



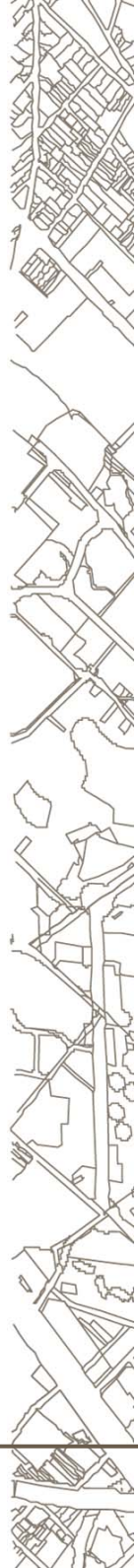
PROJET

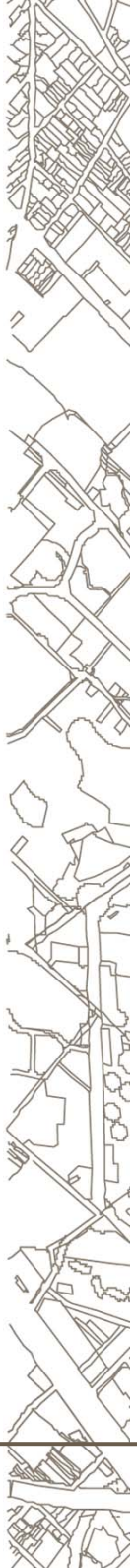


DÉCLARATION DE PROJET – Mise en compatibilité

Le Mans Métropole : Le Mans – Yvré l'Évêque / projet BÉNER

4.2a - Notice de présentation de la mise en compatibilité





Préambule	4
1. Objet de la mise en compatibilité	5
1.1. Règlement graphique	5
1.2. Règlement littéral	6
1.3. Note de dérogation aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.....	24
1.4. Orientations d'Aménagement	25
1.5. Projet d'Aménagement et de Développement Durable	26
1.6. Rapport de présentation	27

PREAMBULE

Le projet Béner, porte sur une opération d'aménagement visant à requalifier et restructurer le secteur de Béner, situé sur les communes du Mans et d'Yvré l'Evêque. Il s'inscrit dans une volonté de développement maîtrisé consistant à créer une zone d'activités commerciales compatibles avec la proximité de secteurs résidentiels dans le cadre d'un rééquilibrage de l'offre commerciale de l'agglomération mancelle.

Il consiste en la création d'un ensemble commercial par le transfert de l'actuel hypermarché E. Leclerc des Fontenelles, de sa galerie marchande et de la création de plusieurs commerces de détail, sur le territoire des communes du Mans et d'Yvré-L'Evêque (72). Cet aménagement d'environ 100 000 m² de surface de plancher, est articulé sur une trame urbaine permettant l'ouverture du site vers les quartiers environnants, actuels et futurs à l'Ouest et au Nord de l'opération. Il marque la porte Est de l'agglomération mancelle.

Le secteur de Béner dans lequel s'insère le projet, est actuellement classé en zone 1AUd au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Yvré-l'Evêque, approuvé le 28 avril 2011. Une mixité de fonctions (habitat, activités, services, équipements) doit y être privilégiée afin d'encourager une mixité urbaine et sociale accrue.



Figure : Photomontage du projet en vue aérienne Sud/Est – Nord/Ouest

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Conformément à l'article L.123-14 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement d'un parc d'activités commerciales sur le secteur de Béner est soumis à enquête publique.

Cette enquête porte sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du PLU.

Une description détaillée du projet est présentée dans la notice de présentation de la déclaration de projet (*pièce n° 1 du dossier soumis à enquête publique*).

La mise en compatibilité du PLU d'Yvré L'Evêque porte sur les pièces suivantes :

1.1. Règlement graphique (pièce n° 4.2 du PLU)

- **Création d'un sous-secteur 1AUdc dédié aux activités commerciales à l'intérieur de la zone à urbaniser 1AUd**

Le PLU d'Yvré l'Evêque a été approuvé le 28 avril 2011. Le site du projet Béner est classé actuellement au Plan Local d'Urbanisme en zone 1 AUd. Cette zone est destinée à accueillir une diversité de services (habitat, activités, équipements...)

Toutefois, le projet prévoit la création d'un sous-secteur 1AUdc dans ce secteur 1AUd. En effet, compte tenu de la configuration, du positionnement et de la nature des constructions projetées, le parc d'activités commerciales de Béner nécessite l'adaptation de règles propres à ce site. La délimitation d'un sous-secteur nommé 1AUdc pourrait remplir cette tâche.

