

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

APPROBATION

30 janvier 2020

RÈGLEMENT

Pièce n° 10.1 ► Règlement Littéral
Extraits

ZONE 2AU

SOMMAIRE	
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1 - Champ d'application territorial	
2 - Permis de démolir	
3 - Définitions	
VOCATION DES ZONES - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	8
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	10
1 - Dispositions communes	10
7 - Dans les zones 2AU	11
COEFFICIENT « NATURE »	12
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	13
1 - Aspect extérieur des constructions	13
2 - Traitement des abords	13
3 - Clôtures.....	13
4 - Plantations.....	13
5 - Dispositions particulières aux bords de rivière	13
STATIONNEMENT	14
1 - Stationnement des véhicules motorisés	14
2 - Stationnement des cycles.....	18
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX	19
1 - Conditions de desserte par la voirie	19
2 - Conditions de desserte par les réseaux.....	19
PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	21
2 - Immeubles remarquables hors Le Mans.....	21
5 - Trame paysagère	21
PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	22
1 - Boisements	22
2 - Haies.....	22
3 - Zones humides	22

1 - Champ d'application territorial

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

2 - Permis de démolir

En dehors des constructions situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, le permis de démolir est institué uniquement sur les éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés au document graphique.

3 - Définitions

Les termes suivis du symbole suivant « * » sont définis ci-après.

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

Agriculture hors sol : C'est une culture dont les racines des plantes reposent dans un milieu reconstitué ou détaché du sol.

Aire de dégagement : L'ensemble des surfaces utilisées et aménagées pour l'accès, la circulation et la manœuvre des véhicules motorisés.

Alignement : On entend par alignement :

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

Arbre de haute tige : Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement.

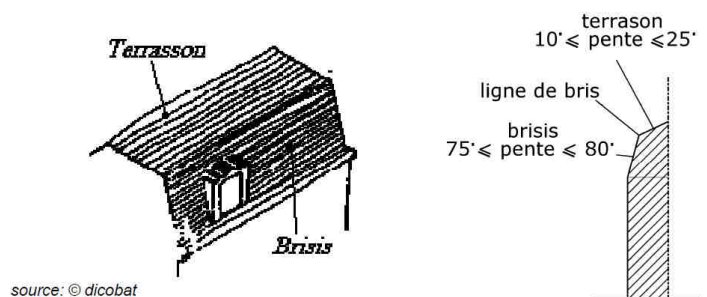
Attique : Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

Caravane : véhicule terrestre habitable qui est destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction.

Coefficient nature : Le coefficient nature fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables sur le terrain d'assiette* qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espaces verts en pleine terre*, espaces verts sur dalle*, surfaces semi-perméables*, toiture végétale, agriculture périurbaine hors sol, surfaces verticales végétalisées*... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit une pondération différente pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

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

Comble à la Mansart ou Mansarde : Se dit d'un comble dont chaque versant à deux pentes : un brisis et un terrasson articulés par la ligne de brisis. Est considéré comme comble à la Mansart, un comble dont le toit a une pente de terrasson comprise entre 10° et 25° et une pente de brisis comprise entre 75° et 80°.



Construction annexe : Il s'agit d'une construction indépendante (non accolée), de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, située sur le même terrain que la construction principale et qui présente un caractère accessoire par rapport à l'usage de la construction principale (par exemple : abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelle, piscine ...).

Domaine public ferroviaire : la référence au « domaine public ferroviaire » correspond à une emprise définie à partir de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur du fossé du chemin (Cf. servitude T1).

Emprise publique : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie*, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

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

Espaces libres : L'ensemble des espaces non consommés par le bâti, par les aires de stationnement en surface et par les aires de dégagement*.

Espaces verts en pleine terre : Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Peuvent être comptabilisés dans ces espaces de pleine terre des emprises aménagées dont les matériaux de revêtement permettent de limiter le ruissellement de type « pas japonais », ou dalles et pavés avec joints engazonnés, béton poreux... Les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.

