

**ZONE UY****CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone urbaine est destinée aux services et activités industrielles, artisanales et commerciales ; elle englobe des terrains équipés ou à équiper situés en limite de l'urbanisation existante, à proximité des infrastructures routières et ferroviaires.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies

Cette zone dispose d'un secteur **UYf** formant périmètre délimitant l'espace ferroviaire, comprenant l'emprise des deux voies ferrées et leurs abords ainsi qu'une aire de stationnement au niveau de la halte ferroviaire « St Léon sur l'Isle »

Quatre sites en UY :

A l'Est du Bourg : « Le Bourg Est »

Au Nord du Bourg « Le Bourg Nord »

Au nord de la commune en rive droite : « Le Vignoble »

Le long de la RD 6089 « Les Cassoux »

**SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

**ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf celles précisées en UY2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors d'un terrain aménagé,
- Carrières et gravières.
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules et les installations d'élimination de déchets,

**ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal : l'habitation devra être incluse dans le bâtiment d'exploitation.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des servitudes à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. À cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conforme aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont conditionnés à un accord avec le Conseil général.

Les accès à la voie publique devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la lisibilité et la sécurité sur la voie publique.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de **7,00** mètres pour une emprise totale minimale de **10,00** mètres, et permettre l'écoulement des eaux pluviales. Elle devra comporter au moins un trottoir et une piste ou une bande cyclable.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).

#### **Électricité**

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

#### **Assainissement - eaux usées**

Toute construction d'activité ou à usage d'habitation générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent. Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement

ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

### **Eaux pluviales**

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> de la parcelle sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'UN SEUL logement intégré au bâtiment d'activité dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

### **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

Dans les zones UY :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 15 mètres de l'axe de RD 3 pour les autres destinations, avec un recul minimum de 5 40 mètres de la limite de propriété,
- 10 mètres de la limite de la voie existante ou à créer, publiques ou privées

Pour les parcelles d'angle de voies publiques ne comportant pas d'accès, un recul de 20 mètres depuis la voie publique est imposé.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

En secteur UYf :

- Les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à 5,00 mètres au moins de l'alignement des voies.

**ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au minimum de **5.00** mètres.

Les constructions annexes devront être incorporées ou accolées à la construction principale.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée et dans le cas d'annexes supplémentaires ou non à construire postérieurement à l'existence d'un bâtiment principal, des annexes séparées sont tolérées à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées à une distance au moins égale à 5.00 mètres d'une limite séparative.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

De même, l'extension des habitations construites antérieurement à l'entrée en vigueur du P.L.U. seront tolérées à 5,00 mètres de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20,00 mètres des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

En secteur **UYf** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul de **3,00** mètres minimum.

**ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8.00** mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être demandées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

En secteur **UYf** : non réglementé

**ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il est fixé une emprise au sol des constructions maximale de **60 %** de l'unité foncière

En secteur **UYf** : non réglementé

**ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur **UY**, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **9.00** mètres à l'égout du

La hauteur maximale des constructions en **UY** ne pourra pas excéder : **12,00** m

En secteur **UYf**, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **6.00** mètres à l'égout du toit

La hauteur maximale des constructions en **UYf** ne pourra pas excéder : **8,00** m

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées etc....).

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS****Adaptation au terrain**

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

**Composition-conception**

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis.

D'une manière générale, toute construction, installation, aménagement peut-être refusé ou soumis à modification dans les conditions prévues aux articles R.111.14.2. et R.111.21. du Code de l'Urbanisme, si l'aspect extérieur porte préjudice au site environnant pour des raisons de qualité architecturale, d'implantation, de non intégration ou de non adaptation au sol.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.

**Aspect des constructions**

L'aspect extérieur des constructions devra être conçu dans un souci d'intégration et d'harmonie.

L'usage de matériaux traditionnels ou modernes devra être motivé par la conception architecturale générale de la construction.

Les enseignes lumineuses de type « néon » sont interdites, les éclairages indirects de façade sont autorisés.

**Clôtures :**

La construction d'une clôture est soumise à déclaration préalable

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

Elles devront être constituées au minimum de clôture ajourée doublé de haies vives sur les limites parcellaires donnant sur la voie publique et sur la limite parcelle de fond.

Les haies vives pourront, si nécessaire, être doublées de grilles ou de grillage avec ou sans mur bahut.

L'autorisation de clôture pourra être refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie.

En outre, elle devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

Les grillages et les portails seront traités le plus discrètement possible. Un recul de 5,00 mètres des portails depuis la voie publique est exigé de manière à sécuriser l'accès à la voie publique.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

**ARTICLE UY 12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par habitation créée,
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'usage de commerces et bureaux.



- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'autres usages tels qu'industriel, maintenance, entrepôt et d'exposition etc.....

Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

En secteur UYf, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et du trafic de voyageurs devra être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

### **ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

D'une manière générale, les plantations existantes seront maintenues et les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

On compte un arbre de haute ou moyenne tige choisi parmi les essences locales pour **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- **arbres** : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saule blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- **arbustes** : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Le traitement des limites parcellaires répondra aux spécifications précisées dans l'article UY11 – clôtures.

Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour **4** emplacements.

Pour les annexes implantées en recul des limites séparatives, la limite séparative en aplomb de l'annexe devra être plantée d'arbustes.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet