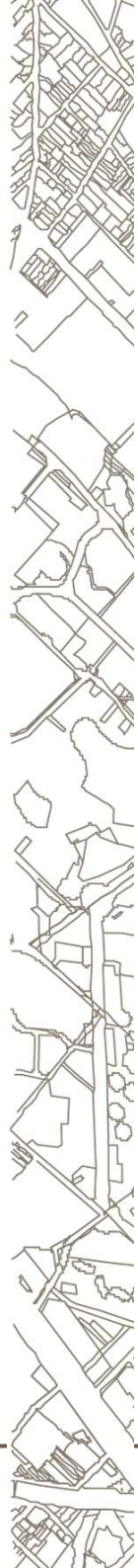
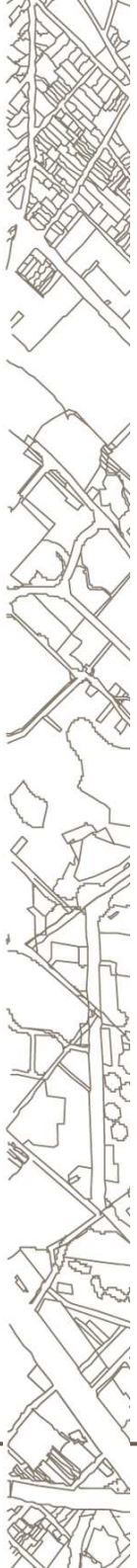

DÉCLARATION DE PROJET
MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U. DU MANS

LE MANS MÉTROPOLE : Le Mans/Yvré l'Évêque
Projet Béner

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1a – Note 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	21
1-4. Orientations d'Aménagement	22
1-5. Rapport de présentation	23

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'Évêque. 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'Évêque (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 de la Commune du Mans, approuvé le 9 février 2006 et modifié le 7 février 2013. Une mixité de fonctions (habitat, activités, services, équipements) doit y être privilégiée afin d'encourager une mixité urbaine et sociale accrue. Par ailleurs, le périmètre d'étude est également classé en zone NP pour la partie Nord-Ouest du projet. Cette zone couvre les secteurs forestiers ou à dominance naturelle présentant un intérêt paysager qu'il convient de préserver.



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 du Mans porte sur les pièces suivantes :

1-1. Règlement graphique (pièce n° 4.2 du PLU)

- Réduction et modification de la zone naturelle NP au nord de Béner

Dans le cadre de cette mise en compatibilité, la zone NP sera réduite pour des besoins impératifs du projet, ce dernier ayant été conçu afin de minimiser cette réduction et préserver le caractère naturel de la zone. D'une surface actuelle d'environ 4,5 ha, cette zone sera ramenée à 3,80 ha environ avec une extension de la zone NP en partie Nord et Sud de la surface actuelle.

Au regard des investigations réalisées, les terrains faisant l'objet de la modification ne présentent pas d'intérêt écologique particulier. La réduction de cette surface sera compensée par la qualité du paysage (diversité, densité des essences) au sein du projet.

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

Le PLU du Mans a été approuvé le 9 février 2006. Le périmètre d'étude est classé actuellement en zone 1 AUd pour la partie Sud-Sud-Est et en zone NP pour la partie Nord-Ouest. Le secteur 1 AUd est une zone à urbaniser avec une mixité de fonction afin d'encourager une mixité urbaine et sociale accrue.

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 pourra 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 1AU 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 1AU 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 1AU 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 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Instauration d'un pourcentage d'emprise au sol maximale des constructions pour la zone 1AUdc supérieur à celui des zones 1AU^p et 1AU^d.

