

LA LETTRE du PLU

WWW.
lemansmetropole.fr
N°4 - Octobre 2020

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE



Stéphane Le Foll
Président
Le Mans Métropole

Édito

En approuvant le Plu communautaire le 30 janvier 2020, Le Mans Métropole s'est dotée pour la première fois d'un document d'urbanisme à l'échelle de ses 19 communes.

Ce document est l'aboutissement de cinq années de travail et d'échanges entre les communes, leurs habitants, les acteurs associatifs et économiques du territoire et les personnes publiques associées. Cette démarche collégiale a conduit à la construction d'un projet commun et partagé de développement de l'agglomération à l'horizon 2030.

Ce projet a vocation à assurer le développement de la métropole, tout en garantissant la sauvegarde des espaces agricoles et naturels, en réaffectant à la destination agricole et naturelle plus de 300 hectares.

Cette quatrième Lettre du Plu, tout en présentant les perspectives du plan dans toutes ses thématiques, est également un support à destination de tout porteur de projet, pour lui permettre de se familiariser avec ce nouvel environnement réglementaire.

L'objectif que nous portons ici est d'accompagner dans les meilleures conditions possibles tous les projets qui s'inscriraient dans l'ambition du développement durable du territoire.

Le Plu communautaire au terme de cinq années d'élaboration

Approuvé en janvier 2020, le Plu communautaire se substitue aux 15 documents d'urbanisme précédemment en vigueur. Il fixe un cadre pour l'organisation et le développement de l'agglomération à l'horizon 2030.



Concertation réalisée dans le cadre des études environnementales

Diagnostic et définition des enjeux (2015-2016)

Dans un premier temps, des études thématiques (agricole, environnementale, socio-démographique, économique, patrimoine...) ont été réalisées sur le territoire afin d'identifier les enjeux à prendre en compte pour élaborer le projet.

Définition du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et traduction réglementaire (2017-2019)

Le débat sur le PADD en juin 2017 a arrêté les grandes orientations du projet. Un travail sur la déclinaison de ces orientations sur l'ensemble du territoire a ensuite été mené jusqu'à l'arrêt du projet, en mars 2019. Tout au long de la procédure d'élaboration une large

concertation a été menée avec la population, les associations de quartiers, les acteurs économiques et agricoles, et les représentants de la société civile.

Consultations et enquête publique (2019)

Les Personnes publiques associées ont rendu leurs avis sur le projet arrêté, tous favorables, assortis ou non de recommandations, de remarques ou réserves.

L'enquête publique portant sur le projet arrêté a recueilli, du 26 août au 30 septembre 2019, 737 observations. La commission d'enquête a émis un avis favorable au projet.

Le conseil communautaire de Le Mans Métropole a approuvé le projet, adapté suite aux consultations et à l'enquête publique, le 30 janvier 2020. ■

La lettre du PLU communautaire N° 4

Directeur de la publication : Stéphane Le Foll,

Adresse : Hôtel de ville, CS 40010,72039 Le Mans Cedex 9.

Tél. 02 43 47 47 47 . Rédaction : service Urbanisme Foncier.

Conception maquette : service Communication externe

Ville du Mans et Le Mans Métropole.



Ecoquartier la Halle du Brou - Yvré-l'Évêque

► Inscrire dans le temps long une croissance démographique régulière et satisfaire la demande en logement qui en découle tout en veillant à limiter la consommation d'espaces et à maintenir les équilibres territoriaux.

Objectif démographique de la Métropole 2030 :

222 000 habitants



Novaxurt - Le Mans

► Favoriser la création d'emplois et de richesses en s'appuyant sur tous les atouts du territoire dans une logique de répartition équilibrée.

Un projet à l'horizon 2030

pour un territoire dynamique, équilibré et soucieux des enjeux environnementaux

► Habitat

Le projet affirme la position stratégique de l'agglomération mancelle au cœur du département, tout en veillant au maintien des équilibres territoriaux. Le besoin est estimé à **environ 14 000 logements d'ici 2030** pour répondre à la fois à l'objectif de croissance démographique et compenser le phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logement liée au vieillissement, à la décohabitation, aux séparations).

