

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

Modification n°5 - PROJET

► Notice de présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
--------------------	---

PREAMBULE ENVIRONNEMENTAL - AUTO EVALUATION.....	5
--	---

DESCRIPTION DES PROPOSITIONS D'ADAPTATION.....	8
--	---

- Centre commercial des Sablons - Création d'une « OAP secteur d'aménagement »..... 8
- Chaufour Notre Dame - Ferme du Petit Plessis - Création d'une OAP sectorielle 12
- Le Mans - Lavandières - Modification d'une OAP sectorielle 15
- Le Mans - Rue de l'Activité - Modification d'une OAP sectorielle..... 20
- Pruillé le Chétif - Le Sorbier - Modification d'une OAP sectorielle 25
- Sargé-lès-Le Mans - La Mare aux Bœufs - Modification d'une OAP sectorielle /
Modification de zonage 28
- La Milesse - Rue de la Gare - Modification de zonage 34
- Règlement littéral - Complément au règlement de la zone U équipement 36
- Règlement littéral - Assouplissement de la règle d'implantation par rapport aux voies
et emprises publiques en zone U éco..... 37
- Règlement littéral - Complément au règlement de la zone U éco 1 concernant
les concessions automobiles..... 38
- Emplacements réservés 40
- Mise à jour des annexes et des servitudes 43

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions décrites dans le tableau ci-dessous.

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Évêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024
Mise à jour n°5	Le Mans / Servitudes restriction sol pollué	31 janvier 2025
Révision allégée n°3	Saint-Saturnin / Beaurepaire	28 mai 2025
Révision allégée n°4	Saint-Saturnin / Chatenay	28 mai 2025

Le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole porte plusieurs adaptations mineures permettant ou facilitant la mise en œuvre de projets sur le territoire.

Il comprend notamment :

- la création d'une OAP de secteurs d'aménagement sur le secteur « Centre Commercial des Sablons » au Mans,
- la création d'une OAP sectorielle sur le secteur de la ferme du Petit Plessis à Chaufour-Notre-Dame,
- la modification de plusieurs OAP sectorielles (Rue de l'Activité au Mans, Lavandières au Mans, Mare aux Bœufs sur Sargé-lès-Le Mans, Le Sorbier à Pruillé le Chétif) pour les adapter aux évolutions des projets mis en œuvre sur ces secteurs,
- des adaptations du règlement graphique, en particulier du zonage sur les secteurs de La Mare aux Bœufs sur Sargé-lès-Le Mans et de la rue de la Gare sur La Milesse, sur lesquels les projets ont évolué,
- des ajustements du règlement littéral pour faciliter les projets en zones d'activités ou en zone d'équipement,
- l'ajout d'emplacements réservés,
- l'ajout d'un nouveau périmètre de sursis à statuer institué par délibération du conseil communautaire,
- l'ajout d'un nouveau monument historique institué par arrêté préfectoral.

L'ensemble de ces modifications portent sur :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce 8.3)¹
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs d'aménagement (pièce 8.4)
- le règlement littéral (pièce 10.1)
- la liste des emplacements réservés (pièce 11)

¹ Compte tenu du volume de la pièce n°8.3 - OAP sectorielles, seules les OAP créées ou modifiées seront jointes au dossier.

- le règlement graphique, en particulier celui sur les communes de Chaufour-Notre-Dame (pièce 12.5), de La Milesse (pièces 12.9 et 13.9), du Mans (pièces 12.10, 13.10 et 14.10), de Sargé-lès-Le Mans (pièces 12.17 et 13.17).
- la liste des servitudes (pièce 15)²
- le plan des servitudes du Mans (pièces 16.10).

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme relatif à la modification.

Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

² Compte tenu du volume de la pièce n°15 - liste et descriptif des servitudes, cette pièce ne sera pas jointe au dossier du projet de modification mais sera bien modifiée par l'ajout en page n°9 de la mention d'un nouveau monument historique.

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence sur l'environnement du projet proposé dans le cadre de cette procédure de modification. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- une zone humide,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Le projet de modification n°5 du PLUCom de Le Mans Métropole prévoit un ensemble d'ajustements qui ne conduisent :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un espace boisé classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

Ces ajustements portent sur des zones actuellement urbaines ou à urbaniser. Ils n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

Les modifications proposées portent sur des zones urbaines déjà consommées ou à urbaniser (sans modification de périmètre). Le projet de modification n°5 n'a donc pas d'incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le projet facilite la densification de certains secteurs urbanisés, dans une démarche de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces.

Le tableau ci-dessous détaille les modifications de zonage proposées. Il s'agit :

- du passage d'une zone U équipement à U éco 3 d'un terrain de 0,1 ha sur La Milesse (cf. pages 34-35) ,
- du passage d'une zone 1AU éco 3 à 1AU mixte du secteur Mare aux Bœufs (2,03 ha) sur Sargé-lès-Le Mans (cf. pages 28-33),
- de la création d'une OAP de secteurs d'aménagement sur le Centre Commercial des Sablons sur Le Mans (7,35 ha) (cf. pages 8-11).

	PLUi en vigueur (au 28/05/2025)		Projet de modification		Différence Actuel - Modification	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
Les zones urbaines	8 700,52	31,8%	8 700,52	31,8%	0,00	0,00%
U mixte 1	4 771,12	17,4%	4 763,77	17,4%	-7,35	-0,03%
U mixte 2a	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00%
U mixte 2b	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00%
U mixte 3	50,87	0,2%	50,87	0,2%	0,00	0,00%
U éco 1	1 442,33	5,3%	1 442,33	5,3%	0,00	0,00%
U éco 2	282,40	1,0%	282,40	1,0%	0,00	0,00%
U éco 3	142,22	0,5%	142,32	0,5%	0,10	0,00%
U équipement	811,81	3,0%	811,71	3,0%	-0,10	0,00%
U 24H	277,45	1,0%	277,45	1,0%	0,00	0,00%
U Infrastructures	894,73	3,3%	894,73	3,3%	0,00	0,00%
OAP Secteurs d'aménagement	27,59	0,1%	34,94	0,1%	7,35	0,03%
Les zones A Urbaniser	556,60	2,0%	556,60	2,0%	0,00	0,00%
1 AU mixte	142,68	0,5%	144,71	0,5%	2,03	0,01%
1 AU éco 1	19,89	0,1%	19,89	0,1%	0,00	0,00%
1 AU éco 2	32,43	0,1%	32,43	0,1%	0,00	0,00%
1 AU éco 3	30,09	0,1%	28,06	0,1%	-2,03	-0,01%
1 AU équipement	9,76	0,0%	9,76	0,0%	0,00	0,00%
2 AU	321,75	1,2%	321,75	1,2%	0,00	0,00%
Les zones Agricoles	10 053,92	36,8%	10 053,92	36,8%	0,00	0,00%
A 1	9 918,34	36,3%	9 918,34	36,3%	0,00	0,00%
A 2	31,75	0,1%	31,75	0,1%	0,00	0,00%
A 3	103,83	0,4%	103,83	0,4%	0,00	0,00%
Les zones Naturelles	7 749,13	28,3%	7 749,13	28,3%	0,00	0,00%
N	6 010,19	22,0%	6 010,19	22,0%	0,00	0,00%
N forestier	1 080,93	4,0%	1 080,93	4,0%	0,00	0,00%
N loisirs	601,71	2,2%	601,71	2,2%	0,00	0,00%
N jardins	29,45	0,1%	29,45	0,1%	0,00	0,00%
N terrain de loisirs	12,24	0,0%	12,24	0,0%	0,00	0,00%
N stockage	14,61	0,1%	14,61	0,1%	0,00	0,00%
STECAL	297,05	1,1%	297,05	1,1%	0,00	0,00%
N équipement	96,89	0,4%	96,89	0,4%	0,00	0,00%
N éco	50,07	0,2%	50,07	0,2%	0,00	0,00%
N hameau	135,17	0,5%	135,17	0,5%	0,00	0,00%
N habitat caravane	14,92	0,1%	14,92	0,1%	0,00	0,00%
TOTAL	27 357,22	100%	27 357,22	100%		

Incidence sur une zone humide

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction d'une zone humide.

Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet n'a pas d'incidence en matière de gestion des eaux pluviales, il ne modifie pas les règles concernant cette gestion dans le PLU.

Incidence sur l'assainissement

Le projet n'a pas d'incidence en matière d'assainissement.

Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet n'a pas d'incidence sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

Il entérine dans le PLU l'inscription au titre des monuments historiques de l'ancien siège social de la société Chappée et fils au Mans (arrêté n°2025/DRAC/CRPA1/8).

Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'incidence sur des sites pollués.

Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraîne pas de risques et nuisances.

Sur le secteur des Lavandières, concerné par un risque inondation, le projet vise à cantonner les constructions à la partie du site qui n'est pas inondable.

Incidence sur l'air, l'énergie, le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité. Par le développement de la ville en renouvellement urbain, il conduit à rapprocher les habitations des services et de transports en commun, ce qui contribue à la diminution des déplacements et de la pollution.

Conclusion

Le projet n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.

Il concerne des zones urbaines pour la plupart et un secteur à urbaniser déjà identifié dans le PLU. Il facilite la densification de certains secteurs urbanisés, dans un objectif de maîtrise de la consommation d'espaces.

DESCRIPTION DES PROPOSITIONS D'ADAPTATION

Le projet de modification n°5 du PLUcom prévoit plusieurs adaptations listées, décrites et justifiées ci-dessous.

Centre Commercial des Sablons - Création d'une « OAP secteur d'aménagement »

Le Code de l'urbanisme ouvre la possibilité de prévoir en zones urbaines ou à urbaniser des OAP dites « de secteurs d'aménagement » qui s'appliquent seules, c'est-à-dire en l'absence de toute disposition du règlement sur le périmètre qu'elles couvrent (article R151-8 du Code de l'urbanisme).

Ces OAP ont pour objet de :

- préciser les ambitions de la métropole pour ces secteurs de projet,
- définir les principes d'aménagement en termes de programmation, d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de mobilité et de desserte par les réseaux.

Le quartier des Sablons / Bords de l'Huisne est un Quartier Prioritaire de Ville. Il fait l'objet de différentes actions de renouvellement urbain.

Le projet de rénovation urbaine du centre commercial des Sablons qui sera mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC, est une des actions majeures de ce programme d'intervention.

Il s'articule autour de 5 axes principaux :

1. Aménager une façade commerciale sur le boulevard Winston Churchill.
2. Connecter et rendre lisible les liaisons douces (piétons/cycles) entre les quartiers Sablons Est et Sablons Ouest notamment par la traversée du boulevard Nicolas Cugnot.
3. Créer une nouvelle centralité sécurisée, ouverte sur l'ensemble du quartier.
4. Favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi.
5. Développer la nature dans la ville.

Ce projet contribuera de manière générale à renforcer l'attractivité du quartier.

