

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée pour l'urbanisation future pour accueillir de l'habitat, des équipements et des services. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation anticipée que par une modification ou une révision du PLU.

Cette zone est comme l'ensemble de la commune de Sablé sur Sarthe susceptible d'être soumise à des risques de tassement différentiel liés à la présence de sols argileux.

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend au Nord de Gastines des secteurs « RE1 » qui sont des zones à risque d'effondrement généralisé ou localisé. Les possibilités de construction y sont très limitées tant que la connaissance du risque ne sera pas améliorée.

Elle comprend un secteur « s » le long de la voie ferrée et de la RD 306 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Elle comprend des secteurs « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AU.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs RE1 (zones à risque d'effondrement généralisé ou localisé)

Dans ces secteurs, sont interdits toutes les constructions et occupations du sol aux exceptions suivantes :

- les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement)

ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²

- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la Surface de plancher (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

La création d'annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient installées à moins de 30 m des bâtiments existants.

L'agrandissement et la transformation des activités existantes ou régulièrement autorisées depuis l'approbation du PLU (industrielles, artisanales, commerciales ou de services), y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

La transformation d'un bâtiment existant en construction à usage d'habitation ou en bâtiment d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public (gîte, chambre d'hôte) à condition que :

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques ...) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 20 % de la surface au sol existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- la desserte en voirie, électricité, assainissement et eau soit satisfaisante

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AU.

Le comblement des mares est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact écologique de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Dans les zones humides

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides, les fouilles archéologiques, les travaux liés à l'utilisation agricole du sol ainsi que les travaux liés à la réalisation d'un service d'intérêt collectif. Dans ce dernier cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

Dans le secteur « s » : la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

Dans le secteur « v » : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Les annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes doivent être installées à moins de 30 m des bâtiments existants.

ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des annexes dissociées est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques...) et le traitement en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois sera autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides, à condition de s'harmoniser avec l'environnement (coloris de teinte sombre ou couleur bois naturel ; plantations destinées à masquer la construction depuis les espaces publics...).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.