

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est principalement destinée à accueillir les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et industrielles, compatibles avec le développement urbain ou le bâti existant.

Elle comprend la zone UAa, correspondant aux secteurs de la Baratière et du Bas Fougeray, dans lesquels s'appliquent des dispositions plus précises et la zone UAc correspondant au site de l'usine Lactalis à la Guichardière.

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

Dans tous les secteurs, sauf dispositions particulières

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

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

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

☞ **Les constructions à usage :**
. d'hébergement hôtelier ;

- . d'artisanat, d'industrie ;
 - . de commerce, de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion de ces activités.
- ↔ Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial, et tertiaires
 - ↔ Les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - ↔ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone ;
 - d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel,
 - et que la surface de plancher affectée au logement n'excède pas 30% de la surface de plancher autorisée
 - ↔ Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
 - ↔ Les constructions liées et nécessaires à l'exercice de cultes ;
 - ↔ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité,...*) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
 - ↔ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et volume initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.
 - ↔ L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation.
 - ↔ Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (*salle de spectacles ; salle de réunion ;...*).

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la voie ferrée Rennes Paris, classée voie bruyante de type 2 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Conditions particulières pour la réalisation des opérations :

- L'urbanisation du secteur UAa du Bas Fougeray doit se conformer aux orientations du plan ci-après annexé.
- L'urbanisation du secteur UAa de la Baratière doit se conformer aux orientations du plan ci-après annexé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs, sauf dispositions particulières

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**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.

Dans la zone UAa du Bas Fougeray :

Aucun accès ne pourra être autorisé sur le rond-point carrefour avec les RD 777 et 178.

Les accès à la zone UAa du Bas Fougeray se feront à partir de :

- la RD 777 : 2 accès maximum situés à au moins 50 m du rond-point carrefour,
- la RD 178 : 2 accès maximum situés à au moins 50 m du rond-point carrefour.
- la voie communale n°7 de Vitré à Pocé-les-Bois : 1 accès maximum bordant la RD 178 dans le prolongement de la VC7.

Les accès aux lots se feront par les voies nouvelles internes créées dans le cadre de l'urbanisation du secteur et devront respecter la géométrie radioconcentrique du projet (voir schéma d'orientation).

...

Dans la zone UAa de la Baratière :

Aucun accès ne pourra être autorisé sur le rond-point carrefour avec les RD. 777 et 108.

Les accès à la zone UAa de la Baratière se feront à partir de :

- l'avenue de Terrebonne : 1 accès maximum situé à au moins 100 m du Rond-point carrefour,
- la RD 777 : 2 accès maximum situé à au moins 100 m du Rond-point carrefour,
- la RD 108 : 2 accès maximum, le 1^{er} sera situé à au moins 100 m du Rond-point carrefour,
- la rue de la Briqueterie,
- la rue Denis Papin.

Les accès aux lots se feront par les voies nouvelles internes créées dans le cadre de l'urbanisation du secteur et sur la rue Denis Papin.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions 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.

Dans les zones UAa du Bas Fougeray et de la Baratière :

Les voies principales correspondant aux accès de la zone devront créer une armature concentrique autour du rond-point carrefour.

Les voies secondaires radiales à partir du rond-point carrefour devront obligatoirement respecter la géométrie existante et prolonger les axes des voies existantes.

Des voies piétonnes et cycles devront être réalisées en bordure de la RD 777 et de la RD 178 et de la voie située dans le prolongement du boulevard Denis Papin et de toute nouvelle voie radiale ou concentrique.

Dans la zone UAa de la Baratière :

Les voies principales correspondant aux accès de la zone devront créer une armature concentrique au rond-point carrefour.

Des voies piétonnes et cycles devront être réalisées en bordure de la RD 777 et de part et d'autre de la RD 108.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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.

2 - Assainissement :**2.1 - Eaux usées :**

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

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

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.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou si l'imperméabilisation du sol excède 50 % de la superficie de la parcelle, des solutions alternatives devront être mises en œuvre, sur

la propriété, pour compenser les incidences du phénomène. 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*, ...). Les ouvrages ainsi créés devront être soit souterrains, soit paysagers avec des pentes maximum de 1 pour 3.

