



# Le Mans

## Plan Local d'Urbanisme

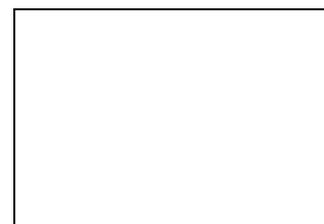
**Modification n° 2**  
**Approbation**

**Pièce n° 4.1**

---

**Règlement littéral**

<b>P.L.U.</b>	<b>Prescrit le</b>	<b>Arrêté le</b>	<b>Approuvé le</b>
Élaboration du P.L.U.	6 décembre 2001	31 mars 2005	9 février 2006
Modification n° 1			10 avril 2008
Modification n° 2	27 septembre 2012		7 février 2013



<p style="text-align: center;"><b>Titre I</b> <b>Dispositions générales</b></p>
---

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Mans s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Mans à l'exception du territoire du Secteur Sauvegardé dit du "Vieux Mans" créé par arrêté interministériel du 29 mars 1966 et étendu par arrêté interministériel en date du 5 janvier 1971 en application de la loi du 4 août 1962 et dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé par décret en Conseil d'État en date du 20 mai 1974 paru au Journal Officiel du 22 mai 1974.

Le présent règlement, tant dans sa version graphique (pièce n° 4.2) que littérale (pièce n° 4.1), s'applique aux domaines publics fluvial (sur les cours d'eau domaniaux et leurs abords immédiats), routier et ferroviaire.

Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories qu'il détermine.

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS****2.1. Dispositions législatives**

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- Article L.111-9 : "L'autorité compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- Article L.111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.  
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.  
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.  
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
- Article L.111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.  
Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
- Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

## **2.2. Dispositions réglementaires**

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Toutefois comme mentionné dans l'article R.111-1, les dispositions de l'article R.111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme.

## **2.3. Servitudes d'utilité publique**

L'utilisation et l'occupation du sol, du sous-sol et du sur-sol sont affectées par un certain nombre de servitudes d'utilité publique dont la liste et la portée sont définies aux articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci, listées et expliquées dans les annexes au présent Plan Local d'Urbanisme (pièce n° 5.1 du dossier), sont les suivantes :

#### Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

- monuments historiques : servitudes de protection des monuments historiques en application du Code du Patrimoine (articles L.621-1 à L.621-22).
- sites naturels : zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée : articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

#### Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

- électricité : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques et d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres en application du Code de l'Énergie (articles L.521-8 et suivants),
- gaz : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz en application du Code de l'Énergie (articles L.521-8 et suivants),
- hydrocarbures : servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte des transports pétroliers par pipe-lines,
- eau et assainissement : servitudes attachées aux canalisations publiques en application de la loi n° 62-904 du 4 août 1962,
- captage d'eau : servitudes instituées pour la protection des périmètres de captage d'eau potable en application de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique,
- cours d'eau : servitudes de halage et de marchepied en application du Code du Domaine Public Fluvial (notamment l'article L.152-13),
- voies ferrées : servitudes instituées par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer : servitudes de voirie, servitudes spéciales pour les constructions, excavations et dépôts de matières inflammables, servitudes de débroussaillage,
- réseau routier : servitudes d'alignement aux droits des voies départementales, communautaires et communales,
- circulation aérienne : servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage et servitudes de dégagement pour la protection de la circulation aérienne en application du Code de l'Aviation Civile,
- télécommunications : servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques en application des articles L.57 à L.62-1 et R.27 à R.39 du Code des Postes et Communications Électroniques; servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres d'émission et de réception exploités par l'État en application des articles L.56-1 et R.21 à R.26 du même code.

#### Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

- cimetières : servitudes non aedificandi frappant les terrains non bâtis aux voisinages des cimetières et servitudes relatives aux puits, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales,
- risques naturels : plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et approuvé par arrêté préfectoral n° 00/1116 du 20 mars 2000. Les dispositions de ce plan s'appliquent à l'intérieur des secteurs de risques naturels identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du présent règlement.
- risques technologiques : plan de prévention des risques technologiques prévisibles établi en application de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages et approuvé par arrêté préfectoral n° 2012205-0006 du 23 juillet 2012 et modifié par arrêté n° 2012226-0023 du 13 août 2012.