Article 1AU 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 1AU 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

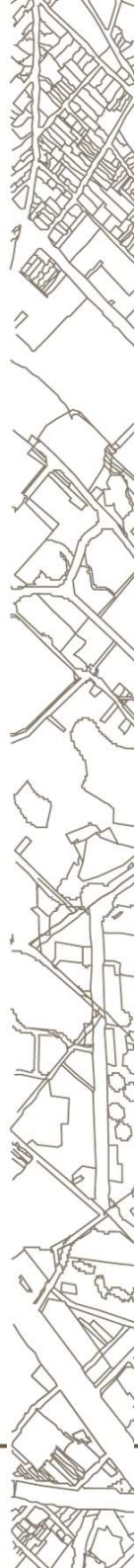
Règlementation du nombre de places de stationnement à réaliser en fonction de la surface de plancher de la construction à usages d'activités et de services auxquelles elles seront rattachées (constructions commerciales ou bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier).

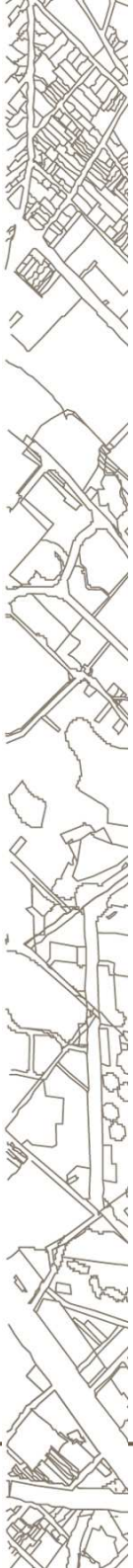
Article 1AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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, dans les dispositions générales du règlement, la définition d'un accès direct sur route départementale est ajoutée (titre I, article 6 du règlement littéral).

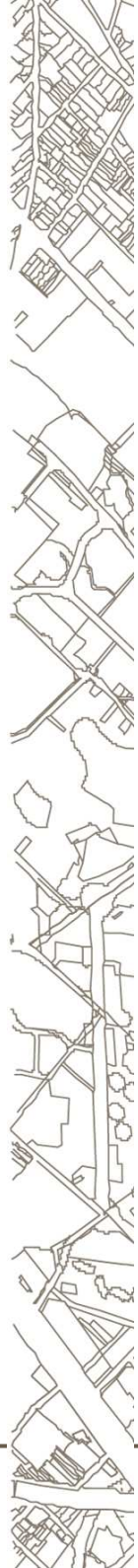
Les modifications apportées en rouge et leur justification sont présentées dans le tableau ci-après :





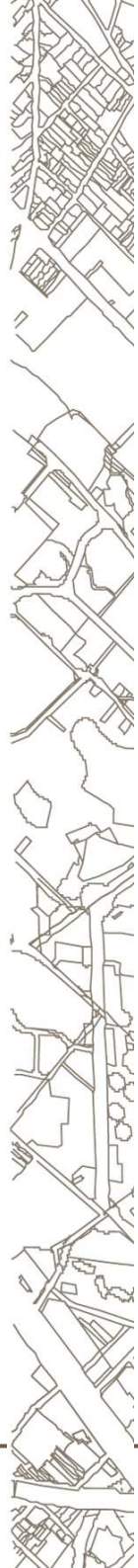
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
Dispositions générales Article 6 : Définitions	Accès direct sur routes départementales : accès sur une route départementale réalisé sans aménagement	La notion d'"accès direct" dont il est fait référence à l'article 1AU 3 du règlement est définie afin d'apporter des précisions sur la nature des accès nouveaux interdits sur les routes départementales
Caractère de la zone 1AU	<p>Zone à urbaniser à la périphérie de laquelle les voies publiques et réseaux ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du présent PLU).</p> <p>La zone 1AU comprend différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- des secteurs 1AU_p, aux limites de la ville actuelle, principalement destinés à l'implantation de constructions à usage d'habitation dans le prolongement des formes pavillonnaires et de petits collectifs existants,- des secteurs 1AU_d où sera privilégiée une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements) afin d'encourager une mixité urbaine et sociale accrue. <p>- Il comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Un sous-secteur 1AU_{dc} qui concerne une partie du site de Béner dédiée aux activités commerciales.▪ Un sous-secteur 1AU_{de} 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 1AU _{dc} .