Ce besoin sera couvert par la remobilisation d'une partie du parc vacant de longue durée en particulier sur la ville du Mans, par la densification et le renouvellement des espaces urbains et par des secteurs en extension. **Les projets en renouvellement urbain sont privilégiés.** Les secteurs en extension sont pour moitié des espaces qualifiés de réserves (classés en zone 2AU) qui ne seront ouverts à l'urbanisation que si le besoin le justifie.

Cette offre de logement sera diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins. **Cette diversification** est assurée au travers des Orientations d'aménagement et de programmation de secteurs qui déterminent les formes urbaines souhaitées (individuels, individuels denses, intermédiaires ou collectifs) et la part à affecter au logement aidé (locatif ou accession sociale). La souplesse introduite dans le règlement permettra également une évolution du bâti existant pour **répondre aux attentes des ménages** tout en prenant en compte **les enjeux environnementaux** et en veillant à une bonne intégration dans l'environnement immédiat. ■

► Développement économique

Le projet prévoit de conforter :

- Le développement **des secteurs économiques d'intérêt majeur**, constitués de grandes zones d'activités à dominante industrielle. Ils contribuent au rayonnement et à l'attractivité au niveau régional et national du territoire. Leur développement, à 60 % en renouvellement urbain, permettra d'attirer de nouvelles entreprises et de faciliter le "parcours résidentiel" des entreprises déjà présentes sur le territoire.
- Le rôle des secteurs Gare, Université et du centre-ville du Mans comme sites privilégiés d'accueil des activités tertiaires,
- **Le maillage de zones d'activités de proximité** dans une logique de répartition géographique équilibrée, destinée à accueillir principalement des activités artisanales et de petite production. Le potentiel identifié se trouve à plus de 43 % dans des zones existantes.

Il prévoit également d'organiser la place des activités non nuisantes de petites productions artisanales et de services dans le tissu urbain afin de rapprocher les entreprises de leur zone de chalandise.

Le règlement du Plu communautaire fait en sorte de **recentrer le développement commercial** sur 5 secteurs préférentiels : le centre-ville du Mans et les 4 principales zones commerciales de périphérie. Un périmètre de centralité sur le cœur de Ville du Mans est délimité pour y concentrer l'activité commerciale. Pour s'assurer du bon effet de cette mesure, le projet comporte également, aux abords de ce périmètre de centralité, un second périmètre dans lequel l'implantation de nouveaux commerces est interdite.

Les périmètres des zones commerciales de périphérie telles que définies au Document d'aménagement commercial du SCoT sont limités aux emprises urbanisées et déjà en projet

Enfin, le projet de Plu communautaire vise à **protéger et favoriser le développement de l'agriculture** sur son territoire, considérant son rôle important pour préserver les paysages mais aussi en tant qu'acteur économique notamment dans ces relations avec la ville et le développement potentiel de circuits courts. La zone agricole couvre l'ensemble des terres exploitées. Le règlement comporte différentes mesures pour faciliter le développement des exploitations. ■

► Mobilités et déplacements

La politique de mobilité est un vecteur majeur pour l'attractivité de Le Mans Métropole. Elle vise, dans un objectif d'amplification des modes alternatifs à l'automobile, à faciliter les déplacements au sein de l'agglomération, quels que soient le motif, la distance et la destination.

Il a donc été fait le choix d'intégrer le Plan de déplacement urbain dans le Plu communautaire avec un volet déplacements. Celui-ci comprend neuf thèmes déclinés en 23 actions, en écho à l'ambition qui repose sur 3 principaux objectifs du PADD :

- ▶ apporter une clarification dans l'organisation des voies au regard des logiques de déplacements souhaitées,
- ▶ conforter le réseau de transports en commun,
- ▶ développer l'utilisation des modes actifs.

Ce volet déplacement s'inscrit dans la **recherche de multimodalité**. L'objectif est de donner le choix de son mode de déplacement à chaque habitant de Le Mans Métropole, chaque offre de mobilité étant complémentaire l'une de l'autre et déployée selon sa zone de pertinence, son temps de trajet, son confort et sa facilité d'usage. Ainsi, le développement d'une bonne articulation entre les différents réseaux, que ce soit entre le tramway et le bus, l'urbain et l'interurbain, le vélo et les transports en commun, la voiture et le tramway... est au centre de la politique des mobilités de la Métropole sur les 12 prochaines années. ■

► Paysage et environnement

La définition des contours des réservoirs de biodiversité a permis d'identifier la **Trame Verte et Bleue** du territoire, qui s'étend aussi bien sur les espaces agricoles et naturels qu'à l'échelle urbaine. Des outils de protection adaptés portant notamment sur la protection des haies, zones humides et boisements présentant des enjeux environnementaux ont été développés.

Le Plu communautaire vise également à **renforcer la présence végétale en milieu urbain** en imposant dans certains secteurs des surfaces de pleine terre et en faisant de la trame végétale un fil conducteur de la conception de tout projet. L'outil principal est le "coefficient nature" qui doit être pris en compte dans chaque projet.

En matière de consommation d'espace, le projet donne **priorité au développement dans l'enveloppe urbaine** par le renouvellement et la densification des espaces déjà bâtis. Un important travail de repérage et d'analyse des fonciers mobilisables en zone urbanisée a conduit à identifier 52 % des besoins en logements sur la période 2019-2030 dans l'enveloppe urbaine. Le développement économique se fera pour moitié dans les zones d'activités existantes.

Parallèlement, **des densités minimales** ont également été définies. Ainsi, 84% de la production de logements programmée se fera sur des communes ayant une densité minimale supérieure à 20 logements par hectare.

L'attention particulière apportée à la localisation des secteurs en extension de la zone urbanisée au regard des enjeux agricoles et environnementaux et le dimensionnement de ces zones au plus juste par rapport aux besoins estimés, aboutissent à **reclasser en zones naturelles ou agricoles plus de 460 hectares** ■



Avenue Bollée - Le Mans

- ▶ Poursuivre et amplifier l'utilisation des modes alternatifs à l'automobile.



Parc Jean-du-Bellay - Yvré-L'Évêque

- ▶ Préserver les richesses paysagères et naturelles qui contribuent à un cadre de vie de qualité.



Projet Beaulieu - Le Mans

Des outils au service d'un urbanisme de projet

Le Plu communautaire fournit les outils pour la mise en place d'un "urbanisme de projet". L'objectif est de produire une urbanisation adaptée à son environnement bâti et naturel qui vise à tirer parti au mieux du contexte physique, géographique.

Par ce principe, la conception des projets est encadrée par des objectifs à atteindre définis dans une Orientation d'aménagement et de programmation thématique : l'OAP "Composition Urbaine". C'est donc le projet qui définira la règle la plus adaptée. Cette approche qui nécessite en amont une grande concertation et négociation avec les porteurs de projet cherche à sortir d'un urbanisme "standardisé" pour concevoir un véritable urbanisme de projet.

Deux principaux outils sont mobilisés :

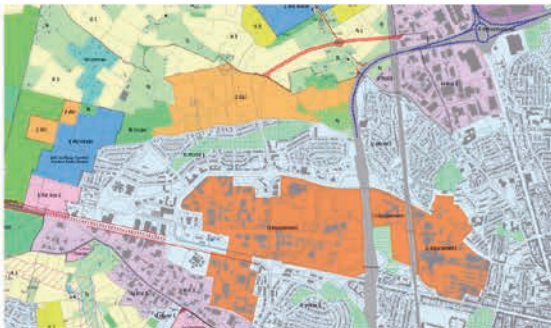
- ▶ Le règlement
- ▶ Les Orientations d'aménagement et de programmation (thématiques ou sectorielles)

▶ Un socle réglementaire

Le règlement littéral est décliné, non par zone comme dans les PLU précédents, mais par thématiques au sein desquelles des règles relatives à l'utilisation du sol sont introduites :

