

ZONE NP

Caractère de la zone

La zone NP couvre des secteurs forestiers ou à dominante "naturelle" présentant des paysages dont l'intérêt mérite qu'ils soient protégés.

La réglementation, adaptée à l'objectif de protection des sites et paysages, permet à la fois de maintenir le caractère naturel de ces espaces, de protéger les sites, milieux naturels, paysages et éléments remarquables notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et de maîtriser les quelques secteurs bâtis afin de limiter leur impact sur le paysage environnant.

La zone NP comprend un secteur NPc de constructibilité limitée. La réglementation sur ce secteur vise à assurer la pérennité des activités existantes.

Les changements de destination sont conditionnés à une superficie minimale de terrains afin de préserver le paysage environnant et de faciliter la mise en place de dispositifs autonomes d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Un secteur de protection contre le risque naturel 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° du présent Plan Local d'Urbanisme. Une partie de la zone UC est concernée par ce risque.

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° 9.2.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° 9.2.a.

La zone comprend des éléments bâtis et du petit patrimoine dont la nature, le caractère historique ou la qualité architecturale, nécessitent une attention particulière. Ces éléments qui figurent en annexe 8.4 du PLU sont soumis à permis de démolir en application de l'article R-421.28.

Cette zone recouvre également des zones humides repérées sur l'annexe 9.3 du PLU. Sur ces zones, tout affouillement et exhaussement du sol est interdit.

Article NP 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article NP 2,
- les exhaussements et affouillements du sol.

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

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations techniques liées aux services publics ou d'intérêt collectif strictement nécessaires.
- Les extensions de constructions existantes* à condition :
 - qu'elles soient à usage d'hébergement hôtelier, dans une limite de 5 chambres, ou à usage d'habitation,
 - que leur superficie au sol n'excède pas 50 m².

** la date de référence des constructions existantes correspond à la date d'approbation du PLU (28/04/2011)*

- Les constructions annexes :
 - à condition que leur SHOB n'excède pas 40 m²,
 - dans la limite d'une par unité foncière.
- Les extensions des constructions autres qu'à usage d'hébergement hôtelier ou d'habitation dans la mesure où la surface d'extension n'excède pas 30% de la surface d'emprise au sol du bâti initial et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Le changement de destination sous réserve :
 - que la destination future du bâtiment soit à usage d'hébergement hôtelier, dans une limite de 5 chambres, ou à usage d'habitation, dans la limite de 2 logements par unité foncière, et que le bâtiment initial présente un intérêt esthétique ou historique et soit construit en matériaux anciens,
 - que la destination future du bâtiment soit du garage collectif de véhicules ou du stockage.
- Les extensions de bâtiments à usage agricole.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation ou à un hébergement hôtelier.
- Les activités directement liées à l'autoroute.
- Les jardins familiaux.
- la démolition de tout ou partie des éléments identitaires du paysage communal (patrimoine bâti et autre patrimoine) sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Dans le secteur NPc :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à une activité.
- Les extensions d'installations existantes dans la mesure où la surface d'extension n'excède pas 50% de la surface d'emprise au sol du bâti initial et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Article NP 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

Article NP 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, le cas échéant, l'accès des véhicules 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 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 NP 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 NP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**Article NP 4.1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par la réglementation en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être réalisée soit par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

Article NP 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

Les eaux usées des constructions nouvelles feront l'objet d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur.

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 NP 5 – Superficie minimale des terrains

Dans le cas d'un changement de destination, la superficie minimum de l'unité foncière doit être de 1500 m².

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

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A28,
- 35 mètres de l'alignement des RD 313, 314, 323 et 357,
- 15 mètres de l'alignement des voies départementales non classées,
- 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Une implantation différente des règles définies ci-dessus peut être autorisée en cas de changement de destination, de surélévation ou d'extension de constructions existantes et aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article NP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article NP 7.1 – Dispositions générales

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 est en vis-à-vis 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, le retrait est au minimum de 3 mètres quelle que soit la hauteur de la construction.

Article NP 7.2 – Dispositions particulières

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.

En cas d'extension, de changement de destination 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 ou installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

Article NP 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 3 mètres.

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis 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, le retrait est au minimum de 3 mètres quelle que soit la hauteur de la construction.

Article NP 8.2 – Dispositions particulières

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et les constructions liées à leur fonctionnement, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure à 3 mètres.

En cas d'extension, de changement de destination 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.

Article NP 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NP 10 – Hauteur maximale des constructions

Article NP 10.1 – Dispositions générales

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et d'annexe doivent être sans étage. Leur hauteur ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau habitable peut être aménagé dans les combles.

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou nécessaire aux services publics ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Article NP 10.2 – Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être autorisée :

- en cas d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie à l'article NP.10.1, si cette extension permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant,
- en cas de changement de destination, si la hauteur du bâtiment excède celle autorisée à l'article NP.10.1,
- pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article NP 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.

Article NP 11.1 – Aspect extérieur des constructions

Toute nouvelle construction doit présenter un aspect harmonieux avec le bâtiment principal et avec l'environnement par une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'ensemble des constructions avec toiture, à l'exception de celles à usage d'activités, doivent être couvertes par des matériaux de forme et de couleur identiques à de l'ardoise ou de la tuile plate.

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Article NP 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 que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de matériaux type "plaques de béton nu" ou de matériaux destinés à être recouverts mais non enduits sont proscrites.

Article NP 11.3 – Aménagement des abords

Des aménagements doivent être réalisés sur l'unité foncière dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et 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, doivent être 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 NP 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**Article NP 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 NP 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 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.
 - 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'État,
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**
 - 1 place pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à usage d'activités et de services :**
 - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON,
 - artisanales : 1 place pour 50 m² de SHON,
 - entrepôts : 1 place pour 200 m² de SHON,
- **Pour les autres constructions :**
 - 1 place pour 50 m² de SHON.

Article NP 12.3 – 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 (extension, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m² de SHON. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au NP 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 NP 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

Article NP 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations fixées au NP.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.

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

Article NP 13.1 – Espaces boisés classés

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.

Article NP 13.2 – Espaces libres et plantations

Le nombre d'arbres de haute tige existants avant travaux sera maintenu.

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 l'Huisne, une bande enherbée de 5 mètres minimum devra être réalisée ou maintenue en bordure de rivière. 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 NP 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.