



YVRE L'EVEQUE



Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Yvré l'Évêque

Dossier d'Approbation

Pièce n° 4.1

Règlement

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le	PLU exécutoire le
Élaboration du PLU	10 décembre 2009	30 septembre 2010	28 avril 2011	

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° 00/1 116 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'acquérir 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.

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 :

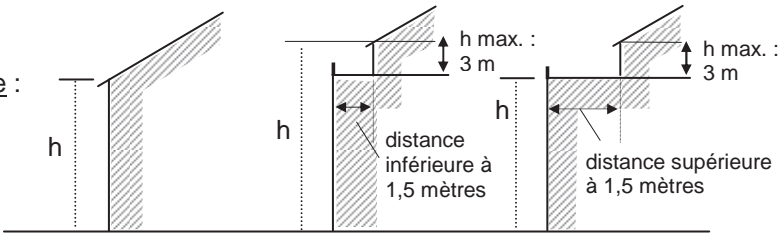
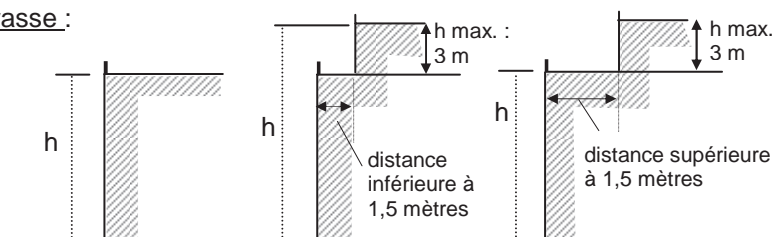
- la limite entre le domaine public et la propriété,
- la limite d'un emplacement réservé inscrit sur les documents graphiques du règlement et destiné à l'aménagement d'une voie publique ouverte à la circulation générale,
- lorsqu'il s'agit d'une voie privée, la limite de fait entre la voie circulée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

- 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


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,...).

S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette de la construction dont les modalités de calcul sont définies à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

S.H.O.B. : Surface Hors Œuvre Brute de la construction dont les modalités de calcul sont définies à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

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 SHON 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 SHON totale créée par la SHON indiquée.

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

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

(1) L'article UC 12.2 indique que les constructions à usage de bureaux doivent prévoir une place pour 50 m² de SHON.

- (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**.*