

Le Mans

Plan Local d'Urbanisme

Règlement de la zone UP

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Élaboration	6 décembre 2001	31 mars 2005	9 février 2006
Modification n° 1			10 avril 2008
Modification n° 2	27 septembre 2012		7 février 2013
Mise en compatibilité	30 mai 2013		4 juin 2015
Modification n° 3			24 septembre 2015

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à dominante résidentielle regroupant une partie des quartiers les plus récemment urbanisés, majoritairement sous forme d'habitat individuel. Le développement de petits collectifs et d'activités économiques permettant, dans certaines conditions, d'y introduire une mixité de fonctions et de formes propre à créer des espaces d'animation et d'activités est encouragé par des règles adaptées.

Des secteurs UPa, situés dans la partie nord-ouest de la ville (Ribay et Vallon Robin des Bois), sont délimités dans l'objectif d'y préserver des formes d'habitat particulières.

Un secteur UPb, situé dans la partie basse de la rue de Laigné, délimite les espaces où les constructions sont soumises aux nuisances sonores de l'aérodrome et où des prescriptions spécifiques sont donc nécessaires.

Un secteur UPc, situé rue des Graviers, délimite un espace où la configuration des parcelles ne laisse aucune possibilité d'évolution du bâti et où des prescriptions d'implantation spécifiques sont donc nécessaires.

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

L'Atlas Départemental des Risques, réalisé par l'État, identifie sur une partie de cette zone (quartiers Villaret, Prémartine, Gazonfier et Ardriers, Briquetterie) un secteur sensible aux mouvements de terrains du fait de la nature argileuse des sols. Le plan n° 8.3 du présent P.LU reprend cette cartographie.

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'activités artisanales non classées sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités industrielles existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances,
- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :
 - liées et nécessaires à une activité ou un équipement existants,
 - implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement,
 - aménagées dans l'objectif de les masquer des parcelles voisines,
- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié (enduits, type de matériaux, couleurs, ouvertures) propre à leur assurer une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, lorsqu'ils sont de nature à favoriser la protection contre les inondations.

Dans le secteur UPb, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de n'entraîner qu'un faible accroissement de la population et de faire l'objet d'isolations acoustiques adaptées.

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 n'apportent pas de gêne à la circulation.

- La création de nouveaux accès directs sur les routes nationales et départementales est interdite. Toutefois, et en l'absence de solution alternative, de nouveaux accès peuvent être autorisés après avis du gestionnaire de voirie. Dans ce cas, et notamment s'ils présentent des risques pour la sécurité des usagers, leur aménagement peut faire l'objet de prescriptions techniques spécifiques.

Article UP 3.2 – Voiries

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

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

Article UP 4.1 – Alimentation en eau potable

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

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

Article 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, raccorder le réseau privé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux non domestiques

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

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

4.2.3. Eaux pluviales

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

Article UP 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

Article UP 6.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à 5 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.

Dans le secteur UPc, en cas d'extension, les constructions doivent s'implanter à 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Article UP 6.2 – Dispositions particulières

6.2.1. Cas particuliers

Dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est de 3 mètres minimum.

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.

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.

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

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

6.2.2. Recul par rapport au domaine public ferroviaire

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

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

6.2.3. 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'emplacement réservé qui longe la rivière (cf. liste des emplacements réservés – pièce n° 4.3 du présent P.L.U.), par rapport au bord de la rivière. Le bord de la rivière est défini comme la limite du domaine public fluvial naturel.

6.2.4. Recul par rapport à certaines voies

- Un retrait minimal de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies suivantes :
 - Route Nationale 138 – rocade Ouest,
 - Boulevard du Général Patton – rocade Ouest,
 - Boulevard Nicolas Cugnot – rocade Sud,sauf en cas de dispositif anti-bruit existant au moment du dépôt de l'autorisation d'occupation du sol.

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

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. 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.

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

Toute construction peut être contiguë à une limite séparative. 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 sa hauteur :

- sans jamais être inférieure à 3 mètres par rapport aux limites latérales,
- sans jamais être inférieure à 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 au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

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

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

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

Article UP 9 – Emprise au sol des constructions

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

Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions

Article UP 10.1 – Dispositions générales

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

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

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

Article 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 les matériaux et couleurs, un aspect cohérent entre elles.

Dans le cas d'une construction nouvelle à usage d'habitation individuelle avec toiture à pentes, celles-ci doivent être proches du rapport 1/1. Dans le cas d'une extension, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente.

Dans les secteurs UPa, les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent par ailleurs être majoritairement recouvertes de matériaux type tuiles plates petits modules (60 au mètre carré au minimum). Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.

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

Article UP 11.2 – Aménagement des abords

Les abords de constructions neuves à usage d'habitation doivent être aménagés 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, sont réalisés sur l'unité foncière afin de limiter et réguler les apports d'eaux pluviales au réseau public, ceux-ci doivent faire l'objet de traitements paysagers (écrans de verdure, massifs, plantations,...) susceptibles de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations faisant l'objet d'un permis groupé, et lorsque la collecte des ordures ménagères ne peut être assurée en porte à porte, une aire de stockage des

containers d'ordures ménagères, aisément accessible par les véhicules de ramassage, doit être réalisée. Son aménagement doit s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement urbain.

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 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 **1,50 mètre**.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives au-delà de la limite définie ci-dessus ne doit pas excéder, en tout point, **2 mètres**.

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

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

Les clôtures doivent être constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé, lorsque cela est possible, d'une haie vive ou taillée.

Article 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 réalisées 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 locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'État,
- 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m²,
- 1,5 place 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.

- 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 médicalisés pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres,
- foyers logements et résidences seniors : 1 place pour 2 logements
- 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 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 500 m², à usage d'activités, 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 sont soumis aux dispositions 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, 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 ou ensembles d'habitations faisant l'objet d'un permis groupé de plus de 10 constructions

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

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

Article UP 13.3 – Plantations

13.3.1. Dispositions générales

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 doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement.

13.3.2. 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.

Article UP 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.