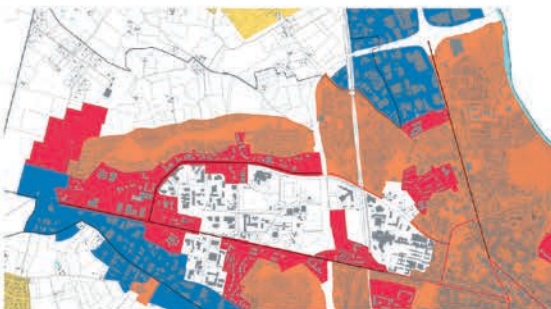
- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Vocation des zones à destination des constructions 2. Hauteur des constructions 3. Implantation des constructions 4. Coefficient nature | <ol style="list-style-type: none"> 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 6. Stationnement 7. Desserte par les réseaux |
|---|--|

Il est complété par trois plans : plan des vocations, plan des hauteurs et plan du "coefficient nature".



▶ Le plan des vocations ou plan de zonage

Il indique les règles relatives aux occupations des sols autorisées selon les secteurs et régit, notamment, les vocations des constructions : zones urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles, etc... Il spatialise également les éléments de patrimoine, de paysage ou d'environnement protégés, ainsi que les emplacements réservés.



▶ Le plan des hauteurs

Il définit les hauteurs maximales autorisées dans les zones urbaines U mixte 1 et 2, U éco, et dans les zones à urbaniser 1AU mixte et 1AU éco.



▶ Le plan du coefficient "nature"

Il indique les surfaces perméables ou éco-aménagées minimum dans la zone U mixte.

Composition du Plu communautaire

Le dossier de Plu communautaire se compose de quatre parties :

- ▶ **Le projet intercommunal** qui réunit les différentes pièces du rapport de présentation et le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- ▶ **Les pièces réglementaires**, à partir desquelles tout projet doit être établi et qui se composent notamment du règlement, des OAP, de la liste des emplacements réservés et du descriptif des servitudes.
- ▶ Les 19 **déclinaisons communales** qui se composent d'éléments de diagnostic à l'échelle de chaque commune (cahiers communaux) et du règlement graphique qui spatialise et complète le cadre réglementaire.
- ▶ **Les annexes** qui rassemblent divers documents et plans en lien avec l'occupation des sols, qui peuvent avoir des conséquences de portée réglementaire. À titre d'exemple : les Plans de prévention des risques naturels inondations ; les périmètres des Zones d'aménagement concerté, les infrastructures classées vis-à-vis du bruit...

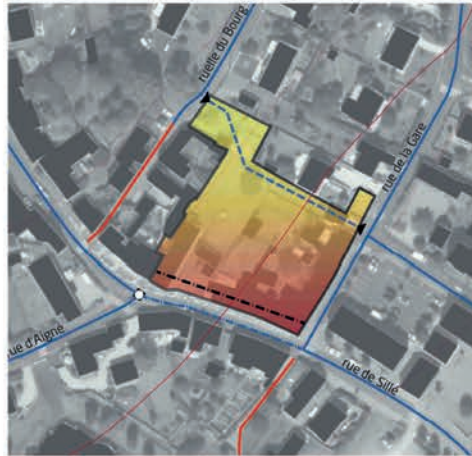
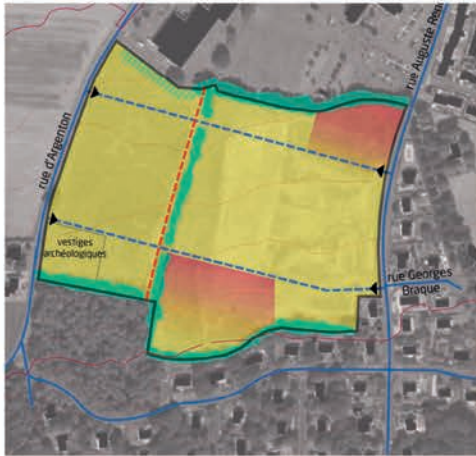
Zonage réglementaire

Des orientations

Les Orientations d'aménagement et de programmation constituent un cadre réglementaire qui permet de fixer des objectifs. Elles sont de deux types : sectorielles ou thématiques

Les 124 OAP de secteurs

Elles portent sur des secteurs en renouvellement urbain ou en extension, présentant des enjeux forts du fait de la complexité du site, ou bien sont dites "incitatives" pour favoriser une densification de logements. Elles fixent des orientations en matière de densité, de préservation du paysage, de gestion des eaux pluviales, de voiries, etc.