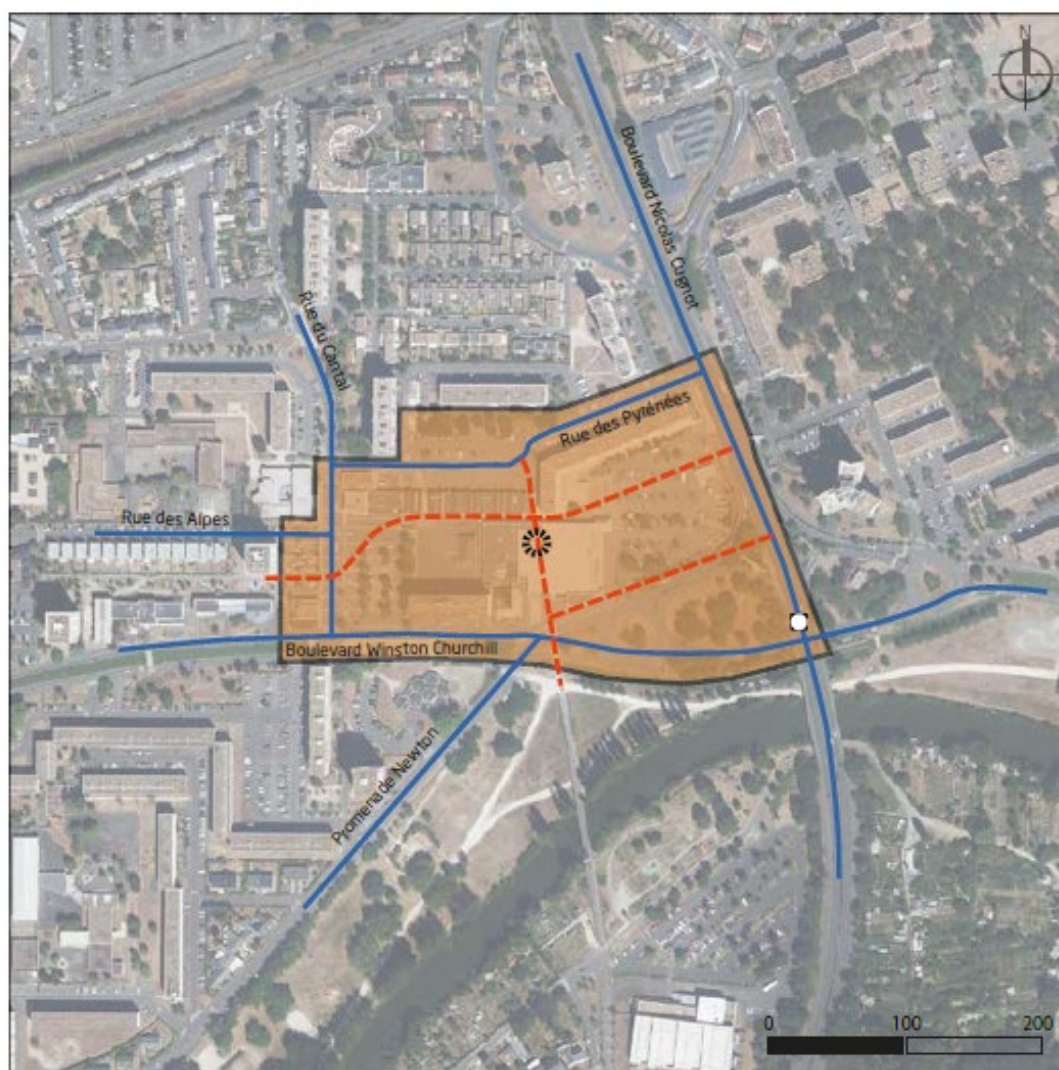
Pour sa mise en œuvre, il est proposé de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement.

Cette OAP permet de définir les objectifs d'aménagement de ce site concernant :

- la programmation : offre commerciale attractive et diversifiée, diversification des fonctions avec la création d'un pôle d'activités et de services, nouvelle offre de logements collectifs ;
- l'organisation urbaine : ouverture du quartier sur son environnement, desserte lisible et apaisée ;
- l'ambiance urbaine : renaturation du site, architecture de qualité ;
- les caractéristiques durables du projet : prise en compte du changement climatique, conception orientée bas carbone, désimperméabilisation des sols, offre de transports en commun ;

Elle définit également des principes d'aménagement et un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (voir ci-contre).

L'OAP créée est jointe au présent dossier pour plus de détail.



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- - - - - Principe de voie à créer
- - - - - Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- ▨ Principe de trame paysagère à créer
- ▨ Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ▨ Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- A Vues à maintenir
- ★ Espace public structurant à créer

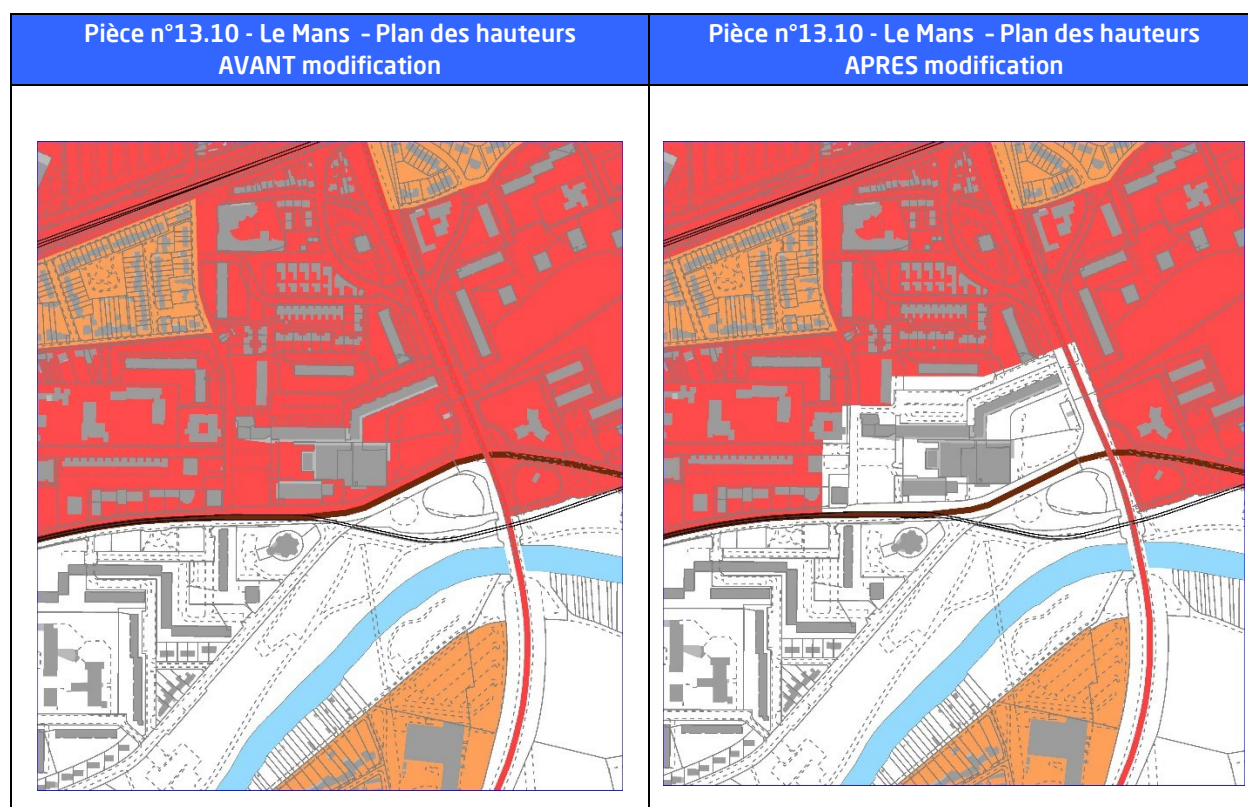
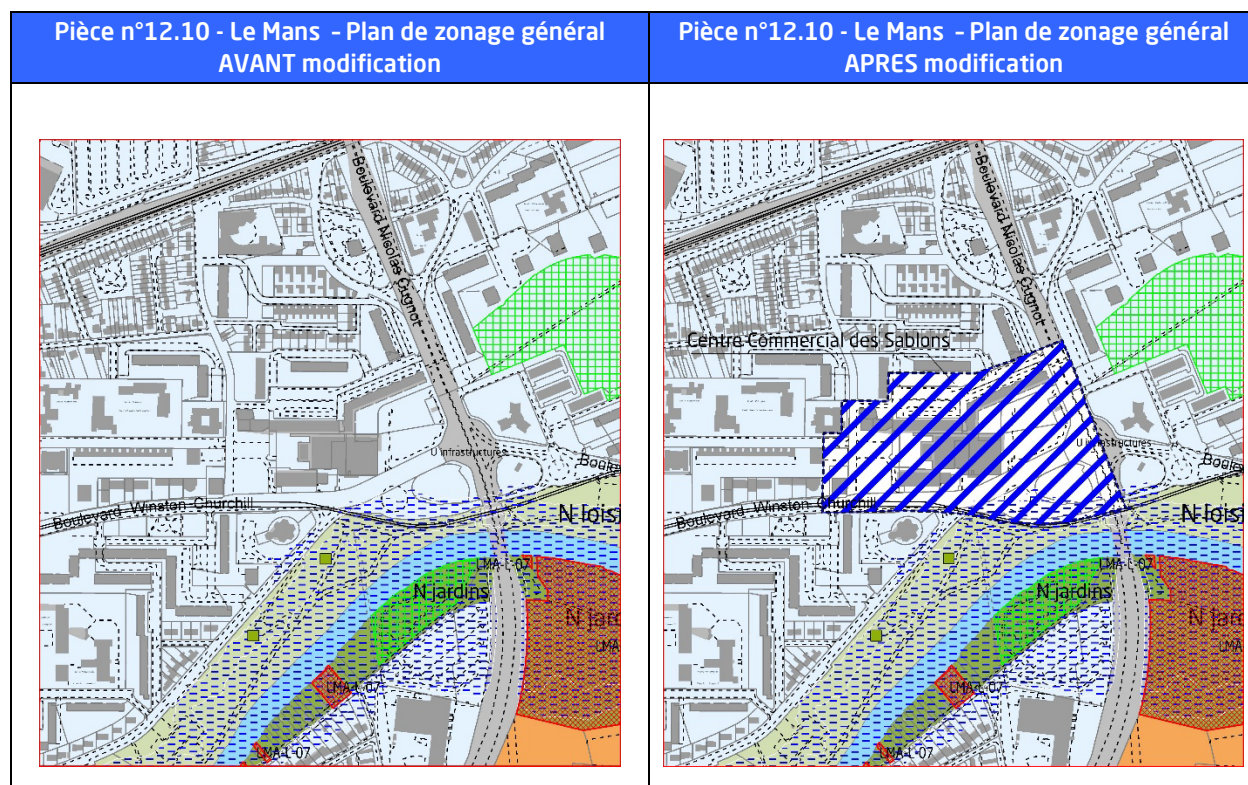
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

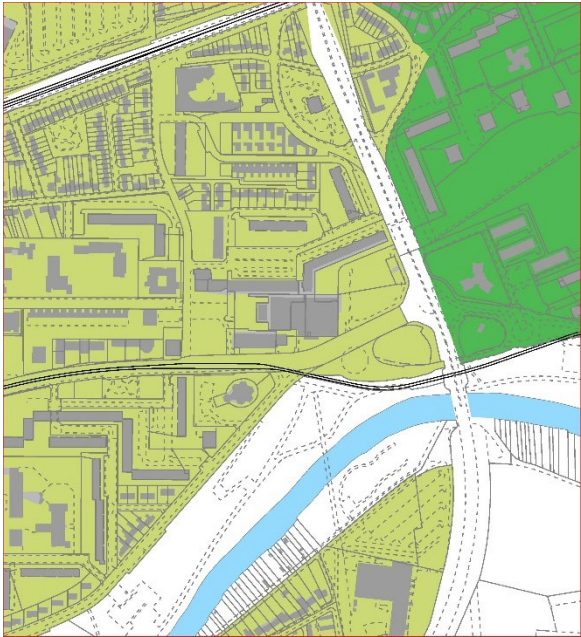
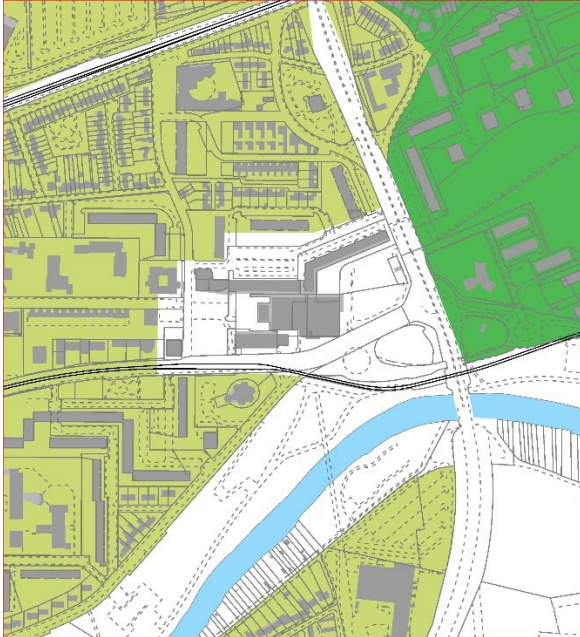
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- ▨ Zones humides
- ▨ PPRNI

Les plans du zonage général, du coefficient nature et des hauteurs sont donc modifiés, l'OAP secteur d'aménagement se substituant à ces dispositions.



Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature APRES modification
	

Chaufour Notre Dame - Ferme du Petit Plessis - Création d'une OAP sectorielle

Il est proposé de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Ferme du Petit Plessis à Chaufour Notre Dame.

Cette nouvelle OAP vise à encadrer la densification de grands terrains constructibles au Sud de la commune, afin d'assurer une bonne insertion du projet en lisière urbaine et une optimisation du foncier.

Elle prévoit la réalisation de 4 logements minimum sur 0,5 ha. Cependant, cette densité est conditionnée au raccordement du projet par l'impasse des Pétunias.

L'OAP garantit une insertion paysagère par un traitement des limites avec l'espace naturel mais aussi avec l'espace bâti.

La nouvelle OAP créée figure ci-contre.

