

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

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.

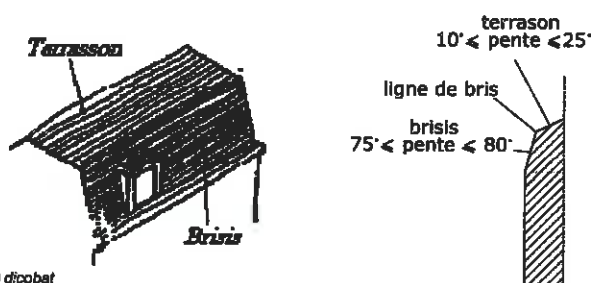
Attique : Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

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 : espace 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 bris. 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°.



source: © dicobet

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.

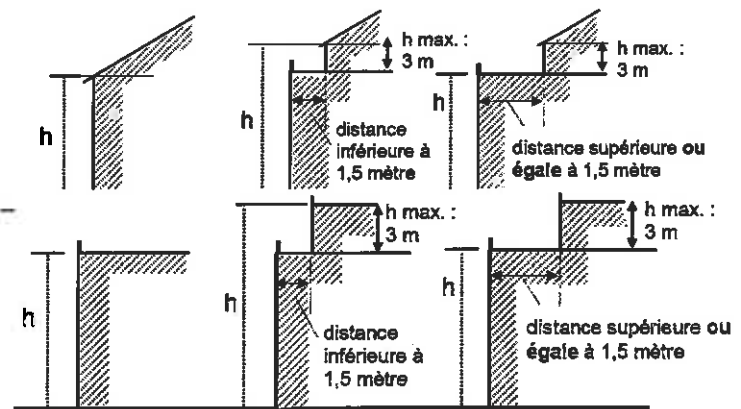
Habitation légère de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

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 :

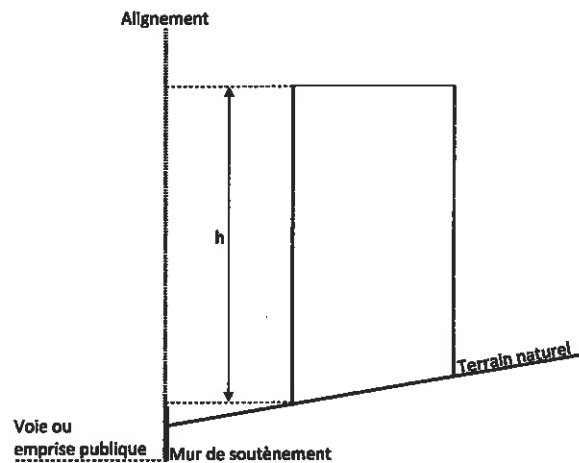
- cas d'une construction avec une toiture : h correspond à la hauteur* maximale de la construction à l'égout du toit,

- 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.

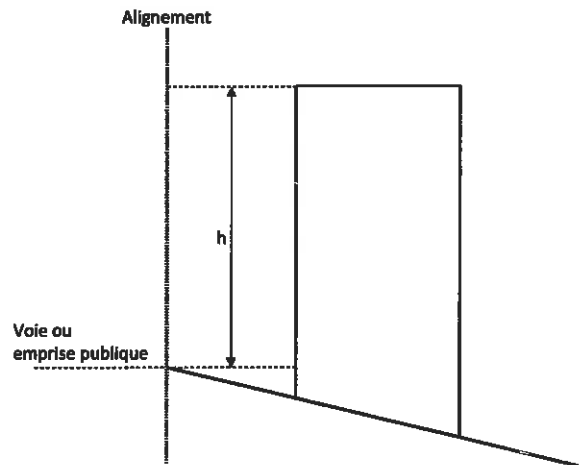


Cas particuliers

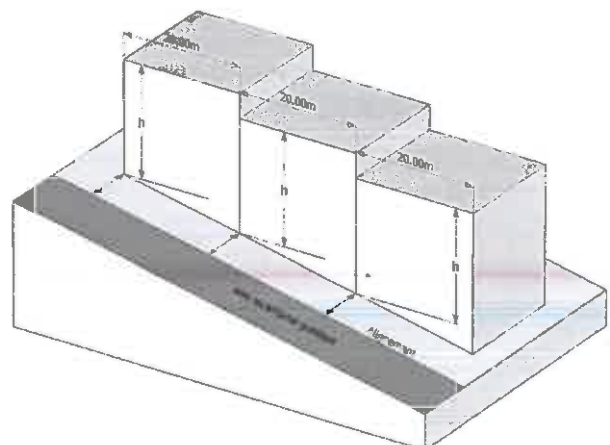
Terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique* : la hauteur* à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'emprise publique* ou la voie de desserte.