3 - Réseaux divers : (*électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers*).

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de 6 m au moins de l'alignement des voies routières.

Dans la zone UAa du Bas Fougeray :

Les constructions, non compris les auvents se feront :

- avec un retrait minimum de 13 m de l'axe de la RD 777, pour les bâtiments des 1^{ère} et 2^{ème} couronne et de minimum 15 m de l'axe de la RD 777 pour les bâtiments de la 3^{ème} et 4^{ème} couronne,
- avec un retrait minimum de 13 m de l'axe de la RD 178,
- avec un retrait minimum de 55 m du centre du rond-point,
- avec un retrait minimum de 15,00m de l'axe de la voie concentrique pour les bâtiments de la 4^{ème} couronne. S'il existe plusieurs volumes, le volume principal sera implanté en retrait de 25,00m et le volume secondaire en retrait de 15,00m respectivement de l'axe de la voie.
- à l'alignement à 3,00 m de la limite de lot le long de rue du Bas Fougeray pour les bâtiments de la 3^{ème} couronne,
- à l'alignement en limite de lot pour les bâtiments de la 2^{ème} couronne côté rue du Bas Fougeray
- à l'alignement en limite de lot le long des voies de desserte reliant le parking cent^{ral} à la rue du Bas Fougeray pour les bâtiments de la 2^{ème} couronne côté parking,
- avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la voie de desserte reliant le parking central à la rue du Bas Fougeray pour les bâtiments de la 2^{ème} couronne côté rue du Bas Fougeray,
- avec un retrait minimum de 11,50 m par rapport aux voies de desserte radiales reliant le parking central à la rue du Bas Fougeray pour les bâtiments de la 4^{ème} couronne.
- à l'alignement en limite de lot ou avec un retrait minimum de 13 m de l'axe des autres voies.

Dans la zone UAa de la Baratière :

Les constructions se feront:

- avec un retrait minimum de 13 m de l'axe de la RD 777,
- avec un retrait minimum de 13 m de l'axe du nouveau tracé de la RD 108,
- avec un retrait minimum de 20,50 m de l'axe de l'avenue de Terrebonne,
- avec un retrait minimum de 55 m du centre du Rond point,

- à l'alignement ou à 13 m minimum de l'axe des autres voies.

Dans le cas où la propriété est séparée de la voie par un espace vert d'une largeur minimale de 3 m, on appliquera les règles de l'article 7

Voies piétonnes ou cycles

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 1 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

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.

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour l'ensemble de la zone UA, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

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

Par rapport aux limites séparatives latérales, sauf en UAa :

S'il n'est pas implanté en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à **5 m**.

En zone UAa du Bas Fougeray :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4,50 m**.

Si les constructions sur deux lots contigus s'implantent sur une même limite séparative, un mur coupe feu devra être réalisé.

En zone UAa de la Baratière :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4 m**.

Si les constructions sur deux lots contigus s'implantent sur une même limite séparative, un mur coupe feu devra être réalisé.

Dans tous les cas, l'accessibilité à l'ensemble des bâtiments par les engins de lutte contre l'incendie devra être assurée.

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 dans le prolongement de l'implantation initiale.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de reconstruction après sinistre.

Pour l'ensemble de la zone UA, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UA 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**.

Dans les zones UAa du Bas Fougeray et de la Baratière :

Cet espace ne pourra être inférieur à **9 m**.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

Dans la zones UAa du Bas Fougeray et de la Baratière : Ce pourcentage est de **80% pour les bâtiments des 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} couronne et de 60% pour les bâtiments de la 4^{ème} couronne ;**

Cet article ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction après sinistre.
- Aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

Pour les lotissements, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du lotissement (*plans et règlements*) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règles de hauteur par rapport aux voies.

2 - Hauteur maximale.

