

Le Mans

Plan Local d'Urbanisme

Règlement de la zone UZ

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Élaboration	6 décembre 2001	31 mars 2005	9 février 2006
Modification n° 1			10 avril 2008
Modification n° 2	27 septembre 2012		7 février 2013
Mise en compatibilité	30 mai 2013		4 juin 2015
Modification n° 3			24 septembre 2015

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine principalement réservée à l'implantation d'activités. La réglementation permet notamment la réalisation des bâtiments et installations nécessaires au maintien et au développement des industries et des activités commerciales et artisanales par des conditions de hauteur, d'emprise au sol, de desserte et de stationnement favorables à ce type de destination.

Un secteur de protection contre le risque naturel d'inondation et repéré aux documents graphiques en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme, délimite les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) annexé au présent P.L.U. Une partie de la zone UZ est concernée par ce risque.

Un secteur de protection contre le risque technologique et repéré aux documents graphiques en application de l'article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme, délimite les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) annexé au présent PLU (Pièces n° 6.5 à 6.9). Une partie de la zone UZ est concernée par ce risque.

Article UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes d'une durée supérieure à trois mois,
- les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts permanents de véhicules désaffectés sauf ceux visés à l'article UZ 2,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres s'ils ne dépendent pas d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.

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

Article UZ 2.1 – Zone UZ

Sont autorisés sous conditions :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient :
- destinées au logement des personnes dont la présence continue est nécessaire au bon fonctionnement des installations et constructions autorisées,
- d'une surface au sol inférieure à celle de la construction à usage d'activité à laquelle elle est liée,
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à condition que cette extension ne soit pas susceptible de créer un risque supplémentaire pour les occupants,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient indispensables au bon fonctionnement de la zone et que des aménagements soient réalisés afin de limiter les nuisances et les risques liées aux activités environnantes,
- les parcs de stationnement en ouvrages, non souterrains, à condition que leurs façades fassent l'objet d'un traitement architectural approprié,
- les décharges à condition d'être liées à un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, lorsqu'ils sont de nature à favoriser la protection contre les inondations.

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

Article UZ 3.1 – Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès par voie le desservant. D'autres accès peuvent être autorisés ou imposés s'ils n'apportent pas de gêne à la circulation.
- La création de nouveaux accès directs sur les routes nationales et départementales est interdite. Toutefois, et en l'absence de solution alternative, de nouveaux accès peuvent être autorisés après avis du gestionnaire de voirie. Dans ce cas, et notamment s'ils présentent des risques pour la sécurité des usagers, leur aménagement peut faire l'objet de prescriptions techniques spécifiques.

Article UZ 3.2 – Voiries

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

Article UZ 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article UZ 4.1 – Alimentation en eau potable

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

Les lotissements à usage d'activités doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression.

Article UZ 4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le système de collecte des eaux usées des constructions et installations nouvelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux non domestiques

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

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

4.2.3. Eaux pluviales

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

Article UZ 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

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

Article UZ 6.1 – Dispositions générales

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

Article UZ 6.2 – 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 justifient.

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.

6.2.1. Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant un retrait par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres de l'emprise du domaine public ferroviaire.

6.2.2. Recul par rapport au domaine public fluvial

Un retrait de 12 mètres doit être observé, pour tout type de construction, le long du chemin de halage ou de l'emplacement réservé qui longe la rivière (cf. liste des emplacements réservés – pièce n° 4.3 du présent P.L.U.), par rapport au bord de la rivière. Le bord de la rivière est défini comme la limite du domaine public fluvial naturel.

6.2.3. Recul par rapport à certaines voies

- Un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies suivantes :
 - boulevard d'Estienne d'Orves – rocade Sud,
 - boulevard Pierre Brossolette – rocade Sud,
 - boulevard Pierre Lefauchaux,
 - routes départementales 147 et 147 E.

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

- La marge de recul, inscrite au document graphique en application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, définit, le long de la Route Nationale 157 – Avenue Olivier Messiaen, l'implantation obligatoire des constructions pour au moins 60 % de leur façade. La partie non implantée sur la marge de recul doit être implantée au-delà de cette dernière.