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.

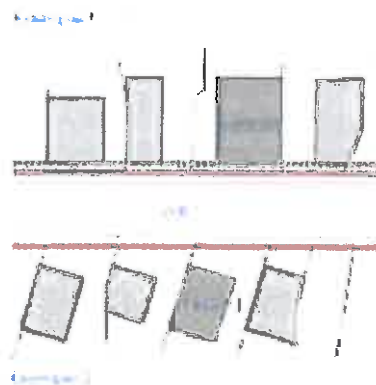


Limites séparatives : Limites mitoyennes avec une autre propriété, y compris la limite de fond de parcelle.

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).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

Le présent règlement divise le territoire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

1 - La zone urbaine mixte générale - U mixte 1

► Caractère de la zone

Extrait de la pièce n°5 - Justification des choix

« La zone urbaine mixte générale couvre l'essentiel du tissu urbain déjà constitué.

L'objectif est d'accompagner, voire de favoriser la mixité fonctionnelle de ce tissu urbain pour :

- limiter les déplacements motorisés et faciliter l'accès aux équipements, services et commerces,
- faciliter la transformation de la ville par le renouvellement urbain et la densification,
- rapprocher certaines activités économiques non nuisantes pour mieux répondre aux besoins des habitants et favoriser l'animation des quartiers ».

► Destinations des constructions

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉ	INTERDIT	AUTORISÉ(S) SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière			
Exploitation forestière		X	
Industrie			
Industrie			La rénovation* et l'extension* des constructions et installations industrielles existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances
Entrepôt			
Entrepôt			Les constructions nécessaires à une activité ou à un équipement existant.
Bureau			
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			
Centre de congrès et d'exposition	X		

► Usages, affectation des sols et activités

Sont interdits :

- Les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que le dépôt permanents de véhicules désaffectés,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires à une destination autorisée,
- La rénovation* et l'extension* des installations classées pour la protection de l'environnement.

1 - Dans les zones U mixte 1, 2 et 1 AU mixte

► Dispositions générales

Les hauteurs* à respecter sont définies dans le plan des hauteurs* auquel il faut se reporter.

Le long d'une voie* bordée par 2 secteurs de hauteurs* différentes, c'est la hauteur* la plus élevée qui s'applique aux projets localisés de part et d'autre de cette voie*.

La règle de hauteur* définit par un trait sur une voie* s'applique pour les constructions réalisées parallèlement ou perpendiculairement qui bordent cette voie*.

Pour les constructions réalisées sur l'unité foncière* accessible depuis cette voie* mais situées en 2^{ème} rideau, c'est la hauteur* du secteur qui s'applique.

A l'angle de deux voies* la hauteur* maximale peut être autorisée sur un linéaire de 15 mètres maximum le long de la voie secondaire qui n'est pas marquée d'un trait.

► Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public à condition que leur destination suppose une hauteur* différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur* projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant.
- La hauteur* des constructions annexes* ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit* et 4,5 mètres au faîtage.
- 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*. Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement*, ce retrait n'est pas obligatoire en limite séparative*. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles*.
- Afin de ne pas rompre les perspectives urbaines 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, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur* maximale fixée, soit 3 mètres.
- Une hauteur* différente peut être autorisée en cas d'extension* d'une construction existante ayant une hauteur* supérieure à celle définie, si cette extension* permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant.
- Sur Le Mans, les immeubles ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée pourront réaliser un niveau supplémentaire à condition d'accompagner cette surélévation par une amélioration générale de l'ensemble des façades bâties, contribuant notamment à augmenter les performances énergétiques du bâtiment.

Dans les zones U mixte 3

► Dispositions générales

- La hauteur* des constructions à vocation d'habitat (logement et hébergement) ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit*
- La hauteur* des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit*.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public.

► Dispositions particulières

Une hauteur* différente peut être autorisée en cas d'extension* d'une construction existante ayant une hauteur* supérieure à celle définie, si cette extension* permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant.