Densifier un secteur d'habitation

- ▶ Secteur de densification à vocation résidentielle.
- ▶ Le site se localise à au Sud du bourg.
- ▶ Superficie : 0,5 ha
- ▶ Zonage : U mixte.
- ▶ Nombre de logements minimum si raccordement par le lotissement existant au Nord : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Une habitation implantée au centre du terrain (longère) et deux anciens hangars agricoles.
Topographie	Terrains en pente vers le Sud.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de mouvement de terrain
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées et eaux pluviales depuis l'impasse des Pétunias
Servitudes	Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz naturel gérées par GRTgaz
Accès	Depuis l'impasse des Pétunias
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet ou infiltration totale de la pluie de 45 mm / 36 min si raccordement gravitaire impossible

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par l'impasse des Pétunias et garantira le maintien de l'accès des maisons existantes. La voirie prolongée permettra de raccorder l'ensemble des bâtiments aux réseaux EP /EU du lotissement au nord.
- Une pompe de relevage sera potentiellement nécessaire pour raccorder les parcelles au Sud au réseau d'eaux usées.
- Le projet devra prévoir de développer des haies au pourtour de l'opération pour préserver l'intimité des jardins existants et futurs.
- Le bouclage des ordures ménagères semblant difficile par les voies existantes il sera nécessaire de prévoir une placette de retournement en continuité de l'impasse des Pétunias

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours

La réalisation des 4 lots de ce secteur est conditionnée au raccordement du projet par l'impasse des Pétunias. Dans l'impossibilité démontrée de se raccorder à l'impasse des pétunias le nombre de logement minimum pourra être réduit.



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- - - Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- ◻ Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- ▨ Principe de trame paysagère à créer
- ▨ Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ▨ Frange urbaine à paysager
- | - Retrait des constructions
- A Vues à maintenir
- ☼ Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- ▨ Réseaux
- ▨ Zones humides
- ▨ PPRNI ou atlas des zones inondables

Le Mans - Lavandières - Modification d'une OAP sectorielle

Il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur des Lavandières au Mans.

Le Mans Métropole a engagé en octobre 2023 une étude urbaine sur ce secteur des Lavandières. L'objectif était de coordonner les différents projets prévus sur ce secteur et définir les conditions d'urbanisation de cette friche industrielle, soumise aux aléas d'inondation.

Cette étude a fait l'objet d'une concertation avec les habitants.

Ce travail a permis de fixer les conditions d'aménagement de ce site, en tenant compte des contraintes techniques. Il en ressort les éléments suivants :

- implanter les constructions uniquement sur le secteur non couvert par le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'agglomération mancelle, en application du principe de précaution et afin de limiter l'imperméabilisation du site,
- prévoir un accès unique depuis l'avenue Olivier Heuzé afin de ne pas augmenter la circulation dans les rues étroites du quartier. L'accès sera traité en cours urbaine afin de maintenir dans de bonnes conditions l'arbre remarquable (pin parasol) situé à l'entrée,
- prévoir des formes urbaines en individuels denses ou intermédiaires afin de veiller à une bonne insertion dans le contexte urbain.

Il est donc proposé d'intégrer les résultats de ce travail concerté dans l'OAP du secteur des Lavandières.

Les modifications apportées à l'OAP figurent en rouge ci-dessous. Elles portent en particulier sur :

- une modification des accès,
- l'évitement total des constructions en zone inondable.

OAP actuelle

LE MANS - RUE DES LAVANDIERES

Réinvestir un ancien site industriel avec un programme d'habitat adapté au risque d'inondation

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la Sarthe dans le quartier Olivier Heuzé.
- Superficie : 0,7 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains libérés des constructions de l'ancien site Yoplait.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve le long de la Sarthe, axe structurant de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis pour partie au risque d'inondation. Site exposé en limite Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire Sud Ouest de l'opération Réalisation par Le Mans Métropole sur le site d'un projet de collecteur d'eaux pluviales dont le tracé sera compatible avec l'urbanisation
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (eau potable et réseau unitaire).
Accès	Site desservi par la rue des Lavandières et la rue de l'Arche Chaumard.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet devra être conçu en valorisant la proximité de la rivière (axe structurant de la TVB Urbaine) tout en tenant compte de la contrainte liée au risque d'inondation. Un principe de cheminement piéton sera prévu de manière à permettre une continuité entre l'avenue Olivier Heuzé et la rue des Lavandières, vers le chemin de halage.
- Le site sera desservi par une voie reliant la rue des Lavandières à l'Est à la rue de l'Arche Chaumard à l'Ouest
- Le projet proposera une offre variée de logements : il privilégiera de l'habitat individuel aux abords des zones déjà construites à l'Ouest le long de la rue de l'Arche Chaumard, et des formes bâties plus compactes à l'Est afin de mieux adapter la construction au risque d'inondation.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense, intermédiaire et/ou collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

OAP modifiée

LE MANS - RUE DES LAVANDIERES

Réinvestir un ancien site industriel avec un programme d'habitat et l'aménagement d'un espace naturel en zone inondable

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la Sarthe dans le quartier Olivier Heuzé.
- Superficie : 1,7 ha dont 0,3 ha pour l'habitat
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 12

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

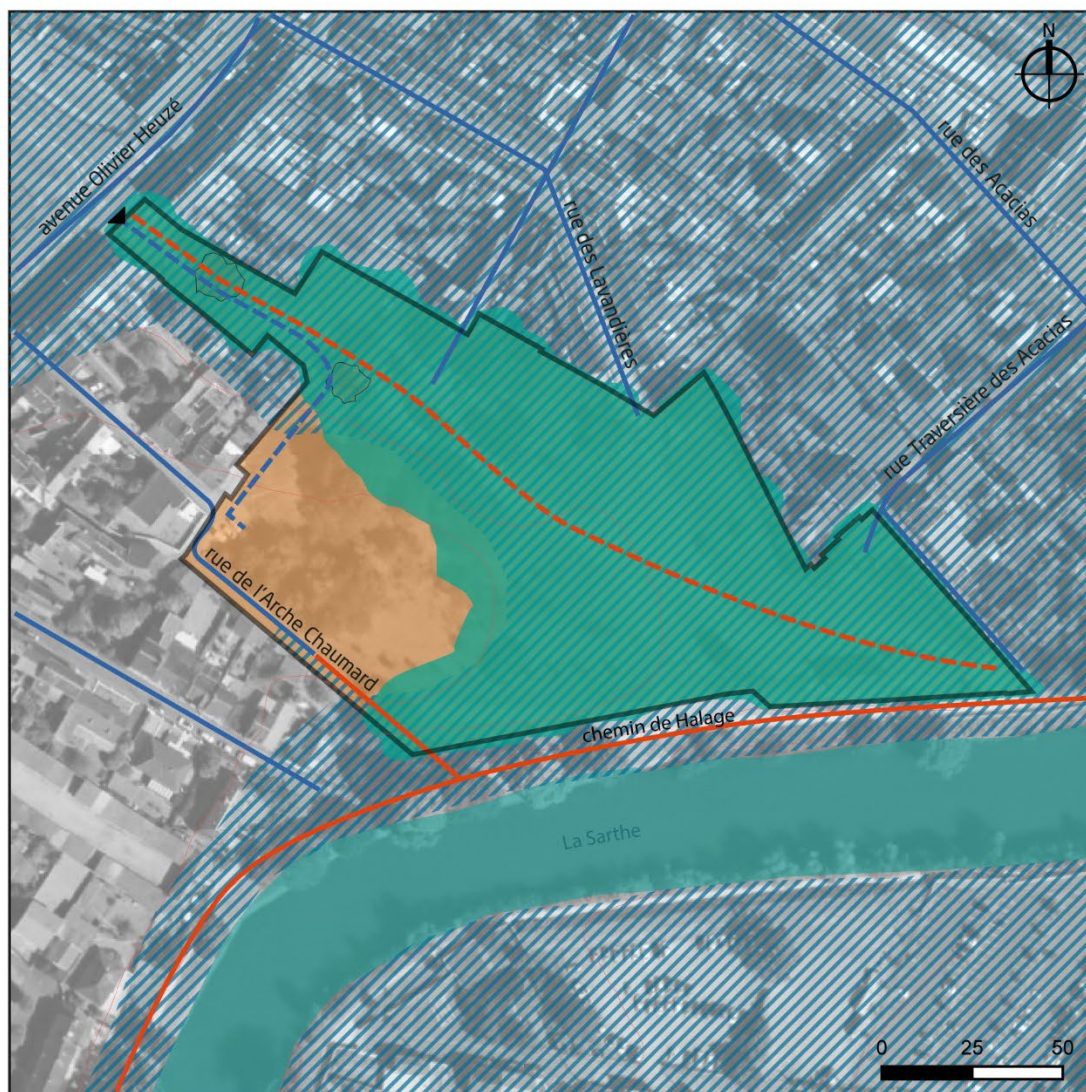
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains libérés des constructions de l'ancien site Yoplait.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve le long de la Sarthe, axe structurant de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis pour partie au risque d'inondation. Site exposé en limite Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire Nord Ouest de l'opération, rue de l'Arche Chaumard. Présence d'un collecteur d'eaux pluviales
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (eau potable et réseau unitaire).
Accès	Accès à créer depuis l'avenue Olivier Heuzé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet devra être conçu en valorisant la proximité de la rivière (axe structurant de la TVB Urbaine) tout en tenant compte de la contrainte liée au risque d'inondation. Un principe de cheminement piéton et de coulée verte sera prévu de manière à permettre une continuité entre l'avenue Olivier Heuzé et le chemin de halage. La majeure partie du site sera aménagée en espace d'agrément sur les espaces inondables.
- Le site sera desservi par un accès unique depuis l'avenue Olivier Heuzé tout en préservant les arbres existants à l'entrée du site.
- Le projet de construction, qui se limitera à l'emprise hors zone inondable, veillera à sa bonne intégration au tissu environnant.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et/ou intermédiaire
Statut d'occupation	Sans objet Ce secteur est prioritaire pour le développement du logement social dans le PLH
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- - - Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- ▨ Principe de trame paysagère à créer
- ▨ Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ▨ Frange urbaine à paysager
- ! - Retrait des constructions
- A Vues à maintenir
- ☼ Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- ▨ Réseaux
- ▨ Zones humides
- ▨ PPRNI

Le Mans - Rue de l'Activité - Modification d'une OAP sectorielle

Il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur Rue de l'Activité au Mans.

Cette modification porte sur les formes urbaines proposées sur le site.

Il était envisagé la réalisation de logements individuels denses sur ce site, desservis à partir d'une voie en boucle depuis la rue de l'Activité et s'appuyant pour partie sur le chemin desservant les garages en limite Nord-Ouest du site.

Cependant les difficultés de maîtrise foncière de ce chemin, amène à revoir ce principe de composition.

Compte-tenu du contexte environnant (équipement commercial, fonds de jardin, rocade) il est proposé d'orienter le projet vers des formes urbaines de collectifs, avec un minimum de 20 logements.

Le périmètre de l'OAP est également revu pour exclure le chemin situé au Nord-Ouest.

