZ1.246; AZ1.247; AZ1.248; AZ1.249; AZ1.250; AZ1.84; AZ1.85; AZ1.86; AZ1.87; AZ1.88; AZ1.89; AZ1.90; AZ1.91; AZ1.92; AZ1.93; AZ1.94; BC1.111; BC1.112; BC1.113; BC1.61; BC1.62; BC1.63; BC1.78; BC1.79; BC1.81; BC1.85; BC1.87.	19815 / 29 151 00012/ MORLAIX / VOIE CARHAIX/ MORLAIX via SCRIGNAC/ section unique Kernéguez à Véreuri / route /Gallo-romain – période récente.	1
11	2012 : OD1.113; OD1.114; OD1.115; OD1.116; OD1.117; OD1.119; OD1.125; OD1.1278; OD1.1281; OD1.1315; OD1.1316; OD1.1317; OD1.1335; OD1.167; OD1.673; OD1.86; OD1.931; OD1.932; OD1.934; OD1.939; OD1.941; OD1.946; AP1.82; BR1.10; BR1.135; BR1.137; BR1.139; BR1.21; BR1.38; BR1.39; BR1.40; BR1.41; BR1.42; BR1.43; BR1.44; BR1.47; BR1.7; BS1.110; BS1.35; BS1.36; BS1.37; BS1.38; BS1.39; BT1.177; BT1.181; BT1.182; BT1.197; BT1.252; BT1.267; BT1.268; BT1.269; BT1.270; BT1.271; BT1.28; BT1.281; BT1.282; BT1.29; BT1.37; BT1.38; BT1.39; BT1.41; BT1.42; BT1.43; BT1.44; BT1.54; BT1.55; BT1.56; BT1.57; BT1.58; BT1.59; BT1.60; BT1.61; BT1.62; BV1.114; BV1.13; BV1.15; BV1.16; BV1.17; BV1.19; BV1.20; BV1.22	19816 / 29 151 0013 / MORLAIX / VOIE LANNION/MORLAIX/ section unique de Pennanroz à Coat Congar / route / Gallo-romain – Epoque indéterminée  19996 / 29 151 0014 / MORLAIX / VOIE MORLAIX/LANNION / Tracé intégral / voie / Gallo-romain	1

Il convient dans le cadre de la présente modification d'intégrer cette mise à jour au sein des documents graphiques du PLU et dans le rapport de présentation et les annexes.

## 8.2 Evolution des pièces du PLU

### 8.2.1 Modification des documents graphiques du règlement et ses annexes

Les documents graphiques du règlement ainsi que l'annexe présentant les zones de protection au titre de l'archéologie sont complétés pour intégrer ces dispositions.



### 8.3 Impacts

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Elle permet de mettre à jour les données archéologiques de la commune.

## 9. Redéfinition de la notion d'aménagement global dans les OAP et le règlement

---

### 9.1 Contexte et justifications

En préambule des OAP ainsi qu'en dispositions générales du règlement, est rappelée la notion d'aménagement global qui impose notamment que « Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. »

Ce critère est jugé contraignant pour mener des opérations d'aménagement. La volonté communautaire étant de faciliter la réalisation des projets tout en évitant des reliquats de terrains inconstructibles du fait de leur enclavement, il convient d'assouplir cette disposition afin de faciliter la mise en œuvre de projets d'aménagement sur la commune de Morlaix.

#### Notion d'aménagement global :

Les zones à urbaniser soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 50% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain, et non plus sur 80 % tel que stipulé dans le PLU en vigueur.

### 9.2 Evolution des pièces du PLU

La disposition inscrite en préambule des orientations d'aménagement et de programmation et la définition mentionnée en dispositions générales du règlement écrit est modifiée comme suit :

#### **Notion d'aménagement global :**

Les zones à urbaniser soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant **au moins 50% du secteur**, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

## 10. Modification de l'OAP du secteur de Kergariou

### 10.1 Contexte et justifications

Par délibération n° D15-225 du 21 décembre 2015, Morlaix Communauté a approuvé l'achèvement de la révision allégée du PLU de Morlaix relative au secteur 1AUi et Ue de Kergariou, préalable à l'aménagement d'un parc d'activités économiques.

