

Département de la Sarthe

COMMUNE de RUAUDIN

ZAC des Hunaudières

**3^{ÈME} MODIFICATION DU DOSSIER
DE PAZ**

RÈGLEMENT

*du pour être annexé
à la délibération du
C.M. en date du
10 avril 2008.*

CODRA[®]



Le Maire,

Alain DELAFOY

Avril 2008

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
Article 1 - Champ d'application territorial de la ZAC	2
Article 2 - Portée du règlement	2
Article 3 - Affectation du territoire de la ZAC	2
Article 4 - Adaptations mineures	2
Article 5 - Zones de bruit	2
Article 6 - Rappel de procédures	3
Article 7 - Article L 111.1.4	3
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZA, ZC, ZN	 4
Dispositions applicables au secteur ZA	5
Dispositions applicables au secteur ZC	11
Dispositions applicables au secteur ZN	17

Les chapitres du titre 2 comportent, chacun en ce qui les concerne, les sections et articles suivants :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions
- Article 12 - Stationnement des véhicules
- Article 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol (COS)
- Article 15 - Dépassement de la densité

Titre 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DE LA ZAC

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune Ruaudin couvert par la ZAC des Hunaudières. Cette ZAC est à usage d'activités économiques.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT

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 Ruaudin 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 nonobstant les dispositions du présent règlement.
4. 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 des Hunaudières est couvert par trois secteurs :

- **secteur ZA**, destiné à accueillir les activités de toutes sortes
- **secteur ZC**, à dominante commerciale
- **secteur ZN**, destiné à être maintenu en état naturel.

ARTICLE 4 - 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 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

La RD 388 (EX RN 138) est classée par arrêté préfectoral du 23 novembre 1998 en catégorie 2 qui implique un objectif d'isolement minimal DnAT de 42 à 30 dB(A) selon une distance de 250 mètres, à partir du bord extérieur de la chaussée, pour les pièces d'habitation. Cette distance et le rappel de la catégorie de la voie sont reportés sur le document graphique du PAZ.

ARTICLE 6 - RAPPEL DE PROCÉDURES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311.1 à L 313.5 et R 311.1 à R 313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R 421.3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

ARTICLE 7 - ARTICLE L 111.1.4

La prise en compte de l'article L 111.1.4 permettant la levée des interdictions qu'il implique est indiquée dans les corps de règles par une indication spécifique et une écriture en italiques et en caractères gras. Des informations complémentaires sont données en annexe.

Titre 2

**Dispositions applicables
aux secteurs ZA
ZC
ZN**

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

CARACTÈRE DOMINANT DU SECTEUR ZA

Il recouvre la plus grande partie de la zone, de son extrémité Nord jusqu'à la RD 92 au Sud-Est et est destiné à accueillir toutes activités, commerciales, industrielles ou artisanales, dans la trame paysagère et bâtie existante.

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

Article ZA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

- I. Sont admises, dans ce secteur, les occupations et utilisations suivantes :
 1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial (y compris les hôtels et la restauration) d'entrepôts, de bureaux et de services.
 2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

- II. Toutefois, les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
 2. La reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :
 - 200 m² si S est inférieure à 135 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 135 m²

S étant la SHON (en m²) existante avant extension.

Dans une bande de 250 m comptés depuis le bord extérieur de la chaussée de la RD 388 (ex RN 138) les pièces habitables devront faire l'objet de mesures d'isolement minimal en application de l'arrêté préfectoral classant la RD 388 (ex RN 138) en catégorie 2 (Cf. article 5 du Titre 1 du règlement).

Les constructions à usage agricole, dépendant d'exploitations existantes, à condition qu'elles soient autorisées à titre précaire.

La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à la vocation du secteur.

La mutation est également autorisée à l'intérieur des bâtiments existants à usage agricole lorsque ceux-ci sont construits en "matériaux nobles" et que cette mutation correspond à la vocation du secteur.

Article ZA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravanning et les espaces résidentiels de loisirs
- le stationnement isolé des caravanes
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf en ce qui concerne les travaux relatifs à l'aménagement de la zone et à l'exclusion des aires de stationnement ouvertes au public et des dépôts de véhicules
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article ZA 1.II.1
- dans la zone inondable mentionnée au document graphique toutes les constructions et installations à l'exception des équipements techniques qui s'avèreraient nécessaires au fonctionnement de la ZAC et qui ne pourraient être implantés ailleurs
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 3 - Accès et voirie

1. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs sont interdits pour les constructions futures sur la RD 388 (ex RN 138).

Dès que les aménagements viaires internes le permettront, les accès directs sur la RD 388 (ex RN 138) seront interdits et reportés en arrière des terrains à l'Est de la RD 388 (ex RN 138). (*)

2. VOIRIE

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérées au document graphique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A l'exception des carrefours giratoires ou des échangeurs prévus spécifiquement, les voies en contact avec la RD 388 (ex RN 138) ne pourront assurer que des « tourne à droite » dans des conditions de sortie ou / et d'insertion compatibles avec la sécurité. (*)

* Prise en compte de l'article L 111.1.4.

