



YVRE L'ÉVÊQUE



# 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 II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## ZONE UC

### **Caractère de la zone**

---

La zone UC correspond au centre-ville. Il s'agit d'une zone mixte qui accueille aussi bien de l'habitat que des commerces et services, et des équipements.

*Un secteur de protection contre le risque naturel inondation et repéré aux documents graphiques en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme, délimite les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) figurant en pièce n° 6 du présent Plan Local d'Urbanisme. Une partie de la zone UC est concernée par ce risque.*

*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 UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres lorsqu'ils ne dépendent pas d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'activités artisanales 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,
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances,
- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :
  - liées à un équipement ou une activité existants,
  - implantées sur la même unité foncière que cet équipement ou cette activité,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, lorsqu'ils sont de nature à favoriser la protection contre les inondations,
- 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.

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

---

#### *Article UC 3.1 – Accès*

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

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

---

### Article UC 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) doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression.

### Article UC 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.

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le système de collecte des eaux usées des constructions et installations nouvelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement.

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

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

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

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

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

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

---

## **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementée.

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

### Article UC 6.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Le long des voies présentant un ordonnancement bâti continu ou dominant non implanté à l'alignement, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.

### Article UC 6.2 – Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

L'implantation des constructions peut être imposée en retrait pour des raisons de sécurité, lorsque l'unité foncière de la construction envisagée est située à l'angle de deux voies.

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.

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

### Article UC 7.1 – Dispositions générales

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

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives de la parcelle. 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 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 de la construction.

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.

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

Toutefois, la construction peut joindre une limite latérale et une limite de fond de parcelle, si elle s'adosse à un mur aveugle et en bon état en limite séparative à condition de ne pas excéder, à l'égout du toit, la hauteur de ce dernier.

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 quelque soit la hauteur de la construction.

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 UC 7.2 – Dispositions particulières

Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement, la construction peut joindre les limites séparatives sur le premier niveau, pris à compter du terrain naturel, si ce niveau est affecté en totalité à une activité commerciale, de bureaux, de services, à un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à un parc de stationnement.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article UC 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas d'une extension de construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, si l'extension 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.

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

Deux constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis 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.

#### **Article UC 9 – Emprise au sol des constructions**

##### Article UC 9.1 – Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est de 80 %.

##### Article UC 9.2 – Dispositions particulières

L'emprise au sol peut atteindre 100 % si le rez-de-chaussée de la construction envisagée est affecté en totalité à une activité commerciale, de bureaux, de services, à un parc de stationnement ou à un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'une emprise à 100 %, les accès aux logements situés aux étages doivent être aménagés de telle sorte qu'ils soient indépendants.

## ***Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions***

---

### *Article UC 10.1 – Dispositions générales*

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

Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable supplémentaire 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 sur rue 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.

### *Article UC 10.2 – Dispositions particulières*

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

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 UC 10.1.

## ***Article UC 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *Article UC 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 enduits et couleurs, un aspect cohérent entre elles.

Les modifications ou rénovations de façade doivent respecter la cohérence architecturale de la construction existante en termes de formes, de modénatures et de proportions des ouvertures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

### Article UC 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 type "plaques de béton nu" ou de matériaux destinés à être recouverts mais non enduits sont interdites.

### Article UC 11.3 – Aménagement 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 directs d'eaux pluviales au réseau public, ceux-ci doivent faire l'objet de traitements paysagers (écrans de verdure, massifs, plantations,...) susceptibles de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

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

### Article UC 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 permettant de limiter leur impact visuel.

## **Article UC 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

### Article UC 12.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat, dans un rayon de l'ordre de 300 mètres.

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

### Article UC 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 m<sup>2</sup>,

- 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- 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.
  
- Pour les constructions à usage d'activités et de services :
  - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
  - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
  - entrepôt : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON,
  - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la SHON des constructions affectées au commerce.

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

#### Article UC 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la SHON 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 SHON 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 UC 12.2.
- Pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de SHON. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UC 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 UC 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

#### Article UC 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au UC.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, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UC 12.5 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles à usage d'activités, de commerce et de bureaux et pour les établissements d'enseignement dont la SHON est supérieure à 500m<sup>2</sup>.

