

# Le Mans

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement de la zone UD

| <b>P.L.U.</b>         | <b>Prescrit le</b> | <b>Arrêté le</b> | <b>Approuvé le</b> |
|-----------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| 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 UD

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine caractérisée par des formes urbaines diversifiées qui s'organise :

- à proximité des grandes voies d'accès au cœur de ville,
- sous forme de quartiers à majorité d'habitat collectif où les activités se développent peu à peu.

L'évolution vers plus de mixité est encouragée par des règles adaptées, notamment dans les sites où les activités commerciales et de services sont peu nombreuses. L'évolution des formes urbaines est par ailleurs encadrée par une réglementation permettant de retrouver des gabarits équilibrés, des alignements organisés et un parcellaire remodelé.

*Un secteur UDa, regroupant la gare ferroviaire, la technopôle Novaxis, le site Novaxud, le site du Pôle d'Échanges Multimodal ainsi que leurs abords, est identifié dans l'objectif de permettre, en continuité du centre-ville, la mise en place d'un pôle économique, tertiaire mixte intégrant des logements, équipements et services. La réglementation y est adaptée à cet objectif.*

*Un secteur UDe correspondant aux éco-quartiers.*

*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) figurant en pièce n° 6 du présent Plan Local d'Urbanisme. Une partie de la zone UD est concernée par ce risque.*

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

*Des prescriptions relatives à la réhabilitation d'une partie du site de l'île aux Planches et au suivi de la qualité des eaux superficielles et souterraines sont précisées par arrêté préfectoral n° 06-3275 du 12 juin 2006 qui figure en pièce n° 9.4 du présent Plan Local d'Urbanisme.*

*Sur certains secteurs, les conditions d'aménagement et d'équipements sont définies dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).*

## **Article UD 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 installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UD 2,
- les constructions à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article UD 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 m<sup>2</sup> 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 UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- 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,
- l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances,
- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :
  - liées et 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, lorsqu'ils sont de nature à favoriser la protection contre les inondations.
- dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement, les constructions, dès lors qu'elles sont intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du secteur.

## **Article UD 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains**

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

### Article UD 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 UD 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 dans les conditions définies par les réglementations 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 UD 5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

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

### **Article UD 6.1 – Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du présent règlement, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 5 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.

*Dans le secteur UD<sub>a</sub>, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 3 m minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.*

*Dans le secteur UD<sub>e</sub>, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 1,50 m minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.*

### **Article UD 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.
- 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.

#### **6.2.1. 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 autres constructions doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres de l'emprise du domaine public ferroviaire.

#### **6.2.2. 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.

### **6.2.3. Recul par rapport à certaines voies**

- La marge de recul, inscrite au document graphique en application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, définit, le long de la Route Nationale 157 – Avenue Olivier Messiaen, l'implantation obligatoire des constructions pour au moins 60 % de leur façade. La partie non implantée sur la marge de recul doit être implantée au-delà de cette dernière.
- 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, 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 UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Article UD 7.1 – Dispositions générales**

#### ***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.

*Dans le secteur UDe, 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 égal à 2 mètres pour les constructions d'une hauteur maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 6 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.*

*Dans le secteur UDa, les constructions peuvent être contiguës aux limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, elles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est au minimum de trois 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.

#### ***7.1.2. 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 mitoyen aveugle et en bon état 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 UD 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.

*Dans le secteur UDa, au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement, les constructions peuvent joindre les limites séparatives. Si la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives est au minimum égal à trois mètres.*

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 UD 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 minimal entre les deux constructions est de 5 mètres.

## **Article UD 9 – Emprise au sol des constructions**

### Article UD 9.1 – Dispositions générales

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

### Article UD 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 UDa, l'emprise au sol des constructions neuves peut atteindre 100 % 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.*

## **Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions**

### Article UD 10.1 – Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 15 mètres à l'égout du toit.

*Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 18 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 54 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 UD 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 UD 10.1, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur maximale fixée à l'article UD 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 UD 10.1.

#### **Article UD 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Dans le secteur UDe, le recours aux architectures favorisant une compacité des formes et une possibilité de production d'énergie renouvelable, est admis.*

#### Article UD 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 UD 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 ne doit pas excéder, en tout point, 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et équipements relatifs au service public ou d'intérêt collectif.

#### Article UD 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 UD 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.

### **Article UD 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

#### Article UD 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 UD 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>.
- Dans le secteur UDe, 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 de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 100 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.

*Dans le secteur UDa, cette disposition peut être réduite à 1 place pour 4 chambres.*

*Dans le secteur UDa, il est exigé au minimum, pour les constructions à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

- Pour les autres constructions :
  - salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

*Dans le secteur UDa, cette disposition peut être réduite à une place pour 50 m<sup>2</sup> 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  
*Dans le secteur UDa, cette disposition peut être réduite à 1 place pour 5 logements.*
- 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 UD 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 UD 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 UD 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 UD 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

*Dans le secteur UDa, l'application des règles définies ci-dessus peut faire l'objet de modulations lorsque la proximité ou la juxtaposition d'équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peut conduire à des complémentarités d'usage. Ces modulations, pour être appliquées, doivent être justifiées dans une notice justificative établie par le pétitionnaire. Elles ne peuvent amener à une réduction de plus de 30 % du nombre de places calculé en application de l'article UD 12.2.*

#### Article UD 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 UD 12.5 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au UD 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 UD 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 UDe, pour les constructions à usage d'habitation, un local ou un emplacement affecté aux deux roues d'une surface équivalente à 1,5 m<sup>2</sup> par logement doit être prévu, sauf dans le cas d'un logement disposant d'un stationnement couvert suffisant (automobile + deux roues). Dans le cas d'une opération de plus de 50 logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.*

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

### Article UD 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 UD 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 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 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).

*Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UDa.*

### Article UD 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.

#### **13.3.1. 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 UD 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.