

Règlement Z.A.C. de GASTINES

Secteurs ZA - ZB

titre 1

dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE LA ZAC

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sablé-sur-Sarthe (Département de la Sarthe) couvert par la ZAC de Gastines. Cette ZAC est à usage dominant d'habitat et d'équipements liés.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT

1. Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du PAZ en complément des documents graphiques dont il est indispensable.
2. Les dispositions du PAZ se substituent à celles du POS de Sablé et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111.2, R 111.3, R 111.3-2, R 111.4, R 111.14, R 111.14-2, R 111.15 et R 111.21.
3. Les articles L 111.10, L 123.7 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables notwithstanding les dispositions du présent règlement.
3. Aux règles propres du PAZ s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur les plans annexés au dossier.

ARTICLE 3 - AFFECTATION DU TERRITOIRE DE LA ZAC

Le territoire de la ZAC de Gastines est couvert par 3 secteurs, ZA, ZB et ZN qui répartissent la constructibilité et les espaces libres selon les dispositions du document graphique dénommé PAZ (Plan d'Aménagement de Zone).

ARTICLE 4 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction, après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans tous les secteurs de la ZAC, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination, à moins que le changement ne soit compatible avec la destination du secteur concerné.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PAZ ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, du titre 2, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1.10° alinéa 3 au Code de l'Urbanisme).

titre 2

dispositions applicables
aux secteurs ZA, ZB et ZN

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur ZA recouvre les terrains destinés à accueillir des habitations en maisons de ville ou groupements bâtis et les activités et services qui leur sont liés.

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

Article ZA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Il est rappelé que sont soumises à autorisation :
 - les clôtures (articles L 441 du Code de l'Urbanisme)
 - les installations et travaux divers (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : logements, hôtels, commerces, équipements, bureaux et services, sous réserve des interdictions mentionnées par l'article ZA 2.
3. Les installations classées ne sont tolérées que si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère du secteur (vie et commodité des habitants : droguerie, boulangerie, laverie, ...) et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter ces nuisances.

Article ZA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites notamment :

- les installations classées, autres que celles visées à l'article ZA 1.3
- le stationnement des caravanes isolées et des terrains de caravanes
- les terrains de camping
- les habitations légères de loisirs (article R 444 du Code de l'Urbanisme)
- les carrières
- les entrepôts.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 3 - Accès et voirie

1. Tout terrain enclavé est inconstructible.
2. Les positions et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétons sont repérées aux documents graphiques.

3. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries. Les cheminements piétons indiqués au document graphique sont interdits à la circulation automobile.

Article ZA 4 - Desserte en eau et en assainissement

1. EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés..

5. TELEDISTRIBUTION

Le réseau de télédistribution doit être enterré.

Article ZA 5 - Caractéristiques des unités foncières

Non réglementé.

Article ZA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de principe des bâtiments devra se faire conformément aux indications du document graphique (P.A.Z.) en s'inspirant des limites d'implantation mentionnées.

Dans le cas "d'alignement de référence" mentionné au PAZ, la continuité du bâti est de mise, mais elle peut être assurée par des sous-ensembles constructifs (poutres, balcons, arcades, garages, bâtiments annexes, clôtures conçus à cet effet, ...).

Dans le cas "d'alignement de référence" mentionné au PAZ, des retraits sont possibles au niveau des rez-de-chaussée s'ils sont traités en galeries continues et si la structure porteuse des façades (arcades, piliers, ...) ou leur aplomb respectent les limites d'implantation.

En l'absence d'indications portées au document graphique, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptés à partir de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 20 logements déterminera une conception générale et à condition que ce plan d'ensemble soit compatible avec les objectifs de composition urbaine de la ZAC.

Les saillies sur le domaine public, par rapport au nu des façades (balcons, toitures, ...), sont autorisées au-dessus du rez-de-chaussée, sur un débord maximum de 1,2 mètre.

Article ZA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT SUR LES VOIES

Les constructions peuvent joindre les deux limites séparatives qui touchent la voie.

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PROPRIÉTÉ

Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4 mètres.

Les constructions à usage de dépendances ne sont autorisées que si elles sont édifiées en continuité du corps de bâtiment principal.

Les constructions à usage de dépendances ne peuvent être édifiées en limites d'unité foncière qu'à la condition d'être en continuité avec le corps de bâtiment principal et moyennant le respect de l'article ZA 11.

Article ZA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, et à 6 mètres lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Article ZA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de l'unité foncière. Toutefois, en cas de construction dont le rez-de-chaussée est affecté à des activités de services ou de commerces, cette règle peut être portée à 70 %.

