

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Ub** et aux secteurs **Ubzp**, **Ub***, **Ubzp***

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit de la première zone d'extension du bourg de MAURIAC.
Elle correspond principalement à une zone d'habitat, de commerces et de services où les constructions sont le plus souvent en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement des voies.*

Elle est inscrite en partie 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 :

- *un secteur Ubzp compris dans le périmètre de la ZPPAUP*
- *des secteurs Ub* et Ubzp*, englobant des terrains insuffisamment équipés à faible densité délimitée autour des hameaux existants, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.*

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 Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - exploitation agricole ou forestière, sauf dans les secteurs Ub* et Ubzp* dans les conditions fixées à l'article 2
 - fonction d'entrepôt, sauf si ceux-ci sont liés à l'activité commerciale ou artisanale et situés sur l'unité foncière
- les installations classées, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville, dans les conditions fixées à l'article 2,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

Dans les secteurs Ubzp et Ubzp* :

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.

Zone Ub



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.

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

- Les lotissements, s'ils sont à usage d'habitation et de commerce
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités.
- les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et service) 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.

Dans les secteurs Ub* et Ubzp* :

- Les constructions à usage agricole ne comportant pas d'animaux d'élevage, de stockage de produits dangereux ou polluants, d'ensilage, peuvent être autorisées si par leur disposition et leur accès elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

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:

- 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 nécessaires à la constructions sur la parcelle
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m² de Surface de Plancher.
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.



Zone Ub

ARTICLE Ub 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.

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 Ub 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

1 – Eaux usées:

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 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.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.
- 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 non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

En secteurs Ub* :

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

III - AUTRES RESEAUX

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone Ub et secteur Ubzp il n'est pas fixé de règles. -

En secteurs Ub* et Ubzp*, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions autres que les constructions annexes (tels que garages, abris de jardin, piscines par exemple etc...) doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait maximum de 12m par rapport à l'alignement.

une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- lorsque la largeur d'un îlot entre deux voies ne permet pas de s'implanter à l'alignement que sur l'une des voies
- lorsque la construction jouxte une construction existante déjà en retrait; dans ce cas, une implantation suivant le même recul que la construction existante qui la précède pourra être imposée ou acceptée



Zone Ub

- lorsqu'un recul imposé est porté au plan de zonage, notamment le long des routes départementales pour la protection d'espaces verts recensés en application de l'article L123.1-7 du code de l'urbanisme
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers si les considérations techniques le justifient.
- En secteur Ub* pour faciliter à terme l'élargissement de la voie

Lorsqu'il est implanté à l'alignement, l'ensemble du front bâti doit y être implanté dans sa totalité sans retraits aux étages. Seuls les retraits ponctuels par loggias sont autorisés.

Les saillies par rapport à l'alignement (balcons, bow-windows, débords de toitures) peuvent être autorisées sur les voies de largeur supérieure à 8,00 mètres, et à partir de 4,30 mètres au dessus du niveau du sol; cette hauteur est ramenée à 3,50 mètres si le trottoir présente une largeur supérieure à 1,30 mètre. La saillie autorisée n'excédera pas 0,80 m d'excroissance par rapport à l'alignement.

Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 m d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur quelle que soit la largeur de la voie.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, 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).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas sur les voies, devra respecter la règle minimum H/2 minimum 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative arrière est autorisée pour les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesurée prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

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

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En zone Ub et secteur Ubzp, sauf en secteurs Ub* et Ubzp*
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 niveaux, soit R + 2 + C, soit 16,00m au faitage et 9m maximum à l'égout du toit.
- En secteurs Ub* et Ubzp*
la hauteur des bâtiments est limitées à 3 niveaux (R+1+C) soit 13 m au faitage et 6,00m à l'égout du toit ; toutefois une hauteur inférieure pourra être imposée lorsque le bâtiment se présentera isolément en ligne de crête.

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



Zone Ub

ARTICLE Ub 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

1 – Toiture :

Le matériau utilisé sera de la teinte ardoisée. La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées

- pour les constructions annexes,
- pour l'extension des constructions sous forme de rez de chaussée et en fonction de l'environnement et de la configuration du terrain.

Dans ce cas la hauteur de l'acrotère ou du garde-corps de terrasse ne doit pas excéder 4,00m.

En outre dans les secteurs Ubzp et Ubzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

2 – Appareils de murs et enduits :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment.

Le blanc pur et le gris ciment sont interdits.

En outre dans les secteurs Ubzp et Ubzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

3 – Menuiseries et ferronneries extérieures :

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

En outre dans les secteurs Ubzp et Ubzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

4 – Clôtures :

Les clôtures, si elles sont prévues, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,40 m 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, de soutènement des terres et de perspectives urbaines.

En outre dans les secteurs Ubzp et Ubzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).



Zone Ub

5 – 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).

En outre dans les secteurs Ubzp et Ubzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

ARTICLE Ub 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 :

Habitation Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logements dans un immeuble existant	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre
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.
Bureaux Pour les constructions nouvelles à usage de bureau ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant (y compris les bâtiments publics)	Une place de stationnement par tranche de 50 m ² de Surface de Plancher de bureaux.
Commerce Pour les constructions nouvelles à usage commercial	Une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de vente avec au minimum une place par commerce au-delà d'une surface de base de 100 m ² .
Etablissements 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.
Etablissements hospitaliers et les cliniques : Hôpitaux, cliniques et foyers-résidences de personnes âgées	Une place de stationnement pour 2 lits une place de stationnement par tranche de 45 m ² de Surface de Plancher autre que les chambres.
Salles de spectacle et de réunion à usage commercial ou en complément de l'activité	Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.



Zone Ub

commerciale	
Installations sportives	<p>Un nombre de places de stationnement qui sera calculé par la formule ci-après</p> <p>Nombre de places = $\frac{\text{Capacité d'accueil des installations}}{3}$</p> <p>Soit un nombre de places de stationnement correspondant au tiers de la capacité d'accueil de l'installation</p>
Artisanat	1 place par tranche de 20 m2 de Surface de Plancher
Autres établissements collectifs	Un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la Surface de Plancher du bâtiment
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.

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.

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

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

Sans objet.



Zone Ub