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, et notamment à l'intérieur des périmètres de protection contre les perturbations radio-électriques, électro-magnétiques ou les zones spéciales de dégagement de liaison hertzienne, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser **une hauteur de 15 m** ;

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

Dans la zone UAc de la Guichardière :

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser **une hauteur de 30 m** par rapport au terrain naturel.

Dans la zone UAa du Bas Fougeray et de la Baratière :

Dans la 1^{ère} couronne : La hauteur maximale est de 8 m sauf pour la partie tour où la hauteur maximale autorisée sera de 9,50 m.

Dans la 2^{ème} couronne :

Bas Fougeray Côté parking : La hauteur maximale est de 9,50 m pour le volume principal.

Côté rue du Bas Fougeray : La hauteur maximale est de 5,00 m pour le volume secondaire.

Baratière : La hauteur maximale est de 9,50 m pour le volume principal.

Pour le volume secondaire situé en extrados, la hauteur du volume bâti sera mesurée par rapport au niveau NGF de la plate-forme du projet en cas d'alignement sur le Bd Denis Papin.

Si la côte NGF du terrain du projet est supérieure à 113,00 m, la hauteur maximale du volume bâti sera réduite à 3,50 m.

Si la côte NGF du terrain du projet est inférieure à 113,00 m, la hauteur maximale du volume bâti sera de 5,00 m.

Pour les autres volumes situés en retrait du Bd Denis Papin, la hauteur maximale sera de 5,00 m

Dans la 3^{ème} couronne :

Bas Fougeray et Baratière : Nombre de niveaux maximal = 2 soit R+1

La hauteur maximale est de 5,00 m pour les bâtiments d'un niveau en RdC et la hauteur maximale est de 7,50 m pour les bâtiments de 2 niveaux en R+1.

Toutefois, une surhauteur maximum de 8,00 m pourra être autorisée ponctuellement pour des raisons techniques nécessaires à l'activité.

Dans la 4^{ème} couronne

Bas Fougeray:

Nombre de niveaux maximal = 2 soit R+1

La hauteur maximale est de 5,00 m pour le volume secondaire et les bâtiments d'un niveau RDC et la hauteur maximale est de 9,50 m pour le volume principal et les bâtiments de 2 niveaux en R+1.

Sur l'ensemble des quatre couronnes :

Les hauteurs précitées dans les différentes couronnes sont considérées à l'acrotère, y compris toutes excroissances techniques, telles que cheminées, groupe de ventilation, locaux techniques, panneaux et enseignes publicitaires.

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 l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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 et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologiques de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

Dans les zones UAa du Bas Fougeray et de la Baratière :

L'image globale du Parc d'Activités sera fortement induite par l'architecture des différents lots ; Chaque constructeur devra donc attacher beaucoup d'importance et de soin à l'architecture de son bâtiment. La simplicité des volumes, leurs bonnes proportions et la mise en valeur ponctuelle de matériaux "nobles" issus des traditions régionales sont demandées. L'expression générale devra être contemporaine et correspondre à l'activité exercée. Les règles édictées ci-après permettent d'assurer l'homogénéité et la cohérence d'ensemble, quelle que soit l'activité exercée.

Bas Fougeray :**Façades****Généralités**

Les façades seront soit constituées de bardages métalliques à ondes horizontales, soit en maçonnerie enduite, soit en bardage bois. Les serres et bâtiments de verre sont aussi autorisés.

Les excroissances techniques en façade sont interdites.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtues ou enduites, sont interdites.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction de la région.

En première couronne :

Les bâtiments devront avoir un élément tour, mis en valeur par l'expression architecturale des bâtiments.

Les façades principales (c'est à dire les parties comportant un accès public) devront être vitrées (zone d'exposition) sur 50% minimum de leurs linéaires.

Les autres façades pourront être opaques.

En deuxième couronne :

{ Les façades de l'intrados (en vis à vis du parking) devront avoir un auvent. Elles devront être vitrées sur 70% du linéaire sous le auvent, et opaques au-dessus du auvent pour recevoir les enseignes publicitaires.

