

## ZONE UP

### ***Caractère de la zone***

---

La zone UP correspond aux quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire. Il s'agit notamment des secteurs Bergère, Beaulieu, La Varrée, Halle de Brou, Renault-Denis, Logis de l'Huisne.

*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° 6 du présent Plan Local d'Urbanisme. Une partie de la zone UP 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.*

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

---

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles à l'exception de celles visées à l'article UP 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UP 2,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- 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 lorsqu'ils ne dépendent pas d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

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

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales non classées sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement 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 nécessaire à un équipement ou une activité existants,
  - implantées sur la même unité foncière que cet équipement ou cette activité,
  - aménagées dans l'objectif de les masquer des parcelles voisines.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation ou à un hébergement hôtelier.
- 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.
- 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.

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

#### Article UP 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et, 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 UP 3.2 – Voiries

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

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

### Article UP 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction 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 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) doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression.

### Article UP 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**

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

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

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

#### **4.2.2. Eaux non domestiques**

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

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

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

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

## **Article UP 5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

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

### **Article UP 6.1 – Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 15 mètres des départementales non classées,
- 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Le long des voies présentant un ordonnancement bâti continu ou dominant, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.

### **Article UP 6.2 – Dispositions particulières**

Les constructions peuvent être implantées différemment :

- 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.
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé à l'angle de deux voies, dans l'objectif d'une meilleure insertion de la construction dans le tissu urbain.
- lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements nécessaires au service public 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 liées aux différents réseaux.

### **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 2 mètres de l'emprise du domaine public ferroviaire.

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

### **Article UP 7.1 – Dispositions générales**

7.1.1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives de la parcelle. Si la contiguïté n'est pas assurée, le retrait est au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée, 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.

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

La construction principale peut être contiguë à l'une des 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.

*7.1.3. Au-delà de la bande des 24 mètres prise à compter de l'alignement :*

La construction principale doit être implantée en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur hauteur, sans jamais être inférieure à :

- 3 mètres par rapport aux limites latérales,
- 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelles.

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

Article UP 7.2 – Dispositions particulières

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

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

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

Lorsque la construction envisagée est en vis-à-vis 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 des constructions.

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

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

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

### **Article UP 10.1 – Dispositions générales**

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

Au-delà de la hauteur définie 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 mètres 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.

En cas d'extension de constructions existantes à usage d'activités, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

### **Article UP 10.2 – Dispositions particulières**

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

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

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

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

### **Article UP 11.1 – Aspect extérieur des constructions**

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

Les modifications ou rénovations de façade doivent respecter la cohérence architecturale de la construction existante en termes de formes, de modénatures et de proportions des ouvertures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect harmonieux avec le bâtiment principal et avec l'environnement par une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs.

Dans le cas d'une construction nouvelle à usage d'habitation individuelle avec toiture à pentes, la pente du corps principal de l'habitation doit être proche du rapport 1/1. Dans le cas d'une extension, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Elle doit alors être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial.

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 UP 11.2 – 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 plaques de béton nu ou de matériaux destinés à être couverts mais non enduits sont interdites.

##### **11.2.1. 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).

##### **11.2.2. Clôtures de l'unité foncière des autres constructions et installations**

Les clôtures peuvent être constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé d'une haie vive ou taillée.

#### Article UP 11.3 – Aménagement des abords

Les abords de constructions neuves à usage d'habitation doivent être aménagés avec soin, en privilégiant l'élément végétal, notamment par l'implantation de haies vives en bordure de terrain.

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le pré-traitement des eaux pluviales, 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.

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 optimale dans l'environnement urbain.

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

### **Article UP 12.1 – dispositions générales**

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

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

### **Article UP 12.2 – Normes de stationnement**

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessous est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.
- Il est exigé au minimum :
  - Pour les constructions à usage d'habitation:
    - 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
    - 1,5 places 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>,
    - 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.
  - Pour les constructions à usage d'activités et de services :
    - commerciales et de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
    - entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON,
    - d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la SHON des constructions affectées au commerce.

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



### Article UP 12.3 – Lotissements

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

### Article UP 12.4 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la 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 UP 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 SHON. Dans ce cas le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UP 12.2,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au UP 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

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

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

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

### Article UP 12.6 – Stationnement des deux roues

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

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

### Article UP 13.1 – Aménagement des espaces libres

#### 13.1.1 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 ou plantations) sur au moins 80 % de leur surface.

#### 13.1.2. 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).

Les voies nouvelles et places doivent comprendre des plantations d'alignement.

### Article UP 13.2 – Plantations

Lorsqu'il existe des arbres de haute tige existants 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.

#### 13.2.1. 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, les haies et plantations doivent être implantées à 10 mètres ou plus des berges de la rivière définies comme la limite du domaine public fluvial naturel.

## Article UP 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.