L'application du Plan Local d'Urbanisme se fait sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques instituant ces servitudes.

## **2.4. Autres législations**

En complément des dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme, des articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme et des servitudes d'utilité publique décrites ci-avant, un certain nombre d'autres législations sont à prendre en compte, celles-ci concernent :

- le patrimoine archéologique :
  - Conformément au Code du Patrimoine, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
  - En application des articles 1, 4 (alinéas 2 à 6) et 8 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera systématiquement saisi au titre de l'archéologie préventive :
    - pour les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
    - les travaux soumis à déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager,
    - les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
    - les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine.
  - Conformément au Code du Patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél. 02 40 14 23 30).
- les nuisances sonores : l'arrêté n° 980/4669 du 23 novembre 1998 pris en application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit classe en cinq catégories les infrastructures terrestres vis-à-vis du bruit. Ces catégories déterminent des secteurs affectés par le bruit et à l'intérieur desquels les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 (pièces n° 9.2a et 9.2b du présent Plan Local d'Urbanisme),
- l'assainissement : conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les annexes sanitaires du présent P.L.U. (pièce n° 7.3) délimitent les zones d'assainissement collectif, individuel ainsi que les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit, l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que les zones à l'intérieur desquelles la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales de ruissellement sont nécessaires. Les articles L.1331-1 à 12 du Code de la Santé Publique devront être respectés pour les zones d'assainissement collectif. Pour l'assainissement individuel, les prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 devront être respectées,
- aléa sismique : la commune du Mans est classée en zone de sismicité 2. Les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le zonage et les règles de construction parasismique,
- les risques d'exposition au plomb : l'arrêté n° 02/1255 du 4 février 2002 pris en application du Code de la Santé Publique indique que l'ensemble des communes de la Sarthe est classé en zone à risque d'exposition au plomb.

## **2.5. Périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme**

Le territoire de la commune du Mans est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme :

- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants,
- les Zones d'Aménagement Concerté,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé,

- le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10,
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9,
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement,
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier,
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9,
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets,
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6,
- les actes instituant des zones de publicité interdite restreinte et des zones de publicité élargie, en application du Code de l'Environnement.

Ces périmètres sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme (pièces n° 5, 5.4, 7, 8.1, 8.2, 8.4, 9.1, 9.2, et 9.3 du dossier).

## **2.6. Règles spécifiques aux lotissements**

Des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements peuvent être établies en complément des dispositions du P.L.U. conformément à l'article R.442-6 du Code de l'Urbanisme. Ces règles sont applicables concomitamment aux dispositions du P.L.U. pendant une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du Code de l'Urbanisme). Elles peuvent être maintenues après ce délai lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles dans les conditions définies aux articles L.442-9 et L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.123-14 2° du Code de l'Urbanisme, la liste des lotissements concernés par le maintien de ces règles est mentionnée en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme (pièce n° 9.1).

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) et les zones naturelles et forestières (N).

#### **Définitions**

- **zones urbaines (article R.123-5) :** *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*
- **zones à urbaniser (article R.123-6) :** *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*  
*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*  
*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.*

- **zones naturelles et forestières (article R.123-8) :** *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

### Divisions en zones

#### **1. Les zones urbaines comprennent les zones et secteurs suivants :**

- la zone UC, centrale, qui comprend des secteurs UCa où des gabarits moindres sont autorisés,
- la zone UA, le long des axes majeurs d'accès au cœur de ville,
- la zone UT, autour du cœur de ville et d'habitat traditionnel, qui comprend des secteurs UTa autour des centralités de quartier et des principaux axes,
- la zone UP, périphérique où prédomine l'habitat pavillonnaire, qui comprend :
  - un secteur UPa sur le Ribay et le vallon Robin des bois,
  - un secteur UPb à proximité de l'aérodrome,
- la zone UD, de mixité des fonctions, qui comprend :
  - un secteur UDa sur les pôles gare-Novaxis et Novaxud,
  - un secteur UDe correspondant aux éco-quartiers,
- la zone UE, réservée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui comprend :
  - des secteurs UEL réservés à des équipements sportifs et de loisirs,
  - un secteur UEa sur l'aérodrome Le Mans – Arnage,
  - un secteur UEb à proximité de l'aérodrome,
  - un secteur UEs qui délimite le pôle "sports et loisirs" au sud de la ville, autour du site d'Antarès et du circuit automobile,
  - la zone UZ, d'activités industrielles, commerciales et artisanales.