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)

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

► Dispositions générales

Le long des voies* ou emprises publiques* présentant un ordonnancement* bâti, les constructions doivent respecter cet ordonnancement*.

En l'absence d'ordonnancement*, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres à compter de l'alignement*.

Dans le cas d'une implantation le long d'un cheminement piéton ayant une largeur inférieure à 3 mètres, la construction devra obligatoirement être en retrait d'au moins 1,50 mètre.

► Dispositions particulières

La règle générale peut ne pas s'appliquer dans le cas :

- d'un projet d'extension* et de surélévation d'une construction existante pour permettre une meilleure continuité avec cette dernière ou avec les constructions voisines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti,
- d'une construction en second rang et dans le cas d'une parcelle en drapeau,
- de la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable,
- pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant.

Pour les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque cela est précisé dans le texte, la règle d'implantation sera définie à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine », notamment dans le règlement du Permis d'Aménager ou dans un cahier de prescriptions opposables pour les ZAC le cas échéant.

► Retrait par rapport à certaines voies*

- Un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies* suivantes :
 - Boulevard d'Estienne d'Orves - rocade Sud,
 - Boulevard Pierre Brossolette - rocade Sud,
 - Boulevard Pierre Lefauchaux,

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

- Sauf en cas de dispositif anti-bruit existant au moment du dépôt de l'autorisation d'occupation du sol, un retrait minimal de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies* suivantes :
 - RD338 - rocade Ouest,
 - Boulevard du Général Patton - rocade Ouest,
 - Boulevard Nicolas Cugnot - rocade Sud,

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.

- Un retrait minimal de 75 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la Route Départementale 323 - Déviation Sud-Est et de la route départementale 313 - périphérique Est.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

► Dispositions générales

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

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 égale à 2 mètres pour les constructions d'une hauteur* maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 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.

Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Les constructions en rez-de-chaussée peuvent s'implanter sur une limite à conditions :

- de ne pas avoir de combles* ou d'attique* aménagés,
- d'avoir une hauteur* maximum de 3,50 mètres à l'égout* et 4,50 m au faitage,
- dans le cas d'une toiture terrasse qu'elle ne soit pas accessible.

En cas de retrait, celui-ci est alors de 2 mètres minimum

Les constructions à étage devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives*.

Ce retrait est :

- au minimum égale à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur* maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit*
- au minimum égal à la hauteur* de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur* supérieure.

► Dispositions particulières

La règle générale peut ne pas s'appliquer pour :

- une extension* ou une surélévation d'un bâtiment existant pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti,
- favoriser l'accroche avec un bâtiment existant implanté différemment de la règle générale. Le projet peut s'implanter en continuité avec des murs de clôtures existants ou des bâtiments situés sur un terrain contigu sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur*),
- les équipements et installations d'intérêt collectif et service public, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant.

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), les constructions seront implantées avec des marges d'isolement latéral au moins égale à 10 mètres. En cas d'extension* ou de locaux annexes, cette marge peut-être réduite à 5 mètres.

Pour les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque cela est précisé dans le texte, la règle d'implantation sera définie à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine », notamment dans le règlement du Permis d'Aménager ou dans un cahier de prescriptions opposables pour les ZAC le cas échéant.

3 - Dans les zones U éco

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.

► Retrait par rapport à certaines voies*

- Un retrait minimal de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe des Routes Départementales 197, 301, 313, 314, 323, 326, et 338
- Un retrait minimal de 20 mètres doit être observé par rapport à l'axe des Routes Départementales 51, 82, 92, 140, 140bis, 140ter et 145.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension*, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes.

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.

- U mixte : se reporter au plan de coefficient « nature ». En limite de 2 secteurs de coefficients nature* différents, c'est le coefficient le moins élevé qui s'applique aux projets localisés de part et d'autre de cette limite.
- U éco : 0,3
- U équipement, U 24 Heures : 0,3
- 1AU : 0,3
- N hameau : 0,75
- N habitat caravane, N éco et N équipement : 0,4

Le coefficient « nature » est appliqué au terrain d'assiette* du projet.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, ce coefficient peut être mutualisé.

► Calcul

La superficie non imperméabilisée* ou éco-aménagée correspondant au projet est calculé de la façon suivante : superficie du terrain d'assiette* x coefficient nature*.