**Article UC 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Article UC 13.1 – Espaces libres et plantations

Les abords des aires de stationnement en surface doivent être végétalisés. Les aires de stationnement comportant plus de 5 places doivent être plantées.

**Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# ZONE UD

## **Caractère de la zone**

---

La zone UD constitue la zone d'extension immédiate du centre-ville ancien où les formes urbaines se sont diversifiées pour laisser place à une architecture plus variée.

Espace urbain stratégique dense, cette zone urbaine est caractérisée par une mixité des fonctions où habitat, équipements et activités économiques sont encouragés par des règles adaptées.

L'objectif est de conserver la densité urbaine de cette zone en permettant au tissu urbain d'évoluer soit par une transformation des constructions, soit par le comblement ou la mutation de certains espaces.

*Un secteur de protection contre le risque naturel inondation et repéré aux documents graphiques en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme, délimite les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) figurant en pièce n° 6 du présent Plan Local d'Urbanisme. Une partie de la zone UD est concernée par ce risque.*

*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 UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UD 2,
- les constructions à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article UD 2,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils ne dépendent pas d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- 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,
- l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances,
- 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 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 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, lorsqu'ils sont de nature à favoriser la protection contre les inondations.
- 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.

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

---

### ***Article UD 3.1 – Accès***

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

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

### Article UD 4.1 – Alimentation en eau potable

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

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

### Article UD 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.

#### **4.2.1. Eaux usées**

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

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'une impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les réglementations 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.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement.

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

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

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

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

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

## **Article UD 5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

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

---

### ***Article UD 6.1 – Dispositions générales***

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.

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.

### ***Article UD 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.

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

---

### ***Article UD 7.1 – Dispositions générales***

#### ***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.

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.

#### ***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.

Toutefois, la construction peut joindre une limite latérale et une limite de fond de parcelle, si elle s'adosse à un mur aveugle et en bon état en limite séparative à condition de ne pas excéder, à l'égout du toit, la hauteur de ce dernier.

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 UD 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.

Sur l'ensemble du terrain, 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.

Sur l'ensemble du terrain, 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 UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis direct avec une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures dormantes à verre translucide, ou que la façade de la construction envisagée est aveugle ou ne comporte que des ouvertures dormantes à verre translucide, et lorsque la hauteur de la construction envisagée est supérieure à 10 mètres à l'égout du toit, la distance minimal entre les deux constructions est de 5 mètres.

#### **Article UD 9 – Emprise au sol des constructions**

##### Article UD 9.1 – Dispositions générales

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

##### Article UD 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 UD 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### Article UD 10.1 – Dispositions générales

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

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

- dans les combles, si la construction comporte une toiture,
- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade sur rue 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.

### Article UD 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 UD 10.1, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur maximale fixée à l'article UD 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 UD 10.1.

## **Article UD 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Article UD 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.

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

### Article UD 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, 2 mètres.

#### Article UD 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 UD 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 UD 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

#### Article UD 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.

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, pour toute opération nouvelle :

- de plus de 50 logements en immeubles collectifs,
- de bureaux, commerces et services, dont la S.H.O.N. est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>,
- d'hébergement hôtelier d'une capacité supérieure à 80 chambres,
- d'équipement nécessaire au service public ou d'intérêt collectif dont la S.H.O.N. est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en ouvrage.

#### Article UD 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 m<sup>2</sup>,

- 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'activités et de services :
  - commerciales et de bureaux : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - artisanales et industrielles : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.
- Pour les autres constructions :
  - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.,
  - 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 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

#### Article UD 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la S.H.O.N. 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 S.H.O.N. 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 UD 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UD 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 UD 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

#### Article UD 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.

#### Article UD 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au UD 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 UD 12.6 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles dont la S.H.O.N. est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, à usage d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement.

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

### Article UD 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 UD 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 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement.

#### 13.2.1. Dispositions particulières aux bords de rivière

Dans le secteur soumis au risque d'inondation, les espaces verts doivent être préférentiellement aménagés avec des essences spécifiques des bords de rivières (plantes et arbres de ripisylve à caractère hygrophile). Pour les unités foncières riveraines de l'Huisne, les haies et plantations doivent être implantées à 10 mètres ou plus des berges de la rivière définies comme la limite du domaine public fluvial naturel.

## **Article UD 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE UP

### ***Caractère de la zone***

---

La zone UP correspond aux quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire. Il s'agit notamment des secteurs Bergère, Beaulieu, La Varrée, Halle de Brou, Renault-Denis, Logis de l'Huisne.

*Un secteur de protection contre le risque naturel inondation et repéré aux documents graphiques en application de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme, délimite les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) figurant en pièce n° 6 du présent Plan Local d'Urbanisme. Une partie de la zone UP est concernée par ce risque.*

*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 UP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites***

---

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article UP 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UP 2,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres lorsqu'ils ne dépendent pas d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales non classées sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- Les 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,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances,
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :
  - liées et nécessaire à un équipement ou une activité existants,
  - implantées sur la même unité foncière que cet équipement ou cette activité,
  - aménagées dans l'objectif de les masquer des parcelles voisines.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation ou à un hébergement hôtelier.
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, lorsqu'ils sont de nature à favoriser la protection contre les inondations.
- 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.

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

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

---

### ***Article UP 4.1 – Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau 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) doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression.

### ***Article UP 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.

#### ***4.2.1. Eaux usées***

Le système de collecte des eaux usées des constructions et installations nouvelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement.

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

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

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

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

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

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

---

**Article UP 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementée.

---

**Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Article UP 6.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 15 mètres des départementales non classées,
- 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Le long des voies présentant un ordonnancement bâti continu ou dominant, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.

Article UP 6.2 – Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées différemment :

- dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé à l'angle de deux voies, dans l'objectif d'une meilleure insertion de la construction dans le tissu urbain.
- lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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.

Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant un retrait par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise du domaine public ferroviaire.

---

**Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Article UP 7.1 – Dispositions générales

7.1.1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

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

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 de la construction.

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.

*7.1.2. Sur 4 mètres, au-delà de la bande des 20 mètres prise à compter de l'alignement :*

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

Les constructions annexes peuvent joindre les limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, elles doivent s'implanter à 1 mètre minimum de ces mêmes limites.

*7.1.3. Au-delà de la bande des 24 mètres prise à compter de l'alignement :*

La construction principale doit être implantée en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur hauteur, sans jamais être inférieure à :

- 3 mètres par rapport aux limites latérales,
- 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelles.

Les constructions annexes peuvent joindre les limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, elles doivent s'implanter à 1 mètre minimum de ces mêmes limites.

*Article UP 7.2 – Dispositions particulières*

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.

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.

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

---

Deux constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis 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.

---

## **Article UP 9 – Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60 %.

---

## **Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### Article UP 10.1 – Dispositions générales

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

Au-delà de la hauteur définie 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 sur rue que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètres 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.

En cas d'extension de constructions existantes à usage d'activités, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

### Article UP 10.2 – Dispositions particulières

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 UP 10.1.

---

## **Article UP 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 UP 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 enduits et couleurs, un aspect cohérent entre elles.

Les modifications ou rénovations de façade doivent respecter la cohérence architecturale de la construction existante en termes de formes, de modénatures et de proportions des ouvertures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec le bâtiment principal et avec l'environnement par une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs.

Dans le cas d'une construction nouvelle à usage d'habitation individuelle avec toiture à pentes, la pente du corps principal de l'habitation doit être proche du rapport 1/1. Dans le cas d'une extension, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Elle doit alors être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial.

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

#### Article UP 11.2 – Clôtures

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

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

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

La hauteur des clôtures implantées à l'alignement et en limites séparatives depuis l'alignement jusqu'au prolongement du nu extérieur de la façade donnant sur la voie ne doit pas excéder 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives au-delà de la limite définie ci-dessus ne doit pas excéder 2 mètres. Elles doivent être accompagnées d'éléments végétaux.

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

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

Les clôtures peuvent être constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé d'une haie vive ou taillée.

#### Article UP 11.3 – Aménagement des abords

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

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

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 optimale dans l'environnement urbain.

## **Article UP 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

### Article UP 12.1 – dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat, dans un rayon de l'ordre de 300 mètres.

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

### Article UP 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 m<sup>2</sup>,
    - 1,5 places par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
    - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>,
    - 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.
  