Les autres orientations ne sont pas modifiées

OAP actuelle

LE MANS - RUE DE L'ACTIVITE

Réaliser une petite opération d'habitat sur une friche artisanale

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise à proximité de la rocade, le long de la rue de l'Activité dans le quartier Les Batignolles.
- ▶ Superficie : 0,6 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 9

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site exposé au bruit des transports terrestres. Démolition à prévoir / dépollution du site possible.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire de la rue de l'Activité. Raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial situé Bd. Estienne d'Orves, nécessitant mise en place d'une servitude de passage sur des parcelles privées.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de l'Activité.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min OU Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min si absence de raccordement au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie en boucle depuis la rue de l'Activité qui s'appuiera pour partie sur le chemin desservant les garages en limite Nord-Ouest afin de maintenir leur accès.
- Le projet veillera à préserver, si possible, les arbres de haute tige existants, notamment le tilleul au Nord du site.
- Un traitement végétal de la limite Sud-Ouest sera à prévoir afin d'atténuer les éventuelles nuisances dues à la proximité de la rocade.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

OAP modifiée

LE MANS - RUE DE L'ACTIVITE

Réaliser une opération d'habitat sur une friche artisanale

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité de la rocade, le long de la rue de l'Activité dans le quartier Les Batignolles.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

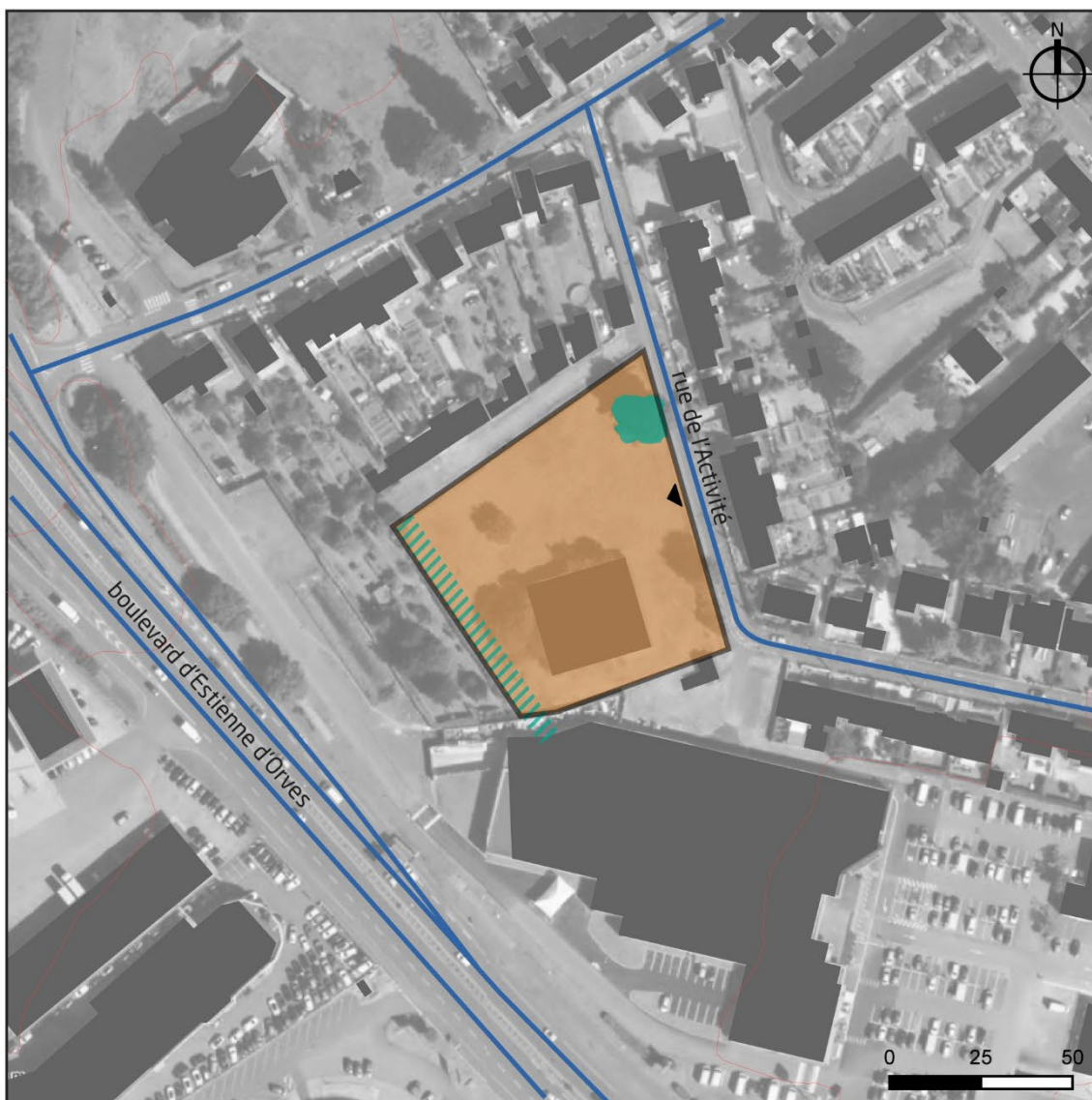
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site exposé au bruit des transports terrestres. Démolition à prévoir / dépollution du site possible.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire de la rue de l'Activité. Raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial situé Bd. Estienne d'Orves, nécessitant mise en place d'une servitude de passage sur des parcelles privées.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de l'Activité.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min OU Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min si absence de raccordement au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi depuis la rue de l'Activité.
- Le projet veillera à préserver, si possible, les arbres de haute tige existants, notamment le tilleul au Nord du site.
- Un traitement végétal de la limite Sud-Ouest sera à prévoir afin d'atténuer les éventuelles nuisances dues à la proximité de la rocade.

Programmation

Forme urbaine	Habitat Collectif / Individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Pruillé le Chétif - Le Sorbier - Modification d'une OAP sectorielle

Il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur du Sorbier à Pruillé le Chétif.

L'objectif est de permettre sur ce secteur des formes urbaines type « intermédiaire », entre la maison individuelle et le petit collectif. Ces formes plus denses sont à développer dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Elles permettront la création de davantage de logements.

Les hauteurs maximales sur ce secteur demeurent à 7 mètres maximum, assurant une bonne insertion du projet dans son environnement pavillonnaire.

Seules les formes urbaines programmées sont modifiées, le reste de l'OAP est inchangé.

OAP modifiée

PRUILLE-LE-CHETIF - LE SORBIER

Compléter l'urbanisation au Nord en soignant l'entrée du bourg

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise à l'entrée Nord de la commune le long de route de Trangé et de la route de Beausoleil.
- Superficie : 1,4 ha, dont 0,22 ha en zone humide.
- Zonage : 1 AU mixte.
- Nombre de logements minimum : 30 (soit une densité de l'ordre de 21 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

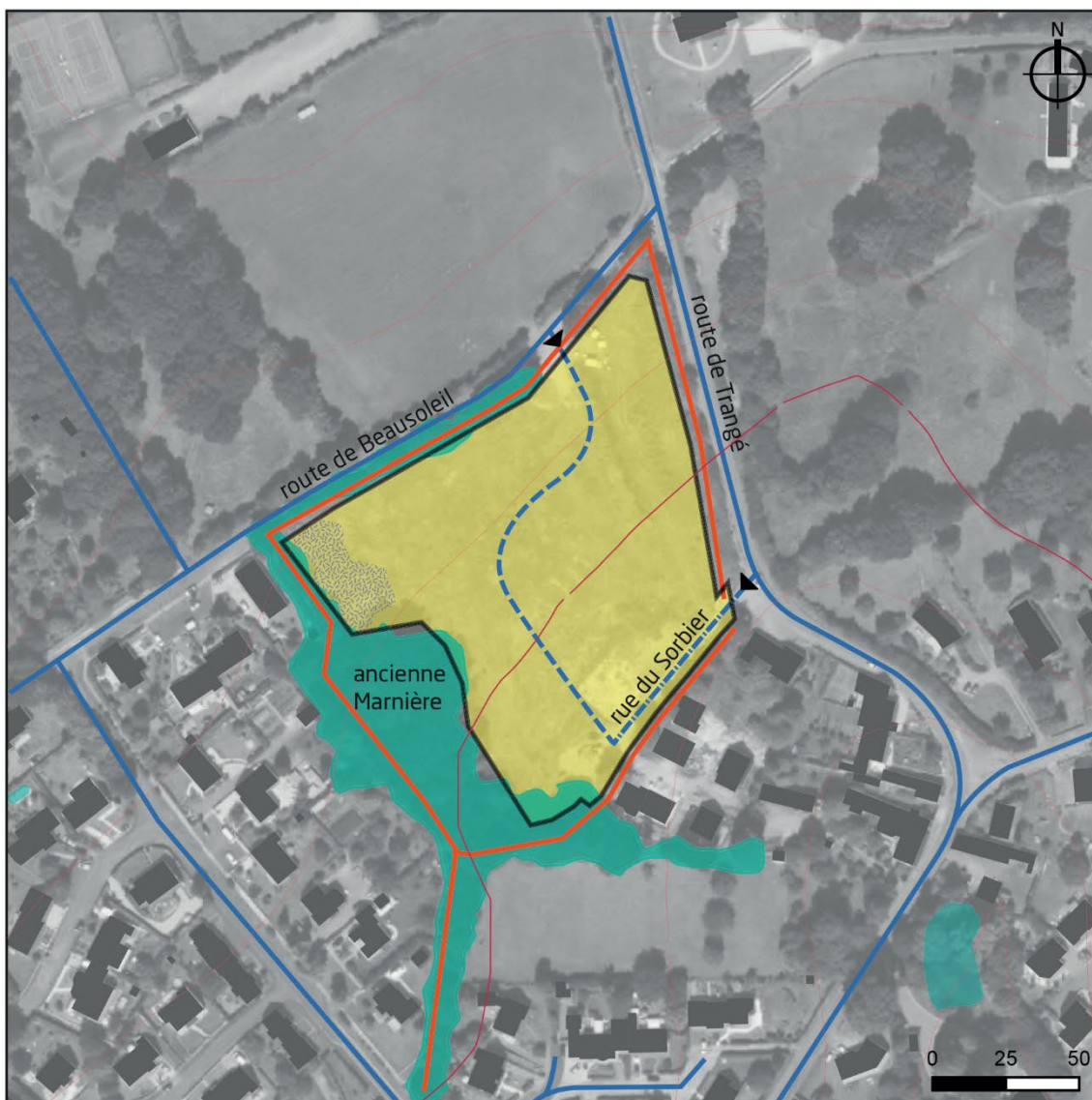
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Friche à la suite des travaux de remblayage d'une grande partie de l'ancienne marnière. Haie bocagère au Nord du site. Ancienne marnière boisée à l'Est du site.
Topographie	Secteur sur des terrains en pente (~5,5%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Petite zone humide localisée en bordure de la marnière.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la route de Trangé et/ou la rue du Sorbier.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue du Sorbier et la rue Beausoleil.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte de la topographie et des éléments naturels qui bordent le site. La zone humide localisée en bordure de la marnière sera maintenue.
- Le site sera desservi par une voie de desserte interne qui prolongera la rue du Sorbier et débouche sur la route de Beausoleil où le linéaire de la haie bocagère existante est interrompu. La placette de retournement actuelle de la rue du Sorbier sera supprimée.
- Un maillage de cheminements doux ceinture le site permettant d'une part de rejoindre les équipements sportifs au Nord et d'autre part les écoles et le centre bourg au Sud. Le projet devra soigner les interfaces entre les futurs lots et ces cheminements, ainsi que l'intégration et valorisation de la marnière qui les longe.
- L'implantation des constructions en limite Nord-Est du site sera organisée de façon à soigner les vis à vis avec la route de Trangé sur l'une des entrées principales du bourg.
- Un point de vigilance sur la stabilité des terrains sera à garder du fait des travaux de remblayage.
- L'assainissement des eaux usées se fera par extension du réseau existant route de Trangé et/ou rue du Sorbier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, et individuel dense, et intermédiaire
Statut d'occupation	60% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	60% minimum
Phasage prévisionnel	En cours



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

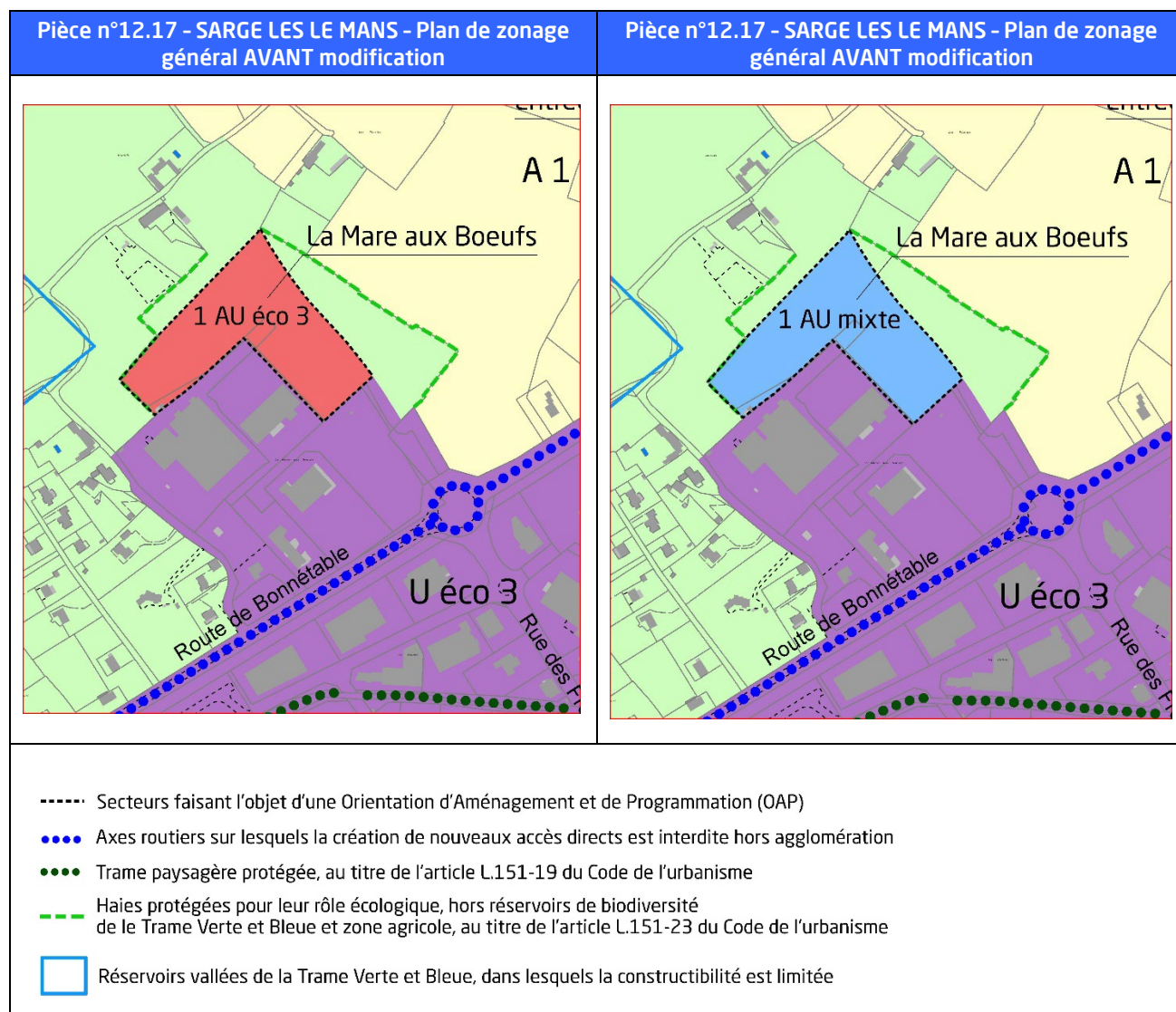
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Sargé-lès-Le Mans - La Mare aux Boeufs - Modification d'une OAP sectorielle / Modification du zonage