Des pondérations sont appliquées selon le type de surfaces mises en œuvre :

Espaces pris en compte	Pondération
Espaces verts en pleine terre*	1
Espaces verts sur dalle* (sur au moins 30 cm de terre végétale)	0,7
Surfaces semi-perméables* : enrobé drainant, béton poreux, pavés à joints enherbés, pavés à joints larges, grave concassée, structure alvéolaire végétalisée, etc.	0,5
Toiture végétalisée*	0,5
Agriculture hors sol*	0,5
Surfaces verticales végétalisées*	0,3
Surfaces imperméables	0
Majorations	
Plantation d'un arbre de haute tige*	+ 25 m ² par arbre
Maintien d'un arbre existant en bon état sanitaire	+ 30 m ² par arbre
Haie d'essences locales créée ou existante maintenue	+ 1 m ² par mètre linéaire

► Dispositions particulières

- Les majorations ci-dessus liées au coefficient nature ne s'appliquent pas dans les zones N hameau et U mixte 3.

- En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre ce coefficient, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics,
- une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol,
- la configuration du bâti historique sur la parcelle,
- les prescriptions liées aux zones inondables,
- la superficie ou la configuration de la parcelle,

les espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre* ou en espaces verts sur dalle* sur au moins 80% de leur superficie.

- Sur les secteurs ayant un coefficient « nature » de 0,2 (centres denses), en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'atteindre l'objectif, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé.
- Les travaux de rénovation* et les changements de destination ne sont pas soumis au coefficient « nature ».
- Les extensions* doivent respecter le coefficient « nature » mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre* imposées le cas échéant.
- Dans le cas d'une parcelle ou unité foncière* disposant d'un coefficient « nature » inférieur au minimum requis, les extensions* et les aménagements ne peuvent conduire à réduire le coefficient « nature » que dans les conditions suivantes :
 - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
 - pour une extension* inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol*, cette possibilité n'étant applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU communautaire.
- Dans le cas d'une division parcellaire, le coefficient « nature » doit être respecté pour toutes les parcelles issues de la division. Pour les parcelles situées à la date d'approbation du PLU Communautaire, pour partie en zone N hameau et en zone A ou N, le calcul du coefficient nature se fait en intégrant la partie de la parcelle située en zone A ou N.

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.

► Dispositions particulières

Sur la zone U mixte de la commune de Fay, les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles d'aspect plat de teinte terre cuite foncée de type 65/m² minimum ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire. La pose d'ardoises en losange est interdite.

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), les toitures seront réalisées, soit en tuiles plates vieilles, soit en ardoises soit en matériaux ayant le même aspect et la même tonalité. Les locaux annexes seront en même matériaux et de même conception architecturale que l'habitation principale ou à caractère rustique s'intégrant dans l'esthétique du domaine.

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.

Dans les zones U mixte, N hameau, N habitat caravane

► Dispositions générales

Les clôtures devront respecter une hauteur* maximale de 2 mètres.

Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur* de 0,80 mètre le long des voies* ou emprises publiques*

En limites séparatives* visibles depuis les voies* ou emprises publiques*, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

► Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la réfection et/ou l'extension* de murs de qualité existants d'une hauteur* supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant,
- dans les tissus homogènes de lotissement, pour conserver un ordonnancement* existant ou l'absence de clôture,
- dans les tissus denses composés principalement de constructions à l'alignement*, pour une meilleure insertion sur rue,
- pour des questions de sécurité ou de protection acoustiques liée à la proximité d'une voie à grande circulation ou d'une activité économique,
- pour l'intégration qualitative d'éléments techniques,
- pour des parcelles présentant une topographie particulière ou différente de la parcelle mitoyenne.

Sur les secteurs du Mans pour lesquels le coefficient « nature » est de 0,4 dont 0,2 de pleine terre*, les clôtures doivent conserver une certaine perméabilité pour permettre le déplacement de la petite faune.

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), les clôtures en bordure de voie* seront constituées de haie vive d'arbustes à feuillage persistant ou de charme, doublée par un grillage fixé sur potelets de fer en T peints de couleur sombre ou sur des pieux en bois ou en ciment ; la hauteur* du grillage ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le grillage peut être remplacé par une barrière de type haras à 2 lisses peintes en blanc doublé d'une haie vive.

Pour les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque cela est précisé dans le texte, les règles pour les clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine », dans le règlement du Permis d'Aménager ou dans un cahier de prescriptions opposables pour les ZAC le cas échéant.