Les retours le long des RD777 et RD178 pourront présenter des vitrines d'exposition sur le volume principal.

Les façades du volume secondaire seront nécessairement distinctes par leurs matériaux et leurs couleurs. Les façades seront traitées en parement de bois de couleur naturelle à joints verticaux et seront vitrées dans le cas d'une façade commerciale. }

Côté parking, les façades devront être vitrées sur minimum 70% du linéaire sous le auvent, et opaques au-dessus du auvent pour recevoir les enseignes publicitaires. Des retours partiels de vitrines sont possibles au droit des RD178 et RD777.

Le auvent-galerie prescrit se développera sur tout le linéaire de la façade de l'intrados et les retours de façade des RD178 et RD777 pour les lots concernés.

Les façades latérales et arrières du volume principal et intermédiaire seront traitées de manière homogène, en bardage métallique. L'ouverture des baies en façades latérales n'est possible que si elle soutient une composition architecturale.

Côté rue du Bas Fougeray, les façades sur espace public et les façades latérales du volume secondaire seront traitées en parement de bois de couleur naturelle à joints verticaux, que le

volume soit construit ou qu'il s'agisse d'une clôture. Les entités commerciales sises dans les volumes secondaires ne disposant pas de vitrine en façade intrados sur parking pourront avoir une enseigne soit en façade côté rue du Bas Fougeray, soit en façade sur la RD 178 ou RD 777.

En troisième couronne :

Les façades principales (s'ouvrant sur la voie publique et ayant un accès public) devront avoir un auvent. Elles seront vitrées à 50% minimum de leur linéaire sous la hauteur du auvent.

Les façades principales, c'est-à-dire les parties comportant un accès public et s'ouvrant sur la voie publique seront vitrées à 50% de leur linéaire sous la hauteur du auvent. Des retours partiels de vitrines sont possibles.

Les façades arrières et latérales du volume seront traitées de manière homogène en bardage métallique.

Le auvent aura une hauteur de 2,60 mètres, une largeur de 3,00 mètres et se développera sur le linéaire de la façade principale sur rue conformément au plan, compris retours partiels latéraux qui pourront être de largeur plus réduite.

En quatrième couronne :

Les façades principales (s'ouvrant sur les voies concentriques) devront être vitrées à 60% minimum de leur linéaire. Des retours partiels de vitrines sont possibles.

Les façades du volume secondaire seront traitées en parement de bois de couleur naturelle à joints verticaux, que le volume soit construit ou qu'il s'agisse d'une clôture.

Toutes les façades du volume principal seront traitées de manière homogène en bardage métallique de teinte grise s'il est accompagné d'un volume secondaire et donc implanté en retrait par rapport à l'alignement. S'il n'est pas accompagné d'un volume secondaire toutes les façades du volume principal seront traitées d'un bardage bois de couleur naturelle à joints verticaux.

Toiture :

Les toitures des constructions en bardage métallique devront être cachées par un acrotère masquant la totalité de la toiture dans la mesure où des excroissances techniques y sont implantées.

Tous les éléments techniques devront être localisés près des acrotères, sauf impossibilité particulière. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé (surtoiture).

Les toitures des constructions de type serres ou halles vitrées pourront être en pente.

Le faîtage devra être parallèle ou à 90° par rapport à la façade principale.

Clôtures :

Dans la deuxième et 4^{ème} couronne, seules sont autorisées les clôtures nécessaires à l'expression du volume secondaire des constructions. Elles seront constituées de bardage de bois naturel à joint verticaux et auront une hauteur de 5m.

Enseignes publicitaires :

Les enseignes (commerciales ou publicitaires) seront uniquement autorisées en façade principale et sur le auvent à raison d'une seule enseigne par entité commerciale, sauf pour la première couronne où deux enseignes sont autorisées et pour les lots de la deuxième

couronne côté rue du Bas Fougeray pour lesquels l'enseigne pourra être soit en façade sur la RD 777 ou la RD 178 soit en façade principale.

