

Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires sont l'une des quatre parties qui composent le dossier du plan local d'urbanisme de Le Mans Métropole. Il comprend notamment les orientations d'aménagement et l'ensemble des règles relatives à l'utilisation du sol.

Page modifiée le vendredi 24 janvier 2025 • Données Le Mans Métropole

Objectifs



© Ville du Mans

Le volet réglementaire du plan local d'urbanisme communautaire a été conçu avec trois objectifs.

- Une urbanisation de qualité, non standardisée par l'application d'une règle stricte et systématique,
- une négociation en amont avec les porteurs de projets,
- la prise en compte du contexte naturel et urbain.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) recouvrent deux aspects.

Composition urbaine

L'OAP "composition urbaine" fixe des d'objectifs à atteindre dans les domaines suivants.

- L'espace circulé,
- le parcours de l'eau,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'intégration du végétal,
- l'implantation du bâti,
- la qualité architecturale,
- la construction dans la pente,
- l'insertion des éléments techniques,
- les clôtures,
- le développement des énergies renouvelables.

Cela concerne toutes les opérations en extension de la zone urbanisée ou de renouvellement urbain conséquentes.



TÉLÉCHARGER : LA COMPOSITION URBAINE
(pdf, 5 Mo)



TÉLÉCHARGER : LES ANNEXES
(pdf, 18 Mo)

Paysage urbain



TÉLÉCHARGER : LE PAYSAGE URBAIN
(pdf, 855 ko)

Secteurs

Les OAP de secteurs portent sur des secteurs d'extension ou à **enjeux forts** du fait de la complexité du site – topographie, sensibilité environnementale, contraintes techniques, gestion des accès, dureté foncière – ou bien sont dites "incitatives" pour favoriser une densification de logements.

Ces orientations sont déclinées **par commune**.



TÉLÉCHARGER : LES ORIENTATIONS SECTORIELLES
(pdf, 18 Mo)



TÉLÉCHARGER : LES ORIENTATIONS DE SECTEURS...
(pdf, 2 Mo)

Règlement littéral



© Le Mans Métropole

Le règlement littéral rassemble l'ensemble des règles relatives à l'**utilisation du sol**.

- La destination des constructions,
- la hauteur,
- l'implantation,
- le coefficient nature,
- la qualité architecturale, environnementale et paysagère,
- le stationnement,
- la desserte par la voirie,
- les réseaux.

Nous mettons à votre disposition la version intégrale du règlement littéral et les versions par zone.



TÉLÉCHARGER : LA VERSION INTÉGRALE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL
(pdf, 4 Mo)

Zones U

Les zones U correspondent au tissu urbain déjà constitué.




TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U MIXTE 1
(pdf, 4 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U MIXTE 3
(pdf, 3 Mo)

Les documents ci-après marqués "éco" concernent respectivement les grandes zones industrielles du territoire, les secteurs commerciaux majeurs en périphérie de l'agglomération et les secteurs économiques dits de proximité.

-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ÉCO 1**
(pdf, 4 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ÉCO 2**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ÉCO 3**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ÉQUIPEMENT**
(pdf, 4 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U INFRASTRUCTURES**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U 24 HEURES**
(pdf, 3 Mo)

Zones 1 AU

Les zones 1 AU sont les secteurs à urbaniser suffisamment dotés en équipements.

-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 AU MIXTE**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 AU ÉCO 1**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 AU ÉCO 2**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 AU ÉCO 3**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 AU ÉQUIPEMENT**
(pdf, 3 Mo)

Zone 2 AU

La zone à urbaniser non dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate est dite 2 AU. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 2 AU**
(pdf, 3 Mo)

Zones A

-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A 1**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A 2**
(pdf, 3 Mo)
-  **TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A 3**
(pdf, 3 Mo)

Zones N



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ÉCO

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ÉQUIPEMENT

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N FORESTIER

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N HABITAT CARAVANE

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N HAMEAU

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N JARDINS

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N LOISIRS

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N STOCKAGE

(pdf, 3 Mo)



TÉLÉCHARGER : LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N TERRAINS LOISIRS

(pdf, 3 Mo)

Les plans de zonage général, des hauteurs et du coefficient nature qui accompagnent le règlement littéral sont à [retrouver commune par commune](#).

Dérogations

Les dérogations loi Barnier comprennent les études qui justifient des règles d'implantation différentes que celles prévues par la loi Barnier le long de certains grands axes de circulation.

Quatre sites du territoire de Le Mans Métropole sont concernés par ces exceptions.

- Les zones d'activités de l'Étoile et des Hapelières vis-à-vis de la RD 357, à Trangé,
- le secteur du giratoire RD 338-RD 197 vis-à-vis de la RD 338 et de l'A 11, à Saint-Saturnin,
- le Pôle santé Sud vis-à-vis de la déviation Sud-Est, au Mans,
- la future zone d'activités de Béner vis-à-vis de la rocade Est, au Mans et à Yvré-l'Évêque.



TÉLÉCHARGER : LES DÉROGATIONS LOI BARNIER

(pdf, 8 Mo)

Emplacements réservés

Des emplacements sont réservés pour la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations générales ou d'espaces verts.

Ils sont identifiés par une référence qui permet de les repérer dans le plan de zonage général décliné à l'échelle communale.



TÉLÉCHARGER : LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

(pdf, 1 Mo)

Servitudes

La liste et le descriptif des servitudes d'utilité publique présente l'objet et les effets des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une **incidence sur la constructibilité** et, plus largement, sur l'occupation des sols.

Les servitudes sont reportées sur un plan décliné à l'échelle communale.



TÉLÉCHARGER : LE DESCRIPTIF DES SERVITUDES
(pdf, 42 Mo)

Mobilités

Le Programme d'orientations et d'actions mobilités (POAM) est le plan d'actions du volet déplacements du plan local d'urbanisme. Décliné par thème, il touche à tous les volets de la mobilité et vaut **plan de déplacements urbains**.

Il s'inscrit dans plusieurs échelles territoriales et plusieurs horizons temporels.



TÉLÉCHARGER : LES ACTIONS MOBILITÉS (1/2)
(pdf, 9 Mo)



TÉLÉCHARGER : LES ACTIONS MOBILITÉS (2/2)
(pdf, 18 Mo)

EXCEPTION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté urbaine à l'exception, au Mans, du périmètre du secteur sauvegardé dit du "Vieux-Mans" créé par arrêté interministériel du 29 mars 1966.