Cette révision allégée concerne la réduction d'une marge de recul loi Barnier, le long de la RN12 et de sa bretelle, au niveau des zones 1AUi et Ue de Kergariou. Dans le cadre du développement économique et commercial de ce secteur, Morlaix Communauté y envisage la réalisation d'un parc d'activités. Un projet a donc été réfléchi en intégrant les contraintes d'entrée de ville.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont actuellement définies sur ce secteur :

#### Extrait des OAP (Source : PLU en vigueur)

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



#### Légende :

— Périmètre à aménager



● Accès autorisé

← → Principe de desserte

× Accès véhicule interdit



→ Accès individuel autorisé

← → Liaison douce à créer

----- Marge de recul inconstructible (loi Barnier)

■ Haie existante à préserver et à renforcer

■ Espace vert pouvant accueillir une rétention

#### 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 accompagnés de plantations.

Le bâtiment agricole est destiné à disparaître, le siège agricole étant transféré à Plougouven. 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.

Dans le cadre de la présente modification, il convient de définir un nouvel accès à la zone de Kergariou afin de fluidifier le trafic et de faciliter l'accès à la zone d'activités et de supprimer les interdictions aux véhicules sur l'actuelle station-service.

Bien que les orientations d'aménagement et de programmation actuellement définies prévoient un accès sécurisé à la zone d'activités depuis la rue Christine Clément, il convient de prévoir un autre accès pour assurer la fluidité du trafic.

## 10.2 Evolution des pièces du PLU

Les OAP seront donc modifiées comme suit :

### 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. Plusieurs accès pourront être prévus sur la rue Christine Clément.

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 inconstructible (loi Barnier)  
— Haie existante à préserver et à renforcer  
■ Espace vert pouvant accueillir une rétention

## 10.3 Impacts

Les impacts de l'évolution de l'OAP sont limités puisque l'OAP prévoit déjà des accès sur la rue Christine Clément. Il s'agit d'un accès supplémentaire possible permettant une meilleure gestion du trafic routier et un meilleur maillage viaire du projet d'aménagement.

En outre, l'accès vers la station-service existe déjà. Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle.

## 11. Bilan de l'évolution des zones du PLU après modification du PLU

Ci-dessous le bilan des zones du PLU mis à jour pour tenir compte des évolutions issues de la modification du PLU. Apparaissent en rouge les zones qui ont évolué.

Zones agricoles	Aa	Ad	As	Azh	TOTAL
	699,92	7,1	169,36	11,4	887,78

Zones naturelles	Nd	Ns	Nzh	TOTAL
	385,2	236,22	49,3	670,72

Constructions en campagne	Uh	Ah	Ahp	Nh	Ngv	TOTAL
	8,4	27,9	0,7	16,5	2,7	56,2

Espaces naturels de loisirs	NI1	NI2	TOTAL
	17,5	14,2	31,7

### Zones urbaines : 411,8 ha

Tissu urbain mixte à valeur patrimoniale	Uaa	Uab	TOTAL
	33,0	44,3	77,3

Tissu urbain résidentiel pavillonnaire	Uba	Ubb	Ubc	TOTAL
	36,9	230,5	14,7	282,1

Habitat collectif	Uc
	32,8

Secteur de renouvellement urbain	Uru
	19,6

### Zones d'activités : 345,2 ha

Zones d'activités	Uia	Uib	Uic	Uid	Uip	Ue	Ug1	Ug2
	6,2	12,3	89,9	1,5	6,4	120,1	98,6	10,2

### Zones à urbaniser : 95,5 ha

Zones à urbaniser	1AU	1AUi	1AUp	2AU	2AUi	2AUp
	25,8	29,7	5,5	10,5	18,1	5,9