



YVRE L'EVEQUE



# Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Yvré l'Évêque

Dossier d'Approbation

## Pièce n° 4.1

### Règlement

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

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES A URBANISER**

## ZONE 1AU

### **Caractère de la zone**

---

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

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

La zone 1AU comprend deux secteurs :

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

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

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

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

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

---

Sont interdits :

#### **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

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

**Dans le secteur 1AUd :**

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

**Dans le secteur 1AUde :**

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

**Dans le secteur 1AUz :**

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

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

---

**Dans le secteur 1AUd :**

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

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

- intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 15 lots ou de plus de 15 logements prévue soit sur l'ensemble de la zone, soit sur une unité foncière, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

ou

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

- les 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 s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

### **Dans le secteur 1AUde:**

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

### **Dans le secteur 1AUz :**

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

- les nouvelles constructions à condition qu'elles correspondent au caractère de la zone,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue est nécessaire au bon fonctionnement des installations et constructions admises,
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes\* et régulièrement édifiées dans la limite de 50 % de la SHON existante à condition que cette extension ne soit pas susceptible de créer un risque supplémentaire pour les occupants,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient indispensables au bon fonctionnement de la zone et que des aménagements soient réalisés afin de limiter les nuisances et les risques liées aux activités environnantes,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 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,
- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié.

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

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes\* dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,
- les extensions des constructions à usage d'activités artisanales existantes\* dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 30 % de l'emprise du bâtiment existant et dans la limite de 100 m<sup>2</sup>,

à condition que, par leur nature, leur importance ou leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du P.L.U. (pièce n°3).

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

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

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

### **Article 1AU 3.1 – Accès**

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

### **Article 1AU 3.2 – Voiries**

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

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

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

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par les règlements en vigueur et conformément aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable.

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

### **Article 1AU 4.2 - Assainissement**

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

#### **4.2.1. Eaux usées**

#### **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

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

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

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

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

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

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

#### **Dans le secteur 1AUz Auvours :**

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

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

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

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

non réglementée

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

#### **Article 1AUd 6.1 – Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

#### **Dans le secteur 1AUde :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 1,50 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

#### **Article 1AUd 6.2 – Dispositions particulières**

- Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée, dans le prolongement du bâtiment existant, pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

#### Article 1AUz 6.1 – Dispositions générales

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

#### Article 1AUz 6.2 – Dispositions particulières

##### 6.2.1 Cas particuliers

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

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

##### 6.2.2 Recul par rapport à certaines voies

Un retrait minimal de 100 mètres doit être observé par rapport à l'axe de l'autoroute A28.

Un retrait minimal de 75 mètres doit être observé par rapport à l'axe des RD 323, RD 314 et RD 313.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes et aux constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

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

#### Article 1AUd 7.1.1. Dans une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement

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

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

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

#### **Dans le secteur 1AUde :**

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

- au minimum, égal à 2 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 6 mètres à l'égout du toit,
- au minimum, égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur supérieure.

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

Article 1AUd 7.1.2. Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement

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

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

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

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

Article 1AUd 7.2 – Dispositions particulières

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

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

Article 1AUz 7.1 – Dispositions générales

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

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

Article 1AUz 7.2 – Dispositions particulières

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

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

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

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

---

### *Article 1AUd8.1 – Dispositions générales*

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

### *Article 1AUd 8.2 – Dispositions particulières*

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis avec une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures dormantes à verre translucide, ou que la façade de la construction envisagée est aveugle ou ne comporte que des ouvertures dormantes à verre translucide, le retrait est au minimum de 3 mètres quelle que soit la hauteur des constructions.

### *Article 1AUz 8.1 – Dispositions générales*

Deux constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 5 mètres.

### *Article 1AUz 8.2 – Dispositions particulières*

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

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

---

### *Article 1AUd 9.1 Dispositions générales*

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

### *Article 1AUd 9.2 - Dispositions particulières*

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 80 % si le rez-de-chaussée de la construction envisagée est affecté en totalité à des activités commerciales, de bureaux, de services, à un parc de stationnement ou à un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *Article 1AUz 9.1 Dispositions générales*

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

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

---

### *Article 1AUd 10.1 – Dispositions générales*

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

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

- dans les combles, si la construction comporte une toiture,
- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.

#### Article 1AUd 10.2 – Dispositions particulières

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

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

Pour des raisons liées à leur nature ou à leur fonctionnement, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent dépasser, de 3 mètres maximum, les hauteurs fixées à l'article 1AUd 10.1.

#### Article 1AUz 10.1 – Dispositions générales

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

#### Article 1AUz 10.2 – Dispositions particulières

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

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

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

Pour des raisons liées à leur nature ou à leur fonctionnement, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent dépasser, de 5 mètres maximum, la hauteur fixée à l'article 1AUz 10.1.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

#### Article 1AUd 11.2 – Clôtures

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

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

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

#### Article 1AUd 11.3 – Aménagements des abords

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

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

#### Article 1AUd 11.4 – Installations techniques

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

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

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

#### Article 1AUz 11.2 – Clôtures

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

### Article 1AUz 11.3 – Aménagements des abords

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

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

### Article 1AUd 12.1 – Dispositions générales

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

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 1AUd 12.2 – Normes de stationnement

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessous est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

- Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'État et par logement en accession sociale à la propriété,
  - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur 1AUde, pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'Etat et par logement en accession sociale à la propriété,
  - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'activités et de services :
  - commerciales et de bureaux : 1 place pour 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 1AUd 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 1AUd 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 1AUd 12.2,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au 1AUd 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

#### Article 1AUd 12.4 – Lotissements

Dans le cas de lotissements de plus de 10 lots, il doit être réalisé des places de stationnement à raison d'1 place pour 2 lots. Ces places doivent s'intégrer le long des voies ou sur des espaces indépendants spécialement prévus à cet effet.

