

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2/2

Document soumis à l'arrêt en Conseil de Communauté le 11 février 2019



MORLAIX  
communauté  
BRO MONTROULEZ



**OAP SECTORIELLES** 5

**OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT** 283

**ANNEXES** 293



OAP Sectorielles



Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

**Les OAP sectorielles : répondre à des enjeux de programmation, fonctionnels et qualitatifs sur des sites définis.**

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

Les principes d'aménagement édictés poursuivent différents objectifs :

> L'intégration urbaine, paysagère, architecturale du secteur dans le cadre existant ;

> La programmation urbaine : nombre de logements à réaliser, mixité fonctionnelle, mixité sociale, densité, ...

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

A savoir que les normes indiquées dans les OAP sectorielles ne doivent pas être appréhendées comme des règles précises et contraignantes mais comme des objectifs (objectif de densité minimale, objectif de hauteur maximale, ...).

La densité minimale fixée ne sera appréciée que sur les surfaces de terrain consacrées à l'habitat.

Etant donné que le PLUi-H est élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à horizon 2040, les OAP précisent la programmation souhaitée pour la réalisation des aménagements en identifiant, à l'échelle de chaque commune, des secteurs prioritaires (urbanisation à court terme) et des secteurs secondaires (urbanisation à moyen/long terme). L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur secondaire sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

Ces orientations sectorielles complètent le règlement écrit ainsi que le premier volet relatif aux orientations thématiques.

---

## SOMMAIRE

---

BOTSORHEL.....	10
CARANTEC.....	13
GARLAN.....	24
GUERLESQUIN.....	30
GUIMAËC.....	46
HENVIC.....	54
LANMEUR.....	63
LANNEANOU.....	78
LE CLOÎTRE-SAINT-THEGONNEC.....	83
LOCQUENOLE.....	89
LOCQUIREC.....	92
MORLAIX.....	104
PLEYBER-CHRIST.....	126
PLOUEGAT-GUERRAND.....	133
PLOUEGAT-MOYSAN.....	139
PLOUEZOC'H.....	145

<b>PLOUGASNOU</b> .....	<b>148</b>
<b>PLOUGONVEN</b> .....	<b>170</b>
<b>PLOUIGNEAU</b> .....	<b>200</b>
<b>PLOUNEOUR-MENEZ</b> .....	<b>228</b>
<b>PLOURIN-LES-MORLAIX</b> .....	<b>232</b>
<b>SAINT-JEAN-DU-DOIGT</b> .....	<b>238</b>
<b>SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS</b> .....	<b>247</b>
<b>SAINT-THEGONNEC-LOC-EGUINER</b> .....	<b>253</b>
<b>SAINTE-SEVE</b> .....	<b>263</b>
<b>TAULE</b> .....	<b>270</b>