#### **2. Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :**

- la zone 1AU ouverte à l'urbanisation qui comprend des secteurs 1AUa et 1AUd et 1AUde selon leur affectation future principale,
- la zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle comprend un secteur 2AUz correspondant à l'extension future du Technoparc des 24 heures.

#### **3. Les zones naturelles comprennent les zones suivantes :**

- la zone NP de protection des paysages et des sites,
- la zone NH, espaces naturels où des habitations sont déjà implantées,
- la zone NE, espaces naturels ouverts aux activités sportives, de loisirs et touristiques.  
Elle comprend :
  - un secteur NEs spécifiquement destiné aux activités liées aux pratiques sportives,
  - des secteurs NEC où des constructions peuvent être admises en nombre et capacité limités.

#### **4. Servitudes d'urbanisme**

Il est par ailleurs fixé un certain nombre d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts conformément à l'article L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés, dont la liste figure en pièce n° 4.3 du présent règlement, font l'objet d'une délimitation dans les documents graphiques du présent règlement (pièce n° 4.2).

Par ailleurs, en application de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés en vue de la réalisation de programmes de logements concourant à la mixité sociale. Les propriétaires de ces emplacements, identifiés sur les documents graphiques du présent règlement, peuvent, en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, mettre la collectivité en demeure d'acquiescer dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

De même, des "bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer" sont classés comme espaces boisés conformément aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création. Les espaces concernés figurent sur les documents graphiques du présent règlement.

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Mans ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations au présent Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Elle peut également accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme, par décision motivée, pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

**ARTICLE 5 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINES NATURES DE CONSTRUCTION****5.1. Immeubles bâtis non-conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, qui n'aggravent pas la non-conformité à la règle ou qui sont sans effet sur les dispositions avec lesquelles l'immeuble existant n'est pas conforme.

**5.2. Reconstruction de bâtiment détruit ou démoli**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**5.3. Reconstruction de ruines**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**ARTICLE 6 : DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL****6.1. Définitions**

**Voie** : On entend par voie, les voies publiques ou privées, comportant les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules.

**Emprise publique** : Ce terme définit l'ensemble des espaces publics (appartenant au domaine public) qui, ne pouvant être qualifiés de voies publiques comme définies ci-dessus, donnent un accès direct aux terrains riverains ou qui nécessitent un retrait d'implantation (voies ferrées, cours d'eau domaniaux,...).

**Alignement** : On entend par alignement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé,
- la limite définie par un plan d'alignement dont la liste est reportée en pièces n° 5.4 du P.L.U.,
- la limite d'un emplacement réservé inscrit sur les documents graphiques du règlement et destiné à l'aménagement d'une voie publique ouverte à la circulation générale,
- la limite de la marge de recul inscrite aux documents graphiques,
- lorsqu'il s'agit d'une voie privée, la limite de fait entre la voie circulée et la parcelle.

**Accessibilité des trottoirs** : Sont considérés comme accessibles les trottoirs dont la largeur est suffisante pour permettre la libre circulation des personnes à mobilité réduite, et des voitures d'enfants (poussette, landau,...).

**Limites séparatives** : Elles comprennent les limites latérales (limite de la parcelle qui aboutit à une voie ou à une emprise publique) et les limites de fond de parcelle (limite qui sépare le terrain du ou des terrain(s) contigus sans aboutir à une voie ou une emprise publique).

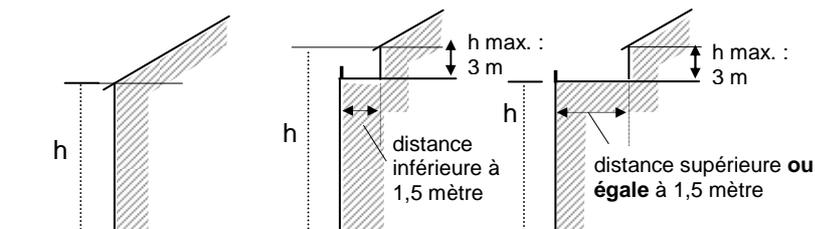
**Hauteur** : La hauteur, exprimée en mètres, est la différence d'altitude mesurée verticalement et en tout point entre le terrain naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet (point bas) et l'égout du toit de la construction envisagée (point haut), l'égout du toit étant défini comme ci-dessous.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les éléments techniques tels que les machineries d'ascenseurs, cheminées, chaufferies, antennes, garde-corps ajourés, souches de conduits, cages d'escaliers,...

**Égout du toit** : L'égout du toit est défini comme indiqué sur les croquis ci-dessous :

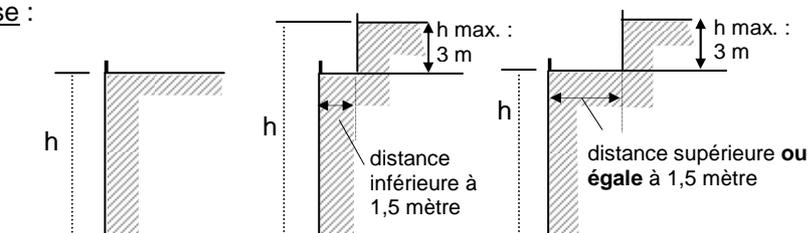
- cas d'une construction avec une toiture :

*h* correspond à la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit



- cas d'une construction avec un toit terrasse :

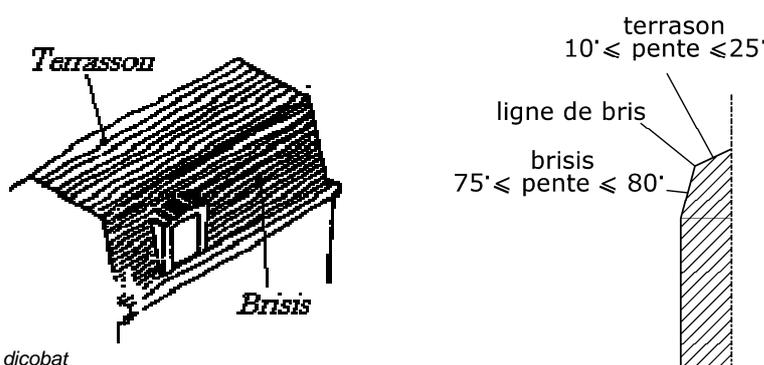
*h* correspond à la hauteur maximale de la construction prise à la base de la partie pleine de l'acrotère



**Comble** : Le comble est la superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Il désigne, par extension, le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et les versants de la toiture.

**Comble à la Mansart ou Mansarde** : Se dit d'un comble dont chaque versant a deux pentes : un brisis et un terrasson articulés par la ligne de bris.

Est considéré comme comble à la Mansart, un comble dont le toit a une pente de terrasson comprise entre 10° et 25° et une pente de brisis comprise entre 75° et 80°.



source: © dicobat

**Construction annexe** : Est considérée comme construction annexe, toute construction indépendante (non accolée) de la construction principale, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (sauf dispositions contraires mentionnées dans les règlements de zone), présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction à l'exclusion des éléments de modénatures (balcons, débords de toiture, oriels, saillies,...). Les terrasses dont la hauteur n'excède pas, en tout point, 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, ne sont pas comptées comme emprise au sol du bâtiment.

**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 :

"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 :

- 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,
- 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."

**Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire, sur lesquelles une construction est envisagée.

**Espace libre** : On entend par espace libre, l'ensemble des espaces non consommés par le bâti, les aires de stationnement en surface ainsi que les aires de dégagement.

**Aire de dégagement** : On entend par aire de dégagement, l'ensemble des surfaces utilisées et aménagées pour l'accès, la circulation et la manœuvre des véhicules motorisés.

**Logement en accession sociale à la propriété** : A l'article 12 du règlement des zones UC, UA, UT et UD, on entend par "logement en accession sociale à la propriété", tout logement dont l'acquisition est réalisée grâce à un dispositif national de prêt aidé, ou de type prêt social location – accession (PSLA) et bénéficiant d'une participation financière de Le Mans Métropole dans les conditions définies par délibération du Conseil Communautaire.

## **6.2. Modalités de calcul**

**Largeur d'une voie** : La largeur de la voie s'entend comme la largeur de l'espace situé entre les deux alignements opposés (voie publique) ou comme la largeur de l'espace compris entre les deux limites de fait de la voie privée.

