

ZONE AU1

La zone AU1 est une zone réservée pour l'urbanisation future pour accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de 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 un secteur «f» destiné à accueillir à long terme le frêt ferroviaire.

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

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 AU1.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des affouillements et exhaussements liés à la réalisation de la déviation de Sablé sur Sarthe

ARTICLE AU1 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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 (et notamment les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de la déviation de Sablé sur Sarthe). 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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE -

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les autres constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge (RD 159) sont strictement interdites.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU1 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

**ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

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.

**ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES -**

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.

**ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Sans objet.

ARTICLE AU1 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE AU1 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE AU1 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 AU1 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.