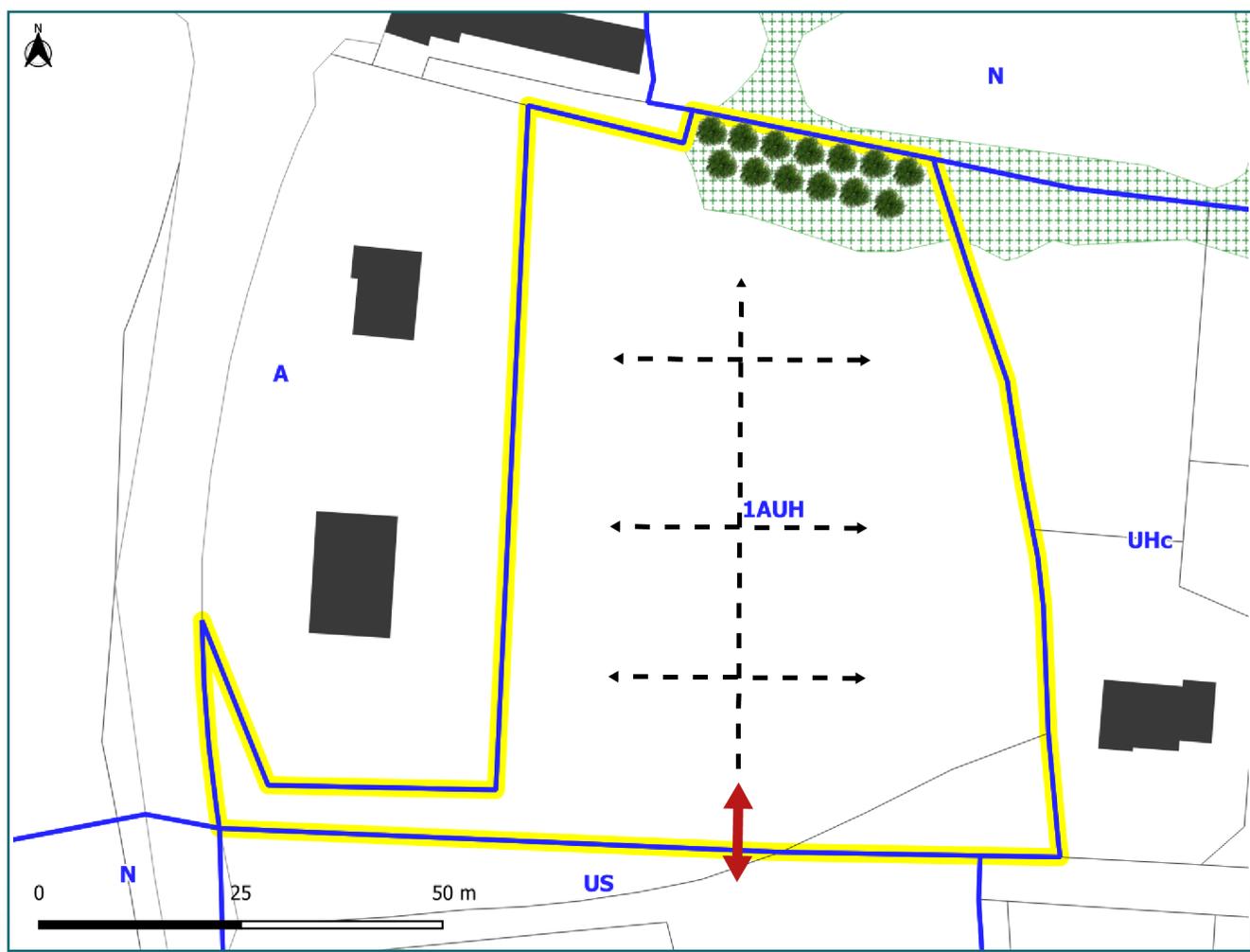
## > BOTSORHEL

### OAP sectorielles à vocation d'habitat

*Secteurs prioritaires*

Secteur de Bel Air 1

Secteur de Bel Air 2



Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 5 768 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle  
Propriété : Maîtrise communale  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Accessibilité et déplacements :**  
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**  
> Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

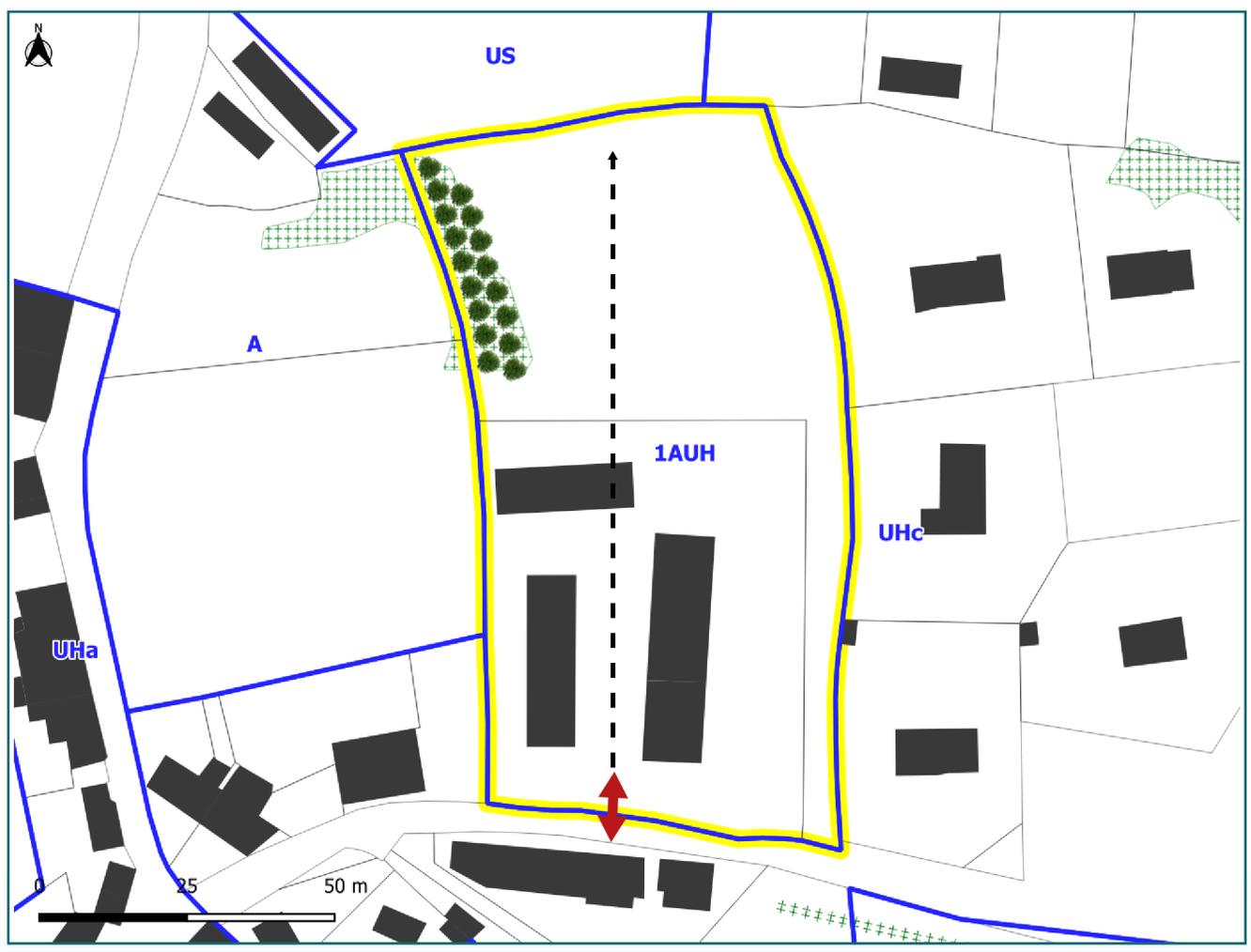
**Patrimoine bâti et végétal :**  
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.  
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

*Opération d'aménagement d'ensemble*

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Accès
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Desserte automobile
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Haie bocagère à conserver





Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 7 326 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et jardin potager  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager des voies de desserte automobile pour les constructions implantées en 2nd rideau.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Prévoir la démolition des bâtiments existants pour la réalisation d'un projet global sur les deux parcelles.
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Edifier de préférence les constructions de sorte que la façade principale donne sur la rue de Bel Air.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

*Opération d'aménagement d'ensemble*

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Accès
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Desserte automobile
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Haie bocagère à conserver