**Retrait par rapport à l'alignement** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1,40 mètre (balcons, débords de toiture, oriels, saillies,...), jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

**Retrait par rapport aux limites séparatives** (latérales ou de fond de parcelle) : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1,40 mètre (balcons, débords de toiture, oriels, saillies,...), jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

**Pour les constructions implantées en limites séparatives, avec retrait, la hauteur du niveau en retrait se mesure par rapport au plancher bas de ce niveau.**

**Retrait par rapport à une autre construction** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1,40 mètre (balcons, débords de toiture, oriels, saillies,...), jusqu'au point le plus proche de la construction voisine.

Pour chacune des trois définitions ci-dessus, les terrasses, dont la hauteur n'excède pas en tout point 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, ne sont pas intégrées dans le calcul des retraits.

**Nombre de places de stationnement à réaliser** : Le nombre de places à réaliser est proportionnel à la surface de plancher et/ou surface habitable 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 et/ou surface habitable totale créée par la surface de plancher et/ou surface habitable indiquée.

**Exemple 1 : Création de 870 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UC :**

$$\text{Nombre de places à réaliser} = \frac{\text{surface de plancher créée (870)}}{100 \text{ m}^2 (1)} \text{ soit } \mathbf{8,7 \text{ places}} \text{ à réaliser (2)}$$

- (1) L'article UC 12.2 indique que les constructions à usage de bureaux doivent prévoir une place **par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée**.
- (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 **9**.

**Exemple 2 : Création de 5 logements de 70 m<sup>2</sup> et de 2 logements de 110 m<sup>2</sup> en zone UC :**

Le calcul du nombre de places dépend du nombre de logements créés.

Rappel de la norme fixée à l'article UC 12.2 :

- 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.

Nombre de places à réaliser :

$$(5 \text{ logements de } 70 \text{ m}^2 \text{ soit } 5 \times 1,5) + (2 \text{ logements de } 110 \text{ m}^2 \text{ soit } 2 \times 2) = 7,5 + 4 = \mathbf{11,5 \text{ places}}$$

Le nombre de places à réaliser dans ce cas est donc de **12 places**.

**Titre III**  
**Dispositions applicables aux**  
**ZONES À URBANISER**

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

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).

La zone 1AU comprend différents secteurs :

- des **secteurs 1AUp**, 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 1AUd** où sera privilégiée une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements) afin d'encourager une mixité urbaine et sociale accrue, dont un secteur 1AUd correspondant aux éco-quartiers.

L'Atlas Départemental des Risques, réalisé par l'État, identifie sur une partie de cette zone et particulièrement sur les secteurs 1AUp et 1AUd situés au nord-est de la commune (secteurs Villaret, Vallée Saint-Blaise et Béner) un secteur sensible aux mouvements de terrains du fait de la nature argileuse des sols. Le plan n° 8.3 du présent PLU reprend cette cartographie.

### **Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- **dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article 1AU 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes d'une durée supérieure à trois mois,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés,

- **dans les secteurs 1AUp :**

- les constructions destinées aux activités industrielles sont également interdites.

### **Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les installations et leurs extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone :

- 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 :
  - 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 m<sup>2</sup> 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.

à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du présent P.L.U. et :

- intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 15 lots ou de plus de 15 logements et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,  
ou
- intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du secteur.

Sont également autorisées :

- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,

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).

## **Article 1AU 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains**

### Article 1AU 3.1 – Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.
- La création de nouveaux accès directs sur les routes nationales et départementales est interdite. Toutefois, et en l'absence de solution alternative, de nouveaux accès peuvent être autorisés après avis du gestionnaire de voirie. Dans ce cas, et notamment s'ils présentent des risques pour la sécurité des usagers, leur aménagement peut faire l'objet de prescriptions techniques spécifiques.

### Article 1AU 3.2 – Voiries

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.

## **Article 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Article 1AU 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par les règlements en vigueur.

Les lotissements et ensembles d'habitation (faisant l'objet d'un permis groupé) doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression.

### Article 1AU 4.2 - Assainissement

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le système de collecte des eaux usées des constructions et installations nouvelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'une impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de manière à pouvoir, le moment venu, raccorder le réseau privé au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux non domestiques**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être préalablement autorisés, conformément à la réglementation en vigueur et aux conditions d'admissibilité du système d'assainissement.