1.2. Règlement littéral (pièce n° 4.1 du PLU)

- Création de règles spécifiques au sous-secteur 1AUdc

Afin de répondre aux exigences du projet, dans le titre III du règlement du Mans, relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser, a été ajouté un sous-secteur nommé 1AUdc. Ce dernier concerne une partie du site de Béner dédiée aux activités commerciales et ses spécificités ont été intégrées dans plusieurs articles du règlement :

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une liste des constructions pouvant être réalisées dans la zone 1AUdc est présentée. Ces dernières doivent être également compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

La règle relative à l'assainissement qui interdit le rejet d'eaux de nappe ou de drainage dans les réseaux eaux usées, unitaires ou eaux pluviales ne s'applique pas dans le secteur 1AUdc.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Précision de la distance minimum à laquelle les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies (publiques ou privées) si elles ne peuvent pas s'aligner. Une référence à la loi Barnier est également faite afin de prendre en compte le retrait de 35m par rapport à l'axe de la RD 313 prévu dans le projet.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Précision de la distance minimum à laquelle les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives si elles ne peuvent pas être attenantes à celles-ci.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La zone 1AUdc n'est pas concernée par les règles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Précision de la hauteur maximale des constructions calculée du sol à l'égout du toit. Afin de répondre aux exigences liées à l'aménagement d'une zone d'activité la hauteur maximale possible est supérieure à celle des autres zones à urbaniser.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions relatives aux clôtures (aspect, dimension) ne concernent pas le secteur 1AUdc.

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

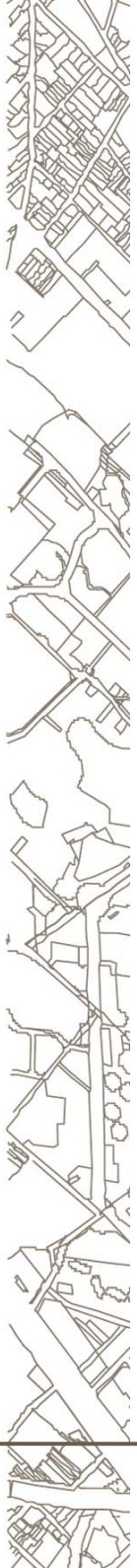
Règlementation du nombre de places de stationnement à réaliser en fonction de la surface de plancher de la construction à usages d'activités et de services auxquelles elles seront rattachées (constructions commerciales ou bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier).

Par ailleurs, les termes « SHON » sont remplacées par « Surface de plancher ».

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Précision sur la quantité d'espaces libres aménagés sous forme d'espaces verts que doit contenir la zone en fonction de sa superficie et du nombre d'arbre devant être plantés sur les parking en fonction du nombre de places réalisées.





Enfin, à l'article 6 du titre I du règlement littéral exposant les dispositions générales du règlement, la définition d'un accès direct sur route départementale est ajoutée.

Il est également profité de la présente pour mettre à jour les dispositions relatives à la surface de plancher. La définition de la surface de plancher vient donc se substituer aux définitions de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la SHOB (Surface Hors Œuvre Brut).

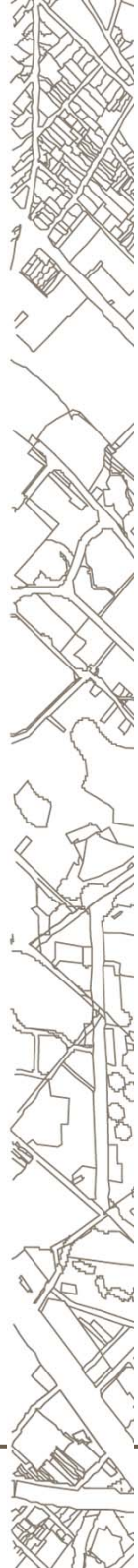
Les modifications apportées en rouge et leur justification sont présentées dans le tableau ci-après :

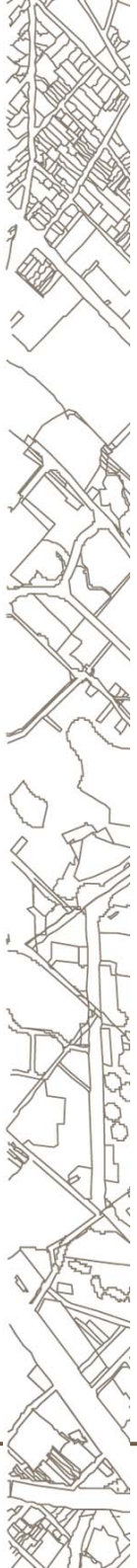
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Dispositions générales Article 6: Définitions</p>	<p>Accès direct sur routes départementales: accès sur une route départementale réalisé sans aménagement</p> <p>Surface de plancher : Les modalités de calcul de la surface de plancher sont définies à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme comme suit :</p> <p>"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1°- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, 2°- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, 3°- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, 4°- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, 5°- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, 6°- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets, 7°- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, 	<p>La notion d' "accès direct" dont il est fait référence à l'article 3 du règlement est définie afin d'apporter des précisions sur la nature des accès nouveaux interdits sur les routes départementales.</p> <p>En application du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 portant application de la définition des surfaces de plancher et de la circulaire du 3 février 2012 relative au respect de ses modalités de calcul, la surface unique dite "surface de plancher" se substitue à la fois, à la surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des constructions.</p>



ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Dispositions générales</p> <p>Article 6:</p> <p>Définitions</p>	<p>8°- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."</p> <p>6.2 – Modalités de calcul</p> <p>Nombre de places à réaliser : le nombre de places à réaliser est proportionnel à la surface de plancher créée. Il est calculé selon l'affectation de la construction, en fonction des normes définies à l'article 12.2 de chaque zone, en divisant la surface de plancher totale créée par la surface de plancher indiquée.</p> <p><u>Exemple 1 : Création de 870 m² de surface de plancher de bureaux en zone UC :</u></p> <p><u>Nombre de places à réaliser = $\frac{\text{surface de plancher créée (870)}}{50 \text{ m}^2 (1)}$</u></p> <p>soit 17,4 places à réaliser (2)</p> <p>(1) L'article UC 12.2 indique que les constructions à usage de bureaux doivent prévoir une place pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>(2) Lorsque le calcul du nombre de places à réaliser comporte une décimale supérieure ou égale à 5, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure. Dans ce cas, le nombre de places à réaliser est donc de 17.</p>	
<p>Caractère de la zone 1AU</p>	<p>La zone 1AU couvre des secteurs à urbaniser à la périphérie desquels les voies publiques et réseaux ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ces secteurs.</p> <p>Pour être constructible, chaque secteur doit faire l'objet de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>La zone 1AU comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur 1AUz concerne les secteurs d'Auvours et la Fanière. Ce secteur doit accueillir principalement des activités 	

ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
Caractère de la zone 1AU	<p>commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires ou de stockage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur 1AUd couvre le site de Bener et la ZAC Halle de Brou-Renault Denis. <p>Ce secteur devra privilégier une mixité de fonctions (habitat, activités, services, équipements) afin d'encourager une mixité urbaine et sociale accrue.</p> <p>Le secteur 1AUd comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un sous-secteur 1AUdc qui concerne une partie du site de BENER dédiée aux activités commerciales, - un sous-secteur 1AUde correspondant aux éco-quartiers. 	Compte tenu de la configuration, du positionnement et de la nature des constructions projetées, le parc d'activités commerciales de Béner nécessite l'adaptation de règles propres à ce site. Celui-ci est identifié par la délimitation d'un sous-secteur nommé 1AUdc.
Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p><u>Dans le secteur 1AUd :</u></p> <p>Sont autorisées les installations et leurs extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.</p> <p>Sont autorisés à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du présent P.L.U. et :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 15 lots ou de plus de 15 logements prévue soit sur l'ensemble de la zone, soit sur une unité foncière, <u>et</u> au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, <u>ou</u> ▪ intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du secteur : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, - les constructions à usage d'activité commerciale, - les constructions à usage de bureaux, - les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, - les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles non classées pour la protection de l'environnement sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, 	





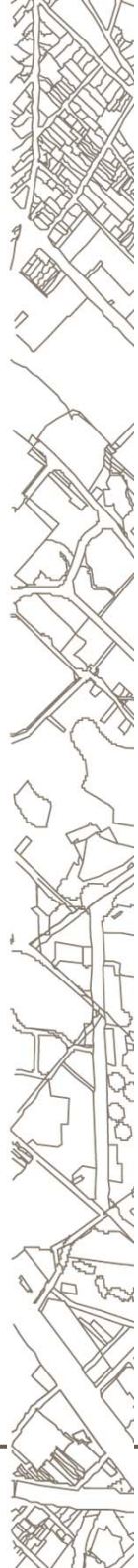
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none">- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :<ul style="list-style-type: none">• liées et nécessaires à une activité ou un équipement existants,• implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement,• aménagées dans l'objectif de les masquer des parcelles voisines,- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié (enduits, type de matériaux, couleurs, ouvertures) propre à leur assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti,- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone. <p><u>Dans le secteur 1AUdc:</u></p> <p>Sont autorisés à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du présent P.L.U. (cf. pièce n° 3) :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage d'activités commerciales, d'hôtellerie et de services,- les constructions à usage de bureaux,- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :<ul style="list-style-type: none">• liées et nécessaires à une activité ou un équipement existants,• implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement,	<p>Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 10 lots (dont 8 lots à bâtir).</p> <p>Il s'agit d'une opération d'ensemble couvrant l'ensemble du sous-secteur dédié aux activités commerciales et répondant aux orientations d'aménagement du PLU. Le nombre de lot correspond à la capacité de la zone compte tenu de la taille des bâtiments qui y sont attendus.</p> <p>Sur la commune d'Yvré L'Évêque, les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques, classées en zone 1AUz, peuvent être aménagées sans que cela nécessite la réalisation d'un nombre minimum de lots.</p>

