

## **ZONE AUL**

La zone AUL est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation de constructions et installations destinées au sport, aux loisirs ou au tourisme ouvertes au public mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée sous certaines conditions.

Elle comprend un secteur AULc où l'exploitation de carrières est possible en vue de l'aménagement d'un plan d'eau.

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 déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUL 1 - SONT INTERDITS -**

##### **Dans le secteur « i »**

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

##### **Dans l'ensemble de la zone AUL**

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE AUL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

##### **Dans le secteur « i »**

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

##### **Dans le secteur AULc**

\* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières nécessaires pour la réalisation de la zone de loisirs et qu'ils soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. L'ouverture du site doit se faire par phases successives avec aménagement obligatoire à chaque phase.

### **Dans l'ensemble de la zone AUL**

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

\* Les constructions et installations destinées au sport, aux loisirs ou au tourisme ouvertes au public et les équipements qui y sont directement liés (aires de stationnement.....), à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et respectent le caractère du secteur, tels que parcours de santé, circuits de randonnée pédestre, circuits VTT, centre équestre, ferme école.... et sous réserve que l'opération dont elles dépendent soit compatible :

- d'une part, avec la capacité des équipements de la commune,
- d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis,

\* Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements autorisés dans la zone.

\* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m<sup>2</sup> si S est inférieure à 134 m<sup>2</sup>
- 1,5 S si S est supérieure à 134 m<sup>2</sup>

S étant la S.H.O.N. (en m<sup>2</sup>) existante avant toute extension.

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

\* La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date de publication du POS, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

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

Les constructions de type mobilier urbain dans le cadre de l'aménagement des bordures de Sarthe

**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 AUL 3 - ACCES ET VOIRIE -**

##### **1 - ACCES**

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

##### **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 POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et 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 de ruissellement des fonds supérieurs. Les eaux pluviales de la parcelle seront de préférence infiltrées ou stockées sur la parcelle. Les rejets non infiltrés ou stockés pourront être dirigés vers un exutoire (collecteur ou fossé) sous réserve de l'autorisation du propriétaire de cet exutoire.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION**

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

### **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 -**

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

- 75 m pour la RD 23 (route classée à grande circulation) à l'exception :
- des constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole, et de réseaux d'intérêt public où une distance de 25 m est admise de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes où aucune distance n'est requise

Tout changement de destination est également interdit dans cette bande de 75 m de l'axe de la RD 23.

Ce recul de 75 m de l'axe pourra être réduit si lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une étude spécifique est réalisée justifiant en fonction des spécificités locales, que des règles d'implantation différentes sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- 15 m pour les routes Départementales non classées à grande circulation
- 10 m pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ....) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas

une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ....) n'est pas réglementée 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 -**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

Non réglementé.

## **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 par :

- leur adaptation au sol
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

interdit.

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

## **2) CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques 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 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 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 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> 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 soumis à une déclaration préalable** en fonction de l'article L 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.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUL 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Sans objet.