L'OAP thématique "Patrimoine local"

Elle s'applique à la Ville du Mans et régit les projets sur les bâtiments présentant des enjeux patrimoniaux

L'OAP thématique "Composition Urbaine"

Elle fixe des objectifs à atteindre pour toutes les opérations en extension de la zone urbanisée ou de renouvellement urbain conséquentes. Illustrant le principe de l'urbanisme de projet, elle détermine des orientations sur 10 thématiques :

- Espaces circulés et principes d'organisation de la voirie** : articuler et hiérarchiser les voies créées dans les nouveaux quartiers, valoriser la rue comme un espace public de qualité...
- Parcours de l'eau** : gérer la pluie là où elle tombe en privilégiant une infiltration totale des eaux pluviales,
- Collecte des ordures ménagères** : aménager les quartiers, et notamment la trame viaire, pour faciliter le déploiement de ce service public,
- Intégration du végétal** : créer un cadre de vie de qualité par l'élaboration d'un projet paysager global,
- Implantation du bâti** : rechercher une implantation permettant de limiter les linéaires de voirie, de bénéficier du meilleur ensoleillement, de préserver l'intimité et de garantir les possibilités d'évolution dans le temps (extensions),
- Qualité architecturale** : veiller à créer un paysage urbain harmonieux, tout en concevant des logements performants en matière d'usages et sur le plan énergétique,
- Construire dans la pente** : gérer la topographie de manière globale,
- Insertion des éléments techniques**,
- Clôtures** : déterminer le type de clôture en fonction du contexte, permettant une bonne articulation avec la rue en limite de l'espace public, un maintien de l'intimité en limite séparative, ou une transition avec les espaces naturels et agricoles en limite urbaine,
- Développement des énergies renouvelables** : rechercher le raccordement au réseau de chaleur, étudier l'installation de panneaux solaires... ■

9 zones urbaines,

- U mixte 1** - Zone urbaine mixte générale
- U mixte 2** - Zone urbaine mixte de centralité
- U mixte 3** - Zone urbaine mixte des hameaux constructibles
- U éco 1** - Zone urbaine économique à dominante industrielle
- U éco 2** - Zone urbaine économique à dominante commerciale
- U éco 3** - Zone urbaine économique mixte
- U équipement** - Zone urbaine d'équipement
- U équipement 24H** - Zone liée au Circuit d'infrastructure
- U infrastructures** - Zone urbaine d'infrastructure

6 zones à urbaniser,

- 1 AU mixte** - Zone à urbaniser mixte
- 1 AU éco 1** - Zone à urbaniser économique à dominante industrielle
- 1 AU éco 2** - Zone à urbaniser économique à dominante commerciale
- 1 AU éco 3** - Zone à urbaniser économique mixte
- 1 AU équipement** - Zone à urbaniser équipement
- 2 AU** - La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation

3 zones agricoles,

- A 1** - Zone agricole générale
- A 2** - Zone agricole spécifique
- A 3** - Zone agricole non constructible

10 zones naturelles.