Espaces verts sur dalle : Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Habitat caravane : l'habitat caravane correspond à l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

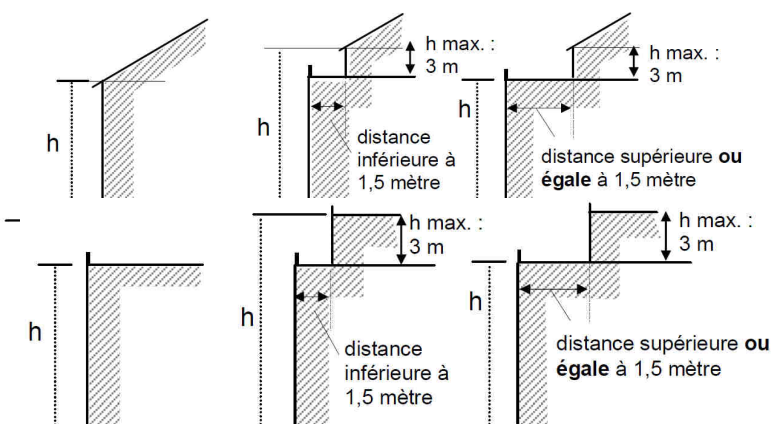
Habitation légère de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : La hauteur, exprimée en mètres, est la différence d'altitude mesurée verticalement et en tout point entre le terrain naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet (point bas) et l'égout du toit de la construction envisagée (point haut), l'égout du toit étant défini comme ci-dessous. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les éléments techniques tels que les machineries d'ascenseurs, cheminées, chaufferies, antennes, garde-corps ajourés, souches de conduits, cages d'escaliers...

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

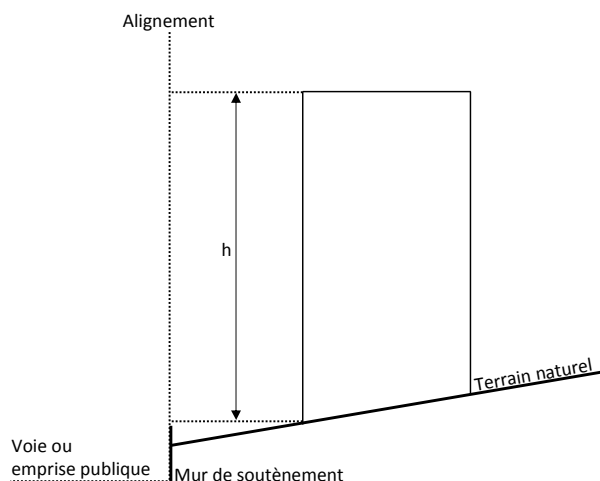
- cas d'une construction avec une toiture : h correspond à la hauteur* maximale de la construction à l'égout du toit,

- cas d'une construction avec un toit terrasse : h correspond à la hauteur* maximale de la construction prise à la base de la partie pleine de l'acrotère.

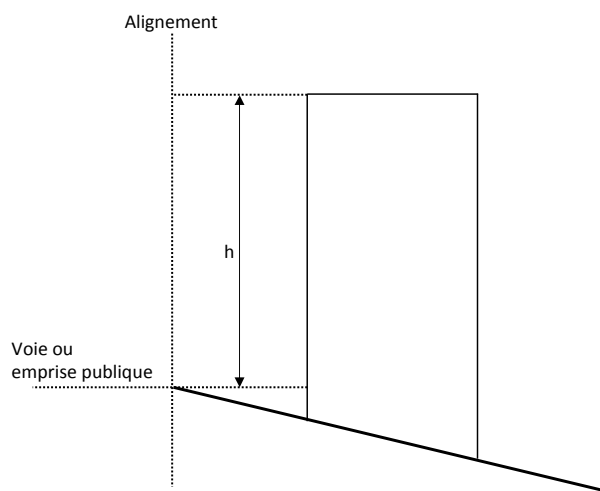


Cas particuliers

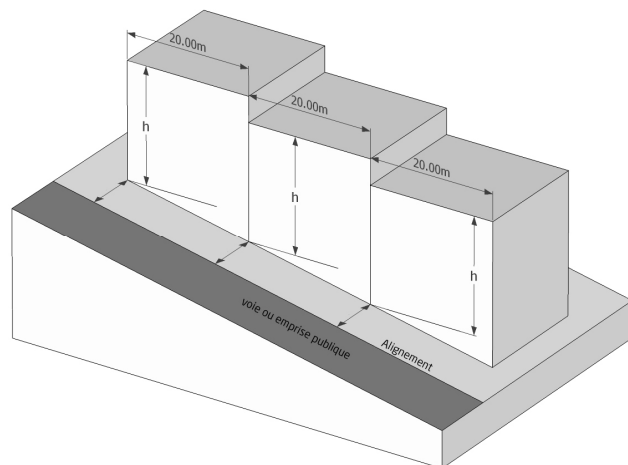
Terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique* : la hauteur* à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'emprise publique* ou la voie de desserte.