  - Pour les constructions à usage d'activités et de services :
    - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON,
    - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la SHON des constructions affectées au commerce.

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

### Article UP 12.3 – Lotissements

Dans le cas de lotissements de plus de 10 lots, il doit être réalisé, en complément du nombre de place issu des règles définies à l'article UP 12.2, des places de stationnement à raison d'1 place pour 2 lots. Ces places doivent s'intégrer le long des voies ou sur des espaces indépendants spécialement prévus à cet effet.

### Article UP 12.4 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la S.H.O.N. 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 S.H.O.N. 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 UP 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de SHON. Dans ce cas le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UP 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 UP 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

### Article UP 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au UP.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 UP 12.6 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles à usage d'activité, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement dont la SHON est supérieure à 500m<sup>2</sup>.

---

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

---

### Article UP 13.1 – Aménagement des espaces libres

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

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

#### *13.1.2. Autres constructions*

La superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces libres doivent être aménagés sous forme d'espaces verts (pelouses ou plantations) sur au moins 60 % de leur surface.

#### *13.2.3. Lotissements et opérations groupées de plus de 10 lots ou comprenant plus de 10 constructions*

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

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

Les voies nouvelles et places doivent comprendre des plantations d'alignement.

### Article UP 13.2 – Plantations

Lorsqu'il existe des arbres de haute tige existants sur l'unité foncière, ceux-ci doivent être maintenus ou remplacés au minimum à hauteur d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement.

#### *13.2.1. Dispositions particulières aux bords de rivière*

Dans le secteur soumis au risque d'inondation, les espaces verts doivent être préférentiellement aménagés avec des essences spécifiques des bords de rivières (plantes et arbres de ripisylve à caractère hygrophile). Pour les unités foncières riveraines de l'Huisne, les haies et plantations doivent être implantées à 10 mètres ou plus des berges de la rivière définies comme la limite du domaine public fluvial naturel.

---

## **Article UP 14 – Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

## ZONE UZ

### ***Caractère de la zone***

---

La zone UZ couvre les zones urbaines principalement réservées à l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires. Cette zone correspond au terrain situé au lieudit "le désert" en bordure de la voie ferrée.

*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.*

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

---

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UZ 2,
- 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 caravaning,
- le stationnement des caravanes d'une durée supérieure à trois mois,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets, ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- 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 constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que des aménagements soient réalisés afin de limiter les nuisances et les risques liées aux activités environnantes,
- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié.

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

---

#### ***Article UZ 3.1 – Accès***

---

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.

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

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

#### Article UZ 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit 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 à usage d'activités doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression.

#### Article UZ 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.

##### **4.2.1. Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article UZ 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementée.

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

---

#### Article UZ 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 UZ 6.2 – Dispositions particulières

Les constructions devront néanmoins être implantées à 30 mètres minimum de l'alignement de la RD 20 bis.

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.

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

---

#### Article UZ 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 exclusif 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 UZ 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 ou installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux.

---

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

---

**Article UZ 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 UZ 8.2 – Dispositions particulières**

---

Des implantations différentes de celles fixées à l'article UZ 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 UZ 9 – Emprise au sol des constructions**

---

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

---

**Article UZ 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

**Article UZ 10.1 – Dispositions générales**

---

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.

**Article UZ 10.2 – Dispositions particulières**

---

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.

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 UZ 10.1.

## ***Article UZ 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Article UZ 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### ***Article UZ 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, d'une haie.

### ***Article UZ 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 UZ 11.4 – Installations techniques***

Les conteneurs, ainsi que les dépôts de toute nature doivent être situés de préférence à l'intérieur d'un volume bâti.

## ***Article UZ 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement***

---

### ***Article UZ 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 UZ 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 m<sup>2</sup>,
    - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
    - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
  - Pour les constructions à usage d'activités et de services :
    - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON,

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 SHON des constructions affectées au commerce.

- Pour les autres constructions : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON

### Article UZ 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la SHON 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 S.H.O.N. 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 UZ 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de SHON. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UZ 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 UZ 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

### Article UZ 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au UZ 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 UZ 12.5 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles dont la SHON est supérieure à 500m<sup>2</sup> à usage d'activités, de commerce et de bureaux et pour les établissements d'enseignement.