Le secteur de **La Mare aux Boeufs** change de vocation. Ce secteur desservi par les transports en commun et à proximité des commerces pourrait avoir une vocation plus élargie que celle fixée par le PLU actuel (vocation artisanale ou de petite production), notamment en permettant des projets d'équipement ou d'hébergement.

Ainsi, il est proposé de passer d'une zone 1AU éco 3 (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) à 1AU mixte (zone à urbaniser à vocation mixte).



En conséquence, le plan des hauteurs est également revu pour limiter les constructions à une hauteur maximale de 16 mètres (contre 20 mètres actuellement en zone d'activités).



Il est également proposé de modifier l’Orientation d’Aménagement et de Programmation existante sur ce secteur, afin de tenir compte de ce changement de zonage et de l’élargissement des vocations possible du site. Cette OAP garantit la bonne cohabitation des différentes occupations du site, futures et existantes.

OAP actuelle

SARGE-LES-LE MANS - LA MARE AUX BŒUFS

Compléter le développement économique

- ▶ Secteur d’extension de l’urbanisation à vocation économique
- ▶ Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Bonnetable et dans la continuité de la zone d’activités de La Mare aux Bœufs.
- ▶ Superficie : 2 ha
- ▶ Zonage : 1 AU éco 3

La définition d’un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l’OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s’applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Depuis la route de Bonnetable pour le réseau d’eau potable. Raccordement au réseau eaux usées depuis le chemin des Fontenelles Insuffisance du réseau eaux pluviales.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la route de Bonnetable.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d’aménagement

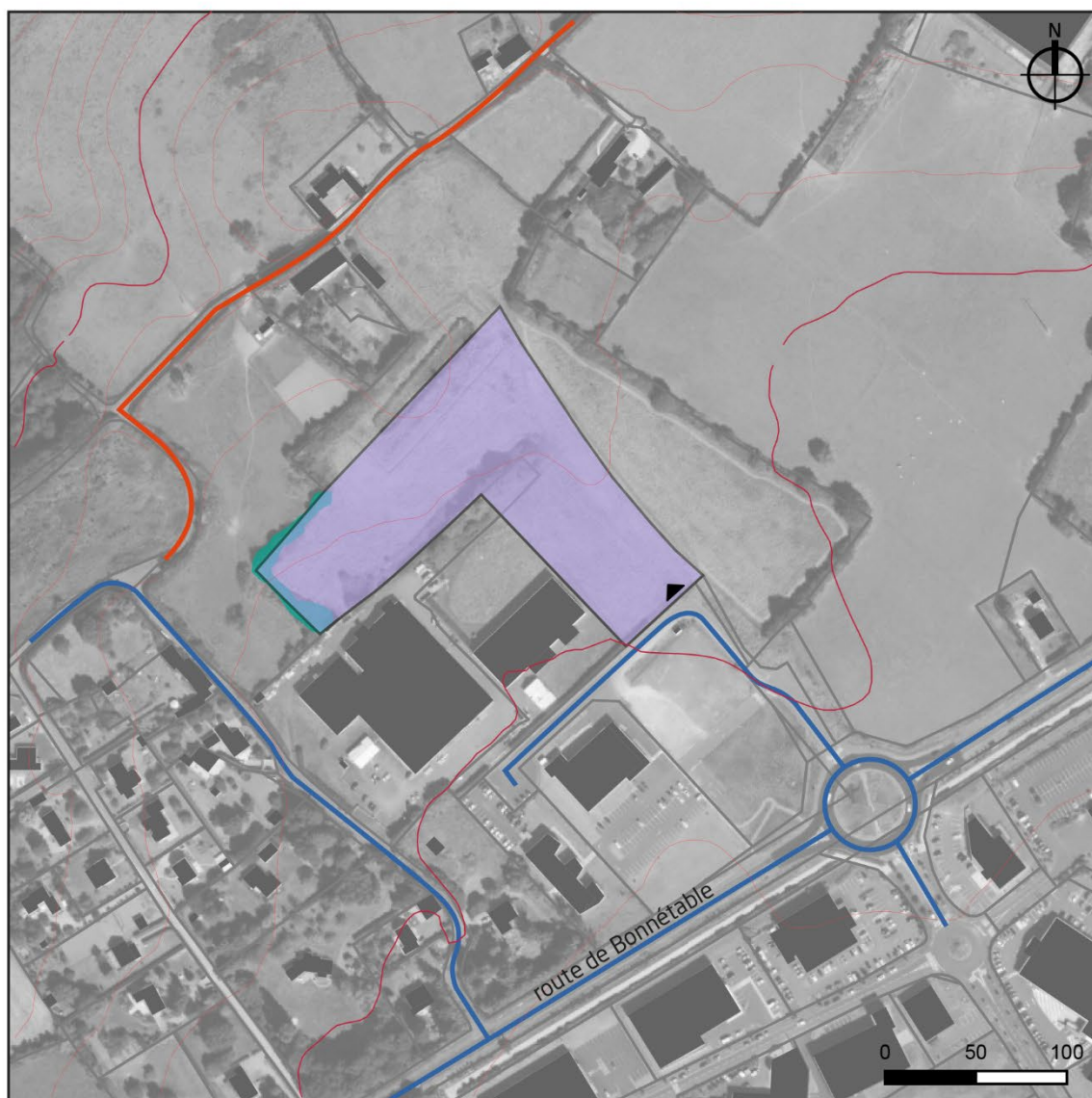
- Le site sera desservi par extension de la voie existante.
- Le projet préservera les éléments arborés présents au Nord-Ouest pour ne pas modifier de manière conséquente l’environnement paysager existant, et ainsi assurer l’intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l’article L151-23 du Code de l’urbanisme.

Programmation

Entreprises industrielles ou de production à privilégier.

A partir de 2025

L’aménagement de ce secteur sera programmé après l’urbanisation des secteurs « La Pointe II » sur Sargé-lès-Le Mans et « Bel Air - rue Victor Schoelcher » sur Coulaines, sauf dans le cas d’un besoin de foncier exceptionnel pour une entreprise sur l’ensemble de l’emprise.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- - - Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- ◻ Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- ▨ Principe de trame paysagère à créer
- ▨▨▨ Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ▨▨▨ Frange urbaine à paysager
- | - Retrait des constructions
- A Vues à maintenir
- ☼ Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- ▨ Réseaux
- ▨▨▨ Zones humides
- ▨▨▨ PPRNI

OAP modifiée

SARGE-LES-LE MANS - LA MARE AUX BŒUFS

Compléter le développement économique

- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique
- ▶ Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Bonnetable et dans la continuité de la zone d'activités de La Mare aux Bœufs.
- ▶ Superficie : 2 ha
- ▶ Zonage : **1 AU mixte**

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Depuis la route de Bonnetable pour le réseau d'eau potable. Raccordement au réseau eaux usées depuis le chemin des Fontenelles Insuffisance du réseau eaux pluviales.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la route de Bonnetable.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

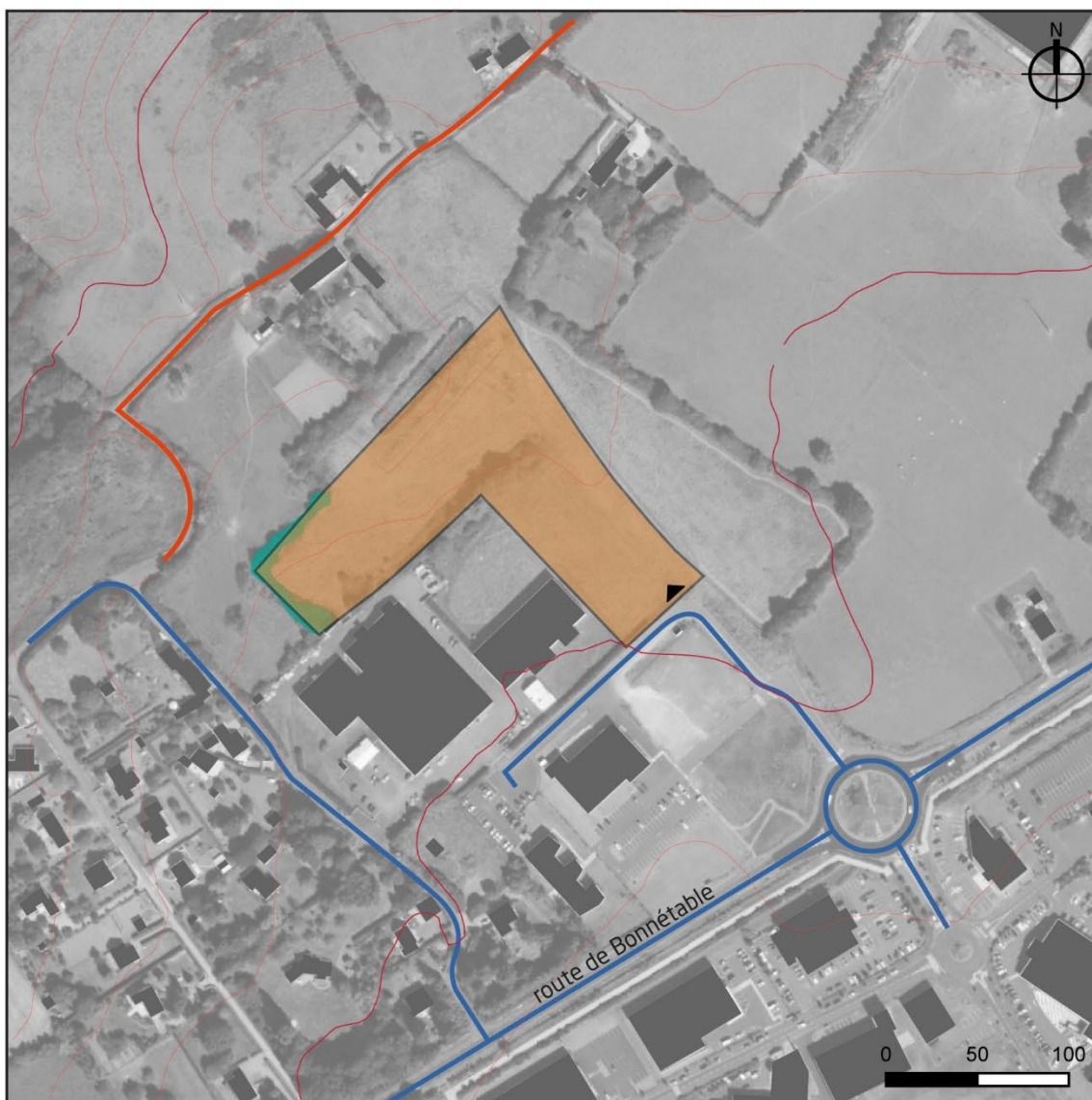
- Le site sera desservi par extension de la voie existante.
- Le projet préservera les éléments arborés présents au Nord-Ouest pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- **Le projet veillera à la bonne cohabitation entre les différentes occupations du site (activités, hébergements, équipement), futures et existantes, notamment à travers les implantations, l'architecture ou les aménagements paysagers.**