Dans les zones U éco

Les clôtures 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.

Dans les zones 1 AU

La règle des clôtures sera définie à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine », dans le règlement du Permis d'Aménager ou dans un cahier de prescriptions opposables pour les ZAC le cas échéant.

Dans les zones A

Sans objet pour les clôtures liées à une exploitation agricole.

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.

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), le caractère boisée doit être maintenu dans son caractère actuel, il est donc interdit de déboiser plus du 1/3 de la parcelle. En cas de maladie de la pinède nécessitant une coupe, le reboisement devra être fait dans l'année.

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 soi 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 périlurbain

5 logements de 70m² : 5 x 1,5 = 7,5, arrondi à 8

2 logements de 110 m² : 2 x 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.

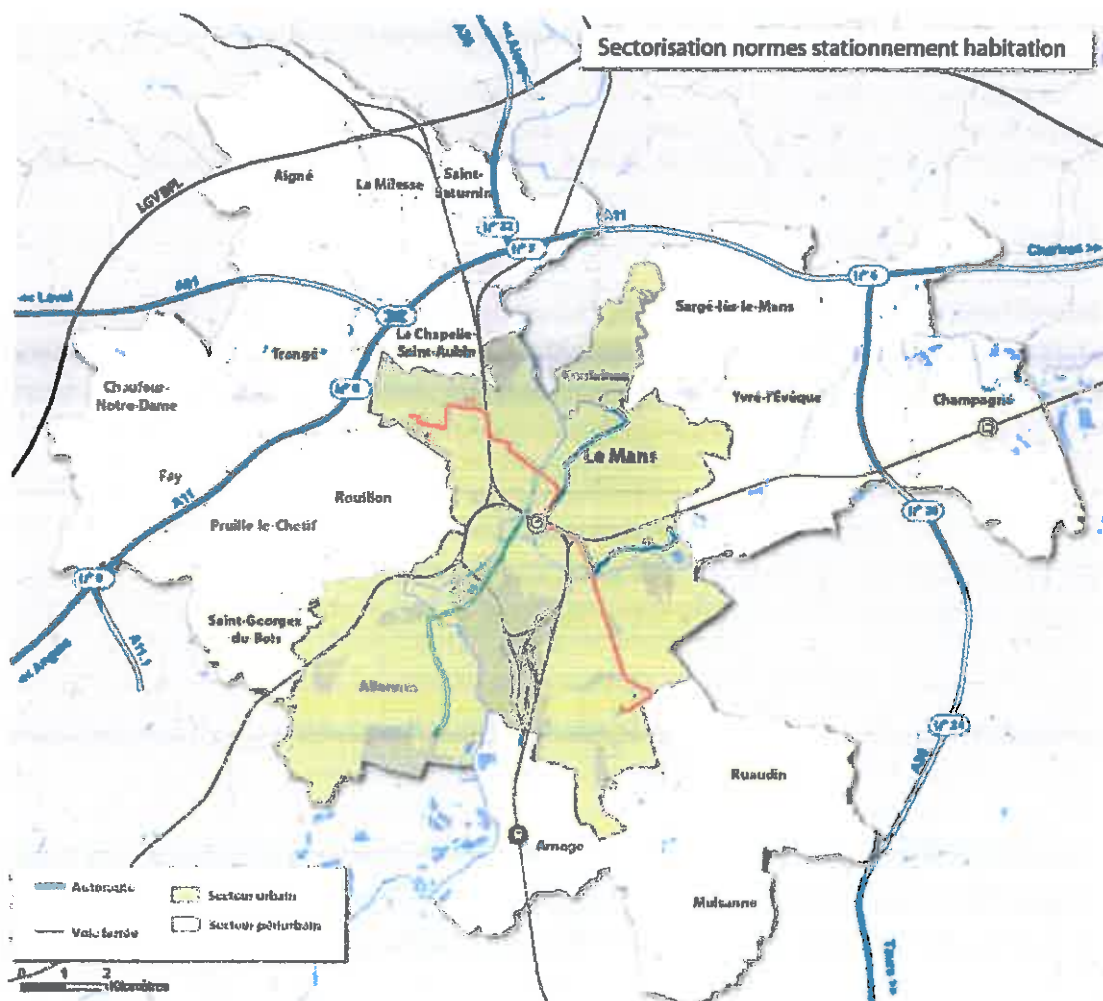
► Normes de stationnement

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*.