

ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP correspond aux extensions du bourg à dominante résidentielle et réalisées sous forme d'opérations d'habitat individuel.

Cette zone à vocation résidentielle autorise néanmoins le développement d'activités économiques, permettant, dans certaines conditions, d'introduire une mixité des fonctions en créant des espaces d'animation et d'activité encouragés par des règles adaptées.

L'implantation des nouvelles activités doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.

Un périmètre de nuisances sonores figure au document graphique n°8.2 du présent Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme. Ce secteur affecté par le bruit recoupe une partie de la zone UP située au sud de la commune.

Article UP 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article UP 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UP 2,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes d'une durée supérieure à trois mois,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres lorsqu'ils ne dépendent pas d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'activités artisanales non classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances,
- les constructions à usage d'entrepôts à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaire à un équipement ou une activité existants,
 - qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que cet équipement ou cette activité,
 - aménagées dans l'objectif de les masquer des parcelles voisines.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation ou à un hébergement hôtelier.

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

Article UP 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et 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 permettent de limiter la gêne pour la circulation.
- La création de nouveaux accès directs sur les routes nationales et départementales est interdite. Toutefois, et en l'absence de solution alternative, de nouveaux accès peuvent être autorisés après avis du gestionnaire de voirie. Dans ce cas, et notamment s'ils présentent des risques pour la sécurité des usagers, leur aménagement peut faire l'objet de prescriptions techniques spécifiques.

Article UP 3.2 – Voiries

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

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

Article UP 4.1 – Alimentation en eau potable

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

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

Article UP 4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est autorisé. Dans ce cas, les installations doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire désigné à cet effet, conformément au règlement d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement.

Les rejets d'eaux pluviales vers un fossé seront autorisés, après avis du gestionnaire de voirie, dans la limite du débit constaté au droit de l'unité foncière de la construction envisagée avant aménagement.

Article UP 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

Article UP 6.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

Article UP 6.2 – Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées différemment 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.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions 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.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux différents réseaux.

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

Article UP 7.1 – Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UP 7.2 – Dispositions particulières

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

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé dans la marge de retrait.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux différents réseaux.

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

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

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

Article UP 9 – Emprise au sol des constructions

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

Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions

Article UP 10.1 – Dispositions générales

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

Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :

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

Article UP 10.2 – Dispositions particulières

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

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

Article UP 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UP 11.1 – Aspect extérieur des constructions

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

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

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

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

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

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

Article UP 11.2 – Aménagement des abords

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

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

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

Article UP 11.3 – Clôtures

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

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

11.3.1. Clôtures de l'unité foncière des constructions à usage d'habitation

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

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives au-delà de la limite définie ci-dessus ne doit pas excéder, en tout point, 1,5 mètres. Elles doivent être constituées de grillages accompagnés d'éléments végétaux.

11.3.2. Clôtures de l'unité foncière des autres constructions et installations

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

Article UP 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article UP 12.1 – dispositions générales

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

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

Article UP 12.2 – Normes de stationnement

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessous est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.
- Il est exigé au minimum :
 - Pour les constructions à usage d'habitation:
 - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m²,
 - 1,5 places par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m² et 80 m²,
 - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m²,
 - 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'État et par logement en accession sociale à la propriété.
 - Pour les constructions à usage d'activités et de services :
 - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher,
 - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.

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

- Pour les autres constructions :
 - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
 - établissements hospitaliers, de soins et de santé et foyer-logements médicalisés pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres,
 - établissements d'enseignement : 1 place par classe,
 - autres établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Article UP 12.3 – Lotissements

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

Article UP 12.4 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la surface de plancher créée dans les conditions fixées dans le Titre I, article 6.2. du présent règlement.

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

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

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

Article UP 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies

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

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

Article UP 12.6 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles dont la surface de plancher est supérieure à 500m² à usage d'activité, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement.

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

Article UP 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.113-1 à L.113-3 du Code de l'Urbanisme, qui interdisent tout changement de destination et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Article UP 13.2 – Aménagement des espaces libres

13.2.1 Constructions à usage d'habitation

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

13.2.2. Autres constructions

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

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

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

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

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

Article UP 13.3 – Plantations

Lorsqu'il existe des arbres de haute tige existants sur l'unité foncière, ceux-ci doivent être maintenus ou remplacés au minimum à hauteur d'un arbre pour 100m² 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 UP 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.