Programmation

A partir de 2025

Le projet pourra permettre :

- **Des activités artisanales, de petites productions,**
- **Des activités de services ou de bureaux,**
- **Des hébergements à destination des séniors,**
- **Des équipements d'intérêt collectif et services publics.**



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

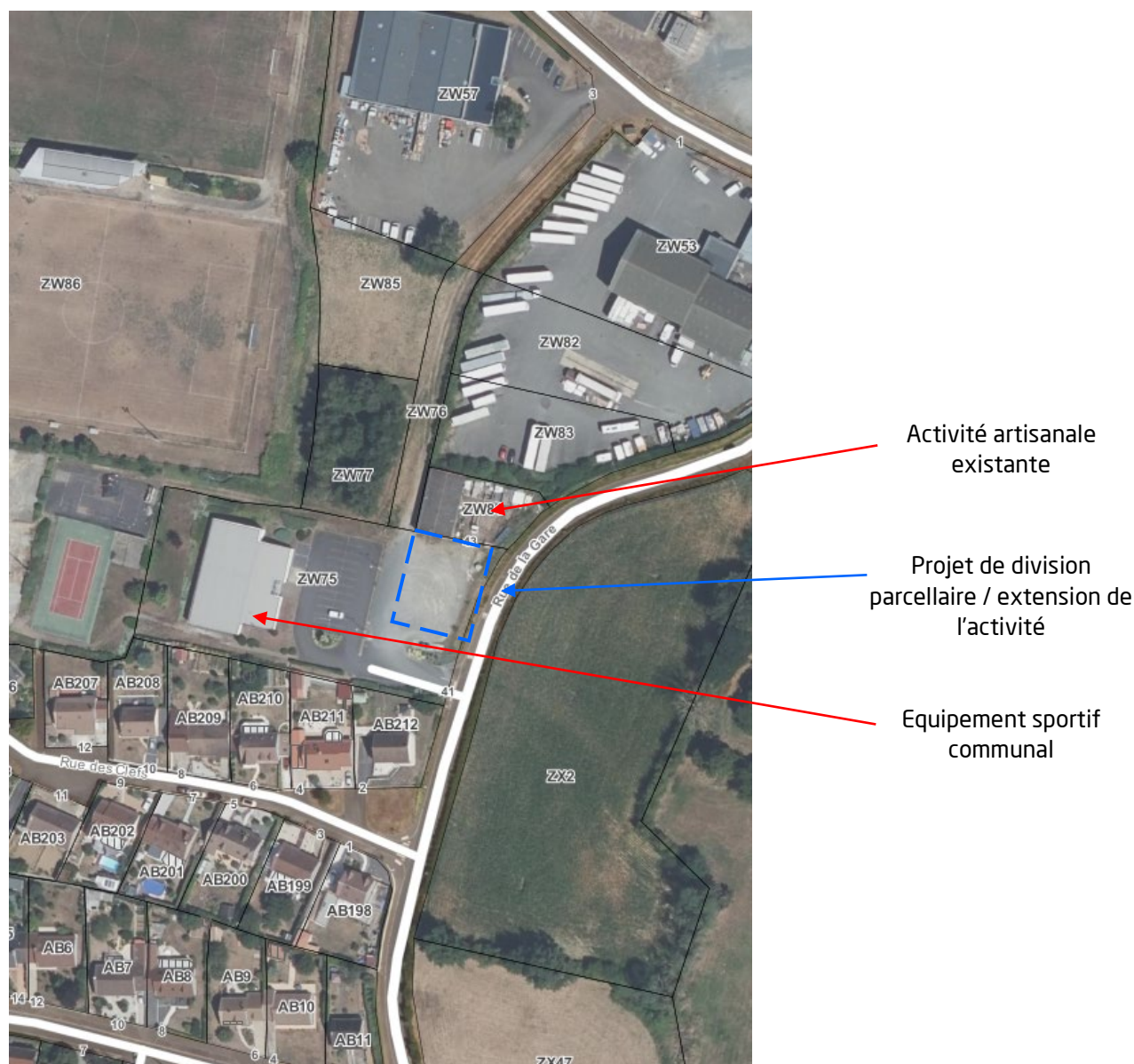
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

La Milesse - Rue de la Gare - Modification du zonage

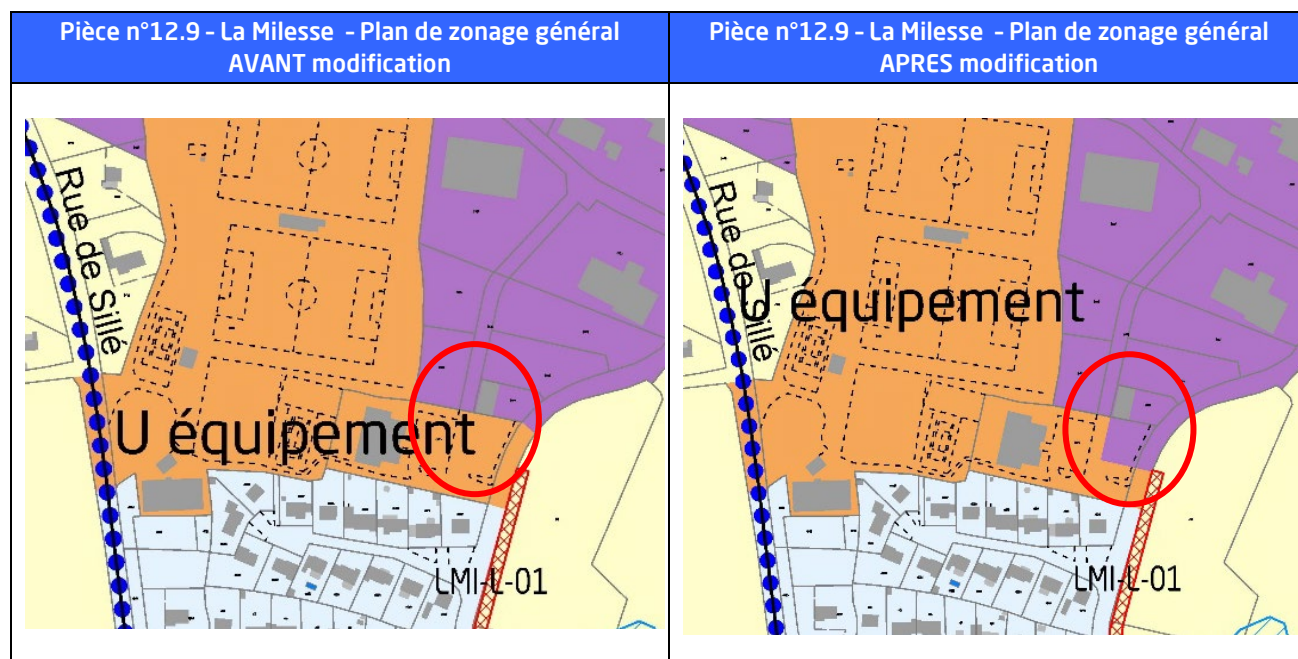
Il est proposé de modifier le zonage sur un secteur rue de la Gare à La Milesse, parcelle cadastrée ZW 75, en cours de division (ZW 97 et 98).

Ce terrain de 671 m² est aujourd'hui situé en zone U équipement. Il borde une zone d'activités artisanales au Nord classée en U éco 3. Il fait l'objet d'un projet d'extension d'une activité de chaudronnerie existante en limite immédiate du terrain.

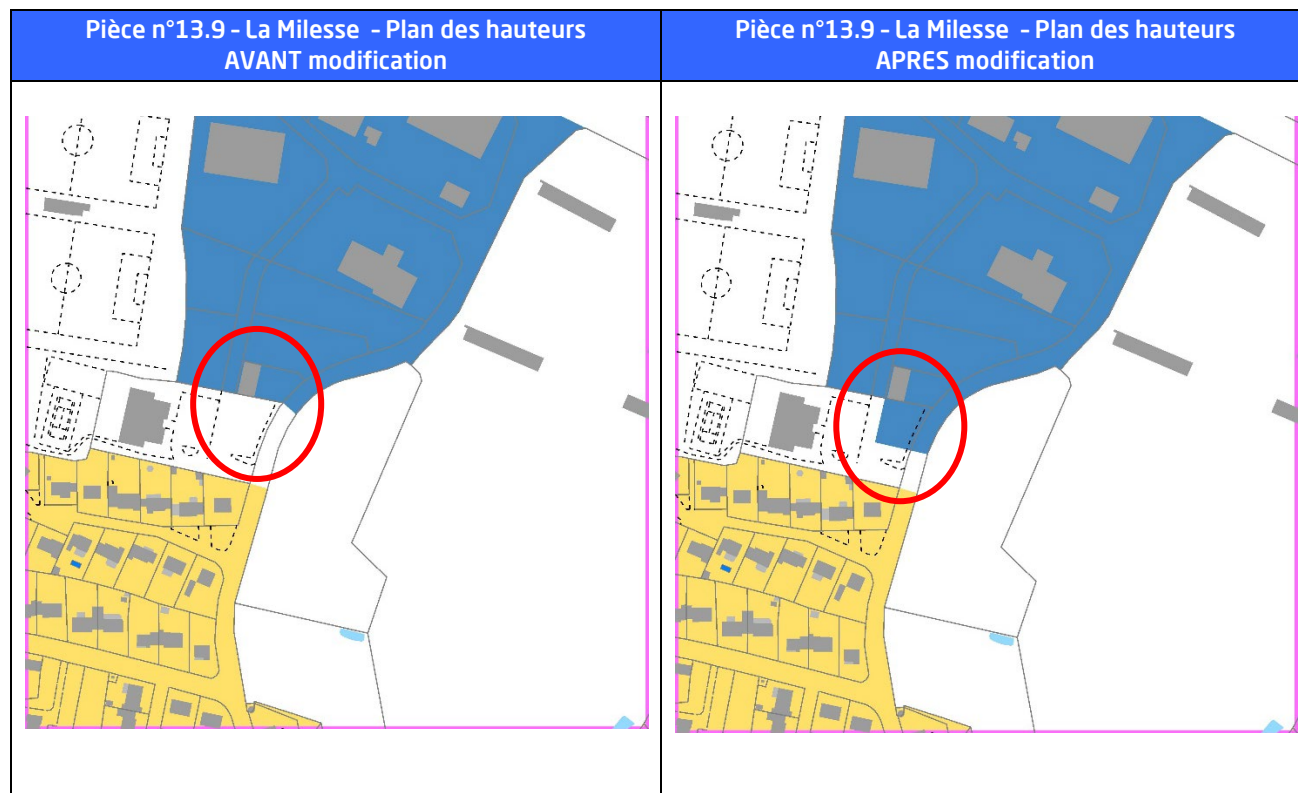
Extrait photo aérienne / cadastre



Afin de conforter cette activité artisanale présente sur la commune, il est proposé de modifier le zonage de ce terrain de U équipement à U éco 3, en adéquation avec l'activité sur le site.



Le plan des hauteurs est également modifié en conséquence. Tandis que la zone U équipement n'est pas concernée par le plan des hauteurs, la zone U éco 3 est couverte par une hauteur maximale de 20 mètres.



Règlement littéral - Compléments au règlement de la zone U équipement

La zone U équipement couvre les grands secteurs d'équipements de l'agglomération ainsi que les principaux secteurs d'équipements communaux. Cela comprend des équipements d'intérêt collectif et service public, mais aussi des activités qui appartiennent à la destination « Centre de congrès et d'exposition » (article 5 de l'Arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions), comme par exemple le parc d'attraction de Papéa à Yvré l'Evêque.

Pour permettre la diversification et le développement de ces activités déjà identifiées en zone U équipement, il est proposé d'élargir la possibilité de constructions de commerces et activité de services, à condition qu'elles soient liées à ces activités. Cela permettra notamment l'évolution de l'activité d'hébergement touristique en lien avec le parc de Papéa.

Extrait du règlement littéral

Les éléments en rouge sont ajoutés

VOCATION DES ZONES - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

6 - La zone urbaine équipement - U équipement

► Destinations des constructions

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et service public
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Les constructions liées : - aux équipements d'intérêt collectif et service public - aux centres de congrès et d'exposition
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Restauration			
Cinéma			
Commerce de gros			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires			
Industrie		X	Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et service public
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Règlement littéral - Assouplissement de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone U éco

L'objectif d'intensification du tissu urbain en zone économique nécessite de revoir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En effet, cette règle impose aujourd'hui un retrait systématique de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Les emprises foncières générées par ces retraits représentent des surfaces parfois importantes qui sont très souvent peu valorisables.

Il est donc proposé de revoir cette règle et d'autoriser des implantations à l'alignement. En cas de retrait celui-ci sera a minima de 1 mètre afin de permettre éventuellement la plantation d'une haie pour traiter la limite de propriété.

