

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE U.A.

La zone U.A. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Elle comprend les secteurs UAa, UAb

- UAa : activités artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux
- UAb : activités industrielles

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.A. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des Dispositions Générales.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Non réglementé.

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage d'habitation et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article U.A. 2.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie, et exceptés ceux nécessaires à la réalisation des travaux liés à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177).

Les opérations à d'autres usages qu'artisanal, commercial, industriel, de services ou de bureaux.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

ARTICLE U.A. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des Dispositions Générales.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions répondant à la vocation de la zone selon les secteurs suivants :

- en zone UAa : activités artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux
- en zone UAb : activités industrielles

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone. Ces habitations seront intégrées au volume du bâtiment principal d'activité.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerces...).

L'aménagement et la restauration des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les extensions mesurées, compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations situées dans les marges de recul de la R.D. n° 177 dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales, à l'exception des constructions liées à l'activité agricole.

La construction de bâtiments annexes.

Les travaux nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON-RENNES (RD 177)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. 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, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, à la défense contre l'incendie, à la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6m de largeur.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
5. Tout accès direct sur la Route Départementale n° 17 7 est interdit, hormis les accès aménagés avec l'accord du Conseil Général.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

6. Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

-La visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 75m, de part et d'autre de l'axe de l'accès.

-L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvres dangereuses sur la voie principale.

7. Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité,...)

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, conformément aux règlements en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental un système d'assainissement autonome pourra être autorisé en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration.

2.2. - Eaux pluviales :

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

Les eaux de ruissellement de la zone seront récupérées :

- Soit dans un ouvrage de stockage commun à la zone,
- Soit de façon individuelle par les acquéreurs, au fur et à mesure de l'urbanisation.

Chaque bassin tampon sera équipé des dispositifs requis et conformes à la réglementation en vigueur permettant d'éviter toute pollution accidentelle du milieu extérieur.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4. Les Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE U.A. 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies routières :

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne et à l'exception des constructions et installations dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales, les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies routières.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces reculs.

De même, s'il existe un « alignement de fait », des constructions avoisinantes, il pourra être demandé que les constructions nouvelles s'y conforment.

2. Voies piétonnes ne longeant pas une voie ouverte à la circulation automobile

Les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

3. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis préalablement à Electricité de France pour vérification du respect des distances de sécurité.

ARTICLE U.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront admises en limites de propriété et pourront être soumises à la réalisation d'un mur coupe-feu.

ARTICLE U.A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre:

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère à partir de la cote de voirie. Il est admis un dépassement pour des installations techniques particulières telles que des silos, cheminées, grues, pylônes,...

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Aspect extérieur :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions qui y sont implantées.

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.

Une attention toute particulière devra être portée aux façades de bâtiments en façade de la Rue de l'avenir et de la Rue des Vallées du Couchant.

2. Couverture / toiture :

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5^{ème} façade" dans le paysage (couverture, terrasses).

L'emploi de matériaux brillants, de tuiles, est interdit.

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec le paysage. Elle sera d'un ton mat ou couleur ardoise. Les toitures des bâtiments principaux devront avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Toutefois des pentes plus faibles ou des toitures terrasses seront admises à condition qu'elles soient masquées par des acrotères.

3. Clôtures :

Quelles que soient les limites considérées, les clôtures sont facultatives.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

L'utilisation des plaques béton sera limitée à la plaque de sous-bassement de 0.5 cm de hauteur.

*** Clôtures en façade**

Les clôtures en façade seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Pour des raisons d'esthétique et d'intégration, une implantation de clôture en retrait doublée d'une haie pourra être imposée. Le cas échéant, le retrait sera de 1 m par rapport à la limite des lots.

*** Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limite séparative seront d'une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement devront être paysagées.

Ces besoins seront appréciés suivant les normes ci-dessous :

- une place de stationnement par 60 m² de la surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.
- dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les règles de plantation seront déterminées par le cahier des prescriptions et des recommandations du Parc d'activités.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

-O-O-