- N** - Zone naturelle générale
- N forestier** - Zone naturelle forestière
- N loisirs** - Zone naturelle pour activités de loisirs
- N jardins** - Zone naturelle dédiée aux jardins
- N terrains de loisirs** - Zone naturelle dédiée aux terrains de loisirs
- N équipement** - Zone naturelle accueillant différents types d'équipements
- N éco** - Activités économiques en zone naturelle
- N hameau** - Zone de hameau constructible
- N habitat caravane** - Secteurs destinés à l'habitat caravane
- N stockage** - Secteurs identifiés pour du stockage



Boulevard Sain-Nicolas - Coulaines

Le coefficient "nature"

Focus

Le coefficient "nature" constitue la nouveauté principale de ce PLU communautaire. Alors que les anciens documents d'urbanisme comportaient une règle d'emprise au sol maximale des constructions, le PLU communautaire propose d'inverser le regard en définissant une surface minimale d'espaces non imperméabilisés ou éco aménagés.

► Mon projet est-il concerné ?

Le coefficient "nature" s'applique dans les zones urbaines et à urbaniser, ainsi que dans certaines zones naturelles (N équipement, N éco, N hameau et N habitat caravane).

Il n'est pas règlementé en dehors de ces zones, soit pour les autres zones naturelles, pour les zones agricoles et pour les zones 2AU.

Le coefficient est l'ensemble des parcelles nécessaires au projet. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, opérations faisant l'objet d'un permis d'aménager ou portant sur une unité foncière de plus de 5 000 m²), ce coefficient peut être mutualisé. ■

► Quel coefficient s'applique à mon projet ?

En zone U mixte, il convient de se référer au plan du coefficient "nature" qui définit les coefficients applicables allant de 0,2 à 0,75, selon la densité du tissu urbain et la présence d'enjeux de biodiversité ou d'espaces naturels et agricoles à préserver.

Pour les autres zones, le coefficient applicable est indiqué dans le règlement littéral du PLU :

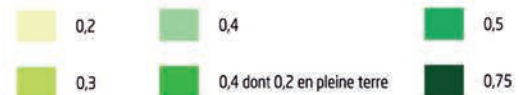
- En zone naturelle N hameaux, le coefficient est de 0,75 ;
- En zones naturelles N habitat caravane, N éco et N équipement, il est de 0,4 ;
- En zones urbaines d'activités économiques (U éco) et d'équipements (U équipement, U 24 Heures), ainsi qu'en zones à urbaniser (1 AU), il est de 0,3. ■

Répondre aux enjeux environnementaux

Le coefficient "nature" a pour objectif de mettre en avant la place de la nature pour répondre aux enjeux environnementaux de biodiversité et d'adaptation au changement climatique :

- en développant la présence du végétal en milieu urbain,
- en favorisant les zones de pleine terre (objectif cohérent et complémentaire avec les enjeux de gestion des eaux pluviales par infiltration),
- en consolidant à l'échelle de la ville du Mans une trame propice à la biodiversité,
- en rafraichissant la ville par une réduction du stockage de chaleur.

Outil de l'urbanisme de projet, le coefficient nature **donne le choix de solutions adaptées et liées au contexte** en définissant des objectifs à atteindre.





Rue de l'Ardoise - Le Mans (2 photos)

Exemples de calcul :

Cas d'un projet de construction d'une maison individuelle en secteur où le coefficient "nature" est de 0,4, sur une parcelle de 150 m².

150 x 0,4 = 60 m² minimum d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménagés nécessaires.

► Le projet = maison de 70 m² d'emprise au sol + annexe de 10 m² + terrasse dalle béton de 15 m² = 95 m² de surface imperméabilisée.

► Il reste donc 55 m² (150 m² - 95 m²) potentiellement non imperméabilisés ou éco-aménagés, ce qui est insuffisant au regard de l'application du coefficient nature (< 60 m²).

Solution possible :

► une toiture végétalisée dont la pondération est de 0,5 : avec 70 m² de surface cette toiture végétalisée représente un équivalent de 35 m² (70 m² x 0,5) éco aménagés qui s'ajoutent aux 55 m² du projet initial.

Cas d'un immeuble en secteur dit "dense" où le coefficient "nature" est de 0,2, sur une parcelle de 1 500 m².