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

#### Article UZ 13.1 – 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.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre les arbres et les bâtiments, ainsi que la conservation d'une surface non imperméabilisée d'au moins 2 mètres autour de chaque arbre, mesurés à partir du tronc.

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

### **Article UZ 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE UH

### **Caractère de la zone**

---

La zone UH correspond au groupe d'habitation isolé du Polucan.

La réglementation de cette zone permet, en offrant des possibilités d'évolutions aux constructions existantes et en autorisant les nouvelles constructions de maintenir le caractère de hameau.

*Les constructions nouvelles et/ou changements de destination, sont conditionnés à une superficie minimale de terrains afin de préserver le caractère de hameau et de faciliter la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.*

*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.*

### **Article UH 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

---

Sont interdites :

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article UH2.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations techniques liées aux services publics ou d'intérêt collectif et strictement nécessaires.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les extensions de constructions à condition qu'elles soient à usage d'hébergement hôtelier, dans une limite de 5 chambres, ou à usage d'habitation.
- Les constructions annexes à condition :
  - que leur SHOB n'excède pas 40 m<sup>2</sup>,
  - dans la limite de deux par unité foncière.
- Les extensions des constructions autres qu'à usage d'hébergement hôtelier ou d'habitation dans la mesure où la surface d'extension n'excède pas 50% de la surface d'emprise au sol du bâti initial\* et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Le changement de destination sous réserve que la destination future du bâtiment soit à usage d'hébergement hôtelier, dans la limite de 5 chambres, ou à usage d'habitation.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation ou à un hébergement hôtelier.
- Les affouillements et exhaussements du sol, jusqu'à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur jusqu'à 2 mètres.
- Les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

\* le bâti initial correspondant au bâti existant à la date d'approbation du PLU (28/04/2011).

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

### **Article UH 3.1 - Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre, le cas échéant, l'accès des véhicules 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 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 UH 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 UH 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Article UH 4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par la réglementation en vigueur et conformément aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être réalisée soit par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article UH 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.

#### **4.2.1. Eaux Usées**

Les eaux usées des constructions nouvelles feront l'objet d'un système d'assainissement individuel 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 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 UH 5 – Superficie minimale des terrains**

Dans le cas d'un changement de destination, la superficie minimum de l'unité foncière doit être de 1500 m<sup>2</sup>.

Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

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

##### Article UH 6.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales non classées.

##### Article UH 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.

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.

##### *6.2.1 Recul par rapport à certaines voies*

Un retrait minimal de 75 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la RD 314.

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 UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### Article UH 7.1 – Dispositions générales

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 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 de la construction.

#### Article UH 7.2 – Dispositions particulières

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.

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.

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.

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

#### Article UH 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.

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 de la construction.

### **Article UH 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 30%.

### **Article UH 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### Article UH 10.1 – Dispositions générales

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et d'annexe doivent être sans étage. Leur hauteur ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou services publics ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

### Article UH 10.2 – Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être autorisée :

- en cas d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie à l'article NH.10.1, si cette extension permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant,
- 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, la hauteur fixée à l'article UH 10.1.

### **Article UH 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Article UH 11.1 – Aspect extérieur des constructions

---

Toute nouvelle construction doit présenter un aspect harmonieux avec le bâtiment principal et avec l'environnement par une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'ensemble des constructions avec toiture, à l'exception de celles à usage d'activités, doivent être couvertes par des matériaux de forme et de couleur identiques à de l'ardoise ou de la tuile plate.

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

#### Article UH 11.2 – Clôtures

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

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

##### **11.2.1. Clôtures de l'unité foncière des constructions à usage d'habitation et d'hébergement**

La hauteur des clôtures implantées à l'alignement et en limites séparatives depuis l'alignement jusqu'au prolongement du nu extérieur de la façade donnant sur la voie ne doit pas excéder 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives au-delà de la limite définie ci-dessus ne doit pas excéder 2 mètres. Elles doivent être accompagnées d'éléments végétaux.

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

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

Les clôtures des terrains accueillant des bâtiments à usage d'équipement ou d'activités peuvent être constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé d'une haie vive ou taillée.

