

Compatibilités dispositions d'urbanisme

Pièce 5

Table des matières

1 DOCUMENT D'URBANISME

1.1	Zone d'implantation de la déchèterie.....
1.2	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....
1.2.1	Occupations et utilisations interdites.....
1.2.2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....
1.2.3	Accès et voirie.....
1.2.4	Désserte par les réseaux.....
1.2.5	Caractéristiques des terrains.....
1.2.6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....
1.2.7	Implantation des constructions par rapport aux limites.....
1.2.8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....
1.2.9	Emprise au sol.....
1.2.10	Hauteur maximum des constructions.....
1.2.11	Aspect extérieur.....
1.2.12	Stationnement.....
1.2.13	Espaces libres et plantations.....
1.3	Possibilité maximum d'occupation du sol.....
1.3.1	Coefficient d'occupation de sol.....

2 CONCLUSION

1 DOCUMENT D'URBANISME

Source : PLUi du Pays d'Olliergues,

Le document actuellement en vigueur sur la commune de Marat est le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

1.1 Zone d'implantation de la déchèterie

Le site se situe en zone UX (zone urbaine réservée aux constructions et installations liées à l'activité Elimination des déchets ménagers et assimilés).

1.2 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1.2.1 Occupations et utilisations interdites

Dans la zone UX, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Les constructions à usage agricole.

1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UX, sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service, de bureau et d'entrepôt, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocations précitées, à condition :

♣ que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation de la zone,

♣ que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,

♣ et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site. - Les constructions à usage d'habitation si nécessaire au gardiennage. Les constructions seront intégrées ou mitoyenne au volume des constructions dédiées aux activités.

1.2.3 Accès et voirie

- ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. Elles peuvent également être refusées si les accès présentent 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

1.2.4 *Desserte par les réseaux*

– EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

- EAUX PLUVIALES

Pour le traitement des eaux pluviales seront privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

1.2.5 *Caractéristiques des terrains*

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

1.2.6 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. L'implantation des constructions à l'alignement et en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point de la construction, hormis pour les saillies, balcons, encorbellements, débords de toitures ne sont pas pris en compte. Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Ou en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes, les constructions d'équipements techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement et leurs annexes peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 0.5 mètre.

1.2.7 *Implantation des constructions par rapport aux limites*

L'implantation des constructions sur les limites séparatives et en retrait des limites séparatives s'applique à tout point du bâtiment. Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes, les constructions d'équipements techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement et leurs annexes peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 0.5 mètre.

Sauf indication portée au plan de zonage, l'implantation est laissée libre.

1.2.8 *Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

1.2.9 *Emprise au sol*

Non réglementé.

1.2.10 *Hauteur maximum des constructions*

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des routes.

1.2.11 *Aspect extérieur*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Aires de dépôts et de stockage

Ces aires devront être occultées à la vue depuis les routes. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

Ouvrages annexes, dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site. Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Clôtures

Les éléments patrimoniaux de clôtures en bois ou en pierre seront maintenus et restaurés (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier. La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 mètres. Dans le cas de clôture plantée, la clôture sera composée d'une haie vive d'essences locales et/ou variées dont le choix des essences pourra s'appuyer sur le document de recommandations pour la plantation de haies en Livradois Forez joint en annexe du présent règlement. L'Ance Plan Local d'Urbanisme Intercommunal L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Les couleurs utilisées pourront être complémentaires et en harmonie avec la palette de couleur proposée dans la Charte Architecturale et Paysagère de la Vallée de l'Ance.

1.2.12 Stationnement

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités commerciales : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Activités artisanales : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- Activités industrielles ou entrepôts (notamment liés au transport logistique) : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus assimilables.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

1.2.13 Espaces libres et plantations

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts

1.3 Possibilité maximum d'occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

1.3.1 Coefficient d'occupation de sol

Non réglementé.

2 CONCLUSION

Les points particuliers sont repris dans le tableau ci-dessous :

Les contraintes	Descriptions
Construction	Sont autorisées celles nécessaires aux services publics. Implantation libre
Accès	Adapter pour limiter la gêne à la circulation publique
Réseau	Raccordement au réseau AEP obligatoire Dispositifs de traitement des EU respectant la réglementation Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe
Stationnement	En dehors des voies publiques
Plantation	Traitement en espaces verts des zones non aménagées Plantations composées d'essences locales en mélange varié (haies mono-spécifiques de résineux interdites)

En conclusion, les aménagements sur le site existant sont conformes aux prescriptions énoncées par le PLUI.