1 500 x 0,2 = 300 m² minimum d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménagés

Le projet comporte :

► un bâti de 1 000 m² d'emprise au sol (50 m x 20 m) en R+3 comprenant 45 logements

► 45 places de stationnement (1 place par logement) dont 25 places dans le volume bâti et 20 places en aérien, soit 500 m²

= 1 500 m² de surface imperméabilisée, soit 100 % de la parcelle : il est donc nécessaire d'adapter le projet pour répondre à l'objectif de 300 m² d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménagés.

Solution possible :

► une toiture végétalisée (dont la pondération est de 0,5) : 1 000 m² x 0,5 = 500 m² de surface éco-aménagée supplémentaire

► une paroi verticale végétalisée sur 3 faces et sur un niveau : 270 m² de surface éco aménagée supplémentaire

► du stationnement aérien en béton poreux (dont la pondération est de 0,5) : 500 m² x 0,5 = 250 m² de surface éco-aménagée supplémentaire

Comment calculer la superficie "nature" nécessaire ?

Pour connaître la superficie non imperméabilisée ou éco-aménagée nécessaire pour votre projet, le calcul effectué est le suivant :



Des pondérations sont appliquées selon le type de surfaces mises en œuvre : plus un espace sera perméable, plus il aura un poids important dans le calcul, la pondération allant de 1 pour les espaces verts en pleine terre à 0 pour les surfaces imperméables. ■

Espaces pris en compte	Pondération
Espaces verts en pleine terre	1
Espaces verts sur dalle (sur au moins 30 cm de terre végétale)	0,7
Surfaces semi-perméables : enrobé drainant, béton poreux, pavés à joints enherbés, pavés à joints larges, grave concassée, structure alvéolaire végétalisée, etc...	0,5
Toiture végétalisée	0,5
Agriculture hors sol	0,5
Surfaces verticales végétalisées	0,3
Surfaces imperméables	0
Majorations	
Plantation d'un arbre de haute tige	+ 25 m ² par arbre
Maintien d'un arbre existant en bon état sanitaire	+ 30 m ² par arbre
Haie d'essences locales créée ou existante maintenue	+ 1 m ² par mètre linéaire

Un projet ?

La marche à suivre

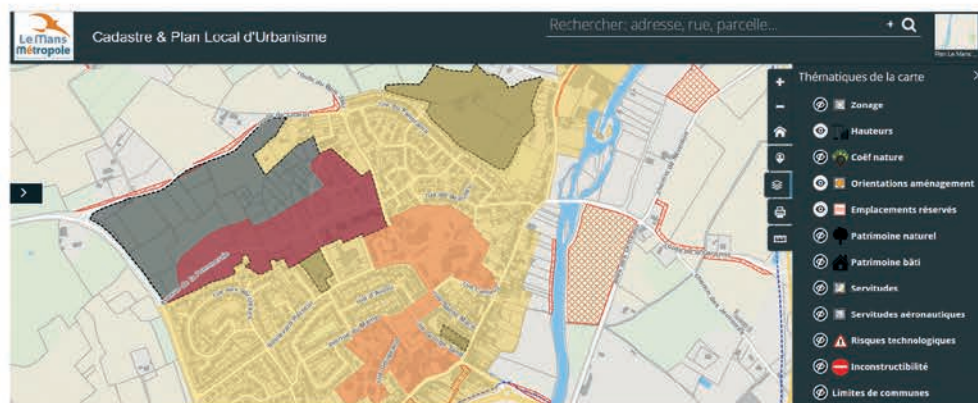
Tous les projets de constructions situés sur les 19 communes de Le Mans Métropole doivent respecter les dispositions du Plu communautaire. Comment connaître les règles qui s'appliquent à votre parcelle ?

Étape 1 : Consulter le règlement graphique

Trouvez votre parcelle dans le règlement graphique, composé de trois plans, de votre commune ou de votre quartier. La carte interactive disponible sur le site internet geo.lemans.fr/igeonet_plu/ permet de faire une recherche rapide par l'adresse ou le numéro de parcelle.

Le plan de zonage (pièces n°12) vous indique la zone à laquelle votre parcelle appartient. En outre, il indique si vous êtes concernés par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), un emplacement réservé, un projet d'aménagement de voirie, ou la présence d'un élément patrimonial bâti ou naturel à protéger.