Terrain en déclivité : la hauteur* à prendre en compte est celle apparente depuis l'emprise publique* ou la voie de desserte, pris à l'alignement*, perpendiculairement à la construction.



Dans le cas d'une voie en déclivité : la hauteur* à prendre en compte est celle apparente depuis l'emprise publique* ou la voie de desserte. Le point de référence est pris à l'alignement*, perpendiculairement à la construction, au point le plus élevé. Le point de référence s'applique ensuite par séquence de 20 mètres.

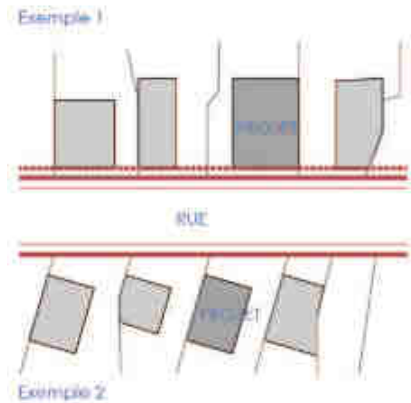


Limites séparatives : Limites mitoyennes avec une autre propriété, y compris la limite de fond de parcelle.

Opération d'aménagement d'ensemble : Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5 000 m².

Ordonnement : La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement* strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant.



Rénovation : Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradés par le temps, les intempéries, l'usure, etc. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage. Elle comprend notamment la notion de réhabilitation qui correspond entre autre à l'adaptation aux normes de confort et de sécurité en vigueur. Elle recouvre également la notion de reconstruction de ruines sur un bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial lorsqu'il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Résidence mobile de loisirs : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Retrait par rapport à l'alignement : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1.40 mètres (balcons, débords de toiture, oriels, saillies, ...), jusqu'au point le plus proche de l'alignement*.

Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1.40 mètres (balcons, débords de toiture, oriels, saillies, ...), jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Pour les constructions implantées en limites séparatives, avec retrait, la hauteur* du niveau en retrait se mesure par rapport au plancher bas de ce niveau.

Surface de plancher : Les modalités de calcul de la surface de plancher sont définies par le Code de l'urbanisme.

Surface imperméabilisée : Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Surface semi-perméable : Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

Surfaces verticales végétalisées : Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Terrain d'assiette : Ensemble des parcelles nécessaires au projet.

Toiture végétalisée : Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : La voie s'entend comme les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, qui peut comprendre la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Etude de besoin au cas par cas : cette étude devra déterminer les flux attendus sur le projet pour quantifier notamment les flux d'actifs, de visiteurs des actifs, de visiteurs des commerces, de marchandises ... Cette étude doit également s'attacher à prendre en compte la temporalité pour réaliser un bilan des besoins en matière de stationnement le matin, l'après-midi, en soirée, la nuit (dans le cas où le projet est mixte : habitat / activité).

La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation - 2 AU

► *Caractère de la zone*

Extrait de la pièce n°5 - Justification des choix

« La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation correspond aux secteurs de développement qui peuvent être à vocation résidentiel, économique ou d'équipement à long termes pour lesquels des équipements doivent être réalisés. Leur ouverture est conditionnée à une procédure de modification ou de révision».

► *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,
- Celles autorisées sous conditions.

► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- La rénovation* et l'extension* des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher* du bâti existant, l'emprise au sol* maximum autorisée étant limitée à 250 m². Dans le cas où l'emprise au sol* est supérieure après extension*, à l'emprise maximum autorisée dans les conditions fixées ci-dessus, l'emprise au sol* de la construction ne dépassera pas 280 m². Dans le cas où l'emprise au sol* de la construction existante est supérieure à 250 m², une seule extension* est autorisée et limitée à 30 m² de surface de plancher*,
- Les annexes à conditions que leur emprise au sol* n'excède pas 70 m² (y compris la surface des annexes existantes implantées à moins de 30 mètres de l'habitation) et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres de l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par ces conditions,
- Les constructions à vocation d'activités dans la mesure où elles sont liées à une activité déjà existante et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone,
- Les abris pour animaux qu'ils soient liés ou non à une habitation, sur une unité foncière* d'au moins 5 000 m², avec une emprise limitée à 50 m² et à raison d'un par unité foncière* et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones U équipement, U 24 Heures, 1 AU équipement, U infrastructure et **2AU**

La hauteur* des constructions n'est pas réglementée

1 - Dispositions communes à toutes les zones

► Marges de recul

- La marge de recul inscrite au document graphique définit le long de la RD 357 - Avenue Olivier Messiaen au Mans, l'implantation obligatoire des constructions nouvelles pour au moins 60 % de leur façade. La partie non implantée sur la marge de recul doit être implantée au-delà de cette dernière.
- La marge de recul inscrite au document graphique définit le long de la RD 338 - Route de Tours, le recul minimal obligatoire de toute construction nouvelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension*, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes.

► Recul par rapport au domaine public ferroviaire*

Les constructions nouvelles à destination 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 constructions annexes* doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres de l'emprise du domaine public ferroviaire*.

► Recul par rapport au domaine public fluvial

Un retrait de 12 mètres doit être observé, pour tout type de construction, le long du chemin de halage ou de l'emprise publique* actuelle ou future (emplacement réservé qui longe la rivière), par rapport au bord de la rivière. Le bord de la rivière est défini comme la limite du domaine public fluvial naturel.

► Constructions annexes*

Les constructions annexes* peuvent joindre les limites séparatives*. Si la continuité n'est pas assurée, elles doivent s'implanter à 1 mètre minimum de ces mêmes limites. Dans le cas des piscines non couvertes, elles devront être implantées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative* (hors margelle).

► Autres dispositions

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

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé dans la marge de retrait et/ou sur le domaine public sous réserve que ce débord ne remette pas en cause l'accessibilité du ou des trottoirs* existants.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour préserver une composante végétale identifiée au plan de zonage (haie, bois, arbre remarquable...).

► Loi Barnier

Certains secteurs situés le long de voies à grande circulation font l'objet d'une dérogation aux dispositions de la Loi Barnier (cf. pièce n°10.2)

7 - Dans les zones 2AU

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

► *Dispositions générales*

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

► *Dispositions particulières*

Des implantations différentes peuvent être autorisées, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leur nature ou leur fonctionnement le justifie.

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.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

► *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.

► *Dispositions particulières*

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

COEFFICIENT NATURE*

► Dispositions générales

Le coefficient « nature » est règlementé pour les zones U mixte (1,2,3), U éco (1,2,3), U équipement, U 24 Heures, 1AU (mixte, éco et équipement), N équipement, N éco, N hameau, N habitat caravane. **Il n'est pas règlementé en dehors de ces zones.**

1 - Aspect extérieur des constructions

► Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 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.
- Les abris pour animaux doivent avoir une façade ouverte sur au moins un côté et être réalisé avec des matériaux de qualité qui permettent une bonne intégration dans l'environnement agricole ou naturel.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2 - Traitement des abords

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les citernes à fioul, gaz, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie vive, d'essences locales.

3 - 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.

En limite avec les voies* ou emprise publique*, l'usage de bâche ou de canisses plastiques est interdit.

4 - Plantations

Lorsqu'il existe des arbres de haute tige* sur l'unité foncière*, ceux-ci doivent être maintenus ou remplacés au minimum à hauteur d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres*.

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places aériennes 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.

5 - 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 la Sarthe ou 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.

Les normes en matière de stationnement sont déclinées selon les destinations et sous-destinations, quelle que soit la zone. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-après est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

1 - Stationnement des véhicules motorisés

► 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.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette*, il est possible de recourir aux dispositions suivantes :

- acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet. Dans le cas d'un hébergement touristique ou hôtelier, cette distance est de 200 mètres.
 - obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres. Dans le cas d'un hébergement touristique ou hôtelier, cette distance est de 200 mètres.
- Aménagement des aires de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitat ou de bureaux générant plus de 40 places de stationnement, nonobstant les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans le volume construit.