Au niveau de la parcelle, dans le cas d'un raccordement au réseau public, la construction est conditionnée à l'existence d'un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Ce réseau peut, le cas échéant, être raccordé, après autorisation, au réseau public d'assainissement à condition de prévoir les dispositifs de prétraitement nécessaires, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, et conformément au règlement d'assainissement, l'aménageur pourra être tenu de réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés pour la collecte, la régulation et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales avant infiltration ou rejet vers un exutoire désigné à cet effet par le gestionnaire du réseau ou du fossé.

### **Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

### **Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques**

#### Article 1AU<sub>p</sub> 6

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.

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.

A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.

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.

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.

#### Article 1AU<sub>d</sub> 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.

A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.

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.

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.

*Dans le secteur 1AUde :*

- 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. A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- un retrait minimal de 75 mètres doit être observé par rapport à l'axe du boulevard Patton (rocade ouest). Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes. 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.

## **Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Article 1AUp 7

#### **7.1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :**

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, le retrait est au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres.

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.

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.

#### **7.2. Au-delà de la bande des 20 mètres prise à compter de l'alignement :**

Toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur :

- sans jamais être inférieure à 3 mètres par rapport aux limites latérales,
- sans jamais être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelles.

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.

### Article 1AUd 7

#### **7.3. Dans une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement**

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est :

- au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée,
- et au minimum égal à 3 mètres.

*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 :*

- 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.

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.

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.

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.

#### **7.4. Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement**

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est :

- au minimum égal à la hauteur de la construction envisagée,
- et au minimum égal à 3 mètres.

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.

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.

#### **Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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.

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.

#### **Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions**

Dans les secteurs 1AU<sub>p</sub>, l'emprise au sol maximale des constructions est de 60 %.  
Dans les secteurs 1AU<sub>d</sub>, l'emprise au sol maximale des constructions est de 70 %.

#### **Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

##### Article 1AU<sub>p</sub> 10

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 9 mètres à l'égout du toit.

Au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :

- 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.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faîtage.

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.

#### Article 1AUd 10

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 15 mètres à l'égout du toit.

Au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :

- 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.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faîtage.

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.

#### **Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

*Dans le secteur 1AUde, le recours aux architectures favorisant une compacité des formes et une possibilité de production d'énergie renouvelable est admis.*

#### Article 1AUp 11.1 – Aspect extérieur des constructions

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou toutes les façades de l'extension d'un bâtiment existant doivent présenter, notamment par les matériaux et couleurs, un aspect cohérent entre elles.

Dans le cas d'une construction nouvelle à usage d'habitation individuelle avec toiture à pentes, celles-ci doivent être proches du rapport 1/1. Dans le cas d'une extension, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect harmonieux par une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs.

#### Article 1AUp 11.2 – Aménagement des abords

Les abords de constructions neuves à usage d'habitation doivent être aménagés en privilégiant l'élément végétal, notamment par l'implantation de haies vives en bordure de terrain.

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, des aménagements (aires de stationnement perméables,...) doivent, dans le cadre des opérations d'ensemble, être réalisés sur l'unité foncière, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, afin de permettre le libre écoulement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le pré-traitement des eaux pluviales, sont réalisés sur l'unité foncière afin de limiter et réguler les apports d'eaux pluviales au réseau public, ceux-ci doivent faire l'objet de traitements paysagers (écrans de verdure, massifs, plantations,...) susceptibles de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations faisant l'objet d'un permis groupé, et lorsque la collecte des ordures ménagères ne peut être assurée en porte à porte, une aire de stockage des containers d'ordures ménagères, aisément accessible par les véhicules de ramassage, doit être réalisée. Son aménagement doit s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement urbain.

#### Article 1AUp 11.3 – Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène tant dans leurs couleurs que dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de matériaux destinés à être couverts mais non enduits sont interdites.

Les clôtures implantées à l'alignement ou sur la limite qui s'y substitue doivent présenter, de manière équilibrée, un assemblage d'éléments végétaux (haie vive) et minéraux (murets).

##### **11.3.1. Clôtures de l'unité foncière des constructions à usage d'habitation**

La hauteur des clôtures implantées à l'alignement et en limites séparatives depuis l'alignement jusqu'au prolongement du nu extérieur de la façade donnant sur la voie ne doit pas excéder **1,50 mètre**.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives au-delà de la limite définie ci-dessus ne doit pas excéder, en tout point, **2 mètres**.