#### Article 1AUd 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies

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

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à Le Mans Métropole une participation fixée par le Conseil Communautaire.

#### Article 1AUd 12.6 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles dont la 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.

**Dans le secteur 1AUde**, pour les constructions à usage d'habitation :

Un local ou un emplacement affecté aux deux roues d'une surface équivalente à 1,5 m<sup>2</sup> par logement doit être prévu, sauf dans le cas d'un logement disposant d'un stationnement couvert suffisant

(automobile + deux roues). Dans le cas d'une opération de plus de 50 logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

#### Article 1AUz 12.1 – Règles générales

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

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

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessous est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

- Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 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 1AUz 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 1AUz 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 1AUz 12.2,

- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au 1AUz 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

#### Article 1AUz 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

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

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à Le Mans Métropole une participation, fixée par le conseil communautaire.

#### Article 1AUz 12.5 – Stationnement des deux roues

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

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

#### Article 1AUd 13.1 – Espaces libres

La superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces libres doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations,...) sur au moins 80 % de leur surface.

Dans le cas de lotissements de plus de 10 lots ou d'ensembles d'habitations faisant l'objet d'un permis groupé de plus de 10 logements, la superficie des espaces libres doit être au minimum égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière de l'opération. Cet (ou ces) espace(s), commun à tous les lots ou à toutes les constructions, doit (doivent) :

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

#### Article 1AUd 13.2 – Plantations

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

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

---

***Article 1AUz 13.3 – Espaces libres et plantations***

---

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement. Des écrans végétaux doivent être aménagés autour de ces aires afin d'en diminuer l'impact visuel.

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

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

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

---

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

---

Non réglementé.

## ZONE 2AU

### **Caractère de la zone**

---

La zone 2AU est une zone à urbaniser, non équipée et à la périphérie de laquelle les voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone se localise en partie en bordure du bourg.

Un secteur 2AUe a été identifié au nord des équipements sportifs existants. Ce secteur a pour vocation de permettre l'extension de la zone d'équipements sportifs.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

*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 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

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

---

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions de constructions existantes\* à usage d'habitation dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes, dans la limite d'une par unité foncière, à condition que leur S.H.O.B n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles dépendent d'une construction à usage d'habitation.
- Les extensions de constructions à usage d'activités existantes\* dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation.
- 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.

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

à condition que, par leur nature, leur importance ou leur localisation, ces constructions ou installations ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

### ***Article 2AU 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains***

---

#### ***Article 2AU 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 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 2AU 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 2AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux***

---

#### ***Article 2AU 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.

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 2AU 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, lorsqu'il existe, être raccordé au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public, 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 2AU 5 – Superficie minimale des terrains***

---

Non réglementée.

### ***Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques***

---

#### ***Article 2AU 6.1 – Dispositions générales***

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

- 35 m de l'alignement de la RD 314,
- 10 m de l'alignement de la RD 91 et de la RD 91A pour des constructions à vocation d'habitation et de 20 m par rapport à ces mêmes voies pour les constructions à vocation d'activités,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales non classées,
- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes et aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 2AU 6.2 – Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée si une construction existante est implantée différemment des règles définies ci-dessus en cas de changement de destination, de surélévation ou d'extension.

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 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Toute construction à usage d'habitation peut être contiguë à l'une des deux ou aux deux limites latérales. Si la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites latérales 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.

Les autres constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée et jamais inférieur à 3 mètres.

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

Une implantation différente peut être autorisée si une construction existante est implantée différemment des règles définies ci-dessus en cas de changement de destination, d'extension ou de surélévation.

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 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

#### Article 2AU 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 2AU 8.2 – Dispositions particulières

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et les constructions liées à leur fonctionnement, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure à 3 mètres.

Une implantation différente des règles définies ci-dessus peut être autorisée en cas de changement de destination, de surélévation ou d'extension de constructions existantes.

### **Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementée.

### **Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

#### Article 2AU 10.1 – Dispositions générales

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

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

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

#### Article 2AU 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 2AU.10.1, si cette extension permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant et pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- en cas de changement de destination, si la hauteur du bâtiment excède celle autorisée à l'article 2AU.10.1.

### **Article 2AU 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 2AU 11.1 – Aspect extérieur des constructions

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.

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 2AU 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 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 proscrites.

#### Article 2AU 11.3 – Aménagement 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, ceux-ci doivent faire l'objet de traitements paysagers (écrans de verdure, massifs, plantations,...) susceptibles de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

### **Article 2AU 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

#### Article 2AU 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 2AU 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 SHON est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 place par logement dont la SHON est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement dont la SHON 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

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales :
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour les autres constructions :
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Article 2AU 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.

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

- pour les extensions : il ne sera exigé de 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 2AU 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 2AU 12.2, déduction faite des droit acquis issus de l'affectation antérieure de la demande.

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.

#### Article 2AU 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au 2AU.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 2AU 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Article 2AU 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.130 6 et R.130-1 à R.130-10 du Code de l'Urbanisme, qui interdisent tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

#### Article 2AU 13.2 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

### **Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.