L'intégration urbaine des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée :

- les rampes d'accès devront être intégrées au bâti, sauf impossibilité technique avérée,
- les stationnements semi-enterrés ou en rez-de-chaussée devront s'intégrer au traitement de la façade, et être clos sur l'ensemble des faces,
- les stationnements en surface devront être les moins visibles possibles depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions.

Cette disposition de s'applique pas aux projets situés en secteur péri urbain (Cf. sectorisation habitation page 42)

- Espaces communs et/ou complémentarité d'usage

Dans les opérations d'aménagement dont le parti d'aménagement retenu le justifie, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

► Modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser

Le nombre de places à réaliser est proportionnel à la surface de plancher* créée. Il est calculé selon l'affectation de la construction, en fonction des normes définies ci-après, en divisant la surface de plancher* totale créée par la surface de plancher* de référence.

Le nombre de place à prévoir s'entend par tranche de surface de plancher* de référence entamée.

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

Exemple 1 : Création de 2 000 m² de surface de plancher* à vocation de bureau en secteur 1

- Nombre de places minimum à réaliser : 33

$2\,000$ (surface de plancher* créée) / 60 (surface de plancher* pour 1 place) = $33,3$ places à réaliser, arrondi à 33

- Nombre de places maximum à réaliser :

$2\,000$ (surface de plancher* créée) / 50 (surface de plancher* pour 1 place) = 40 places à réaliser

Exemple 2 : Création de 5 logements de 70 m² de surface de plancher* et de 2 logements de 110 m² de surface de plancher* en secteur périurbain

5 logements de 70m² : $5 \times 1,5 = 7,5$, arrondi à 8

2 logements de 110 m² : $2 \times 2 = 4$

$8 + 4 = 12$ places à réaliser

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

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

- pour les constructions nouvelles : le calcul du nombre de places de stationnement se fait dans les conditions prévues ci-après,
- pour les extensions* : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m² de surface de plancher*. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées ci-après,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées ci-après, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.
- pour les changements d'usage n'entraînant pas de changement de destination (par exemple, garage d'une maison individuelle aménagé en pièce de vie) : dans le cas où il est justifié que le garage transformé ne présentait pas les normes requises pour le stationnement d'une voiture, il n'est pas exigé de retrouver une place.
- dans le cas d'une division d'un logement en plusieurs logements, les normes définies ci-après pour la destination « habitation » s'appliquent.

