

## UHa

**Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains anciens.**



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

### UHa – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
		UHa	UHa	UHa
	<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



- ▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :
  - Être compatible avec le voisinage des habitations.
  - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- ▶ Conditions complémentaires spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » :
  - Seules les extensions et la mise au norme des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
  - Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- ▶ 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).

---

*En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

---

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

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

- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les 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.

---

*En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

---

## UHa – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

---

### UHa – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

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

### UHa – 3.2 Mixité sociale

#### Non règlementé

---

*L'OAP thématique Habitat règlemente les dispositions relatives à la mixité sociale.*

---



## 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.

### UHa – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### UHa – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

#### UHa – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Morlaix : RdC + 4 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 20 mètres.

Saint Martin des Champs : RdC + 3 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 16 mètres.

Locquirec : 11 m au faîtage et 6,50 m à l'acrotère.

Autres communes : RdC + 2 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 13 mètres.



Schéma à titre illustratif

#### Dispositions particulières

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

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

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



**UHa – 4.3 Implantation des constructions**

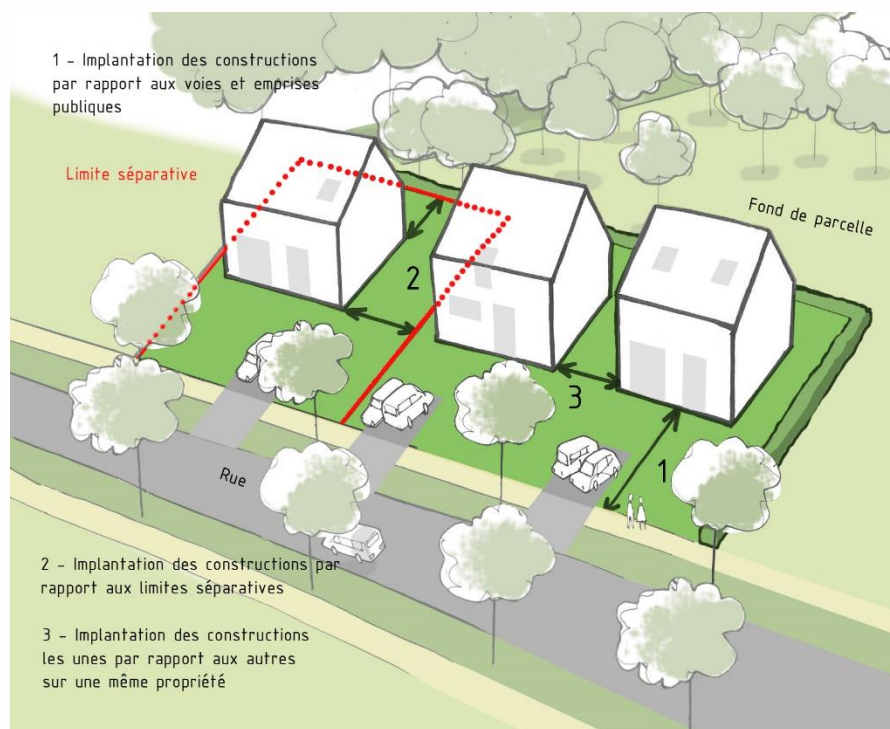


Schéma à titre illustratif

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

Pour les constructions principales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies.</li> <li>- Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces</li> </ul>
------------------------------------	---

	<p>bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions : ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions depuis la voie d'accès.</li> </ul>
Pour les annexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol &lt; 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur &lt; 4 m au point le plus haut.</li> <li>- Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.</li> </ul>

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

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

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

Non règlementé





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

Pour les constructions principales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative.</li> <li>- Soit à partir d'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 m de l'autre limite séparative.</li> </ul>
Pour les annexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol &lt; 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur &lt; 4 m au point le plus haut.</li> <li>- Les autres annexes devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives.</li> </ul>

#### **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 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure densité bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **UHa – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **UHa – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :*  
► *Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

### UHa – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

---

*Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

---

### UHa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

---

#### UHa – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

#### UHa – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

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

### UHa – 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.*

---

63

#### UHa – 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*

#### UHa – Article 9 – Desserte par les réseaux

---

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

