

# ZONE 1AU

## ***Caractère de la zone***

---

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

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

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUd concerne la ZAC de Bellevue, le secteur rue du stade, le site Jacques Prévert, le secteur rue des Châtaigniers et le secteur de la zone du Sablon.
- Le secteur 1AUz concerne l'extension de la zone d'activité du Cormier.  
Ce secteur doit accueillir principalement des activités commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires ou de stockage.

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

*Pour les infrastructures classées vis-à-vis du bruit, la bande affectée de part et d'autre de la voie est repérée sur la pièce n° 8.2.b en application de l'article R. 123-13 13. du Code de l'Urbanisme, et les prescriptions d'isolement acoustique figurent en pièce n° 8.2.a.*

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

---

Sont interdits :

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

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés.

### **Dans le secteur 1AUd :**

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

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

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

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

---

### **Dans le secteur 1AUd :**

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

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

- intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou de plus de 10 logements prévue soit sur l'ensemble de la zone, soit sur une unité foncière, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

ou

- intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du secteur :
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les programmes comportant 5 logements et plus, dès lors que 30% au moins du nombre de logements est affecté à du logement locatif social,
  - les constructions à usage d'activité commerciale,
  - les constructions à usage de bureaux,
  - les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
  - les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles non classées pour la protection de l'environnement sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
  - les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :
    - liées et nécessaires à une activité ou un équipement existants,
    - implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement,
  - les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié (enduits, type de matériaux, couleurs, ouvertures) propre à leur assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti,
  - les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

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

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

- les nouvelles constructions à condition qu'elles correspondent au caractère de la zone,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue est nécessaire au bon fonctionnement des installations et constructions admises,

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à condition que cette extension ne soit pas susceptible de créer un risque supplémentaire pour les occupants,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient indispensables au bon fonctionnement de la zone et que des aménagements soient réalisés afin de limiter les nuisances et les risques liées aux activités environnantes,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone,
- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié.
- les infrastructures routières et les affouillements et exhaussements liés à l'aménagement de la RD 92.

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

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

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

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

*Article 1AU 3.1 – Accès*

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

*Article 1AU 3.2 – Voiries*

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

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

---

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

---

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

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

### **Article 1AU 4.2 – Assainissement**

---

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

#### **4.2.1. Eaux usées**

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

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

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

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'une impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de manière à pouvoir, le moment venu, être raccordé 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 et la régulation des eaux pluviales avant infiltration ou rejet vers un exutoire désigné à cet effet par le gestionnaire du réseau ou du fossé.

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

---

Non réglementée

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

---

### **Dans le secteur 1AUd**

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

---

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

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

---

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

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

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

---

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

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

---

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

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

#### **Article 1AUz 6.3 - Recul par rapport à certaines voies**

---

Un retrait de 35 mètres doit être observé par rapport à l'alignement de la RD 92.

Un retrait minimal de 15 mètres doit être observé par rapport aux routes départementales non classées.

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

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

---

### ***Dans le secteur 1AUd***

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

---

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

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

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

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

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

---

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

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

Toutefois, la construction peut joindre une limite latérale et une limite de fond de parcelle, si elle s'adosse à un mur aveugle et en bon état en limite séparative à condition de ne pas excéder, à l'égout du toit, la hauteur de ce dernier.

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

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

#### ***Article 1AUd 7.2 – Dispositions particulières***

---

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

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

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.

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

#### **Article 1AUz 7.1 – Dispositions générales**

---

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

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

#### **Article 1AUz 7.2 – Dispositions particulières**

---

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

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

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

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

---

#### **Dans le secteur 1AUd**

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 minimal entre les deux constructions est de 5 mètres.

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

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

---

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

#### Article 1AUz 8.2 – Dispositions particulières

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

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

#### **Dans le secteur 1AUd**

##### Article 1AUd 9.1 Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

#### **Dans le secteur 1AUd**

##### Article 1AUd 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 1AUd 10.2 – Dispositions particulières

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

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



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

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

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

---

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.

#### **Article 1AUz 10.2 – Dispositions particulières**

---

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

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

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

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

---

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

### **Dans le secteur 1AUd**

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

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

---

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

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

#### Article 1AUd 11.2 – Clôtures

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

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

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder, en tout point, 1,80 mètre ou 2 mètres lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux (haies).

Les clôtures implantées à l'alignement ou sur la limite qui s'y substitue ne doivent pas excéder 1,50 mètre de haut.

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

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

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le 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.

#### Article 1AUd 11.4 – Installations techniques

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

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

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

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

#### Article 1AUz 11.2 – Clôtures

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

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

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le 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.

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

### **Dans le secteur 1AUd**

#### **Article 1AUd 12.1 – Dispositions générales**

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

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, pour toute opération nouvelle :

- de plus de 50 logements en immeubles collectifs,
- de bureaux, commerces et services, dont la surface de plancher est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>,
- d'hébergement hôtelier d'une capacité supérieure à 80 chambres,
- d'équipement nécessaire au service public ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>,

au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en ouvrage.

#### **Article 1AUd 12.2 – Normes de stationnement**

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

- Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'État et par logement en accession sociale à la propriété,
  - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'activités et de services :
  - commerciales et de bureaux : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - artisanales et industrielles : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.
- Pour les autres constructions :
  - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de 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 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Article 1AUd 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la 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 1AUd 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au 1AUd 12.2,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au 1AUd 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

#### Article 1AUd 12.4 – Lotissements

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 1AUz 12.1 – Règles générales

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

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

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

- Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

- Pour les constructions à usage d'activités et de services :

- commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

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 : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Article 1AUz 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la 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 1AUz 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au 1AUz 12.2,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au 1AUz 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

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

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

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

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

---

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

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

---

#### Article 1AU 13.1 – Espaces boisés classés

---

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

Les espaces boisés classés à conserver, délimités aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-10 du Code de l'Urbanisme, qui interdisent tout changement de destination et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

##### **Dans le secteur 1AUd**

#### Article 1AUd 13.2 – Espaces libres

---

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

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

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

*Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements et/ou ensembles de constructions intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous forme de ZAC ou de permis d'aménager, sous réserve que cette opération comprenne au moins 10 % d'espaces libres correspondant à la règle ci-dessus.*

#### Article 1AUd 13.3 – Plantations

---

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

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

**Dans le secteur 1AUz**

**Article 1AUz 13.2 – Espaces libres et plantations**

---

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

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

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

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

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

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

---

Non réglementé.

