

1AUi

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes.



Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

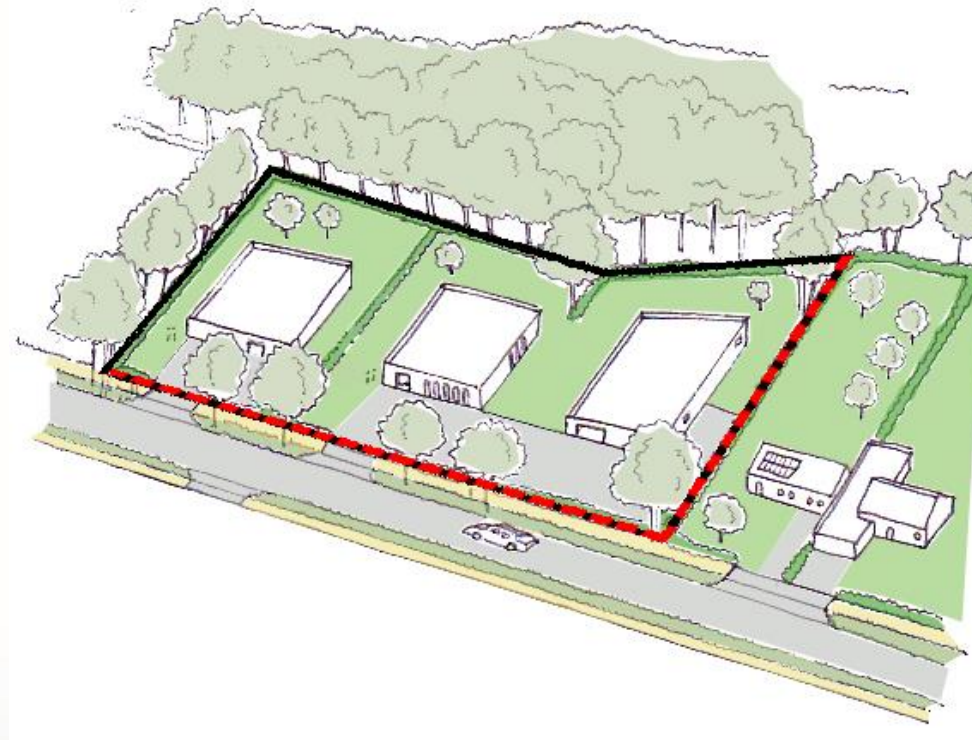


Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU



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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
		1AUi	1AUi	1AUi
<i>Zone</i>				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Condition commune : être compatible avec les principes fixés dans l'orientations d'aménagement et de programmation sectorielle.



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « logement » :

L'extension du logement existant lors de l'approbation du PLUi est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :

- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m²
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.

Les nouveaux logements sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- Être intégré entièrement dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « bureau » :

L'extension de bureaux existants est admise aux conditions suivantes :

- L'extension de bureaux existants d'une surface de plancher > inférieure à 100 m² sur toutes les communes hormis Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs > inférieure à 200 m² sur les communes de Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs est limitée à 20 % à la date d'approbation du présent PLUi.
- L'extension de bureaux existants présentant une surface de plancher de plus de 100 m² sur toutes les communes hormis Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs et de 200 m² sur les communes de Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs est autorisée.

La construction de nouveaux bureaux est admise aux conditions suivantes :

- Sur toutes les communes hormis Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs, la construction de nouveaux bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher est autorisée. En deçà, la construction de bureaux devra s'opérer au sein des zones UHa, UHb, UHc, Uiu ou Uit.
- Pour Morlaix, Plourin-lès-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs, la construction de nouveaux bureaux de plus de 200 m² de surface de plancher est autorisée. En deçà, la construction de bureaux devra s'opérer au sein des zones UHa, UHb, UHc, Uiu ou Uit.

► Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « Activités de service (accueil clientèle) » :

Seules les activités de loisirs sont autorisées



1AUi – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

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

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à conditions qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone et qu'ils soient dissimulés.

1AUi – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUi – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.
10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.*

1AUi – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUi – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUi – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

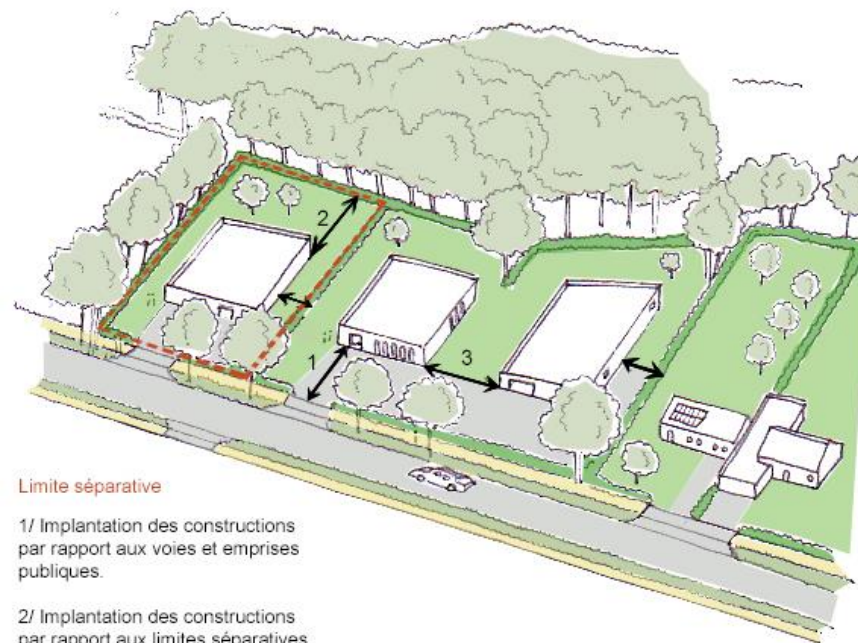
1AUi – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

La hauteur maximale des constructions autorisées pour les sous-destinations « logement » et « bureau » ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

1AUi – 4.3 Implantation des constructions

215



Limite séparative

1/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Schéma à titre illustratif

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

Non réglementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier



4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUi – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUi – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

216

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

1AUi – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUi – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUi – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

La surface des espaces libres ne pourra être inférieure à 10% de la superficie du terrain supportant l'opération.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations*

1AUi – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

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

[217](#)

1AUi – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 – Equipements et réseaux

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

218

1AUi – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès*

1AUi – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

