Ville de
SAINT-YRIEIX

REPUBLIQUE FRANCAISE

1

Commune de SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE
(Haute-Vienne)

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Numéro du dossier CU 087 187 23 M 0044

Demande déposée le 27/02/2023

Par : **Maître Thierry LE TRANOUEZ**
Demeurant à : **Arnac-Pompadour (19231) – 9 rue des Ecoles**

Sur un terrain sis à : **Saint-Yrieix-la-Perche (87500) – 23 rue du Commandant Dugros**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 17 décembre 2009 modifié le 24 juin 2010, modifié et révisé le 4 mars 2011, révisé le 14 décembre 2012, révisé le 12 décembre 2013, modifié le 6 octobre 2014, modifié le 9 juin 2016, révisé le 19 novembre 2018.

1. Terrain objet de la demande

Référence cadastrale : AI n° 180

Superficie cadastrale : 321 m²

2. Droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) au bénéfice de la Communauté de communes du Pays de Saint-Yrieix.

3. Dispositions d'urbanisme

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-1-4, art. R.111-2, art. R.111-4, R.111-15 et R 111-21.

Plan local d'urbanisme approuvé le 19 novembre 2018
(règlement annexé au présent arrêté)

- **Zone UA – centre ancien historique**

4. Nature des servitudes d'utilité publique applicable au terrain

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Le terrain est situé dans un site patrimonial remarquable (loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP)), du 7 juillet 2016 se substituant à la zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager institué par un arrêté préfectoral en date du 11 septembre 2006 : tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5. Observations et prescriptions particulières

- Le département de la Haute-Vienne est classé en zone à risque d'exposition plomb : arrêté préfectoral du 19 mars 2003.
- La Commune de Saint-Yrieix-la-Perche est située en zone de sismicité très faible (zone 1) – décrets 2010-1254 et 2010-1255.
- La Commune de Saint-Yrieix-la-Perche est exposée au risque naturel de retrait-gonflement des sols argileux.

6. Formalités administratives préalables à une opération

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

7. Régimes des taxes et contributions

Tous les terrains actuellement en zone urbaine du plan local d'urbanisme (UA, UB(p), UC(p), UI) étaient déjà en zone constructible avant le 13/01/2010 (taxe nationale prévue à l'article 1605 nonies du Code général des impôts non applicable).

Par délibération du 5 octobre 2006 la Commune a institué la taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par le plan local d'urbanisme dans une zone constructible.

Les taxes et contributions suivantes ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement communale : taux = 3%

Taxe d'aménagement départementale : taux = 2%

Redevance d'archéologie préventive : taux = 0,4%

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable **:**
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

Participation préalablement instaurée par délibération **:**
- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2ème-d du Code de l'urbanisme)

MAIRIE DE ST-YRIEIX-LA-PERCHE
87 (HAUTE-VIENNE)

Fait à Saint-Yrieix-la-Perche,
Le 28/02/2023
Pour le Maire
Et par délégation,
Le Maire adjoint,

Catherine L'OFFICIAL

8. Durée de validité

Une demande formulée en vue de réaliser une opération sur ce terrain, (notamment demande de permis de construire, d'aménager et déclaration préalable) est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne pouvant être remises en cause. Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous ai assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonnée la démolition de cette construction.

Prolongation de validité (ART.R410-17 du Code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée peut-être prolongée pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal soit déposée contre décharge à la mairie.

9. Délais et voie de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé du l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

MAIRIE DE ST-YRIEIX-LA-PERCHE 87 (HAUTE-VIENNE)

Vu pour être annexé à mon arrêté du : 28 FEV. 2023
Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
Le Maire Adjoint,
Catherine L'OFFICIAL

CHAPITRE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :
Centre ancien historique.
Zone correspondant aux parties anciennes de la ville : quartier de la Collégiale, quartier de la Poterne, quartier des Barris, quartier du Marché-Vieux, quartier des Salines, Place de la Nation.
Cette zone correspond exactement au secteur PA de la ZPPAUP.

La zone UA est couverte en partie par une trame hachurée qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRi, dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

– Le stationnement de caravanes pratiqué isolément

- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

– Les affouillements et exhaussements du sol prévus par l'art. R 421-19 du CU.

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec :
  - la sécurité ou la salubrité du voisinage,
  - le caractère du voisinage,
  - la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

  (= notamment :
  – *les nouvelles activités industrielles*
  – *les installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ...)*

Rappel :
- *Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés*

- *Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par des trames bleue et rouge, les dispositions du PPRI s'appliquent.*

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

- Les installations nouvelles classées ou non et les entreprises artisanales et commerciales à condition :
  - qu'elles soient liées à l'activité de la ville et présentent un caractère de service
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisances ou de risques graves pour la sécurité des constructions avoisinantes
  - que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructure existants

Rappel :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par des trames bleue et rouge, les dispositions du PPRI s'appliquent.

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire dans les zones figurées au plan annexe n°8 du PLU, en application des articles L.430-1-e & 430-2 et suivants.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :
Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

Rappel :
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations …) doivent être regroupés.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 m.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.
Les impasses de plus de 60 m sont interdites.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à classer dans le domaine public doivent avoir au moins 5 m de largeur de chaussée.

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

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

2.2 – Eaux industrielles
Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué au

caniveau de la rue ou dans le réseau d'eaux pluviales avec un débit de fuite limité.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

Dans le cas de construction neuve, il est préconisé l'installation d'une citerne enterrée pour la récupération des eaux pluviales.

4 – Réseaux électricité – télécommunication - télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.
Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation à l'alignement des voies est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.
Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux)
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait.
- pour les logements collectifs.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement (recul mesuré à partir du bassin).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 15 m :
Dans une bande de 15 m de profondeur le long des voies publiques, mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent jouxter au moins une des limites séparatives latérales du terrain, sur toute la hauteur de la construction.
Lorsque la construction ne jouxte pas une des limites séparatives, elle sera implantée à une distance minimum de 3 m de cette limite.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes situées en fonds de parcelles desservies par une deuxième voie secondaire.
Dans ce cas, les annexes autorisées devront soit jouxter une ou les limites séparatives soit respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Hors la bande de 15 m :
Les constructions doivent être implantées en mitoyenneté ou respecter une marge d'isolement minimum égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives (recul mesuré à partir du bassin).

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 8 mètres de hauteur, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Pour les constructions d'intérêt public, la hauteur pourra être de 12 m à l'égout du toit.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

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

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-dessous.
Toutefois, pour les transformations de locaux, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des constructions existantes.

Nombre d'aires de stationnement :
a – pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Dans le cas d'un projet concernant des logements locatifs sociaux, il n'est pas fixé de minimum de place de stationnement.

b) Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors oeuvre brute de :

* 100 m² de construction à usage industriel et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...)
* 50 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...)
* établissements d'enseignement :
  - établissement primaire et école maternelle :
    1 place par classe
  - établissement secondaire :

2 places par classe

* Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

c - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..),

- 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Dans les espaces verts à protéger (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, (espaces verts, arbres alignés 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:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, 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).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.
- La végétation d'arbres repérés au plan (espaces verts protégés) doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné ou dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.

Dans les groupes d'habitations ou lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements seront soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts et décharges (zones d'activités).

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Pour les végétaux les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.