

ZONE AUL

La zone AUL est une zone réservée à l'implantation future d'équipements de tourisme et de loisirs ; ces équipements peuvent être autorisés par anticipation à condition qu'ils soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend des secteurs AULh qui sont réservés à l'implantation d'opérations immobilières résidentielles à condition que ces opérations soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Cette zone et les secteurs AULh sont comme l'ensemble de la commune de Sablé sur Sarthe susceptibles d'être soumis à des risques de tassement différentiel liés à la présence de sols argileux.

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver ou à créer.

Elle comprend un secteur « i » correspondant au risque d'inondation le long de la Sarthe.

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.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans tous les secteurs AULh.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 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
- et de celles visées à l'article 2

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI

ARTICLE AUL 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 :

Dans le secteur « i »

Le règlement du PPRNI se superpose au règlement de la zone AUL. C'est la règle la plus contraignante qui doit s'appliquer.

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.

Dans les secteurs AULh

* Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Dans le reste de la zone AUL

* Les installations et constructions à usage de sports, de loisirs et de tourisme ouverts au public et leurs annexes ainsi que les constructions hôtelières et de restauration et d'accueil directement liées aux installations à usage de sports, de loisirs et de tourisme réalisées dans la zone, sous réserve que ces opérations respectent les Orientations Générales d'Aménagement.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés dans la zone.

* Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

* La transformation de bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes dissociées 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 à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants à la date de l'approbation du PLU lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

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.

* L'implantation des activités, équipements et services nécessaires au bon fonctionnement de cette zone de loisirs et d'habitation, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

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.

SECTION 2**CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE -****1 - ACCES**

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge sont strictement interdites (RD 159) sont interdites.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 – ASSAINISSEMENT -

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

La mise en place de noues et de fossés sera privilégiée par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS -

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

Tout nouveau bâtiment créé dans la zone doit comporter un endroit clos où puissent être entreposés les sacs, bacs ou caissettes permettant la collecte des déchets assimilés à des ordures ménagères et pour la collecte sélective.

ARTICLE AUL 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres des emprises de la voie ferrée, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire ou à son franchissement.

Toute construction doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins:

- 15 m pour les routes Départementales non classées à grande circulation
- 10 m 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 AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Dans les secteurs AULh

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

Dans le reste de la zone AUL

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 m.

Dans l'ensemble de la zone AUL et des secteurs AULh

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, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

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 AUL 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans les secteurs AULh

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable avec 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés ($> 10^\circ$) et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée ($< 10^\circ$) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul. La cote du plancher rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètre de la cote du terrain naturel avant travaux.

Dans le reste de la zone AUL

Sans objet.

ARTICLE AUL 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par leur adaptation au sol.

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 d'aspect plat de préférence de teinte nuancée (minimum 18 au m²).

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 (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant...).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques et les bardages bois doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

3) 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.

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

ARTICLE AUL 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 1 place de stationnement par 25 m² pour les salles de restaurant
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les bureaux et les locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE AUL 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise 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.

Les espaces libres autour des bâtiments devront recevoir un traitement paysager.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_L 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.