Les superstructures en saillie du bâtiment, les enseignes en drapeau et les implantations sur le terrain ou sur les parkings sont interdites.

La hauteur totale "auvent + enseigne" ne devra pas excéder 8 mètres en 1^{ère} et 2^{ème} couronne et 4,50 m en 3^{ème} couronne.

En 4^{ème} couronne les enseignes seront uniquement autorisées en façade côté Ouest ou en façades latérales à raison d'une enseigne par entité commerciale.

En 4^{ème} couronne, l'enseigne en façade ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur et devra se situer au minimum à 1,50 m d'un angle (une limite) de façade.

Baratière :

Façades :

Généralités :

Les façades seront soit constituées de bardages métalliques, soit en maçonnerie enduite, soit en bardage bois. Les serres et bâtiments de verre sont aussi autorisés.

Les excroissances techniques en façade sont interdites.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux-moellons, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtues ou enduites, sont interdites.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

Dans la 1^{ère} couronne :

Les bâtiments devront avoir un élément tour (y compris la station service)

L'expression architecturale des bâtiments devra mettre en valeur l'élément tour du volume.

Les façades principales (c'est à dire comportant un accès au public) devront être vitrées (zone d'exposition) sur 50 % minimum de leur linéaire.

Les autres façades pourront être opaques.

Dans la 2^{ème} couronne :

Les façades de l'intrados (en vis à vis du parking) devront avoir un auvent. Elles devront être vitrées sur 70% minimum du linéaire sous le auvent, et opaque au dessus du auvent pour recevoir les enseignes publicitaires.

Les retours le long des RD 777 et 108 pourront présenter des vitrines d'expositions sur le volume principal.

Les façades du volume secondaire seront nécessairement distinctes par leurs matériaux et leurs couleurs. Les façades sur espace public et les façades latérales seront traitées en parement de bois de couleur naturelle à joints verticaux même s'il ne s'agit que d'une clôture.

Dans la 3^{ème} couronne :

Les façades principales (*s'ouvrant sur la voie publique ou ayant un accès au public*) devront avoir un auvent. Elles seront vitrées à 50 % minimum de leur linéaire sous la hauteur du auvent.

Les autres façades du volume seront traitées de manière homogène. Les façades latérales, en retour depuis la façade principale pourront être vitrées à 50% minimum de leur linéaire sous le auvent,

Toiture :

Les toitures des constructions devront être cachées par une acrotère masquant la totalité de la toiture dans la mesure où des excroissances techniques y sont implantées.

Tous les éléments techniques devront être localisés près des acrotères, sauf impossibilité particulière. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé : surtoiture, ...

Les toitures des constructions de type serres ou halles vitrées pourront être en pente.

Le faîtage devra être parallèle ou à 90° par rapport à la façade principale.

Clôtures :

Dans la deuxième couronne, les clôtures nécessaires à l'expression du volume secondaire des constructions, seront constituées de bardage de bois naturel à joints verticaux et la hauteur de la clôture sera mesurée par rapport au terrain NGF de la plate-forme du projet en cas d'alignement sur le Bd Denis Papin.

Si la côte NGF du terrain du projet est supérieure à 113,00 m, la hauteur maximale de la clôture sera réduite à 3,5 m.

Si la côte NGF du terrain du projet est inférieure à 113,00 m, la hauteur maximale de la clôture sera de 5 m.

Dans la première et troisième couronne, les clôtures nécessaires à l'éventuelle fermeture des lots se situeront uniquement en façade de voie. Les autres clôtures pourront être autorisées pour des nécessités liées à l'activité.

Enseignes publicitaires :

Les enseignes (commerciales ou publicitaires) seront uniquement autorisées en façade principale et sur le auvent à raison d'une seule enseigne par entité commerciale, sauf pour la première couronne où deux enseignes sont autorisées et pour les lots de la deuxième couronne côté Bd Denis Papin pour lesquels l'enseigne pourra être soit en façade sur la RD 777 ou la RD 108 soit en façade principale.