Article ZA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 niveau sur rez-de-chaussée (R + 1 + combles, soit 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faitage mesurés à partir du sol.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages d'accompagnement tels que cheminées, antennes, ...

Article ZA 11 - Aspect extérieur des constructions

1. ADAPTATION AU TERRAIN

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire.

Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel et les implantations devront respecter les lignes de force des sites.

Les éléments naturels du site (haies, chemins, arbres, relief) devront être respectés dans la mesure du possible.

2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anacronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Toute construction devra présenter des caractéristiques d'adaptation :

- au climat
- aux constructions voisines existantes ou futures
- à la végétation
- aux "orientations complémentaires d'urbanisme" (Cf. Projet du concours d'urbanisme et plan "structure des espaces publics et trame foncière")

Les constructions et leurs prolongements en garages, annexes, murs de clôtures, ... devront faire l'objet d'un **plan d'insertion au voisinage existant ou futur**. Ce plan et les coupes et élévations (ou photo-montage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au contexte urbain d'ensemble et à **gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et les limites**.

En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation, du rôle et des proportions de ces espaces.

Les faitages des toitures seront généralement parallèles à la ligne dominante des alignements.

Les couvertures des toitures seront réalisées soit en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates locales, soit en matériaux d'aspect et de teinte similaires.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités selon des matériaux et des teintes compatibles avec ceux des façades principales.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,5 mètre de haut sauf cas particuliers de mise en valeur de la façade ou de l'entrée d'un bâtiment principal. Les clôtures ajourées doivent être doublées d'une haie vive.

Article ZA 12 - Stationnement

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre minimum de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- constructions individuelles et ensembles groupés à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une directement accessible depuis la voie publique et libre de toute contrainte d'utilisation
- constructions groupées en maisons de ville à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement
- commerces, bureaux : 3 places pour 100 m² de SHON
- établissements recevant du public : 1 place pour 5 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 mètres du premier, les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article ZA 13 - Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou compensées si leur maintien s'avère impossible.
- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places
- Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 10 % d'espaces plantés communs.

Des adaptations pourront être apportées à cette règle si le pétitionnaire donne la preuve (par un plan de paysagement-végétalisation) qu'il réalise ou fera réaliser des plantations au moins équivalentes sur les terrains privés et s'il plante suffisamment les abords des voiries qui sont de sa compétence.

- Le traitement des espaces libres publics ou privés répondra :
- Dans sa géométrie et sa fonction au projet urbain sous-tendant la ZAC (Cf. "Orientations complémentaires d'urbanisme : Projet du concours d'urbanisme et plan structure des espaces publics et trame foncière").

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors œuvre nette (SHON) totale autorisée dans le secteur ZA est de 22 318 m² répartis de la manière suivante (selon le repérage des îlots sur le document graphique du PAZ) :

Ilot	SHON
A1	1 620 m ²
A2	1 662 m ²
A3	870 m ²
A4	2 400 m ²
A5	1 680 m ²
A6	1 290 m ²
A7	840 m ²
A8	1 224 m ²

A9	1 422 m ²
A10	1 380 m ²
A11	936 m ²
A12	2 220 m ²
A13	1 800 m ²
A14	864 m ²
A15	1 110 m ²
A16	1 000 m ²

Cette SHON correspond à un COS de référence (pour mémoire) de 0,60.

Article ZA 15 - Dépassement de la densité

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur ZB recouvre les terrains destinés à accueillir des habitations individuelles isolées ou groupées et les équipements publics liés au fonctionnement du quartier.

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

Article ZB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1. Il est rappelé que sont soumises à autorisation :
 - les clôtures (articles L 441 du Code de l'Urbanisme)
 - les installations et travaux divers (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : logements et services, sous réserve des interdictions mentionnées par l'article ZB 2.
3. Les installations classées ne sont tolérées que si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère du secteur (vie et commodité des habitants : droguerie, boulangerie, laverie, ...) et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter ces nuisances.

Article ZB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites notamment :

- les installations classées, autres que celles visées à l'article ZB 1.3
- le stationnement des caravanes isolées et des terrains de caravanes
- les terrains de camping
- les habitations légères de loisirs (article R 444 du Code de l'Urbanisme)
- les carrières
- les entrepôts.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZB 3 - Accès et voirie

1. Tout terrain enclavé est inconstructible.
2. La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et chemements piétons sont repérées à titre de principe au document graphique.

3. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries. Les cheminements piétons indiqués au document graphique sont interdits à la circulation automobile publique.

Article ZB 4 - Desserte en eau et en assainissement

1. EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

5. TELEDISTRIBUTION

Le réseau de télédistribution doit être enterré.

Article ZB 5 - Caractéristiques des unités foncières

Les unités foncières doivent avoir une superficie minimale de 350 m² pour être constructibles.

Article ZB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations seront conformes aux indications des documents graphiques.

En l'absence d'indications portées au document graphique, les constructions nouvelles seront implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptés à partir de l'alignement.

Article ZB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT SUR LES VOIES

Les constructions peuvent joindre les deux limites séparatives qui touchent la voie.

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être de 3 mètres.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PROPRIÉTÉ

Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4 mètres.

Les constructions à usage de dépendances ne peuvent être édifiées en limites d'unité foncière qu'à la condition d'être en continuité avec le corps de bâtiment principal et moyennant le respect de l'article ZB 11.

Article ZB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, et à 6 mètres lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Article ZB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de l'unité foncière.

Article ZB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 1 niveau sur rez-de-chaussée (R + 1 + combles) soit 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage mesurés à partir du sol.

Article ZB 11 - Aspect extérieur des constructions

1. ADAPTATION AU TERRAIN

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire.

Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel et les implantations devront respecter les lignes de force des sites.

Les éléments naturels du site (haies, chemins, arbres, relief) devront être respectés dans la mesure du possible.

2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Toute construction devra présenter des caractéristiques d'adaptation :

- au climat
- aux constructions voisines existantes ou futures
- à la végétation
- aux "orientations complémentaires d'urbanisme" (Cf. Projet du concours d'urbanisme et plan "structure des espaces publics et trame foncière")

Les faitages des toitures seront généralement parallèles à la ligne dominante des alignements..

Les couvertures des toitures seront réalisées soit en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates locales, soit en matériaux d'aspect et de teinte similaires.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,5 mètre de haut sauf cas particuliers de mise en valeur de la façade ou de l'entrée d'un bâtiment principal. Les clôtures ajourées doivent être doublées d'une haie vive.

Article ZB 12 - Stationnement

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre minimum de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- constructions individuelles et ensembles groupés à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une directement accessible depuis la voie publique et libre de toute contrainte d'utilisation
- établissements recevant du public : 1 place pour 5 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Article ZB 13 - Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou compensées si leur maintien s'avère impossible.
- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places
- Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 10 % d'espaces plantés communs.

Des adaptations pourront être apportées à cette règle si le pétitionnaire donne la preuve (par un plan de paysagement-végétalisation) qu'il réalise ou fera réaliser des plantations au moins équivalentes sur les terrains privatifs et s'il plante suffisamment les abords des voiries qui sont de sa compétence.

- Le traitement des espaces libres publics ou privés répondra :
 - dans sa géométrie et sa fonction au projet urbain sous-tendant la ZAC (Cf. Orientations complémentaires d'urbanisme : Projet du concours d'urbanisme et plan structure des espaces publics et trame foncière").

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors œuvre nette (SHON) totale autorisée dans le secteur ZB est de 71 279 m² répartis de la manière suivante (selon le repérage des îlots sur le document graphique du PAZ) :

lot	SHON	
B1	3 280 m ²	
B2	1 876 m ²	
B3	400 m ²	
B4	2 400 m ²	
B5	2 896 m ²	
B6	1 240 m ²	
B7	2 320 m ²	
B8	2 116 m ²	
B9	1 160 m ²	
B10	2 052 m ²	
B11	2 584 m ²	
B12	4 376 m ²	
B13	768 m ²	
B14	1 748 m ²	
B15	lot supprimé	
B16	2 206 m ²	
B17	1 840 m ²	
B18	1 812 m ²	
B19	1 904 m ²	
B20	636 m ²	
B21	2 496 m ²	
B22	1 964 m ²	
B23	672 m ²	
B24	2 464 m ²	
B25	780 m ²	
B26	4 108 m ²	
B27	1 464 m ²	
B28	3 396 m ²	
B29	2 096 m ²	
B30	1 857 m ²	
B31	1 704 m ²	
B32	1 928 m ²	
B33	846 m ²	
B34	4 480 m ²	
B35	1 680 m ²	
B36	2 000 m ²	réservés aux équipements publics scolaires, sportifs et sociaux du quartier

Pour les lots à créer par l'aménagement, cette SHON correspond à un COS de référence (pour mémoire) de 0,40.

Article ZB 15 - Dépassement de la densité

Sans objet.