#### Article UH 11.3 – Aménagements des abords

Des aménagements doivent être réalisés sur l'unité foncière dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et afin de permettre le libre écoulement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.

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

### **Article UH 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

#### Article UH 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 UH 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 m<sup>2</sup>,
    - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
    - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
    - 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.
  - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.
  - Pour les constructions à usage d'activités et de services :
    - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Pour les autres constructions : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

### Article UH 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la S.H.O.N. 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 S.H.O.N. qu'elles occupent.

Selon le type d'opérations envisagées (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 UH 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de SHON. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UH 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 UH 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

### Article UH 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au UH.12.2. en matières 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 UH 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

### Article UH 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, délimités aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 1306 et R 130-1 à R 130-10 du Code de l'Urbanisme, qui interdisent tout changement de destination et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### Article UH 13.2 – Espaces libres et plantations

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, la superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces libres doivent être aménagés sous forme d'espaces verts sur au moins 80 % de leur surface.

Le nombre d'arbres de haute tige existants avant travaux sera maintenu.

***Article UH14 – Coefficient d'occupation du sol***

---

Non réglementé.

## ZONE UE

### ***Caractère de la zone***

---

La zone UE comporte des équipements publics ou d'intérêt collectif.  
Cette zone correspond au stade municipal et au camping communautaire.

*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.*

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

---

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales et industrielles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs de stationnement en ouvrage,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, lorsqu'ils ne dépendent pas d'ouvrages, de travaux, de constructions ou d'installations autorisés dans la zone.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- 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 existantes ou projetées,
  - liées à un équipement ou une activité existants,
- 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.

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

---

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

#### Article UE 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit 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.

#### Article UE 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.

##### **4.2.1. Eaux usées**

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

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

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

Au niveau de la parcelle, dans le cas d'un raccordement au réseau public, la construction est conditionnée à l'existence d'un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Ce réseau peut, le cas échéant, être raccordé, après autorisation, au réseau public d'assainissement à condition

de prévoir les dispositifs de prétraitement nécessaires, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

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

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

### **Article UE 5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

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

#### **Article UE 6.1 – Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter en retrait. Ce retrait est de 5 mètres minimum.

#### **Article UE 6.2 – Dispositions particulières**

##### 6.2.1 Cas particuliers

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

Retrait de 75 mètres par rapport à la RD314.

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

#### **Article UE 7.1 – Dispositions générales**

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

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

#### **Article UE 7.2 – Dispositions particulières**

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.

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

Non réglementée.

---

**Article UE 9 – Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementée.

---

**Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit.

---

**Article UE 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UE 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 similaires, un aspect cohérent entre elles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article UE 11.2 – Aménagement des abords

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

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

Article UE 11.3 – 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 UE 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

---

Article UE 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 UE 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 m<sup>2</sup>,
    - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
    - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
  - Pour les équipements sportifs ne créant pas de SHON : un nombre de places suffisant compte tenu de la nature et de la fréquentation des activités. Le nombre de places envisagé doit faire l'objet d'une notice explicative.
  - Pour les autres constructions :
    - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON,
    - 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,
    - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON,
    - autres établissements recevant du public : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

### Article UE 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la S.H.O.N. 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 S.H.O.N. qu'elles occupent.

Lorsque le calcul du nombre de places à réaliser comporte une décimale supérieure ou égale à 5, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure.

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 UE 12.2.
- Pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de SHON. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UE 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 UE 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

L'application des règles définies ci-dessus peut faire l'objet de modulations lorsque la proximité ou la juxtaposition d'équipements nécessaires au service public peut conduire à des complémentarités d'usage. Ces modulations, pour être appliquées, doivent être justifiées dans une notice justificative établie par le pétitionnaire. Elles ne peuvent amener à une réduction de plus de 15 % du nombre de places calculé en application de l'article UE 12.2.

#### Article UE 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au UE 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, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### Article UE 12.5 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles à usage d'équipements à raison d'un emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

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

#### Article UE 13.1 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent représenter 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

Lorsqu'il existe des arbres de haute tige sur l'unité foncière, ceux-ci doivent être maintenus ou remplacés au minimum à hauteur d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement. Des écrans végétaux doivent être aménagés autour de ces aires afin d'en diminuer l'impact visuel.

### **Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol**

non réglementé.