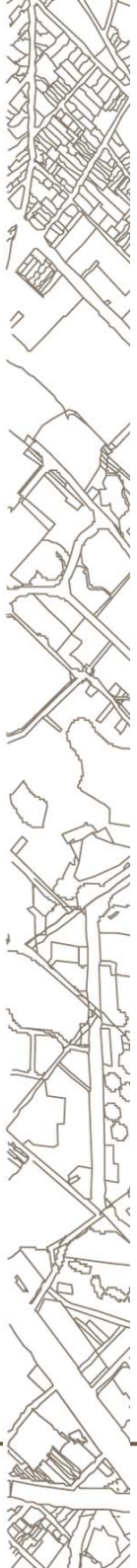
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient indispensables au bon fonctionnement de la zone et que des aménagements soient réalisés afin de limiter les nuisances et les risques liés aux activités environnantes, - les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone, - les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié, - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. - les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié. - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Dans le secteur 1AUdc, il est donc proposé, en cohérence avec les autres zones d'activités, de supprimer la notion de 15 lots minimum, et de préciser l'affectation des constructions futures autorisées.</p>
<p>Article 1AU 4.2</p> <p>Assainissement</p>	<p>Les rejets d'eaux de nappe ou de drainage ne sont pas autorisés dans les réseaux eaux usées, unitaires ou eaux pluviales.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUdc : sans objet</u></p>	<p>Cette disposition s'applique aux eaux de drainage actuelles déjà captées sur le site. Leur écoulement se fera de manière autonome, identique à aujourd'hui.</p> <p>Le dossier loi sur l'eau, qui sera déposé parallèlement au dossier de déclaration de projet, garantit la qualité des mesures retenues pour assurer la gestion des eaux conformément aux règles en vigueur.</p> <p>Il est proposé de ne pas l'appliquer sur le secteur 1AUdc.</p>



ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AUd 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</p>	<p><u>Article 1AUd 6.1 – Dispositions générales</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du présent règlement, le long des voies présentant un alignement bâti continu ou dominant, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUdc :</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue</p> <p><u>Dans le secteur 1AUde :</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 1,50 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p><u>Article 1AUd 6.2 – Dispositions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée, dans le prolongement du bâtiment existant, pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier. - A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité. 	<p>Aux abords de la future voirie, le projet comprend des aménagements assurant des liaisons intermédiaires et le partage de l'espace public entre les différents usages et les modes de déplacement (piétons, cycles, véhicules motorisés). Ces aménagements permettront une transition entre l'espace public et les bâtiments.</p> <p>En cas de retrait des constructions, il est proposé de ramener la distance par rapport à l'alignement à 3 mètres minimum afin de favoriser la création d'espaces assurant la continuité de ces transitions plutôt que la réalisation de stationnement.</p>

ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AUd 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</p>	<p>- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUdc :</u></p> <p>Un retrait minimum de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RD 313 sous réserve de la prise en compte des dispositions d'aménagement indiquée dans la note de dérogation aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (pièce n° 4.4).</p>	<p>En bordure de la RD 323, le projet a fait l'objet d'une étude au titre de la loi Barnier. Celle-ci porte la distance de retrait actuellement de 75 mètres à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 323. Elle précise les dispositions à mettre en œuvre sur l'aménagement paysager des abords de la RD.</p>
<p>Article 1AU 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Article 1AUd 7.1.1. Dans une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement</p> <p>Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée, - et au minimum égal à 3 mètres. <p>Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis direct avec une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures dormantes à verre translucide, ou que la façade de la construction envisagée est aveugle ou ne comporte que des ouvertures dormantes à verre translucide, et lorsque la hauteur de la construction envisagée est supérieure à 10 mètres à l'égout du toit, le retrait minimal est de 5 mètres.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUdc :</u></p> <p>Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la continuité n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est au minimum égal à 3 mètres.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUde :</u></p> <p>Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la continuité n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est :</p>	<p>Le projet prévoit l'implantation de bâtiment dont la hauteur peut atteindre 20 mètres. La diminution des distances de retrait par rapport aux limites séparatives permet d'optimiser l'occupation de l'espace constructible et de favoriser la densité urbaine.</p> <p>Compte tenu de la taille, la configuration et l'aménagement projeté sur chaque lot, il convient d'avoir les mêmes dispositions sur l'ensemble de l'unité foncière, c'est à dire en-deçà et au-delà de la bande de 20 mètres.</p>