Article ZA 4 - Desserte par les réseaux

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements sur parcelles privées seront tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif chaque fois qu'il en existe un.

4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunications seront enterrés.

Article ZA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions futures respecteront un recul minimum de 50 mètres depuis le bord de la RD 388 (ex RN 138) et de 20 mètres depuis le bord Nord de la RD 92.
2. En l'absence d'indications sur le document graphique, les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

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

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les implantations en limite séparative seront admises à condition que la protection contre l'incendie soit effectuée par l'installation de murs coupe feu.

Les constructions futures seront implantées en respectant une bande non ædificandi de 20 mètres mesurés périmétralement par rapport aux façades existantes des bâtiments principaux d'habitation. Cette règle concerne également les constructions situées en limite extérieure de la ZAC.

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

Les constructions non contiguës et non reliées par des éléments constructifs (poutres, portiques, ...) doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article ZA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article ZA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne peut excéder 12 mètres comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles ou pour certains supports de communication.

Article ZA 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Implantation

- Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.
- **En bordure de la RD 388 (ex RN 138)**
 - **Principe général :** La grande ligne droite de la voie, accusée par le recul boisé demandé, impose une force de composition exigeant :
 - un système d'orthogonalité par rapport à l'alignement (1)
 - que la longueur des bâtiments (dès lors qu'ils sortent du carré) soit orientée en parallèle à cet alignement si la configuration de la parcelle le permet.
 - **Cas particuliers :** D'autres dispositions sont possibles à condition d'être justifiées par un argumentaire, urbanistique et architectural démontrant le bien-fondé de l'exception à la règle générale. (*)
- 2. L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, 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.
- 3. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non des voies publiques, doivent présenter un aspect homogène et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, ... est interdit.
- 4. **Les bâtiments implantés en bordure de la RD 388 (ex RN 138) et desservis par les voies internes de la ZAC devront être considérés comme ayant deux « façades principales », la façade côté RD 388 (ex RN 138) (Ouest) devant être traitée avec le même soin que la façade d'entrée (Est). (*)**
- 5. **Les publicités et les enseignes sont interdites en bordure de la RD 388 (ex RN 138) et de la RD 92. Seule une signalétique de pré-enseignes conçue à l'échelle de la zone par l'aménageur ou sous son contrôle pourra être autorisée.**
Les enseignes ne sont autorisées que si elles sont partie prenante de l'architecture du bâtiment et découlent, de ce fait, d'une conception globale. (*)

(1) Voir illustration en annexe.

* Prise en compte de l'article L 111.1.4.

Article ZA 12 - Stationnement des véhicules

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m² pour les voitures particulières et de 40 m² pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).
3. Il doit être prévu :
 - pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article ZA 1-2, deux places de stationnement par logement
 - pour les commerces, une place de stationnement par 25 m² de surface de vente
 - pour les bureaux et les locaux recevant du public, une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre de la construction
 - pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de trois emplois
 - pour les hôtels et restaurants, au moins deux places de stationnement pour trois chambres et une pour 10 m² de salles de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants ; dans ce cas le chiffre le plus contraignant s'applique)
 - des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est interdit dans le recul boisé de 25 mètres comptés depuis le bord de la RD 388 (ex RN 138). (*)

Article ZA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'ensemble du secteur ZA devra être accompagné d'éléments végétaux existants ou à créer plantés dans les sites repérés au document graphique sous l'appellation « espace boisé ou vert non classé ».

La bande non aedificandi de 20 mètres à respecter, comme indiqué au troisième alinéa de l'article ZA 7, devra être plantée d'arbres de haute tige dans les parties extérieures au terrain d'assiette de l'habitation concernée.

Par rapport à la RD 388 (ex RN 138) :

Un recul boisé correspondant à une bande de 25 mètres environ (35 mètres précisément depuis l'axe de la voie) est imposé.

Les boisements seront assurés en dominante par des conifères (d'autres essences étant possibles), plantés d'une manière rapprochée. Afin de ménager une perception sur les activités un principe de percées visuelles transversales est retenu dans une proportion n'excédant pas, en cumulé, un tiers de la bande de recul de 25 mètres (1).

* Prise en compte de l'article L 111.1.4.

(1) Voir croquis en annexe.

Un système de haies arbustives et arborées référé au découpage foncier des parcelles à créer sera implanté sur les limites séparatives en perpendiculaires à la RD 388 (ex RN 138). ()*

L'espace compris entre le bord de la RD 388 (ex RN 138) et les constructions est à considérer comme étant un « espace de devant », y sont exclus tous dépôts ou stockage en situation d'être perçus depuis la route. ()*

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol (COS)

La surface hors œuvre nette (SHON) totale autorisée pour le secteur ZA est de 200 000 m².

Article ZA 15 - Dépassement de la densité

Non réglementé.

* Prise en compte de l'article L 111.1.4