Extrait du règlement littéral

Les éléments en rouge sont ajoutés ou modifiés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3 - Dans les zones U éco

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

► Dispositions générales

~~Les constructions doivent s'implanter en retrait. Ce retrait est de 5 mètres minimum.~~

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement*. En cas de retrait celui-ci sera au minimum d'un mètre.

► Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leur nature ou leur fonctionnement le justifie.

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.

► Retrait par rapport à certaines voies*

- Un retrait minimal de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe des Routes Départementales 197, 301, 313, 314, 323, 326, et 338
- Un retrait minimal de 20 mètres doit être observé par rapport à l'axe des Routes Départementales 51, 82, 92, 140, 140bis, 140ter et 145.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension*, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes.

Règlement littéral - Compléments au règlement de la zone U éco 1 concernant les concessions automobiles

La zone U éco 1 correspond aux grandes zones industrielles du territoire. Elle couvre notamment la zone industrielle Sud qui a une vocation historiquement en lien avec l'automobile avec la présence des usines Renault ainsi que de nombreuses concessions automobiles implantées depuis plusieurs années.

Le règlement actuel ne permet pas sur ce secteur la construction de nouvelles concessions automobiles, qui appartiennent à la destination « Artisanat et commerce de détail ».

Or, ces commerces automobiles bénéficient dans le Code du commerce d'un traitement particulier, avec notamment une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale (article L752-2 II du Code du commerce).

Ils ont leur place dans une zone industrielle de part leur caractère distinct des autres commerces de grande surface de type alimentaire ou d'équipement de la maison : parking dédié principalement aux véhicules en vente, service de location de voiture, service de réparation de voiture, etc..

Ainsi, il est proposé d'autoriser en zone U éco 1 les commerces de véhicules automobiles.

Extrait du règlement littéral

Les éléments en rouge sont ajoutés.

3 - La zone urbaine économique à dominante industrielle - U éco 1

► Caractère de la zone

Extrait de la pièce n°5 - Justification des choix

« Cette zone correspond aux grandes zones industrielles du territoire.

Afin de conforter le rayonnement et l'attractivité au niveau régional et national, du territoire il est nécessaire d'accompagner et faciliter le développement des entreprises de production présentes sur le territoire.

Le dynamisme des zones industrielles doit être confirmé en privilégiant l'implantation d'activités liées à la vocation dominante de ce secteur tout en laissant la possibilité d'implanter des activités liées au fonctionnement des ces entreprises et répondant aux besoins de leurs salariés ».

► Destinations des constructions

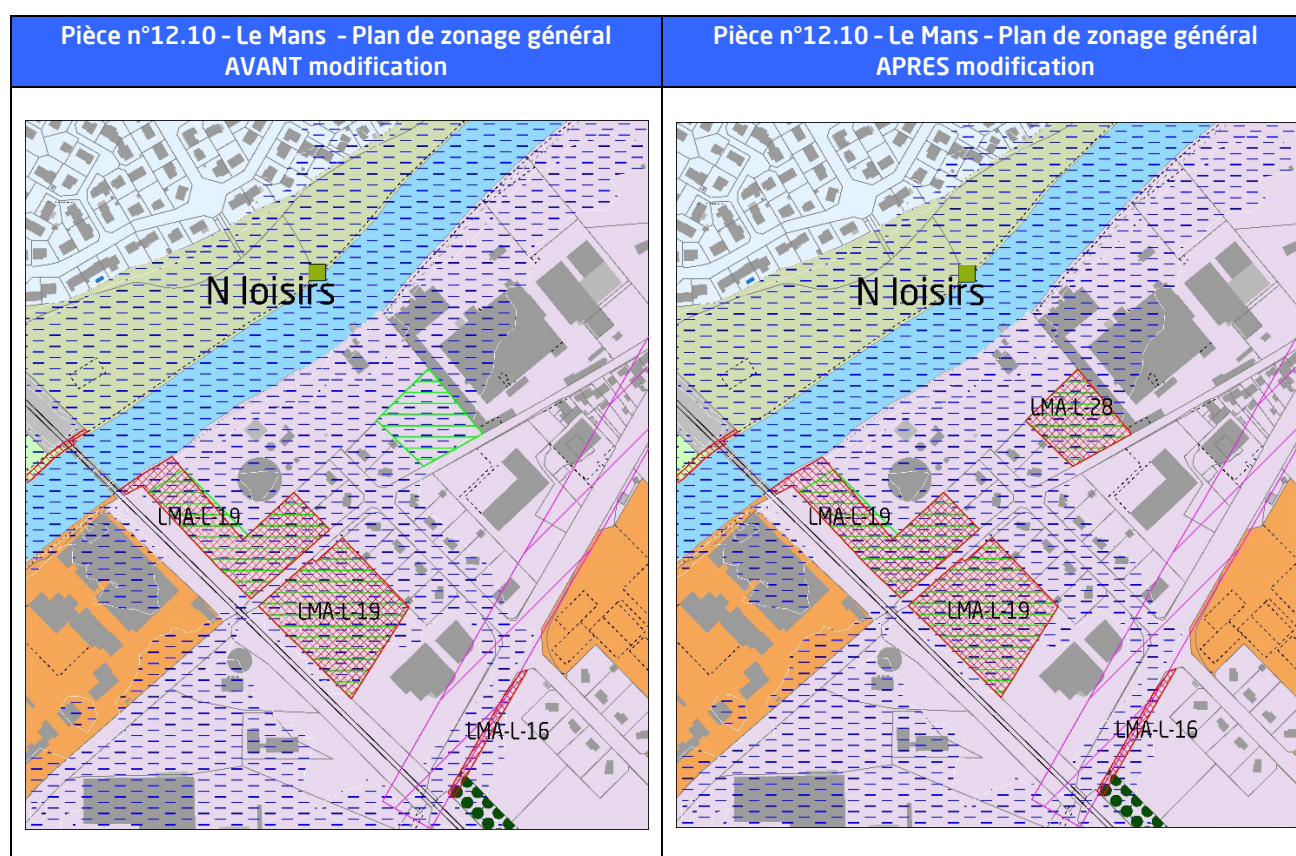
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les constructions destinées aux personnes dont la présence continue est nécessaire au bon fonctionnement des constructions ou installations autorisées - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes - Les annexes aux constructions existantes
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			- Les constructions qui ont une surface de plancher* inférieure à 600 m². - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes de plus de 600 m² de surface de plancher* dans la limite de 50 % de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLU communautaire. - Les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles au sens de l'article L752-2 II. du Code du Commerce
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Les constructions liées aux activités autorisées.
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Emplacements réservés

Plusieurs modifications sont proposées concernant les emplacements réservés. Elles entraînent des modifications du plan de zonage sur lequel figurent les emplacements réservés, ainsi que de la liste des emplacements réservés (pièce n°11).

Ajout d'un emplacement réservé dans le secteur de la Chauvinière

Un emplacement réservé LMA-L-28 de 4 226 m² est ajouté rue de l'Angevinière, sur la parcelle cadastrée KW175 pour la réalisation d'un bassin d'orage.



Ce bassin d'orage était initialement prévu sur la parcelle KW148 mais une étude de faisabilité a permis de relocaliser ce projet sur la parcelle KW175.

Aussi, il est proposé de revoir l'objet de la réserve de l'emplacement réservé LMA-L-19 couvrant la parcelle KW148, en lien avec les travaux sur la station d'épuration de la Chauvinière.

Objet de la réserve actuel pour l'emplacement réservé LMA-L-19

« Réalisation d'un bassin d'orages et le renforcement du traitement de la station d'épuration de la Chauvinière - rue de l'Angevinière »

Objet de la réserve en projet pour l'emplacement réservé LMA-L-19

« Renforcement du traitement de la station d'épuration de la Chauvinière - rue de l'Angevinière »

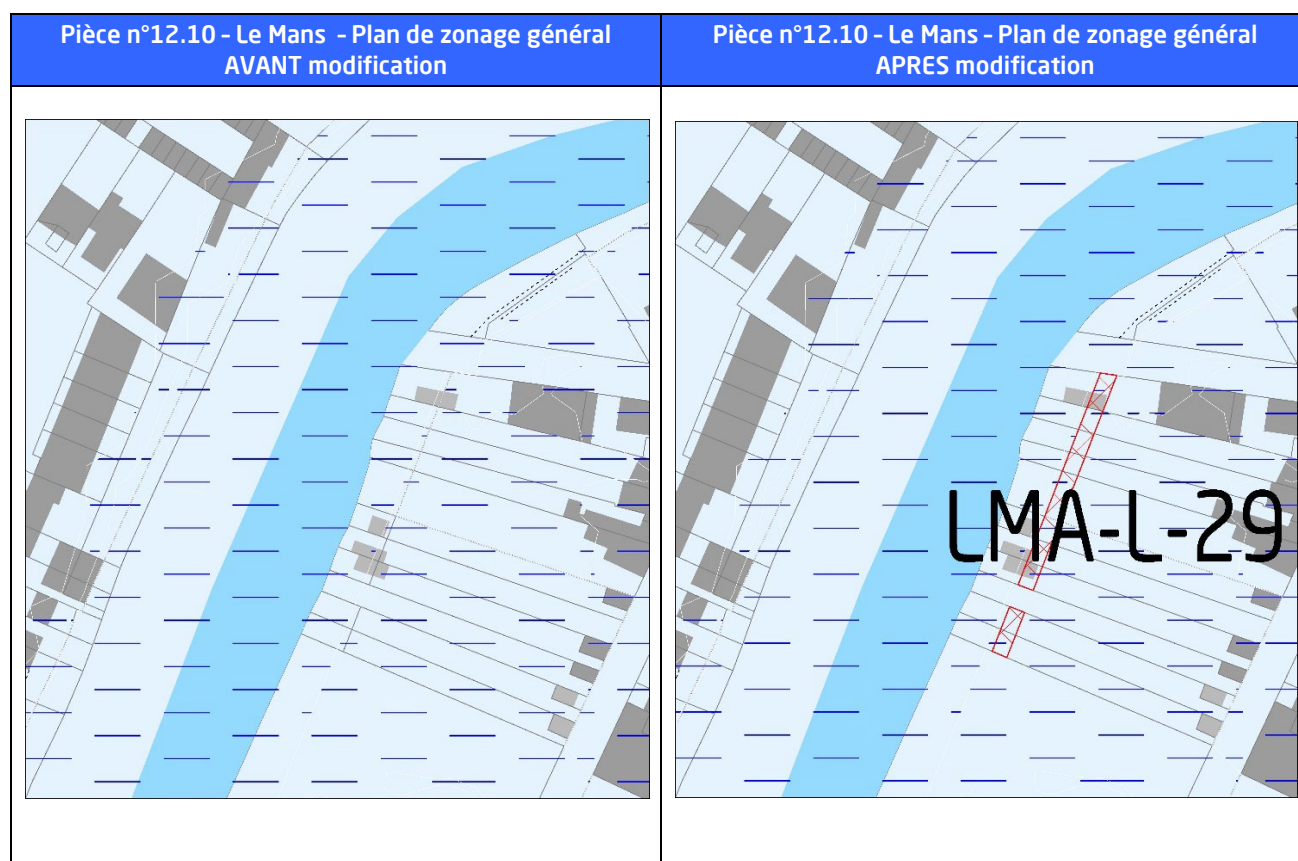
Ajout d'emplacements réservés pour la gestion des digues

Dans le cadre de sa compétence Prévention des Inondations, Le Mans Métropole a construit et doit gérer trois digues. Deux d'entre elles sont construites sur ou en bordure de terrains privés.