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

Article UZ 7.1 – Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est :

- pour les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales :
 - au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée,
 - et au minimum égal à 5 mètres,
- pour les constructions à usage exclusif d'habitation, de services, de commerces et de bureaux :
 - au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction envisagée,
 - et au minimum égal à 3 mètres.

Article UZ 7.2 – Dispositions particulières

Toutefois, toutes les constructions nouvelles ou les extensions, sauf celles à vocation d'habitat, peuvent joindre les limites à condition que :

- les constructions situées sur l'unité foncière voisine ne soient pas à vocation d'habitat,
- et des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Des implantations différentes peuvent également être autorisées ou imposées pour les constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

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

Article UZ 8.1 – Dispositions générales

Deux constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière, doivent, en tout point, être à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Article UZ 8.2 – Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées à l'article UZ 8.1 peuvent être autorisées lorsque les deux constructions ont la même affectation et que leur proximité n'est pas susceptible de créer un risque supplémentaire pour les personnes et les biens.

Article UZ 9 – Emprise au sol des constructions

Article UZ 9.1 – Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 %.

Article UZ 9.2 – Dispositions particulières

Pour les unités foncières des constructions à usage exclusif d'habitation, l'emprise au sol maximale des constructions est de 50 %.

Article UZ 10 – Hauteur maximale des constructions

Article UZ 10.1 – Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit.

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

Article UZ 10.2 – Dispositions particulières

La hauteur des constructions à usage exclusif d'habitation ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée et 6 mètres à l'égout du toit.

Pour des raisons liées à leur nature ou à leur fonctionnement, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent dépasser, de 5 mètres maximum, la hauteur fixée à l'article UZ 10.1.

Article UZ 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article UZ 11.1 – Aspect extérieur des constructions

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

Article UZ 11.2 – Clôtures

Les clôtures des terrains accueillant des bâtiments à usage d'équipement ou d'activités sont constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé, lorsque cela est possible, d'une haie vive ou taillée.

Article UZ 11.3 – Aménagements des abords

Lorsque des ouvrages et installations techniques permettant la rétention et, le cas échéant, le pré-traitement des eaux pluviales, sont réalisés sur l'unité foncière afin de limiter et réguler les apports d'eaux pluviales au réseau public, ceux-ci doivent faire l'objet de traitements paysagers (écrans de verdure, massifs, plantations,...) susceptibles de garantir leur bonne intégration dans l'environnement.

Article UZ 12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article UZ 12.1 – Dispositions générales

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

Article UZ 12.2 – Normes de stationnement

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessous est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m²,
- 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50 m² et 80 m²,
- 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80 m².

- Pour les constructions à usage d'activités et de services :

- commerciales et de bureaux :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - 1 place pour 80 m² de surface de plancher si localisation à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre,
- artisanales et industrielles :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - 1 place pour 80 m² de surface de plancher si localisation à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre,
- d'hébergement hôtelier :
 - 1 place pour 2 chambres.
- entrepôts :
 - 1 place pour 200 m² de surface de plancher,

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

- Pour les autres constructions :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Article UZ 12.3 – Modalités de calcul du nombre de places

Le calcul du nombre de places à réaliser se fait au prorata de la surface de plancher créée dans les conditions fixées dans le Titre I, article 6.2 du présent règlement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- pour les constructions nouvelles : le calcul du nombre de places de stationnement se fait dans les conditions prévues au UZ 12.2,
- pour les extensions : il ne sera exigé des places de stationnement nouvelles que si l'extension dépasse 100 m² de surface de plancher. Dans ce cas, le nombre de places nouvelles à réaliser est calculé dans les conditions fixées au UZ 12.2,
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées au UZ 12.2, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

Article UZ 12.4 – Obligation de satisfaire aux normes définies

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

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

Article UZ 12.5 – Stationnement des deux roues

Un local ou des emplacements affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions nouvelles dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², à usage d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement.

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

Article UZ 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, qui interdisent tout changement de destination et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Article UZ 13.2 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent représenter 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière. Ils doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords des aires de stationnement.

Article UZ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.