Le plan des hauteurs (pièces n°13) et **le plan du coefficient nature** (pièces n°14) permettent de connaître, lorsque votre parcelle est concernée, les hauteurs maximales autorisées et le coefficient nature qui s'y applique.



Étape 2 : Se référer aux pièces écrites du PLU

Le règlement littéral (pièce n°10.1) vous indique les règles relatives à l'occupation du sol dans votre zone, notamment les destinations des constructions autorisées ou interdites. Il renseigne également les règles applicables lorsque votre parcelle comprend un élément bâti ou naturel à protéger. Enfin, il complète les plans des hauteurs et du coefficient nature lorsque ceux-ci n'indiquent pas d'information sur votre parcelle. Une déclinaison par zone est accessible sur le site internet.

Si vous êtes concernés par :

- ▶ une **OAP**, consultez la fiche relative à votre secteur (le nom du secteur est indiqué sur le plan de zonage) dans la pièce n°8.3.
- ▶ un emplacement réservé, consultez **la liste des emplacements réservés** (pièce n°11) pour en savoir plus sur l'objet de cette réserve.
- ▶ un patrimoine remarquable protégé sur Le Mans, consultez l'**OAP "Patrimoine local"** (pièce n°8.2).
- ▶ une opération d'aménagement ou de construction conséquente, consultez l'**OAP "Composition Urbaine"** (pièce n°8.1).

Étape 3 : Consulter les servitudes et les annexes

Pour connaître les servitudes s'appliquant à votre parcelle, consultez **le plan des servitudes** (pièces n°16) de votre commune ou de votre quartier, ainsi que **le descriptif des servitudes** (pièce n°15) si vous êtes concernés.

Vous pouvez également consulter les annexes qui, certaines ayant une portée réglementaire, peuvent avoir des incidences sur votre projet. ■

Où consulter le Plu communautaire ?

Le Plu communautaire est consultable en intégralité sur le site internet de Le Mans Métropole à l'adresse suivante : www.lemansmetropole.fr/plu/

Pour y accéder depuis la page d'accueil du site Le Mans Métropole, cliquez sur "**Le Mans Métropole Attractif**", puis dans la colonne Le Plu Communautaire sur "**Le Plu adopté**".

Depuis cette page, il est possible de télécharger individuellement les documents du Plu, organisés en 6 dossiers : le rapport de présentation, le PADD, les pièces règlementaires, le Programme d'orientations et d'actions mobilités, les déclinaisons communales (comprenant les cahiers communaux et les plans de zonage classés par commune), et les annexes. Afin de permettre une meilleure appréhension de ces documents, une notice explicative de la composition du dossier est disponible. Le site internet de Le Mans Métropole met également à disposition une carte interactive permettant une consultation plus rapide du zonage en vigueur sur votre parcelle, à l'adresse suivante : geo.lemans.fr/igeonet_plu/

Le dossier "papier" est consultable dans chaque mairie des communes de Le Mans Métropole et au service Urbanisme-Foncier.

Besoin d'un renseignement ?

Le service Urbanisme-Foncier de Le Mans Métropole se tient à votre disposition.

Il examine les demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment de permis de construire et de permis d'aménager, au regard du Plu communautaire. Il accompagne les professionnels et les particuliers dans la mise en œuvre de ce nouveau document, dans le but de concilier les projets de constructions avec les nouvelles dispositions réglementaires. *Sauf situation sanitaire exceptionnelle, le service est ouvert au public du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h à 17h, au 3^e étage de l'immeuble Condorcet, 16 avenue François-Mitterrand.*

Vous pouvez également le joindre :

- ▶ par téléphone au : **02 43 47 45 18**
- ▶ par e-mail : urbanisme@lemans.fr
- ▶ par courrier : **Direction du Développement Urbain, Service Urbanisme-Foncier, 16 avenue François-Mitterrand, CS 40010, 72039, Le Mans Cedex 9**