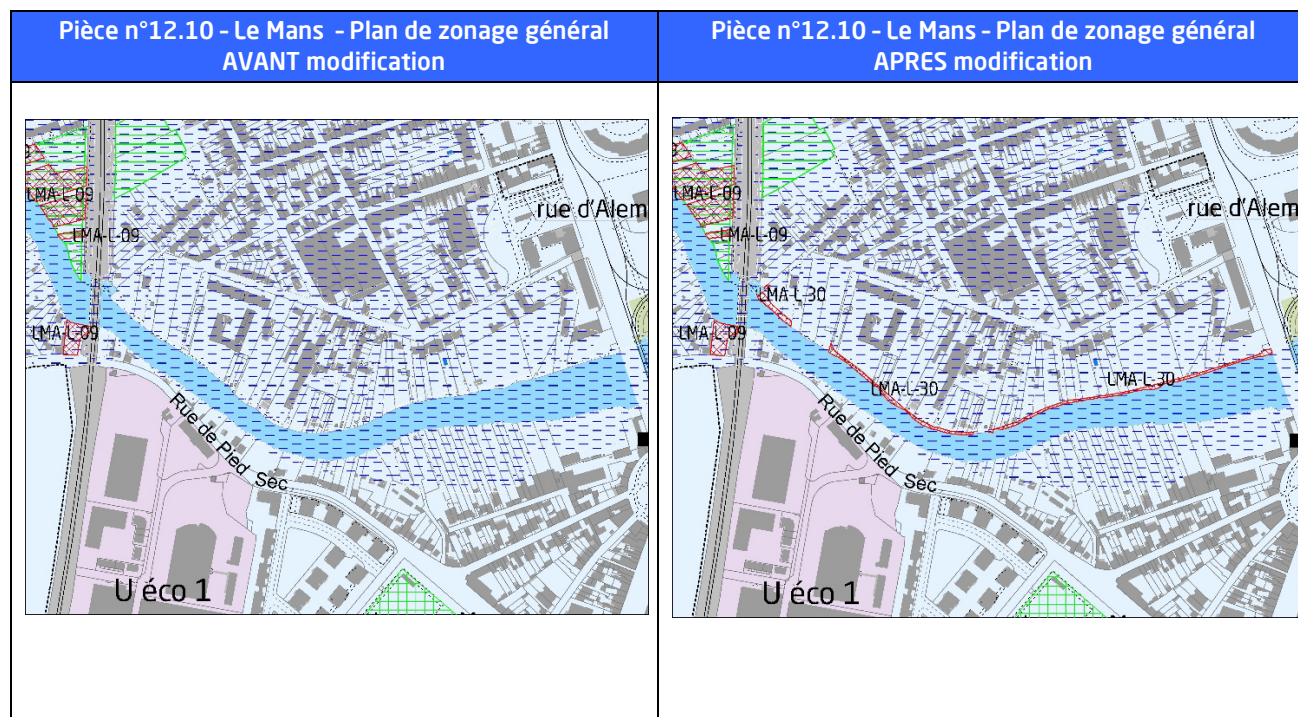
Afin d'améliorer la gestion de celles-ci, de régulariser la situation foncière, et dans l'opportunité de réaliser un cheminement piéton à long terme, il est nécessaire de réaliser des acquisitions foncières le long des digues.

Il est donc proposé l'ajout de deux emplacements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole :

- le long de la digue Australie au niveau de la rue de Clarence afin de faciliter l'entretien des palplanches et du système de drainage : emplacement réservé LMA-L-29, de 211 m²,



- entre l'Huisne et la digue Crétois pour faciliter le contrôle de la digue qui ne peut aujourd'hui se faire qu'en bateau, et pour permettre à long terme la réalisation d'un cheminement : emplacement réservé LMA-L-30, de 1816 m².



Mise à jour des annexes et des servitudes

Le Plan Local d'Urbanisme fait figurer des servitudes d'utilité publique et des périmètres annexes institués par des procédures indépendantes du PLU. Ces éléments sont susceptibles d'évoluer et doivent régulièrement être mis à jour dans le PLU pour une parfaite information du public et des porteurs de projet. Leur intégration dans le PLU se fait à titre informatif et ne peut faire l'objet d'une contestation au cours de l'enquête publique.

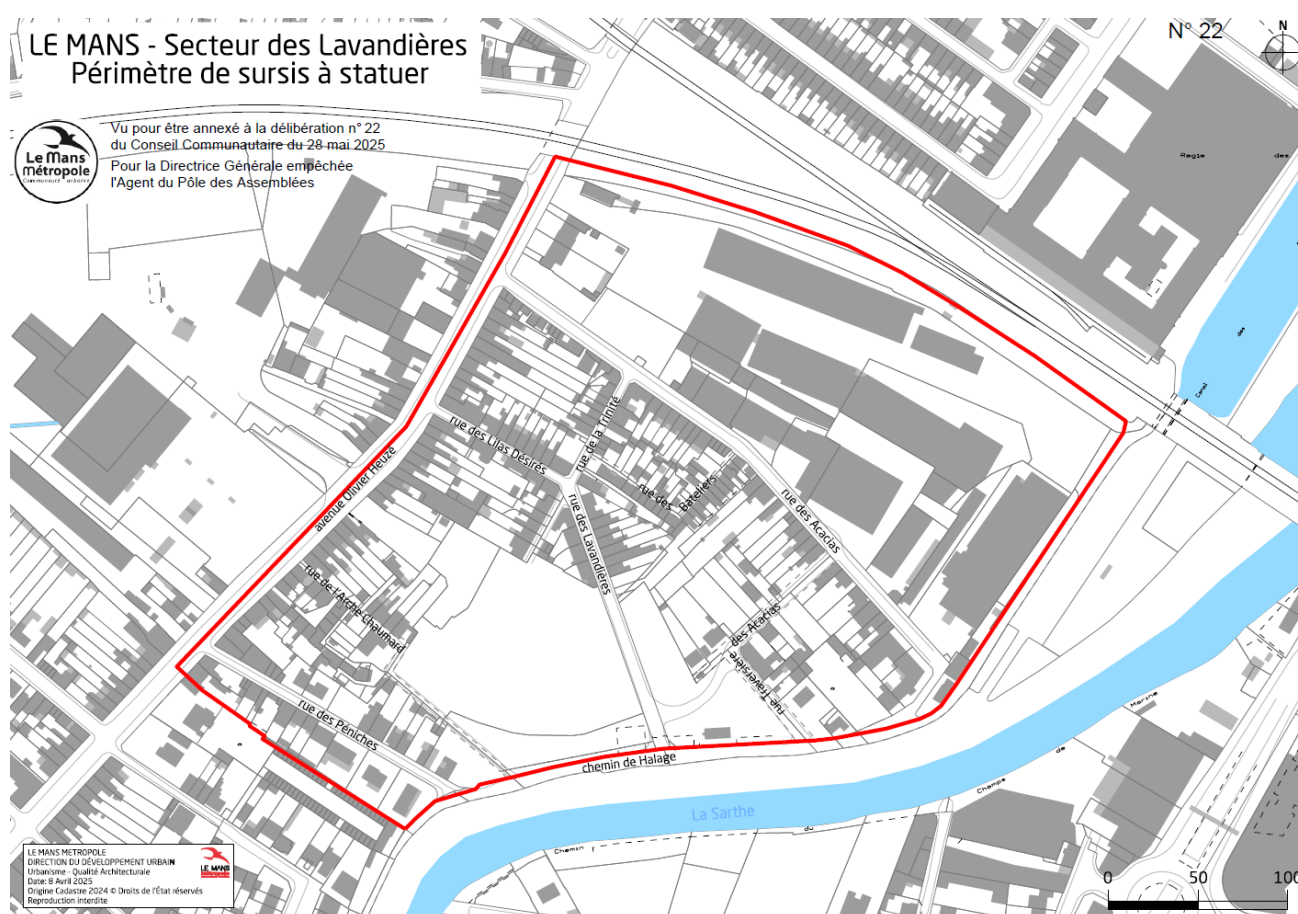
Sursis à statuer

Par délibération du Conseil Communautaire du 28 mai 2025, Le Mans Métropole a instauré un nouveau périmètre de sursis à statuer sur le secteur des Lavandières.

Les possibilités d'évolution de ce secteur, situé à proximité du centre-ville mais également pour partie en zone inondable, nécessitent d'engager une réflexion globale afin de mieux comprendre le fonctionnement du quartier et de déterminer les conditions de sa transformation.

Dans l'attente des conclusions de cette étude, il convient de mettre en place un périmètre de sursis à statuer afin que les initiatives privées de construction ne viennent pas compromettre ou rendre plus onéreux les aménagements futurs sur ce secteur.

Celui-ci est donc ajouté à la pièce annexe n°24.8 - Périmètres de sursis à statuer.



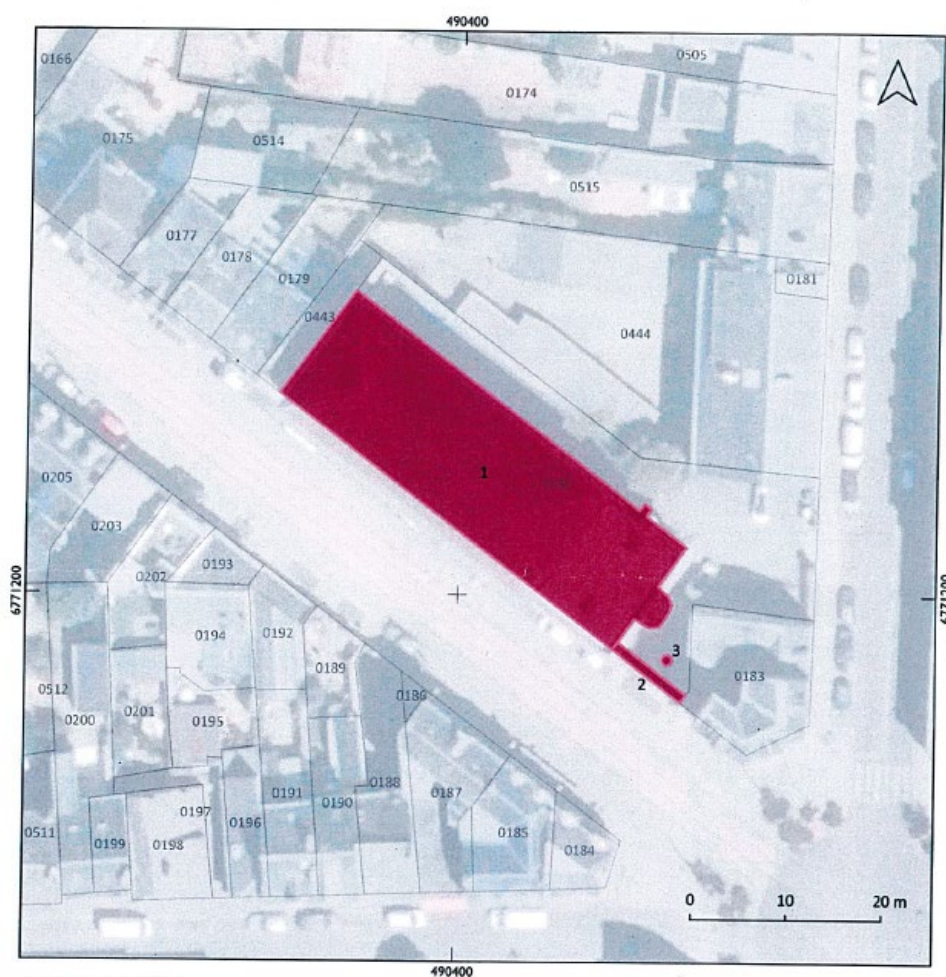
Monuments historiques

Par arrêté n°2025/DRAC/CRPA1/8 du 7 juillet 2025, le préfet de la région Pays de la Loire a inscrit au titre des monuments historiques l'ancien siège social de la société Chappée et fils au Mans, considérant l'intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation, en raison de l'importance de cette entreprise dans l'histoire économique et sociale de la Sarthe, et de l'intérêt architectural de cet édifice comme témoignage régional de l'émergence de la typologie des immeubles de bureaux.

Sont inscrits la totalité du bâtiment, le mur, le portail et les grilles sur la rue Gambetta ainsi que la torchère en fonte installée à l'entrée, situés au 100 rue Gambetta au Mans.

Ancien siège social de la société Chappée et fils

Le Mans (72)



Nature de la protection

Inscrit en totalité [1] ancien siège social [2] mur, portail et grilles [3] torchère

Département : Sarthe (72)
Commune : Le Mans
Section/Feuille : AN/1
Date d'édition : 06/2025
Projection : RGF93 (EPSG 2154)
Sources : cadastre (DGFIP), monument
historique (DRAC PDL, BD Ortho® (IGN®))
Conception et réalisation :
DRAC Pays de la Loire | juin 2025

Vu pour être annexé à l'arrêté n°2025/DRAC/CRPA1/8

En date du

07 JUL. 2025

Pour le préfet de la région Pays de la Loire
et par délégation
La directrice régionale
des affaires culturelles

Anne GÉRARD

Ce classement devant être mentionné dans le PLU, les pièces suivantes sont modifiées :

- liste et descriptif des servitudes (pièce n°15)³ : ajout du nouveau monument historique dans la liste de la servitude AC1,
- plan des servitudes du Mans (pièce n°16.10) : ajout du nouveau périmètre de monument historique AC1.

³ Compte tenu du volume de la pièce n°15 - liste et descriptif des servitudes, cette pièce ne sera pas jointe au dossier du projet de modification mais sera bien modifiée par l'ajout en page n°9 de la mention de ce nouveau monument historique.