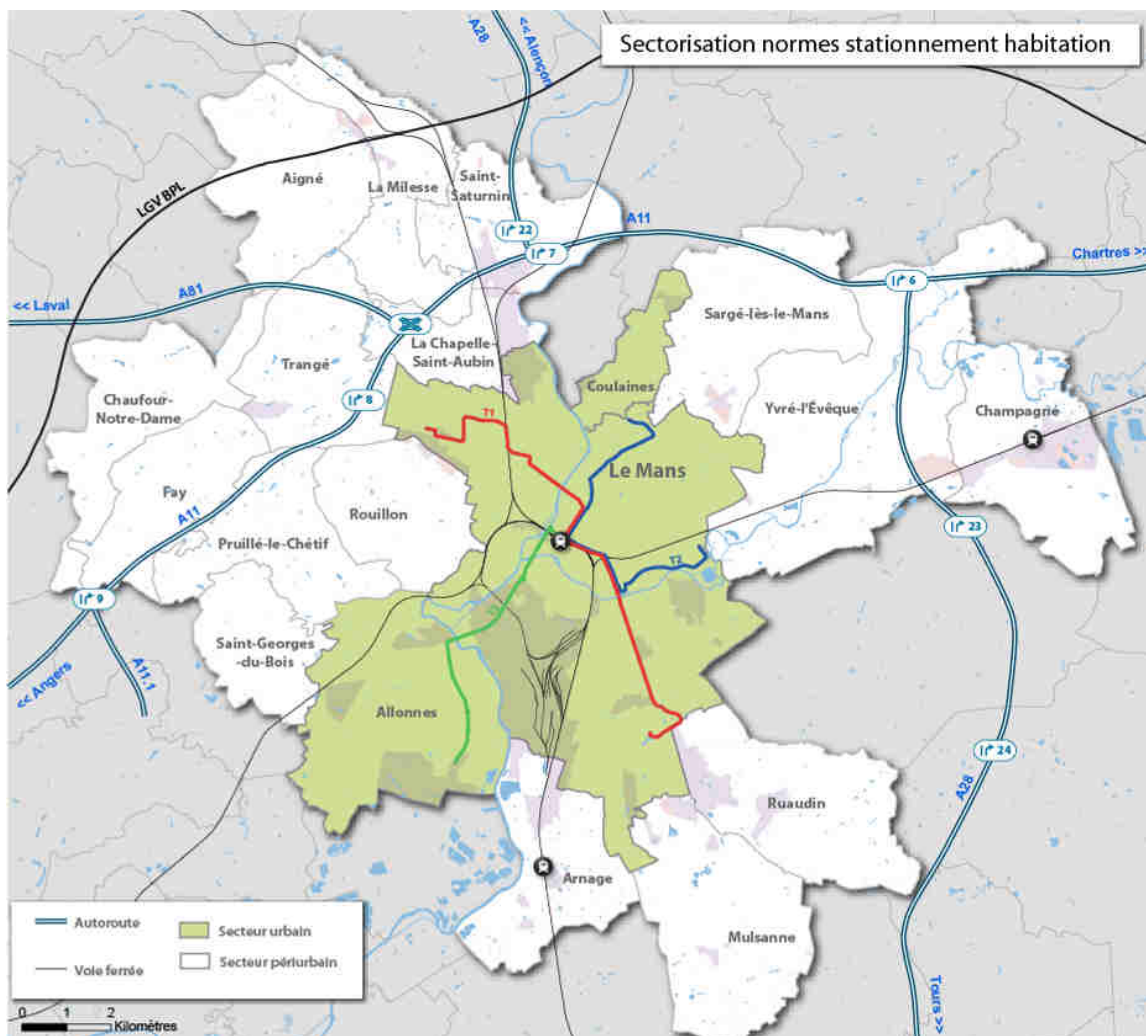
► Normes de stationnement

Exploitation agricole et forestière

Non réglementé.

Habitation

Une sectorisation des normes de stationnement est définie en fonction du contexte urbain et de la desserte en transport en commun.



1- Logement

		Secteur Urbain	Secteur Périurbain
Places liées aux logements	Pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m ² de surface de plancher* (= jusqu'à 49 m ²)	0,5 place par logement	1 place par logement
	Pour les logements d'une superficie inférieure à 100 m ² de surface de plancher* (= de 50 à 99 m ²)	1 place par logement	1,5 place par logement
	Pour les logements d'une superficie égale ou supérieure à 100 m ² de surface de plancher*	1,5 place par logement	2 places par logement
Stationnement des visiteurs		Dans le cas d'un lotissement : 1 place par tranche entamée de 2 logements Hors lotissement (sous-entendu collectif) : 1 place par tranche entamée de 10 logements, en accès libre	

2 - Logement social

1 place par logement

0,5 place par logement en secteur 1 (cf. sectorisation ci-après relative aux bureaux)

3 - Hébergement

Hébergements pour les personnes âgées, handicapées et d'urgence	Minimum par chambre ou logement : 0,25 place en secteur urbain et 0,5 place en secteur périurbain
Hébergements pour les étudiants et jeunes travailleurs	Minimum de 0,2 place par chambre ou logement

Ces normes peuvent être revues à la baisse sur la base d'une justification apportée dans le cadre d'une étude des besoins*.

Commerce et activités de service

1 - Artisanat, commerce de détail et commerce de gros

	Petites surfaces (moins de 300 m ² de SDP)	Surfaces intermédiaires (de 300 à 500 m ² de SDP)	Surfaces supérieures (Plus de 500 m ² de SDP)
Stationnement privé pour les salariés	Pas d'obligation	1 place pour 100 m ² de SdP au-delà de 300 m ²	
Stationnement privé pour les visiteurs	Pas d'obligation		
Stationnement pour les livraisons	Pas d'obligation	Pas d'obligation	Un emplacement privé pour l'enlèvement et la livraison de marchandises sur une place privative permettant le stationnement, l'accès et la rotation d'un véhicule PL.

Ces normes peuvent être revues à la baisse sur la base d'une justification apportée dans le cadre d'une étude des besoins*.