##### **11.3.2. Clôtures de l'unité foncière des autres constructions et installations**

Les clôtures doivent être constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé, lorsque cela est possible, d'une haie vive ou taillée.

#### Article 1AUd 11.4 – Aspect extérieur des constructions

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou toutes les façades de l'extension d'un bâtiment existant doivent présenter, notamment par les matériaux et couleurs, un aspect cohérent entre elles.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect harmonieux par une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs.

#### Article 1AUd 11.5 – Aménagements des abords

Dans le cas de lotissements ou d'opérations faisant l'objet d'un permis groupé, et lorsque la collecte des ordures ménagères ne peut être assurée en porte à porte, une aire de stockage des containers d'ordures ménagères, aisément accessible par les véhicules de ramassage, doit être réalisée. Son aménagement doit s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement urbain.

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, des aménagements doivent, dans le cadre des opérations d'ensemble, être réalisés sur l'unité foncière, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, afin de permettre le libre écoulement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le pré-traitement des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière afin de limiter et réguler les apports d'eaux pluviales au réseau public, ces aménagements doivent faire l'objet d'aménagements paysagers (écrans de verdure, massifs, plantations,...) susceptibles de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

#### Article 1AUd 11.6 – Clôtures

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.

Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de matériaux destinés à être recouverts mais non enduits sont interdites.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder, en tout point, 1,80 mètre.

#### Article 1AUd 11.7 – Installations techniques

Les installations et dispositifs techniques tels que les machineries d'ascenseurs, et chaufferies doivent être intégrés au volume du bâtiment. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent avoir un aspect soigné permettant de limiter leur impact visuel.

### **Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

#### Article 1AU 12.1 – Dispositions générales

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.

Les aires de stationnement des constructions à usage d'activités et d'équipements doivent être réalisées préférentiellement sur les côtés ou sur les arrières de la construction principale à laquelle elles sont liées.

*Dans le secteur 1AUde, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, pour toute nouvelle opération :*

- *de plus de 50 logements en immeubles collectifs,*
- *de bureaux, commerces et services, dont la surface de plancher est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>,*
- *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 m<sup>2</sup>,*

*au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en ouvrage.*

#### Article 1AU 12.2 – Normes de stationnement

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.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

- Dans le secteur 1AUde, pour les constructions à usage d'habitation :
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'activités et de services :
  - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.

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.

- Pour les autres constructions :
  - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Article 1AU 12.3 – Lotissements

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.

#### Article 1AU 12.4 – Modalités de calcul du nombre de places

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.

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.

Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- pour les constructions nouvelles : le calcul du nombre de places de stationnement se fait dans les conditions prévues au 1AU 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au 1AU 12.2,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au 1AU 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

#### **Article 1AU 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au 1AU 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.

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.

### **Article 1AU 12.6 – Stationnement des deux roues**

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 m<sup>2</sup>, à usage d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement.

*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 m<sup>2</sup> 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.*

### **Article 1AU 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Article 1AU 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, qui interdisent tout changement de destination et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

#### Article 1AUp 13.2 – Espaces libres

##### **13.2.1 Constructions à usage d'habitation**

La superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces libres doivent être aménagés sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations,...) sur au moins 80 % de leur surface.

##### **13.2.2. Autres constructions**

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 sous forme d'espaces verts (pelouses ou plantations) sur au moins 60 % de leur surface.

##### **13.2.3. Lotissements ou 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. Cet (ou ces) espace(s), commun(s) à tous les lots ou à toutes les constructions, doit (doivent) :

- comprendre un minimum de 60 % d'espaces verts,
- être positionné(s) et aménagé(s) de manière à être aisément accessible(s).

#### Article 1AUp 13.3 – Plantations

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 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

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.

#### Article 1AUd 13.4 – Espaces libres

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.

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. Cet (ou ces) espace(s), commun à tous les lots ou à toutes les constructions, doit (doivent) :

- comprendre un minimum de 60 % d'espaces verts,
- être positionné(s) et aménagé(s) de manière à être aisément accessible(s).

#### Article 1AUd 13.5 – Plantations

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 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

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.

#### **Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.