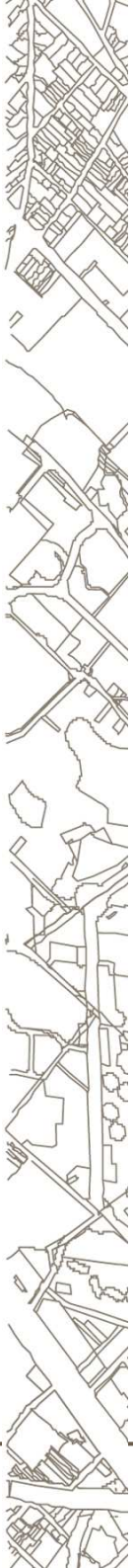
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Sont autorisées les installations et leurs extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.</p> <p><u>Dans les secteurs 1AUp, 1AUd et 1AUde :</u></p> <p>Sont autorisés :</p> <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 non classées 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 ou projetés, ▪ implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement, ▪ aménagées dans l'objectif de les masquer des parcelles voisines, - 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 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>à condition</u> 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 <u>et</u> au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, 	



ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du secteur. <p>Sont également autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 50% de l'emprise du bâtiment existant concerné et dans la limite de 50 m², - les extensions des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 30% de l'emprise du bâtiment existant et dans la limite de 100 m², <p>à condition que, par leur nature, leur importance ou leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du P.L.U. (pièce n° 3).</p> <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, - 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, 	<p>Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 10 lots (dont 8 lots à bâtir). 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. De plus, sur le territoire communautaire et notamment sur la commune d'Yvré L'Evêque, 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> <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>

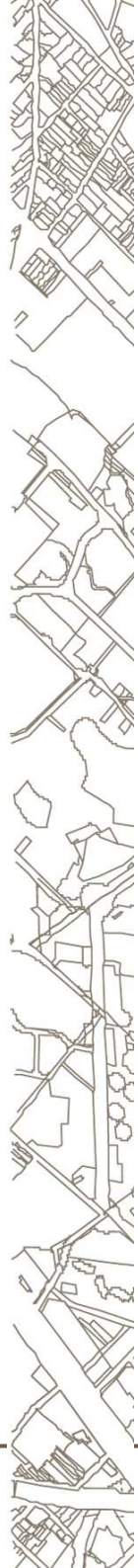
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur 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. 	
<p>Article 1AUd 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publique</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait. Ce retrait doit être de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.</p> <p>Dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est de 3 mètres minimum.</p> <p>A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.</p> <p>Un retrait minimal de 75 mètres doit par ailleurs être observé par rapport à l'axe de la route départementale 313 – périphérique Est. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes.</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>	





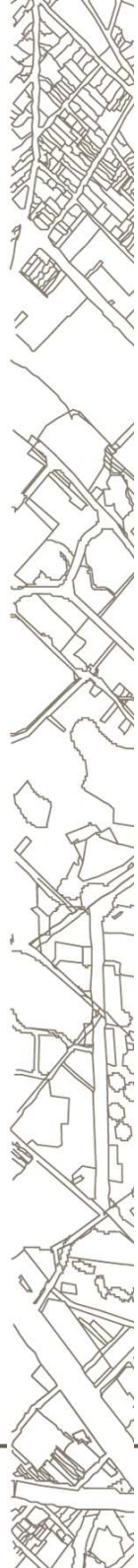
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AUd 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</p>	<p>Article 1AUd 6 Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.</p> <p>Un retrait minimal de 75 mètres doit par ailleurs être observé par rapport à l'axe de la route nationale 23 – déviation Sud-Est. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes.</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>Article 1AUdc 6 <i>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.</i></p> <p><i>Un retrait minimal 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).</i></p>	<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> <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 aux abords de la RD.</p>

ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>7.3. 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><i>Dans le secteur 1AUdc, 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.</i></p> <p><i>Dans le secteur 1AUde, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la continuité n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est :</i></p> <p><i>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,</i></p> <p><i>au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur supérieure.</i></p> <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>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>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>



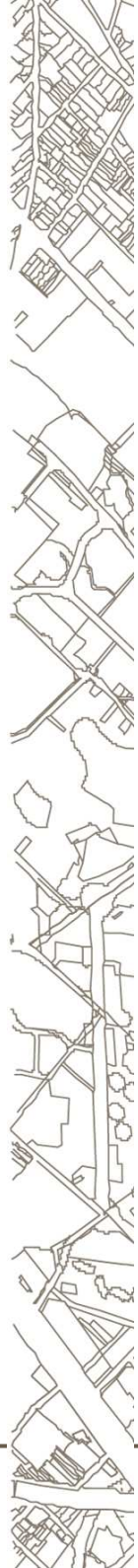
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>7.4. Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement</p> <p>Toute construction doit être implantée en retrait par rapport 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><i>Dans le secteur 1AUdc, 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.</i></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>
<p>Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</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>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, la distance minimale entre les deux constructions est de 5 mètres.</p>	

ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Dans le secteur 1AUdc : sans objet	<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>
Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions	<p>Dans les secteurs 1AU_p, l'emprise au sol maximale des constructions est de 60 %.</p> <p>Dans les secteurs 1AU_d, l'emprise au sol maximale des constructions est de 70 %.</p> <p>Dans le secteur 1AU_{dc}, l'emprise au sol maximale des constructions est de 80 %.</p>	<p>Pour la partie sud du projet, située sur Yvré L'Evêque, l'article 1AU_d 9 du PLU d'Yvré l'Évêque autorise 80 % d'emprise au sol lorsque le rez-de-chaussée de la construction envisagée est affecté en totalité à des activités commerciales, de bureaux, de services, à un parc de stationnement ou à un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Sur Le Mans, l'affectation des bâtiments projetés répond aux mêmes usages. Afin d'être en harmonie avec les règles applicables sur l'ensemble du parc d'activités, il est proposé d'autoriser une emprise au sol de 80%. Cette disposition répond également à l'objectif de densité des constructions en continuité du tissu urbain.</p>



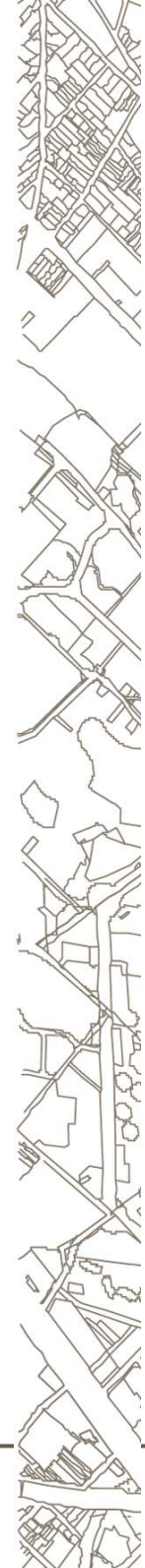
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AUd 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p><u>Article 1AUd 10</u></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 15 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Au-delà des hauteurs 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>La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faîtage.</p> <p><i>Dans le secteur 1AUdc, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit. 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.</i></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 ci-dessus.</p>	<p>Dans les zones d'activités économiques (zone UZ et 1AUz) de Le Mans Métropole, la hauteur maximale des constructions est de 20 mètres à l'égout du toit.</p> <p>En cohérence avec les zones d'activités existantes, il est proposé d'appliquer la même hauteur sur l'ensemble du secteur 1AUdc. 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>

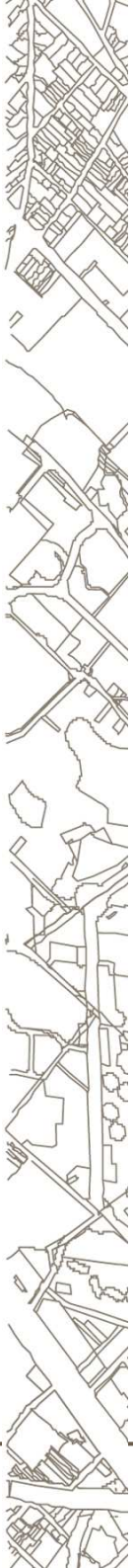
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AUd 11.6</p> <p>Clôtures</p>	<p>Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment 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 mètre.</p> <p>Ces dispositions ne concernent pas le secteur 1AUdc.</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 UZ), la hauteur des clôtures n'est pas définie.</p> <p>Il est 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 1AUd 12.2</p> <p>Normes de stationnement</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, ▪ 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. - <u>Dans le secteur 1AUde, 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, ▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², ▪ 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 100 m². - <u>Pour les constructions à usage d'activités et de services :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, ▪ artisanales et industrielles : 1 place pour 50 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 commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des constructions affectées au commerce.</p>	

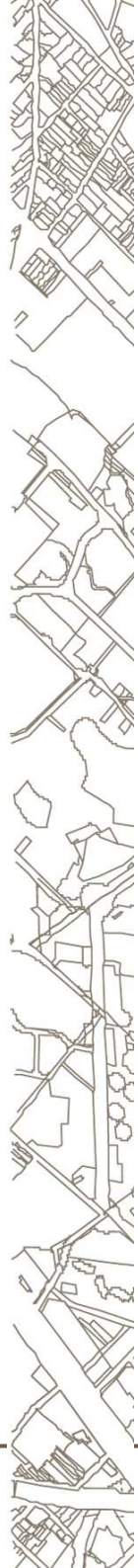
ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AUd 12.2</p> <p>Normes de stationnement</p>	<p>- <u>Dans le secteur 1AUdc, pour les constructions à usage d'activités et de services :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ commerciales et de bureaux : 1 place pour 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>- <u>Pour les autres constructions :</u></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 médicalisés pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres, ▪ foyers logements et résidences seniors : 1 place pour 2 logements ▪ établissements d'enseignement : 1 place par classe, ▪ autres établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. 	<p>Pour les constructions à usage d'activités et de service, le PLU du Mans impose 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Sur Yvré L'Évêque, la norme prévoit 1 place pour 80 m² de surface de plancher.</p> <p>En cohérence avec les dispositions des lois Grenelle qui incitent à imposer moins de stationnement en présence de transport public, il est proposé d'appliquer la norme la moins restrictive sur l'ensemble de ce secteur, soit 1 place pour 80 m² de surface de plancher affectée aux activités et services.</p> <p>En effet, le site sera desservi par les transports en commun et bénéficiera d'un arrêt supplémentaire.</p>
<p>Article 1AU 12.3</p> <p>Lotissements</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><u>Dans le secteur 1AUdc : sans objet</u></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.</p> <p>De plus, celles-ci entraîneraient une augmentation des surfaces imperméabilisées consommées et s'opposeraient aux objectifs énoncés ci-avant.</p>





ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
Article 1AU 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	<p><u>Article 1AUd 13.4 – 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 constructions, la superficie des espaces libres doit être au minimum égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>Cet (ou ces) espace(s), commun à tous les lots ou à toutes les constructions, doit (doivent) :</p> <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 13.5 – 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>	

ARTICLE DU REGLEMENT	PROJET DE REGLEMENT DU PLU DU MANS	JUSTIFICATIONS
<p>Article 1AU 13</p> <p>Espaces libres, aires de jeux et de loisirs,</p>	<p><u>Article 1AUdc 13-6 - Espaces libres et plantations</u></p> <p>Dans le secteur 1AUdc, 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 (zones 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 impose 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 au PLU.

^(*) 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. 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.