2 - Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma

	Surfaces de moins de 300 m ² de SdP	Surfaces de plus de 300 m ² de SdP
Stationnement privé pour les salariés et stationnement privé pour les visiteurs	Pas d'obligation	1 place pour 50 m ² de SdP au-delà de 300 m ²

Ces normes peuvent être revues à la baisse sur la base d'une justification apportée dans le cadre d'une étude des besoins*.

3 - Hébergement hôtelier et touristique

Une sectorisation des normes de stationnement est définie en fonction de la desserte en transport en commun.

- secteur 1 - Réseau structurant de transports en commun = périmètre de 8 min. à pied / 500 m. environ autour de la gare du Mans, des arrêts de tramway et des arrêts de bus du réseau structurant.
- secteur 2 - Réseau de transports en commun et gares secondaires - Dans un périmètre de 5 min. à pied / 300 m. environ des arrêts d'offre de transports en commun urbain (maillage urbain hors vocation scolaire) et des gares existantes ou projetées.
- secteur 3 - Reste de l'agglomération.

	Secteur 1	Secteur 2 et 3
Stationnement pour les clients	0,25 place par chambre	0,5 place par chambre
Stationnement pour les autocaristes	Pas d'obligation	Une aire de stationnement pour les cars par tranche de 40 chambres.

Equipements d'intérêt collectif et service public

Compte tenu des besoins spécifiques et variables pour ce type de bâtiment, le nombre de places à réaliser sera déterminé sur la base d'une étude des besoins* produite par le pétitionnaire, qui tiendra compte de la vocation de la construction, de la fréquentation attendue et de la localisation du projet notamment.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

1 - Industrie et entrepôt

Industrie	1 place minimum pour 100 m ² de SdP
Entrepôt	1 place minimum pour 200 m ² de SdP

Ces normes peuvent être revues à la baisse sur la base d'une justification apportée dans le cadre d'une étude des besoins*.

2- Bureau

Une sectorisation des normes de stationnement est définie en fonction de la desserte en transport en commun.

- secteur 1 - Réseau structurant de transports en commun = périmètre de 8 min. à pied / 500 m. environ autour de la gare du Mans, des arrêts de tramway et des arrêts de bus du réseau structurant.
- secteur 2 - Réseau de transports en commun et gares secondaires - Dans un périmètre de 5 min. à pied / 300 m. environ des arrêts d'offre de transports en commun urbain (maillage urbain hors vocation scolaire) et des gares existantes ou projetées.
- secteur 3 - Reste de l'agglomération.

Secteurs	Nombre minimum	Nombre maximum
Secteur 1 500m autour du réseau structurant de TC	1 place pour 60 m ² de SdP	1 place pour 50 m ² de SdP
Secteur 2 300m autour du réseau TC et gares secondaires	1 place pour 50 m ² de SdP	1 place pour 40 m ² de SdP
Secteur 3 Reste de l'agglomération	1 place pour 40 m ² de SdP	1 place pour 35 m ² de SdP

3 - Centre de congrès et d'exposition

Compte tenu des besoins spécifiques et variables pour ce type de bâtiment, le nombre de places à réaliser sera déterminé sur la base d'une étude des besoins* produite par le pétitionnaire, qui tiendra compte de la vocation de la construction, de la fréquentation attendue et de la localisation du projet notamment.

2 - Stationnement des cycles

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places ou % de SDP
<i>Habitation</i>	Logement	Pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m ² de surface de plancher* (= jusqu'à 49 m ²) : 1 place/logement Pour les logements d'une superficie égale ou supérieure à 50 m ² de surface de plancher* : 2 places/logement
<i>Habitation</i>	Hébergement d'étudiants ou de jeunes travailleurs	1 place/logement
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	Bureaux	1 place pour 120 m ² de SdP
Pour toutes les autres destinations et sous-destinations qui doivent créer du stationnement automobile, une étude de besoins* présentée par le pétitionnaire devra permettre de déterminer le nombre de stationnement vélo à prévoir.		

Toute nouvelle construction qui doit prévoir du stationnement pour les voitures, doit réaliser des espaces de stationnement aisément accessibles pour les vélos. Ces espaces doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les bureaux, ces surfaces doivent être également obligatoirement couvertes.

Pour les habitations, le stationnement vélo réalisé doit être sous la forme de locaux (*clos ou sécurisés*), couverts et aisément accessibles (*depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public*).