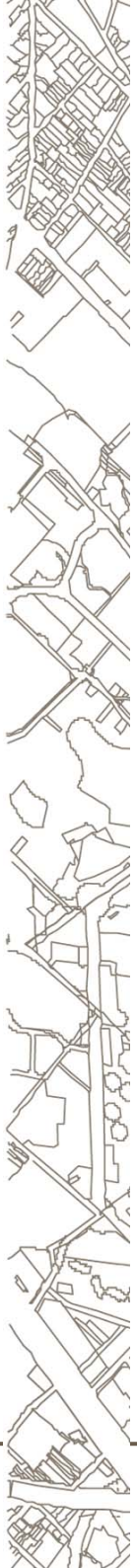




ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none">- au minimum, égal à 2 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 6 mètres à l'égout du toit,- au minimum, égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur supérieure. <p>Les constructions annexes peuvent joindre les limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, elles doivent s'implanter à 1 mètre minimum de ces mêmes limites.</p> <p>Article 1AUd 7.1.2. Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement</p> <p>Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est :</p> <ul style="list-style-type: none">- au minimum égal à la hauteur de la construction envisagée,- et au minimum égal à 3 mètres. <p>Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis direct avec une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures dormantes à verre translucide, ou que la façade de la construction envisagée est aveugle ou ne comporte que des ouvertures dormantes à verre translucide, et lorsque la hauteur de la construction envisagée est supérieure à 10 mètres à l'égout du toit, le retrait minimal est de 5 mètres.</p> <p>Les constructions annexes peuvent joindre les limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, elles doivent s'implanter à 1 mètre minimum de ces mêmes limites.</p> <p><u>Article 1AUd 7.2 – Dispositions particulières</u></p> <p>Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement, la construction peut joindre une limite latérale et une limite de fond de parcelle, sur deux niveaux maximum (pris à compter du terrain naturel),</p>	<p>Les franges des lots situés en limite de secteur comprendront des aménagements paysagers limitant l'impact des futures constructions sur les propriétés riveraines. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir une distance de retrait plus importante en fond de lot.</p>

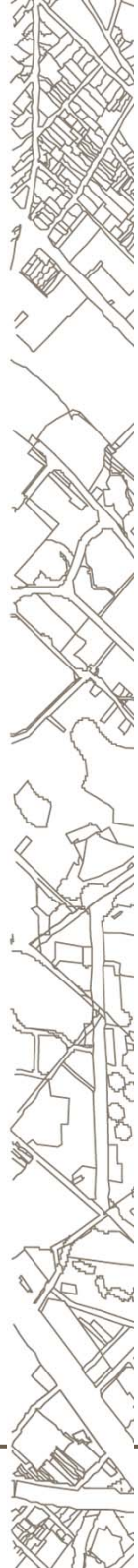
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>si ces niveaux sont affectés en totalité à des activités commerciales, de bureaux, de services, à un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à un parc de stationnement.</p> <p>En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut s'implanter de manière à permettre une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant.</p> <p>Dans le secteur 1AUdc :</p> <p>Au-delà de la bande de la bande de 20 mètres, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la continuité n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est au minimum égal à 3 mètres.</p>	
<p>Article 1AU 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p><u>Article 1AUd 8.1 – Dispositions générales</u></p> <p>Deux constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Article 1AUd 8.2 – Dispositions particulières</u></p> <p>Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis avec une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures dormantes à verre translucide, le retrait est au minimum de 3 mètres quelle que soit la hauteur des constructions.</p> <p>Dans le secteur 1AUdc : sans objet</p>	<p>Les constructions projetées seront soumises aux règles des établissements recevant du public. Ces dernières répondront aux normes de circulation et de protection relatives à l'incendie et l'accessibilité, et se verront donc imposer des distances de sécurité suffisantes entre les bâtiments. Pour des raisons de fonctionnement (locaux techniques) les distances entre deux bâtiments sur une même propriété seront donc adaptées à leur usage.</p> <p>Compte tenu du cadre réglementaire existant, il n'apparaît pas nécessaire de réglementer cette disposition.</p>
<p>Article 1AUd 10</p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p><u>Article 1AUd 10.1 – Dispositions générales</u></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 15 mètres à l'égout du toit.</p>	





ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 10</p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans les combles, si la construction comporte une toiture,- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles. <p>Dans le secteur 1AUdc :</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Au-delà de cette hauteur, un niveau supplémentaire peut être aménagé en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.</p> <p><u>Article 1AUd 10.2 – Dispositions particulières</u></p> <p>Afin de ne pas rompre les perspectives et dans le souci d'une harmonisation avec les constructions sises sur les terrains contigus du terrain d'assiette de la construction envisagée, il peut être imposé une hauteur différente de celles fixées à l'article 1AUd 10.1, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur maximale fixée à l'article 1AUd 10.1, soit 3 mètres.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faîtage.</p>	<p>Dans les zones d'activités économiques (zone UZ et 1AUz), la hauteur maximale des constructions est de 20 mètres à l'égout du toit. En cohérence avec ces zones d'activités existantes, il est proposé d'appliquer la même hauteur sur l'ensemble du secteur 1AUdc.</p> <p>Au niveau de la toiture de l'hypermarché, il est prévu la réalisation de verrières afin de favoriser l'usage de l'éclairage naturel. Celles-ci contribueront aux économies d'énergie et respecteront les normes HQE des bâtiments.</p> <p>Pour permettre leur installation, il est proposé d'autoriser une hauteur supérieure de 3 mètres pour permettre un niveau supplémentaire situé en retrait de la façade (rédaction similaire à la zone 1AUd actuelle).</p>

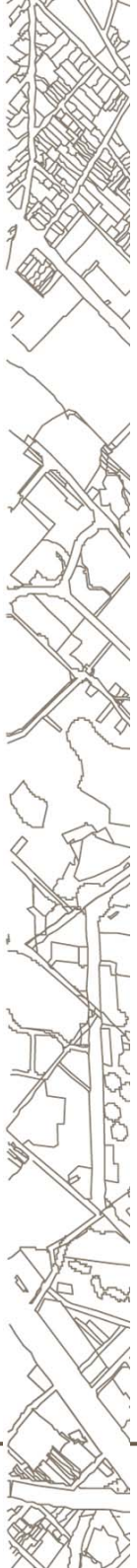
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Pour des raisons liées à leur nature ou à leur fonctionnement, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent dépasser, de 3 mètres maximum, les hauteurs fixées à l'article 1AUd 10.1.</p> <p>Dans le secteur 1AUdc, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un niveau supplémentaire peut être aménagé en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.</p>	
<p>Article 1AUd 11.6 Clôtures</p>	<p>Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.</p> <p>Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de matériaux destinés à être recouverts mais non enduits sont interdites.</p> <p>La hauteur des clôtures ne doit pas excéder, en tout point, 1,80 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne concernent pas le secteur 1AUdc.</p> <p><u>Article 1AUd 12.1 – Dispositions générales</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat, dans un rayon de l'ordre de 300 mètres.</p>	<p>Des clôtures seront nécessaires pour assurer la protection des biens et des personnes ainsi que pour masquer aux vues des riverains et des clients les locaux techniques et les aires de manœuvre.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur l'insertion des clôtures dans le traitement paysager du site.</p> <p>De plus, dans les zones d'activités commerciales existantes (zone 1AUz et UZ), la hauteur des clôtures n'est pas définie.</p> <p>Il est donc proposé d'alléger les dispositions relatives aux clôtures afin que celles-ci puissent s'adapter au mieux à leur usage.</p>



ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 12 Obligation de réaliser des aires de stationnement</p>	<p><u>Dans les secteurs 1AUd et 1AUde :</u> Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et en dehors du secteur 1AUdc, pour toute opération nouvelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 50 logements en immeubles collectifs, - de bureaux, commerces et services, dont la surface de plancher est supérieure à 5 000 m², - d'hébergement hôtelier d'une capacité supérieure à 80 chambres, - d'équipement nécessaire au service public ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 5 000 m², <p>au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en ouvrage.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUdc : Sans objet</u></p>	<p>Le PLU d'Yvré L'Évêque stipule qu'au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en ouvrage.</p> <p>La composition d'ensemble du projet prend en compte la topographie du site, tant au niveau de l'implantation des constructions que du gabarit des futures constructions.</p> <p>La réalisation de stationnement en ouvrage sur les bâtiments situés sur la partie basse entrainerait la réalisation de niveaux supplémentaires susceptible de rompre cette composition.</p> <p>A l'inverse, des stationnements seront réalisés en ouvrage sur le projet d'hypermarché situé sur la commune du Mans, partie haute du projet, alors que le PLU ne l'impose pas.</p>
<p>Article 1AU 12 Obligation de réaliser des aires de stationnement</p>	<p><u>Article 1AU 12.2 - Normes de stationnement</u></p> <p>- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessous est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.</p> <p>- Il est exigé, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'État et par logement en accession sociale à la propriété, ○ 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m², ○ 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m² et 80 m², ○ 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m². 	

ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 12</p> <p>Obligation de réaliser des aires de stationnement</p>	<p>•Dans le secteur 1AUde, pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'Etat et par logement en accession sociale à la propriété, ○ 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 100 m², ○ 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 100 m². <p>•Pour les constructions à usage d'activités et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ commerciales et de bureaux : 1 place pour 80 m² de surface de plancher, ○ artisanales et industrielles : 1 place pour 80 m² de surface de plancher, ○ entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher, ○ d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres. <p>•Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de surface de plancher, ○ établissements hospitaliers, de soins et de santé et foyer-logements médicalisés pour personnes âgées : 1place pour 5 chambres, ○ établissements d'enseignement : 1 place par classe, ○ autres établissements recevant du public : 1 place pour 100 m² de surface de plancher. <p><u>Article 1AU 12.3 - Modalités de calcul du nombre de places</u></p> <p>Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la surface de plancher créée dans les conditions fixées dans le Titre I, article 6.2. du présent règlement.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.</p>	<p>En application du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 portant application de la définition des surfaces de plancher et de la circulaire du 3 février 2012 relative au respect de ses modalités de calcul, la surface unique dite "surface de plancher" se substitue à la fois, à la surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des constructions.</p> <p>A l'intérieur de chaque lot, les espaces dédiés au stationnement sont des espaces ouverts publics dont l'occupation pourra être mutualisée suivant les usages de chaque activité (notamment vis à vis des horaires d'affluence).</p> <p>Ces aires de stationnement correspondent aux besoins des usagers. Il n'apparaît donc pas nécessaire de créer du stationnement supplémentaire en bordure des voies. De plus, celles-ci entraineraient une augmentation des surfaces perméabilisées consommées et s'opposeraient aux objectifs énoncés ci-avant.</p>

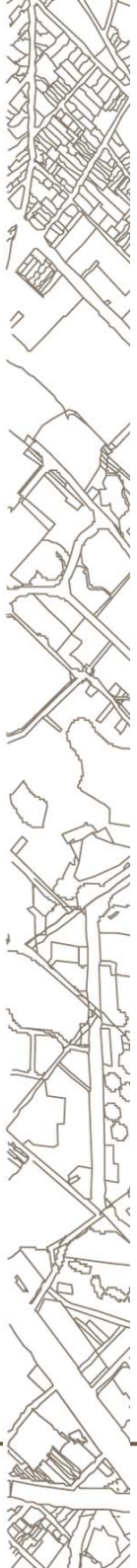




ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
Article 1AU 12 Obligation de réaliser des aires de stationnement	<p>Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>pour les constructions nouvelles</u> : le calcul du nombre de places de stationnement se fait dans les conditions prévues au 1AUd 12.2,- <u>pour les extensions</u> : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m² de surface de plancher. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au 1AUd 12.2,- <u>pour les changements de destination</u> : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au 1AUd 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande. <p><u>Article 1AU 12.4 - Lotissements</u></p> <p>Dans le cas de lotissements de plus de 10 lots, il doit être réalisé des places de stationnement à raison d'1 place pour 2 lots. Ces places doivent s'intégrer le long des voies ou sur des espaces indépendants spécialement prévus à cet effet.</p> <p>Dans le secteur 1AUdc : sans objet</p> <p><u>Article 1AUd 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies</u></p> <p>Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au 1AUd 12.2. en matière de normes de stationnement à réaliser, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.</p>	

ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 12</p> <p>Obligation de réaliser des aires de stationnement</p>	<p>A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à Le Mans Métropole une participation fixée par le Conseil Communautaire.</p> <p><u>Article 1AUd 12.6 – Stationnement des deux roues</u></p> <p>Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², à usage d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement.</p> <p>Dans le secteur 1AUde, pour les constructions à usage d'habitation : Un local ou un emplacement affecté aux deux roues d'une surface équivalente à 1,5 m² par logement doit être prévu, sauf dans le cas d'un logement disposant d'un stationnement couvert suffisant (automobile + deux roues). Dans le cas d'une opération de plus de 50 logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.</p>	
<p>Article 1AUd 13</p> <p>Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p><u>Article 1AUd 13.1 – Espaces libres</u></p> <p>La superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces libres doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations,...) sur au moins 80 % de leur surface.</p> <p>Dans le cas de lotissements de plus de 10 lots ou d'ensembles d'habitations faisant l'objet d'un permis groupé de plus de 10 logements, la superficie des espaces libres doit être au minimum égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière de l'opération. Cet (ou ces) espace(s), commun à tous les lots ou à toutes les constructions, doit (doivent) :</p>	





ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
Article 1AUd 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	<ul style="list-style-type: none">- comprendre un minimum de 60 % d'espaces verts,- être positionné(s) et aménagé(s) de manière à être aisément accessible(s). <p><u>Article 1AUd 13.2 – Plantations</u></p> <p>Lorsqu'il existe des arbres de haute tige sur l'unité foncière, ceux-ci doivent être maintenus ou remplacés au minimum à hauteur d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres.</p> <p>En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement.</p> <p><u>Article 1AUdc 13.2.1 – Espaces libres et plantations</u></p> <p>Les espaces libres doivent représenter 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière. Ils doivent comporter des espaces aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations,...).</p> <p>En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique justifiée, liée notamment à la nature du sol, les arbres de hautes tiges pourront être remplacés par des arbres ou arbustes, à raison d'une plantation pour 10 places de stationnement.</p>	<p>Il est proposé de reprendre les mêmes dispositions que celles applicables dans les zones d'activités économiques (zone UZ et 1AUz), soit 10 % d'espaces libres et un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. Les espaces verts situés aux abords des lots (espaces communs de l'opération) seront largement supérieurs à cette norme et contribueront à la qualité paysagère de ce secteur.</p>

1.3. Note de dérogation aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (pièce n° 4.4 du PLU)

Les dispositions actuelles du PLU imposent une marge de recul de 75 mètres par rapport à la RD 313. Dans l'emprise du projet, il est proposé de réduire cette marge de recul à 35 mètres.

Les aménagements réalisés sur cette zone sont exposés dans la note de dérogation qui sera ajoutée au règlement en pièce n° 4.4^(*) du PLU.

Les objectifs de cette pièce complémentaire sont :

- de rassembler et synthétiser des éléments de réflexion sur le contexte,
- dresser un diagnostic en termes de capacité et potentialités,
- de définir les grandes lignes de composition générale des installations et aménagements prévus sur le site,
- de donner les indications réglementaires à même de parvenir aux objectifs définis.

Ces éléments devront être pris en compte dans les futurs aménagements de ce secteur classé 1AUdc.

^(*) Voir pièce n° 3 du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.





1.4. Orientations d'Aménagement (pièce n° 3 du PLU)

Le contenu de l'Orientation d'Aménagement relative au secteur Béner doit également être adapté aux exigences du projet.

Le programme envisagé a été modifié et prévoit dorénavant la réalisation d'un nombre de logements plus faible. Une disposition supplémentaire a été ajoutée afin d'évoquer l'aménagement de l'espace naturel situé au Nord du site de projet.

L'Orientation d'Aménagement modifiée expose par ailleurs la façon dont seront aménagés les quatre principaux points de dessertes du site (Avenue du Mans, Périphérique Est sur Yvré l'Evêque, Route de l'Eventail et Chemin des Perrières sur Le Mans).

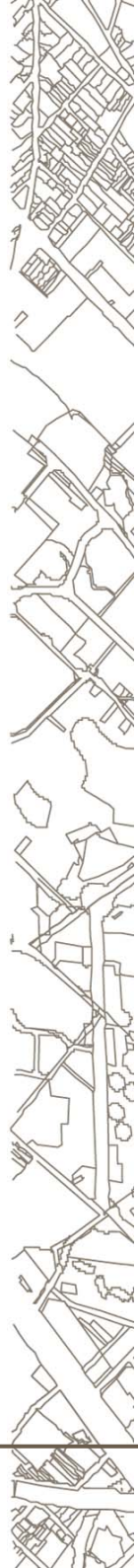
Enfin, il est précisé qu'une attention particulière sera portée sur le traitement paysagé du site.

1.5. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n° 2 du PLU)

Dans le cadre des orientations relatives à l'aménagement de l'espace était mentionné le développement de l'habitat dans la continuité de l'urbanisation existante, avec des formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'espace naturel, notamment au travers de la ZAC de BENER.

Dans les orientations relatives à l'habitat, des logements son également identifiés dans cette ZAC.

La ZAC de Béner a été supprimée par délibération du conseil communautaire du 30 mai 2013. Le projet BENER sera néanmoins accompagné de la construction de plus de 150 logements dans le prolongement Ouest du site, mais ce projet de zone résidentielle concernera uniquement la commune du Mans. Ainsi Le PADD d'Yvré-l'Evêque est mis à jour afin de supprimer les orientations relatives à la réalisation de logements dans le secteur Béner.





1.6. Rapport de présentation (pièce n° 1 du PLU)

Le secteur concerné par l'opération d'aménagement du parc d'activités commerciales de Béner a fait l'objet d'une **évaluation environnementale** (*).

L'évaluation environnementale vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans les plans, programmes et projets au profit d'une démarche de développement durable du territoire.

Elle analyse l'état initial de l'environnement, les effets (positifs ou négatifs) des actions envisagées sur l'environnement et préconise les mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé publique.

Elle évalue également les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du document et expose les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment et du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu.

Cette évaluation environnementale est intégrée à la pièce n° 1 du PLU en annexe du rapport de présentation.

(*) Voir pièce n° 2 du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.