

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uazp et aux secteurs Uaazp, et Uaszp

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uazp correspond au centre ancien de MAURIAC.

Elle a un caractère dominant d'habitat, de commerces et de services.

Les bâtiments sont construits en majorité à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle est inscrite en totalité dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Elle comprend :

- le secteur Uaazp correspondant au secteur du Monastère Saint-Pierre, qu'il convient de protéger pour des motifs d'ordre historique, archéologique et esthétique.
- Le secteur Uaszp, secteur d'équipements en centre ancien

RAPPELS

Par délibération du Conseil Municipal du 30 Novembre 2009 : :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.

ARTICLE Uazp 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à l'activité artisanale ou commerciale existante
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Les immeubles répertoriés pour le patrimoine : la démolition des immeubles répertoriés pour le patrimoine en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf en cas de péril ou en démolitions partielles, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Les parcs et Les espaces Verts Protégés : à l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds, en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme:

Les constructions sont interdites, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

ZONE Uazp



ARTICLE Uazp 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité du bourg et que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article R-123-11-h du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m² de Surface de Plancher..
- les abris de jardin de 9 m² de Surface de Plancher maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m² Surface de Plancher.,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de Surface de Plancher, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement liées à la construction sur la parcelle,
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées.
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

ARTICLE Uazp 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

II – VOIRIE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ZONE U



Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uazp 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I – EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doivent être préalablement autorisés, accompagnés éventuellement d'une convention de rejet, par la collectivité compétente, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

L'évacuation, des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

III - AUTRES RESEAUX

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique démontrée.

ARTICLE Uazp 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.-

ARTICLE Uazp 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques, ou en respectant un retrait maximum de 4 m par rapport à l'alignement.

2 – Toutefois, des implantations différentes de celles prévues au §1 sont autorisées :

- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement (continuité de façade coté voie) de la construction existante.
- Lorsque la parcelle est comprise entre deux voies, et que l'alignement ne peut être réalisé que sur l'une des voies,

ZONE Uazp



- Lorsque la construction intéresse une parcelle dont la façade sur l'alignement est inférieure à 7 m et dont la partie arrière autorise une implantation répondant aux dispositions de l'article UA7.
- lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de façade à l'alignement d'une voie mais est desservie dans les conditions exigées à l'article UA3 ci-dessus.

ARTICLE Uazp 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et occuper toute la largeur de l'unité foncière.

- Toutefois, des interruptions de façades peuvent toutefois être acceptées si, en raison de la nature du programme, la continuité de la façade sur rue ne peut être réalisée. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales,
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à 3,00 m. Lorsque la façade latérale du bâtiment existant comporte des baies avec vues, situées à moins de 3,00m des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

ARTICLE Uazp 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE Uazp 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uazp 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 5 niveaux, (équivalent à R + 3 + comble), soit 20,00m au faitage et 12 m maximum à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension d'un bâtiment plus élevé, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur Uaa, la surélévation des constructions est interdite et en UA la surélévation des bâtiments répertoriés pour le patrimoine en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE Uazp 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).



ZONE Uazp

1 – Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m sur rue et à 1,80 m sur les autres limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour des raisons de continuité avec des murs existants ou la réalisation de murs de soutènement et de leurs parapets.

2 – Les espaces libres

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

ARTICLE Uazp 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

<p>Habitation Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation</p>	<p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.</p> <p>Dans le cas d'opération de plus de 20 logements comportant de l'habitat collectif, 50 % au moins des places de stationnement devront être aménagées sous dalles (parking enterré, semi-enterré ou silo).</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'adaptation de constructions existantes et pour leur extension, dans la limite de 30% en supplément de la surface Surface de Plancher. existante.</p>
<p>Bureaux Pour les constructions nouvelles à usage de bureau dont la Surface de Plancher est supérieure à 300m²</p>	<p>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de bureaux.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'adaptation de constructions existantes.</p>
<p>Commerce</p>	<p>Une place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente au-delà d'une surface de base de 100 m².</p> <p><u>Hôtels et Restaurants :</u></p> <p>Une place de stationnement par chambre.</p> <p>Trois places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.</p>
<p>Salle de spectacles et de réunions à usage commercial ou en complément de l'activité commerciale :</p>	<p>Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'adaptation de constructions existantes et pour leur extension,</p>



	dans la limite de 30% en supplément de la surface Surface de Plancher existante.
établissements hospitaliers et les cliniques	Une place de stationnement pour 2 lits. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'adaptation de constructions existantes
établissements d'enseignement	<u>Etablissement du premier degré :</u> Une place de stationnement par classe. <u>Etablissement du deuxième degré :</u> Deux places de stationnement par classe. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'adaptation de constructions existantes
salles publiques de spectacles, de réunions et les installations sportives	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, de la population concernée et de l'usage en temps partagé des parkings publics de proximité.
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'adaptation de constructions existantes.
Restaurants	3 places de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'adaptation de constructions existantes.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, à solliciter l'application du 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.
- lorsque la réalisation de places est rendue impossible pour des raisons architecturales, l'application du 3^{ème} alinéa de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme : en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article L.421-3, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



ZONE Uazp

ARTICLE Uazp 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

ARTICLE Uazp 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de règles.-



ZONE Uazp