1 - Conditions de desserte par la voirie

► 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 départementales indiquées sur le document graphique du règlement 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.

► Voirie

Les voies* existantes, à aménager ou à créer doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies,
- à la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies* en impasse. Le cas échéant, l'extrémité de la voie* doit comporter une emprise de retournement ayant un rayon de courbure moyen de 10,50 mètres minimum, ou une aire de manœuvre de 15mètres x 23 mètres pour permettre la desserte des ordures ménagères et/ou la défense incendie lorsque cela est nécessaire.

2 - Conditions de desserte par les réseaux

► Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans le respect des 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.

► 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, être raccordé au réseau public d'assainissement.

Dans les zones non couvertes par l'assainissement collectif, les eaux usées des constructions nouvelles feront l'objet d'un assainissement individuel conformément aux règlements en vigueur.

► *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 les zones non couvertes par l'assainissement collectif, l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être préalablement autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement d'eaux non domestiques dans le système d'assainissement individuel est soumis à l'avis du service compétent et pourra être autorisé selon leur nature.

► *Eaux pluviales*

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et dans le respect du règlement d'assainissement en vigueur, l'aménageur sera tenu de réaliser sur son terrain d'assiette* des dispositifs appropriés de gestion des eaux pluviales avant infiltration totale ou partielle de la pluie de référence. Dans le cas d'un rejet celui-ci se fera vers l'exutoire désigné à cet effet par le gestionnaire du réseau ou du fossé.

Les modalités d'application sont détaillées dans l'OAP composition urbaine, chapitre : « Parcours de l'eau ».

► *Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications*

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble** :

- les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains,
- les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- du petit patrimoine,
- des immeubles remarquables hors Le Mans,
- des immeubles remarquables sur Le Mans,
- des ensembles bâtis remarquables sur Le Mans,
- de la trame paysagère

2 - Immeubles remarquables hors Le Mans

► Extensions*

L'ajout d'une extension* doit apporter un intérêt supplémentaire

Les extensions* visibles depuis l'espace public devront présenter un contraste avec le bâtiment existant et justifier d'une véritable intervention architecturale.

► Réhabilitation

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis...) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et en forme.

5 - Trame paysagère

Les espaces boisés, parcs et jardins et haies identifiés au règlement graphique doivent être créés, préservés ou remplacés.

Les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble dont notamment la création d'accès, de voie* ou de cheminement.

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- des boisements,
- des haies dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue,
- des haies hors réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue et zone agricole,
- des zones humides,
- des parcs et jardins publics,
- des jardins dits familiaux, ouvriers.

1 - Boisements

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension* d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables, noues

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
- des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
- de défrichements partiels.

2 - Haies

► *Prescriptions communes, que la haie identifiée appartienne ou non à un secteur de Trame Verte et Bleue*

Dans le cas d'une suppression de haies, les modalités de replantation sont :

- pour les haies ayant un rôle dominant hydraulique, une replantation perpendiculaire à la pente (+ ou - 20°)
- pour les haies ayant un rôle dominant de corridor écologique une replantation en continuité ou à proximité (moins de 100 m) d'un linéaire existant ou d'un espace boisé et comportant a minima le même nombre de strates et la même diversité d'essences que la haie arrachée.

► *Dans les réservoirs de la Trame Verte et Bleue*

Dans le cas d'une suppression, une replantation est imposée sur un linéaire porté à 120 %.

► *Hors réservoirs de la Trame Verte et Bleue*

Dans le cas d'une suppression, une replantation est imposée sur un linéaire équivalent.

Les interventions suivantes sont autorisées sans déclaration préalable :

- les coupes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier ou supprimer la haie
- la suppression de la haie en cas :
 - de création d'un nouvel accès (dans la limite de 10 m maximum),
 - de sécurité routière,
 - de défense de la forêt contre un incendie (décision administrative),
 - d'extension* d'un bâtiment agricole soumis à Permis de Construire,
- de gestion sanitaire / maladie (décision administrative).

3 - Zones humides

Il est interdit d'assécher, mettre en eau, imperméabiliser ou remblayer une zone humide.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide peuvent toutefois être autorisés uniquement si d'autres alternatives ne sont pas possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes et compatibles avec les orientations des SAGE concernés.