

ZONE AUh

La zone AUh est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation d'habitations mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions.

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 des secteurs AUhc où les immeubles pourront avoir des hauteurs plus importantes

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 au Nord de Gastines des secteurs « RT » à risque de tassement présentant un aléa faible. Par mesure de prudence, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction à la nature du sous-sol (notamment par la mise en œuvre d'une étude géotechnique).

Elle comprend un secteur "s" le long de la RD 306 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUh.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 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 AUh 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 :

* Les constructions à usage d'habitation et leurs éventuelles annexes, les équipements publics, les bureaux, les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions de logements et de bureaux fassent partie d'une opération ayant une Surface de plancher totale d'au moins 700 m², ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface de plancher totale d'au moins 500 m² ou que les équipements publics présentent une Surface de plancher totale d'au moins 200 m² ou que l'opération intéresse le reste de la zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 10 logements

- que cette opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui prenne en compte les dimensionnements des équipements publics et respecte les Orientations d'Aménagement du PLU.

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

* Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées dans la zone AUh, l'extension de ces constructions et la création d'annexes dissociées sous réserve que cela ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone.

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.

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 AUh.

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.

Dans les secteurs RT (zones à risque de tassement présentant un aléa faible)

Les projets nouveaux situés dans ces secteurs sont soumis à un risque de tassement de niveau faible. Aussi, il convient de rappeler au pétitionnaire, qu'il lui revient de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 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 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 (RD 24, 159 et 306) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

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.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) 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

b) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée par des poteaux incendie ou tout autre moyen.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Il devra y avoir deux boîtes de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

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

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.

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 au maximum 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 AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des 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.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération et tout en prenant en compte les problèmes d'écoulements pluviaux, de paysages, de formes urbaines, de tailles et forme des lots et les arbitrages parfois nécessaires dans le cas de contradiction entre ces enjeux.

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

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

Dans les secteurs AUhc, les constructions ayant deux étages sur rez-de-chaussée devront être implantées à au moins 25 m des limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

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

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans les secteurs AUhc, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- deux étages sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² avec 16 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 10 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul..

- un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable pour les constructions à usage d'habitation ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² avec 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) 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.

- 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul pour les autres bâtiments autorisés

Dans le reste de la zone AUh, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable pour les constructions à usage d'habitation avec 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) 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.

- 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés (> 10 °) et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul pour les autres bâtiments autorisés

ARTICLE AUh 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: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

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.

Sont autorisés, les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est celle fixée par le décret 2011-830 du 12 juillet 2011.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

TOITURE/COUVERTURE

Les toitures à pentes des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutées en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²)

L'utilisation d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Les toitures terrasse sont également autorisées ; elles seront préférentiellement végétalisées.

FACADE

Le bardage bois est autorisé.

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 bâti.

5) DIVERS

Les seules clôtures autorisées à l'interface des espaces publics et des espaces privés sont :

- les haies vives constituées d'essences indigènes [voire liste des essences autorisées en annexe] et doublées, côté privé, d'un grillage simple torsion de couleur vert foncé soutenu par des poteaux bois, et, le cas échéant, d'une seconde haie vive située en retrait du grillage, côté lot.
- les haies de saule tressé (saule amandier ou osier brun (*Salix triandra*)) vivant – tressage à 2 brins (4 brins tous les 15 cms) – haie de 150 cms de haut – 3 rangées de fil de fer galvanisé Ø 2.7 – piquets châtaignier Ø 6/8 tous les 4 ml – raidisseurs de fils et jambes de force.
- les clôtures en bois

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés dans l'opération.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 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 par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les ateliers
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
- 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.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard ces caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement supplémentaire (visiteurs) pour 3 lots, sauf cas particuliers où un nombre équivalent de places publiques sont aménagées à proximité

L'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² par habitation.

ARTICLE AUh 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.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou, à défaut, remplacées par des plantations équivalentes.

Il devra rester au moins 30 % de la parcelle en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

Pour les espaces verts communs, seules les espèces locales seront autorisées (voir liste en annexe).

Les bandes de terrains laissées libres entre les maisons individuelles et la voie devront recevoir des plantations. Cette règle ne s'impose pas aux immeubles en semi-collectif ou en collectif.

Pour les constructions d'immeubles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 habitations et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il est recommandé de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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