

4 ZONE UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone (industrie, artisanat, logistique...)

On retrouve une sous zone UA dénommée UA1 qui correspond à la tranche 5 du Parc d'Activités Porte de Rennes – Lande Saint Jean.

Ce secteur bénéficie de prescriptions réglementaires spécifiques.

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains ou celles prévues à l'article UA1 2.

Les constructions à usage d'habitations sauf celle prévues à l'article UA 2.

L'ouverture de toute carrière.

Le stationnement isolé de caravanes ou habitat de loisirs quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au gardiennage et à la surveillance des activités présentes dans la zone et ce dans les limites des articles UA 9 et 10.

Pour la zone UA1 :

Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au gardiennage et à la surveillance des activités présentes dans la zone .

L'édification de merlons est autorisée sur la zone.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être enterrés à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

1) Par rapport aux RD

Les nouvelles constructions doivent respectées les reculs portés aux plans de zonage.

2) Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 9 m minimum par rapport à l'axe de la voie, emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

De même, les aires de stationnement pourront être implantées dans les marges de reculement.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construites selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

En cas d'implantation en limite séparative, il sera réalisé un mur coupe feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (avec réalisation de murs coupe feu appropriés), la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des logements de fonction est limitée à 60 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la zone UA1.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières mais les hauteurs des constructions liées devront respecter les contraintes aéronautiques.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Le permis de construire doit être accompagné des documents graphiques et photographiques permettant de préciser l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et leurs abords.

11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

11.3 Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité impérative liée à la surveillance, à la sécurité ou à la nature de l'activité.

11.4 Expression des façades

Sur les parcelles jouxtant la RD 177, les bâtiments auront leur façade principale orientée côté RD.

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée.
Le traitement architectural des façades devra être tel que celles-ci puissent être vues avec intérêt de tout point des espaces publics et des différentes voies de circulation.

11.5 Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...).

Les bétons utilisés en façade extérieure pourront rester bruts de décoffrage si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les couleurs matériaux de revêtement ou de bardage colorés (plastiques, plaques métalliques anodisées ou peintes au four) autorisées devront être : neutres, sombres, fondues et mates.

Les couleurs vives sont exceptionnellement admises.

Du fait de la proximité de l'aérodrome, les toits réfléchissants sont interdits.

11.6 Publicité et enseignes

Toutes les enseignes seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes, en aucun cas les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments. Les totems sont autorisés sur la parcelle.

Les enseignes devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Il sera privilégié des espaces de stationnements perméables.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il doit être réalisé au minimum une place de stationnement de véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces, il doit être réalisé au minimum une place de stationnement de véhicule par tranche de 30 m² jusqu'à 500 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves) et une place par tranche de 15 m² supplémentaires entre 500 et 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves).

Au-delà de 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves), le stationnement devra être déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher à usage commercial.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé une place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, la norme la plus favorable au stationnement devant être retenue.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher de construction

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions devront être adaptées à l'activité.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, le stationnement devra être déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les établissements de restauration, il doit être réalisé une place de stationnement par 10 m² jusqu'à 50 m² de salle et deux places par tranche de 10 m² supplémentaires.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain ou à proximité de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

La dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées :

- par des rideaux d'arbres ou de haies vives
- par un prolongement de la façade du bâti (même hauteur, même matériau)

ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

**ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière