



PROJET

DÉCLARATION DE PROJET

MISE EN COMPATIBILITÉ

DU P.L.U. D'YVRÉ L'ÉVÊQUE

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

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

4.2d : Règlement littéral (pièce n° 4.1 du PLU)

- Dispositions générales
- Règlement de la zone 1AU

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Yvré l'Evêque s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à 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 des 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.

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.111-3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- 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.111-14 : En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :
 - a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
 - b) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
 - c) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.
- 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-S 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 pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, créées en application de l'article L.642-1 du Code 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), sont les suivantes :

- *Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :*
 - électricité : servitudes concernant les canalisations électriques en application de la loi du 15 juin 1906 (art.12) et de la loi du 8 avril 1946 (art.12),
 - gaz : servitudes concernant les canalisations de gaz en application de la loi du 15 juin 1906 (art.12) et de la loi du 8 avril 1946 (art.12),
 - 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.20 du Code de la Santé Publique et de la loi du 16 décembre 1964,
 - télécommunications :
 - servitudes de protection des centres de réception radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles en application du Code des Postes et Télécommunications (art. L.54 à L.56, art. R.21 à R.26 et R.39),
 - servitudes attachées aux réseaux de télécommunications en application des articles L.46 à L.53 et D.408 à D.411 du Code des Postes et Télécommunications,
 - monuments historiques : servitudes de protection des monuments historiques en application du Code du Patrimoine (art. L.621-1 à L.621-22),
 - sites naturels :
 - servitudes de protection des sites et monuments naturels en application de la loi du 2 mai 1930 et du Code du Patrimoine (art. L.621-25 à L.621-29),
 - servitudes de protection des bois et forêts soumis au régime forestier,
 - voies ferrées : servitudes instaurées par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer,
 - circulation aérienne : servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitudes de dégagement en application de l'article R.141-5 du Code de l'Aviation Civile.
- *Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques :*
 - cimetières : servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques relatives aux cimetières en application du Code des Communes (art. L.361-1 L.361-4).
 - 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.

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 et des articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme, un certain nombre d'autres législations sont à prendre en compte, celles-ci concernent :

- le patrimoine archéologique :
 - o En application de l'article L.522-5 du 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.
 - o En application des articles 1, 4 (alinéas 2 à 6) et 8 du Décret n° 2004-490 du 3 juin 2001, 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 en application de l'article R.422-3-1 du Code de l'Urbanisme,
 - 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.
 - o En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou 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, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

- 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 (pièce n° 9.2.a 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. (pièces n° 7) 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 d'Yvré l'Évêque est classée en zone de sismicité 2. Les décrets n° 2010-1254 et n° 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 d'Yvré l'Évêque est concerné par un certain nombre de périmètres expressément visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme :

- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé créées en application de l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,
- la liste et les plans de localisation des éléments du patrimoine identitaire de la commune pour lesquels s'appliquent les dispositions du permis de démolir.

Ces périmètres sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme (pièce n° 8 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. Ces règles sont applicables concomitamment aux dispositions du P.L.U. pendant une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. 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), les zones naturelles et forestières (N) et la zone agricole (A).

Définitions :

- **zones urbaines (Art. 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 (Art. 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 (Art. 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, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*
- **zones agricoles (Art. R.123-7) :** *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules à être autorisées en zone agricole.*
Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Divisions en zones :

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

- la zone UC, centrale
- la zone UD, de diversité des formes urbaines
- la zone UP, où prédomine l'habitat pavillonnaire
- la zone UZ, d'activités industrielles, commerciales et artisanales
- la zone UH, habitat individuel isolé correspondant au hameau du Polucan
- la zone UE, réservée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2. Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

- la zone 1AU ouverte à l'urbanisation qui comprend des secteurs 1AUz, 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 sous-secteur 2AUe pour les équipements publics.

3. Les zones naturelles comprennent les zones suivantes :

- la zone NP de protection des paysages et des sites, qui comprend un sous-secteur NPc,
- la zone NH, espaces naturels où des habitations sont déjà implantées,
- la zone NE, espaces naturels ouverts aux activités sportives et de loisirs et touristiques. Elle comprend deux sous-secteurs NEL et NEc.

4. La zone agricole

- la zone A de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

5. Servitudes spécifiques :

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 (pièces n°4.2.a, 4.2.b et 4.2.c).

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 d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création. Les espaces concernés figurent sur les pièces n°4.2.a, 4.2.b et 4.2.c. Les dispositions spéciales applicables à ce type d'espaces sont rappelées en annexe du présent règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme d'Yvré l'Évêque 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 et 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 générales applicables à 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 les dites 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 nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, 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 : Définitions et modalités de calcul

6.1. Définitions

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

Accès direct sur routes départementales: accès sur une route départementale réalisé sans aménagement.

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 :

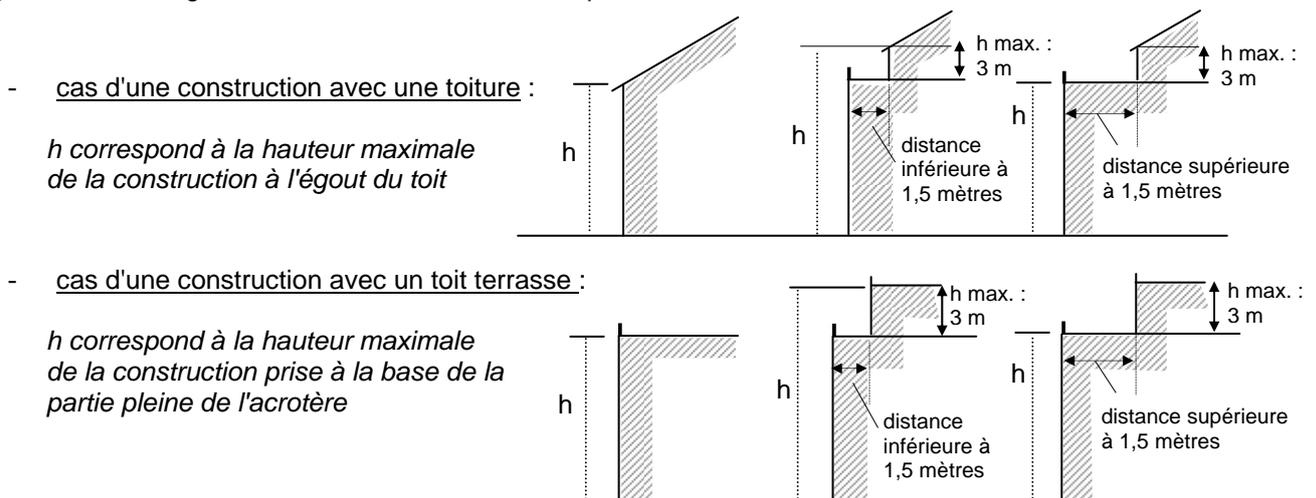
- la limite entre le domaine public et la propriété,
- la limite d'un emplacement réservé inscrit sur les documents graphiques du règlement et destiné à l'aménagement d'une voie publique ouverte à la circulation générale,
- lorsqu'il s'agit d'une voie privée, la limite de fait entre la voie circulée et la parcelle.

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 ci-dessous :



Construction annexe : est considérée comme construction annexe, toute construction indépendante (non accolée) de la construction principale, d'une SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) inférieure à 20 m² (sauf dispositions contraires mentionnées dans les règlements de zone), et présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale (abris de jardin, garage, abris bois, appentis, etc.).

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment excluant les éléments de modénature (balcons, débords de toiture,...).

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 et 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 : à l'article 12 du règlement des zones UC, UD, UP, UH, 1AUd, on entend par "logement en accession sociale à la propriété" tout logement dont l'acquisition est réalisée grâce à un prêt taux zéro (PTZ) ou un 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 (saillies, débords de toiture, balcons, oriels, ...) 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 constitue une avancée du bâtiment inférieure à 1,40 mètre (saillies, débords de toiture, balcons, oriels, ...) jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

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

Dans les trois cas ci-dessus, si le bâtiment envisagé présente une avancée supérieure à 1 mètre depuis le nu de la façade, le retrait est calculé, selon les modalités définies ci-dessus, depuis chaque point de la construction jusqu'au point le plus proche, respectivement, de l'alignement, de la limite séparative et de la construction voisine.

Nombre de places à réaliser : le nombre de places à réaliser est proportionnel à la **surface de plancher** créée. Il est calculé selon l'affectation de la construction, en fonction des normes définies à l'article 12.2 de chaque zone, en divisant la **surface de plancher** totale créée par la **surface de plancher** indiquée.

Exemple 1 : **Création de 870 m² de surface de plancher de bureaux en zone UC** :

$$\text{Nombre de places à réaliser} = \frac{\text{surface de plancher créée (870)}}{50 \text{ m}^2 \text{ (1)}} \text{ soit } \mathbf{17,4 \text{ places}} \text{ à réaliser (2)}$$

- (1) L'article UC 12.2 indique que les constructions à usage de bureaux doivent prévoir une place pour 50 m² de **surface de plancher**.
- (2) Lorsque le calcul du nombre de places à réaliser comporte une décimale supérieure ou égale à 5, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure. Dans ce cas, le nombre de places à réaliser est donc de **17**.

Exemple 2 : **Création de 5 logements de 70 m² et de 2 logements de 110 m² 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 m²,
- 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 et 80 m²,
- 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure ou égale à 80 m².

Nombre de places à réaliser :

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

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU couvre des secteurs à urbaniser à la périphérie desquels les voies publiques et réseaux ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ces secteurs.

Pour être constructible, chaque secteur doit faire l'objet de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUz concerne les secteurs d'Aouvours et la Fanière.
Ce secteur doit accueillir principalement des activités commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires ou de stockage.
- Le secteur **1AUd** couvre **le site** de Bener et la ZAC Halle de Brou-Renault Denis.
Ce secteur devra privilégier une mixité de fonctions (habitat, activités, services, équipements) afin d'encourager une mixité urbaine et sociale accrue.
Il comprend **deux sous-secteurs**.
Un sous-secteur 1AUdc qui concerne une partie du site de BENER dédiée aux activités commerciales.
Un sous-secteur 1AUde qui concerne une partie de la ZAC Halle de Brou Renault Denis.
Celui-ci est destiné à l'aménagement d'écoquartiers. Il devra également privilégier une mixité de fonction comme en zone 1AUd dans laquelle seront toutefois exclues les activités artisanales et industrielles.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

Pour les infrastructures classées vis-à-vis du bruit, la bande affectée de part et d'autre de la voie est repérée sur la pièce n° 9.2.b en application de l'article R. 123-13 13. du Code de l'Urbanisme, et les prescriptions d'isolement acoustique figurent en pièce n° 9.2.a.

La zone comprend des éléments bâtis et du petit patrimoine dont la nature, le caractère historique ou la qualité architecturale, nécessitent une attention particulière. Ces éléments qui figurent en annexe 8.4 du PLU sont soumis à permis de démolir en application de l'article R-421.28.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes,

- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés.

Dans le secteur 1AUd :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2 dans le secteur 1AUd,
- les constructions à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article 2 dans le secteur 1AUd.

Dans le secteur 1AUde :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article à l'article 2 dans le secteur 1AUd,
- les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles.

Dans le secteur 1AUz :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article à l'article 2 dans le secteur 1AUz.

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

Dans le secteur 1AUd :

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

Sont autorisés 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 prévue soit sur l'ensemble de la zone, soit sur une unité foncière, 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 :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'activité commerciale,
 - les constructions à usage de bureaux,
 - les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles non classées pour la protection de l'environnement sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
 - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
 - les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :
 - liées et nécessaires à une activité ou un équipement existants,
 - implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement,
 - aménagées dans l'objectif de les masquer des parcelles voisines,

- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié (enduits, type de matériaux, couleurs, ouvertures) propre à leur assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

Dans le secteur 1AUdc:

Sont autorisés à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du présent P.L.U. (cf. pièce n° 3) :

- 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 :
 - 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 liées aux activités environnantes,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone,
- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Dans le secteur 1AUde:

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur 1AUd à l'exception de toute construction à usage d'activités artisanales et industrielles non classées pour la protection de l'environnement.

Dans le secteur 1AUz :

Sont autorisés à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du présent P.L.U. (cf. pièce n° 3) :

- les nouvelles constructions à condition qu'elles correspondent au caractère de la zone,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue est nécessaire au bon fonctionnement des installations et constructions admises,
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes* et régulièrement édifiées dans la limite de 50 % de la **surface de plancher** existante à condition que cette extension ne soit pas susceptible de créer un risque supplémentaire pour les occupants,
- 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 liées aux activités environnantes,

- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone,
- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié.

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone 1AU :

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes* dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 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,

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).

- la démolition de tout ou partie des éléments identitaires du paysage communal (patrimoine bâti et autre patrimoine) sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

** la date de référence des constructions existantes correspond à la date d'approbation du PLU (28/04/2011)*

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, le cas échéant, 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 obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par les règlements en vigueur et conformément aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable.

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

Article 1AU 4.2 - Assainissement

Les rejets d'eaux de nappe ou de drainage ne sont pas autorisés dans les réseaux eaux usées, unitaires ou eaux pluviales.

Dans le secteur 1AUdc: sans objet

4.2.1. Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

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.

Dans le secteur 1AUz Auvours :

Sur ce secteur, le système d'assainissement des eaux usées sera de type non-collectif.

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 1AUd 6.1 – Dispositions générales

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.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du présent règlement, le long des voies présentant un alignement bâti continu ou dominant, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.

Dans le secteur 1AUdc :

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.

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.

Article 1AUd 6.2 – Dispositions particulières

- Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée, dans le prolongement du bâtiment existant, pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- 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 1AUdc :

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).

Article 1AUz 6.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait. Ce retrait doit être de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Article 1AUz 6.2 – Dispositions particulières

6.2.1 Cas particuliers

Les constructions peuvent être implantées différemment en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, implantées différemment des règles définies ci-dessus, si l'extension ou la surélévation permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux.

6.2.2 Recul par rapport à certaines voies

Un retrait minimal de 100 mètres doit être observé par rapport à l'axe de l'autoroute A28.
Un retrait minimal de 75 mètres doit être observé par rapport à l'axe des RD 323, RD 314 et RD 313.
Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes et aux 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 1AUd 7.1.1. 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.

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.

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.

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.

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 7.1.2. 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 1AUd 7.2 – Dispositions particulières

Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement, la construction peut joindre une limite latérale et une limite de fond de parcelle, sur deux niveaux maximum (pris à compter du terrain naturel), si ces niveaux sont affectés en totalité à des activités commerciales, de bureaux, de services, à un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à un parc de stationnement.

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut s'implanter de manière à permettre une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant.

Dans le secteur 1AUdc :

Au-delà de la bande de la bande de 20 mètres, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. Si la continuité n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est au minimum égal à 3 mètres.

Article 1AUz 7.1 – Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est :

- pour les constructions à usage d'activités :
 - au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée,
 - et au minimum égal à 5 mètres,
- pour les constructions à usage d'habitation, de services, de commerces et de bureaux:
 - au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée,
 - et au minimum égal à 3 mètres,

Article 1AUz 7.2 – Dispositions particulières

Toutefois pour les constructions à vocation économique, les constructions nouvelles ou les extensions peuvent joindre les limites à condition que :

- les constructions situées sur la parcelle voisine soient également à usage d'activité économique,
- et des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

Article 1AUd 8.1 – Dispositions générales

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.

Article 1AUd 8.2 – Dispositions particulières

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis 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, le retrait est au minimum de 3 mètres quelle que soit la hauteur des constructions.

Dans le secteur 1AUdc :

Sans objet

Article 1AUz 8.1 – Dispositions générales

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 5 mètres.

Article 1AUz 8.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées à l'article 1AUz 8.1 peuvent être autorisées lorsque les deux constructions ont la même affectation et que leur proximité n'est pas susceptible de créer un risque supplémentaire pour les personnes et les biens.

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

Article 1AUd 9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 %.

Article 1AUd 9.2 - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 80 % si 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.

Article 1AUz 9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 %.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 1AUd 10.1 – Dispositions générales

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.

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.

Article 1AUd 10.2 – Dispositions particulières

Afin de ne pas rompre les perspectives et dans le souci d'une harmonisation avec les constructions sises sur les terrains contigus du terrain d'assiette de la construction envisagée, il peut être imposé une hauteur différente de celles fixées à l'article 1AUd 10.1, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur maximale fixée à l'article 1AUd 10.1, soit 3 mètres.

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 à l'article 1AUd 10.1.

Article 1AUz 10.1 – Dispositions générales

En dehors du secteur de la zone 1AUz de la Fanière, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.

Article 1AUz 10.2 – Dispositions particulières

Sur le secteur de la Fanière, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage exclusif d'habitation ne doit pas dépasser 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes des habitations ne doit pas dépasser 3 mètres.

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 5 mètres maximum, la hauteur fixée à l'article 1AUz 10.1.

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.

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

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

Article 1AUd 11.2 – 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 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas le secteur 1AUdc.

Article 1AUd 11.3 – 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.

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le prétraitement 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 11.4 – 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 1AUz 11.1 – Aspect extérieur des constructions

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

Article 1AUz 11.2 – Clôtures

Les clôtures des terrains accueillant des bâtiments à usage d'équipement ou d'activités sont 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 1AUz 11.3 – Aménagements des abords

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le prétraitement 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.

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

Article 1AUd 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.

Dans les secteurs 1AUd et 1AUde:

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et **en dehors du secteur 1AUdc**, pour toute opération nouvelle :

- de plus de 50 logements en immeubles collectifs,
- de bureaux, commerces et services, dont la **surface de plancher** est supérieure à 5 000 m²,
- d'hébergement hôtelier d'une capacité supérieure à 80 chambres,
- d'équipement nécessaire au service public ou d'intérêt collectif dont la **surface de plancher** est supérieure à 5 000 m²,

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

Dans le secteur 1AUdc : Sans objet

Article 1AUd 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 et par logement en accession sociale à la propriété,
 - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m²,
 - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m² et 80 m²,
 - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m².

- 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'Etat et par logement en accession sociale à la propriété,
 - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 100 m²,
 - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 100 m².

- Pour les constructions à usage d'activités et de services :
 - commerciales et de bureaux : 1 place pour 80 m² de **surface de plancher**,
 - artisanales et industrielles : 1 place pour 80 m² de **surface de plancher**,
 - entrepôts : 1 place pour 200 m² de **surface de plancher**,
 - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.

- Pour les autres constructions :
 - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de **surface de plancher**,
 - établissements hospitaliers, de soins et de santé et foyer-logements médicalisés pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres,
 - établissements d'enseignement : 1 place par classe,
 - autres établissements recevant du public : 1 place pour 100 m² de **surface de plancher**.

Article 1AUd 12.3 – 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 1AUd 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m² de **surface de plancher**. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au 1AUd 12.2,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au 1AUd 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

Article 1AUd 12.4 – 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.

Dans le secteur 1AUdc : Sans objet

Article 1AUd 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au 1AUd 12.2. en matière de normes de stationnement à réaliser, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 1AUd 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 m², 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 m² par logement doit être prévu, sauf dans le cas d'un logement disposant d'un stationnement couvert suffisant (automobile + deux roues). Dans le cas d'une opération de plus de 50 logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

Article 1AUz 12.1 – Règles 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.

Article 1AUz 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 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.

- Pour les constructions à usage d'activités et de services :
 - 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**,

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 : 1 place pour 50 m² de **surface de plancher**.

Article 1AUz 12.3 – 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 1AUz 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m² de **surface de plancher**. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au 1AUz 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 1AUz 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

Article 1AUz 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au 1AUz 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 1AUz 12.5 – 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 500m² à usage d'activités, de commerce et de bureaux et pour les établissements d'enseignement.

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

Article 1AUd 13.1 – 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 logements, la superficie des espaces libres doit être au minimum égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière de l'opération. Cet (ou ces) espace(s), commun à tous les lots ou à toutes les constructions, doit (doivent) :

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

Article 1AUd 13.2 – 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 m² 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 1AUdc13.2.1 – Espaces libres et plantations

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,...).

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.

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.

Article 1AUz 13.3 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent représenter 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière. Ils doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts.

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. Des écrans végétaux doivent être aménagés autour de ces aires afin d'en diminuer l'impact visuel.

L'impact visuel depuis le domaine public des installations techniques apparentes, des lieux de stockage de conteneurs de déchets en attente de collecte, ainsi que des dépôts à l'air libre et des zones de stationnement doit être réduit par des plantations.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis les voies de transit et de desserte.

Les espaces verts inconstructibles, mentionnés dans les orientations d'aménagements, devront être plantés et traités en espaces naturels.

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.