



ZONE 1AUP

Caractère de la zone

Zone à urbaniser à la périphérie de laquelle les voies publiques et réseaux ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du présent PLU).

Cette zone correspond aux lieux-dits du Plessis et de l'Andouillerie, principalement destinés à l'implantation de constructions à usage d'habitation.

Article 1AUp 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article 1AU 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2,
- les constructions destinées aux activités industrielles sont également interdites,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes d'une durée supérieure à trois mois,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés,

Article 1AUp 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'activité commerciale,
- les constructions à usage de bureaux,
- les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :
 - liées et nécessaires à une activité ou un équipement existants ou projetés,
 - implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement,
 - aménagées dans l'objectif de masquer des parcelles voisines,
 - 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 affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 2 ha 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.

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.

Sont également autorisées :

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 50% de l'emprise du bâtiment existant concerné et dans la limite de 50 m²,
- les extensions des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la mesure où leur superficie au sol n'excède pas 30% de l'emprise du bâtiment existant et dans la limite de 100 m²,

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 1AUp 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

Article 1AUp 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 1AUp 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 1AUp 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**Article 1AUp 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 1AUp 4.2 - Assainissement***4.2.1. Eaux usées***

Le système de collecte des eaux usées des constructions et installations nouvelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement.

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

Dans le cas d'un lotissement industriel, l'autorisation de lotir est conditionnée à l'existence d'un réseau d'égout recueillant les eaux résiduelles industrielles. Ce réseau peut, le cas échéant, être raccordé au réseau public d'assainissement à condition de prévoir les dispositifs de pré-traitement nécessaires aux rejets vers un réseau unitaire, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est autorisé. Dans ce cas, la collecte et la rétention des eaux pluviales doivent être assurées à l'échelle de l'opération d'aménagement. Les installations doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire désigné à cet effet, conformément au règlement d'assainissement.

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

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

Article 1AUp 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

Article 1AUp 6

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

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.

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

Un retrait minimal de 75 mètres doit par ailleurs être observé par rapport à l'axe de la route départementale 313 – périphérique Est. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes.

Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

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

Article 1AUp 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. 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.

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.

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

7.2. Au-delà de la bande des 20 mètres prise à compter de l'alignement :

Toute construction 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 1AUp 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 1AUp 9 – Emprise au sol des constructions

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

Article 1AUp 10 – Hauteur maximale des constructions

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 sur rue 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.

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 aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent dépasser, de 3 mètres maximum, les hauteurs fixées ci-dessus.

Article 1AUp 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 où 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 1AUp 11.1 – Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect cohérent avec les constructions implantées à proximité.

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.

Les toitures d'un bâtiment neuf ou les toitures 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 1AUp 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.

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, des aménagements (aires de stationnement perméables,...) doivent, dans le cadre des opérations d'ensemble, être réalisés sur l'unité foncière, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, afin de permettre le libre écoulement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.

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 1AUp 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.

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).

11.3.1. 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 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives au-delà de la limite définie ci-dessus ne doit pas excéder 2 mètres. Elles doivent être accompagnées d'éléments végétaux.

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 1AUp 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 1AUp 12.1 – Dispositions générales

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

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

Article 1AUp 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 S.H.O.N.,
 - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m² de S.H.O.N.,
 - entrepôts : 1 place pour 200 m² de S.H.O.N.,
 - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.
- Pour les autres constructions :
 - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de S.H.O.N.,
 - établissements hospitaliers, de soins et de santé et foyer-logements médicalisés pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres,
 - établissements d'enseignement : 1 place par classe,
 - autres établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de S.H.O.N..

Article 1AU_p 12.3 – Lotissements et ensembles de maisons individuelles

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

Article 1AU_p 12.4 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la S.H.O.N. 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 S.H.O.N. 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 1AU 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m² de S.H.O.N.. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au 1AU 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 1AU 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

Article 1AU_p 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au 1AU 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 1AUp 12.6 – Stationnement des deux roues

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

Article 1AUp 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Article 1AUp 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver 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 1AUp 13.2 – 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 et opérations groupées de plus de 10 lots ou comprenant plus de 10 constructions

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

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

Article 1AUp 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 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.

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

Article 1AUp 14 – Coefficient d'occupation du sol

non réglementé.