Les superstructures en saillie du bâtiment, les enseignes en drapeau et les implantations sur le terrain ou sur les parkings sont interdites.

La hauteur totale « auvent + enseigne » ne devra pas excéder 8 m en 1^{ère} et 2^{ème} couronne et 4,50 m en 3^{ème} couronne

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (*accès compris*).

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Constructions à usage d'habitation individuelle.

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

Constructions à usage de bureau et activités de service (y compris bâtiments publics).

Une place de stationnement par 40m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

Constructions à usage industriel ou artisanal.

Une place de stationnement par tranche de 60m² de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

Toutefois le nombre d'emplacement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de la surface de plancher

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

Constructions à usage commercial

- Pour les commerces courants dits de proximité, dont la surface de plancher reste inférieure à 100 m², il ne sera exigé aucune place de stationnement.
- Au-delà de 100 m² de la surface de plancher et jusqu'à 400 m², quelque soit la nature du commerce, il sera exigé une place de stationnement pour 30 m² de la surface de plancher
- de 401 m² à 1 000 m², il sera exigé une place pour 25 m² de la surface de plancher
- De 1 000 m² à 5 000 m², il sera exigé une place pour 20 m² de la surface de plancher
- Au-delà de 5 000 m², il sera exigé une place pour 15 m² de la surface de plancher
- Une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.
- une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Constructions destinées à d'autres usages.

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, centre de formation professionnel ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Zone UAa du Bas Fougeray :

Les places de stationnement afférentes aux activités localisées dans les lots des première et deuxième couronnes et qui sont situées entre la RD 178 et la RD 777 seront réalisées par l'aménageur.

Pour les autres lots, chaque acquéreur devra aménager à l'intérieur de son lot, les places de stationnement nécessaires au fonctionnement de son activité ainsi qu'à ses véhicules personnels ou à ceux de ses employés, et éventuellement à ceux des visiteurs ou clients.

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux et de services, 1 place de stationnement pour 35 m² de la surface de plancher
- pour les autres constructions à usage d'activités, 1 place de stationnement pour 50 m² de la surface de plancher.
- pour les constructions à usage de logement, 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions hôtelières, 1 place pour 2 chambres d'hôtel.

Zone UAa de la Baratière :

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux et de services 1 place de stationnement pour 35 m² de la surface de plancher,
- pour les autres constructions à usage d'activité 1 place de stationnement pour 50 m² de la surface de plancher.
- pour les constructions à usage de logement 1 place de stationnement pour 80 m² de la surface de plancher

Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Dans le cas de projets importants générants des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

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

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

Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera par rapport à la surface de la parcelle de :

- 10 % activités industrielles
- 20 % activités artisanales
- 25 % activités commerciales
- 10 % pour les autres types de constructions

Les écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Dans les zones UAa du Bas Fougeray et de la Baratière :

Des plantations d'arbres en bordure de la voie principale reliant la RD 777 et la RD 178 (*voie structurante desservant les parkings*) ainsi qu'en bordure des RD 777 et 178 devront être réalisées.

En 4^{ème} couronne des alignements d'arbres à haute tige en bordure des voies concentriques (publiques ou privées) devront être réalisées, à raison d'un arbre tous les 15 m environ.

Des plantations d'arbres en limite de la zone et du rond-point carrefour devront être réalisées. Les surfaces privatives libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, des plantations d'arbres ou arbustes.

A l'intérieur des surfaces privatives, les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un sujet pour deux emplacements.

Un aménagement végétal sur une largeur de 10 m de part et d'autre de la voie de circulation reliant la RD 178 et 108 à la RD 777 dans la continuité du boulevard Papin devra être réalisé.

