

ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités professionnelles, industrielles, commerciales, artisanales de toute nature, y compris celle susceptibles de générer des nuisances avec les secteurs d'habitation.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone,

- les constructions liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UA2.
- les campings, les résidences mobiles ou habitations légères de loisirs.
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée

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

Sont admis dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,

- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerces...),
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement,
- 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 et la surveillance des établissements.

- l'aménagement et l'extension, limitée à 60 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à usage d'habitation.
- la construction d'annexes aux habitations dans la limite totale de 25m² d'emprise au sol,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et activités autorisées, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peuvent présenter leur exploitation.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles 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.
- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.2 - Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules (véhicules légers, utilitaires et poids lourds) puissent faire demi-tour.

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 ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- 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.
- 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...).
- Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants.
- Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

4.3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

- L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.
- 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 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

- Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantées à 6.00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.
- Dans les marges de recul définies ci-dessus, les aires de stationnement ainsi que les dépôts de matériels ou matériaux sont interdits.
- Toute implantation s'effectuera en fonction des règles de sécurité et le cas échéant de la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

6.2 - Règles alternatives

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles d'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.

6.3- Réseaux divers

- En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.4- Réseaux d'énergie électrique

- **Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.
- Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

6.5. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6.6. Câble des télécommunications

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale/séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale/séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

7.2 - Implantations différentes :

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celles-ci pourront s'effectuer sur l'implantation initiale.
- 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.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions des logements de fonction sera limitée à 150 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la fonction est rattachée à un équipement public ou une activité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 12 m, toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

- La hauteur maximale des logements de fonction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 6,50 m dans le cadre d'un toit à double pan. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder 5.00 m.
- Dans tous les autres cas, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 6.00m
- La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
- Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (grue, cheminée, portique,...)

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

- 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 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.
- En cas de construction sur sous-sol semi enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 1m.

11.1 Façades et matériaux

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et les clôtures.
- Ils seront sobres et traités de manière neutre, en harmonie avec l'environnement naturel et construit à savoir :
 - En enduit de ton clair (hors finition aspect « gratté ») ou utilisation de la pierre pour certaines parties de volumes (notamment sur la façade principale)
 - En bardage métallique dans des nuances de gris, en pose horizontale et/ou verticale (pour les bâtiments à usage de stockage, de hangars ou d'entrepôts...)
 - La pose du bardage horizontal et vertical ou à cassette sera autorisée sur une même construction, afin de souligner et de marquer un jeu de façades
 - L'utilisation de la couleur primaire est interdite sur l'ensemble des constructions. Cependant une mise en évidence du volume construit ou bien des ouvertures/châssis peut être effectuée. Cette mise en valeur ne doit pas perturber la lisibilité de l'ensemble du bâtiment et doit rester dans une proportion relativement discrète.
 - Les couleurs de référence des marques industrielles ou commerciales sont autorisées pour marquer l'identité du bâtiment. Elles ne pourront toutefois pas excéder 10% de la surface de la façade principale.

- La façade commerciale peut faire l'objet d'un traitement d'ensemble particulier par rapport aux façades secondaires traitées de façon plus sobre.
- L'entrée du bâtiment peut également être mise en valeur par des jeux de volumes différents (avancée, mise en place d'un auvent, utilisation de matériaux différents...).
- Les pignons seront traités avec la même attention que les façades principales.
- Les extensions de bâtiments posséderont le même traitement que les façades existantes (pas de multiplication des traitements et de matériaux).

11.2 Aires de stockage

- Les activités nécessitant des surfaces de stockage à ciel ouvert devront masquer leurs abords par un écran végétal (haies bocagères...) afin d'être le moins visible possible depuis les voies publiques.
- Aucune aire de stockage ne sera tolérée dans les marges de recul imposées.
- Les déchets seront stockés en attendant leur enlèvement dans des lieux appropriés fermés ou à l'abri des regards. S'il est fait usage de bennes, celles-ci seront enclos et équipées de dispositifs empêchant la dispersion des déchets, les odeurs et assurant la récupération des liquides.
- Tout stockage en dehors de ces zones est strictement interdit, même temporairement, y compris les palettes, box, etc.....

11.3 Volumes et percements

- Les ouvertures groupées « en bandeau » sont à privilégier de manière verticale et/ou horizontale en fonction de la proportion du bâti et de façon à rythmer les façades de manière harmonieuse.
- Les percements de type « hublot » sont interdits

11.4 Couverture et toitures

- Elles seront réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments industriels. Les couvertures seront, pour ce qui est du bâtiment principal traitées avec des pentes, non visibles du sol (dispositif d'acrotère masquant celles-ci). La possibilité de mise en œuvre d'une toiture terrasse est envisageable ainsi que celle d'une toiture courbe sur certaines parties de la construction. Afin de surligner certains volumes les tons gris et couleurs ardoise sont à privilégier, et toutes les couleurs vives sont proscrites.
- Les tours de refroidissements, dispositif de climatisation, ou tout autre appareillage spécifique à l'activité du bâtiment, devront être masqués s'ils sont au sol ou bien non visibles sur la toiture.

11.5 Les clôtures

- Elles seront homogènes pour l'ensemble des parcelles.
- Elles se composent de panneaux de treillis soudés d'une hauteur maximale de 2m, doublées de haies d'essences locales. Le treillis pourra être supprimé chaque fois que les problèmes de gardiennage et de sécurité ne les imposent pas.

- Les clôtures et les portails seront de couleur foncée.
- L'utilisation de poteaux et de plaques de béton est interdite.
- Les clôtures opaques sont à proscrire.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. et devra être anticipé en vue de l'extension de l'entreprise.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Les parkings devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Un arbre de haut jet devra être planté pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement seront entourées de haies vives afin d'en améliorer l'intégration.

- **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

- **Pour les constructions en rapport direct avec l'activité :**

Le stationnement des véhicules et les opérations de chargement et de déchargement doivent se faire en dehors des emprises de voie publique, sur les espaces et emplacements aménagés. Ils correspondent aux besoins des constructions et installations, ainsi qu'aux extensions des bâtiments.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.
- Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les parkings devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Un arbre de haut jet devra être planté pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement seront entourées de haies vives afin d'en améliorer l'intégration.

- Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale, par rapport à la taille de la parcelle, sera de 20%.
- Toutes les zones de dépôt/ stockage ou d'exploitation de matériaux devront être entourées de haies vives composées d'au moins 50 % d'essences persistantes, à l'exclusion des conifères.
- Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.