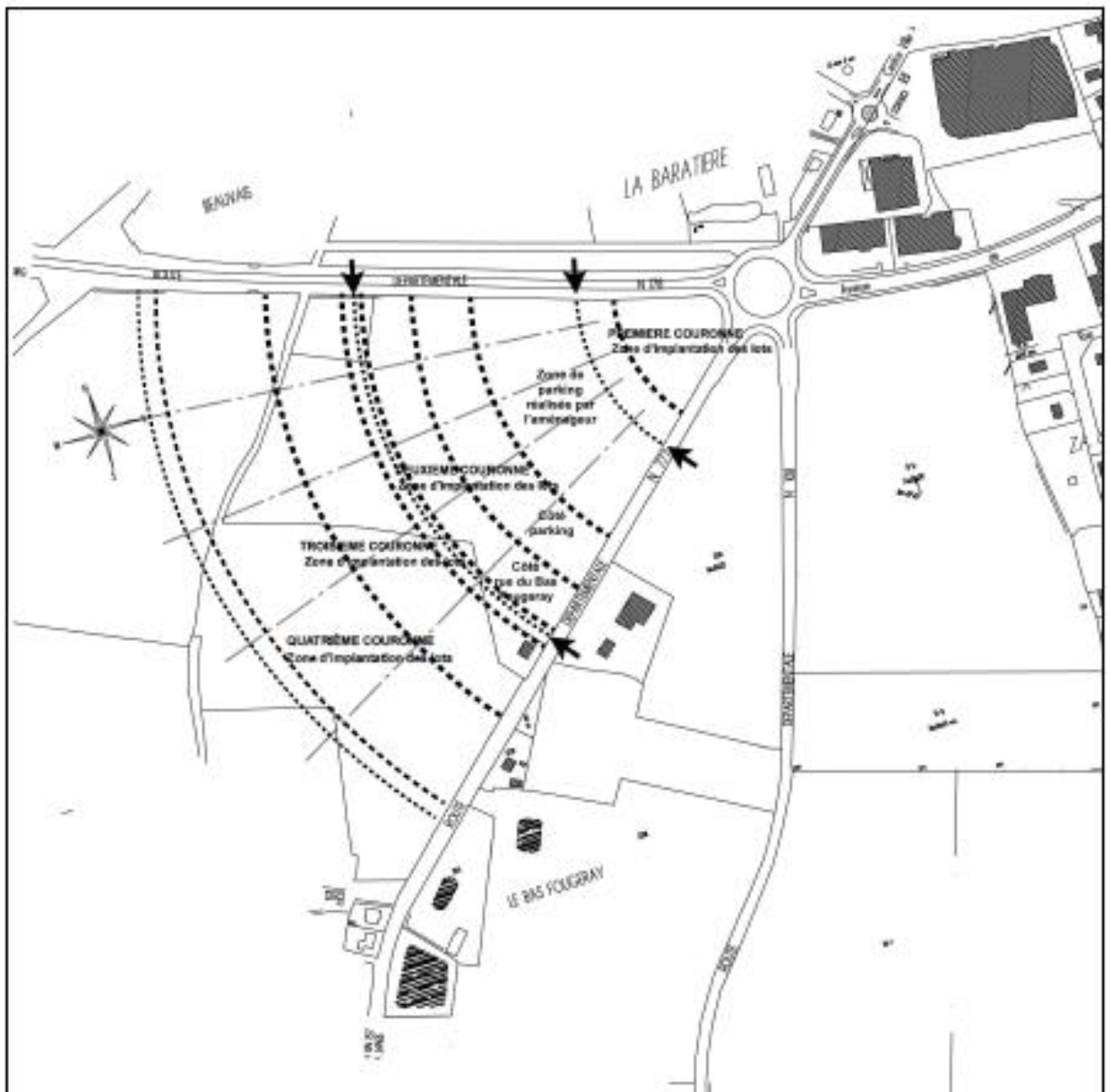
Les haies bocagères seront préservées ; **il est toutefois autorisé de créer des percements dans la haie afin de créer ponctuellement une connexion douce – piétons/cycles.**





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.

Plan du Bas-Fougeray



LÉGENDE	
	Accès à la zone
	Tracé de principe des voies structurantes
	Limite des secteurs d'implantation des lots et limite d'alignement
	Axe voiries radiales

Plan de la Baratière

