

# Compatibilité dispositions d'Urbanisme

---

## Pièce 5



## Table des matières

<b>1</b>	<b>DOCUMENT D'URBANISME</b>	<b>3</b>
1.1	Zone d'implantation de la déchèterie.....	3
1.2	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	3
1.2.1	Occupations et utilisations interdites .....	3
1.2.2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	3
1.2.3	Accès et voirie .....	4
1.2.4	Desserte par les réseaux.....	4
1.2.5	Caractéristiques des terrains.....	5
1.2.6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	5
1.2.7	Implantation des constructions par rapport aux limites .....	6
1.2.8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	6
1.2.9	Emprise au sol .....	6
1.2.10	Hauteur maximum des constructions .....	7
1.2.11	Aspect extérieur.....	7
1.2.12	Stationnement.....	8
1.2.13	Espaces libres et plantations.....	8
1.3	Possibilité maximum d'occupation du sol .....	9
<b>2</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>10</b>

## 1 DOCUMENT D'URBANISME

---

Source : *PLU de Montreuil-Bellay, 2014*

Le document actuellement en vigueur sur la commune de Montreuil-Bellay est le Plan Local d'Urbanisme daté de 2014.

Ce document synthétise les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune de Montreuil-Bellay, pour le terrain concerné par le projet de réhabilitation.

### 1.1 Zone d'implantation de la déchèterie

La déchèterie de Champ de Liveau (parcelle cadastrale YM116) est située dans la zone Ax (Zone Agricole) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le secteur Ax identifie les espaces correspondant à des constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (stations d'épuration, Installation de Stockage de Déchets Inertes).

La création des équipements projetés est donc bien compatible avec les documents d'urbanisme.

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

#### 1.2.1 *Occupations et utilisations interdites*

Sont interdites toutes les occupations et utilisations incompatibles avec la vocation de la zone.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2, notamment les affouillements et exhaussements dans les zones humides identifiées et protégées, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

#### 1.2.2 *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admis sous conditions :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein du secteur Ax et du sous-secteur Ax/(p) seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, installation de stockage de déchets inertes...).

### 1.2.3 *Accès et voirie*

#### **Accès :**

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.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### 1.2.4 *Desserte par les réseaux*

- **Eau potable :** Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels l'alimentation pourra être assurée par captage, forage, puits particulier ou réserve.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), une séparation totale devra être mise en œuvre entre le réseau public et le réseau lié au puits privé, afin d'empêcher tout risque de pollution du réseau public.

Tout bâtiment accueillant du public, doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable. Dans ce cas de figure, la desserte par un forage privé ne peut s'avérer recevable, sauf si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

- **Assainissement :**

- **Eaux usées** : Sauf disposition contraire figurant au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas où le Zonage d'Assainissement inclut la parcelle concernée en zone relevant de l'assainissement collectif, la construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- **Eaux pluviales** : La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur. Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures ne peuvent être utilisées que pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

En cas de réutilisation d'eaux de pluie, les équipements concernés devront être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

- **Electricité – Téléphone** : Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **1.2.5** *Caractéristiques des terrains*

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

L'implantation ne se situe pas sur une route départementale. Pour toutes les voies (hors routes départementales), les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de

2 mètres de l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

### **1.2.7** *Implantation des constructions par rapport aux limites*

Les constructions doivent être implantées, soit sur limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffret...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

### **1.2.9** *Emprise au sol*

Non réglementé pour les terrains de la zone A non inondables.

### **1.2.10 Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

### **1.2.11 Aspect extérieur**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, sont interdits :

- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- Les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **1.2.11.1 Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les tons des enduits et des bardages seront choisis dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire et en fonction des teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

#### **1.2.11.2 Menuiseries**

Les teintes des menuiseries doivent respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

### 1.2.11.3 Toiture

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée). Les couvertures en tuile canal demi-rondes ou tige de botte, avec des pentes comprises entre 14° et 22° sont autorisées.

### 1.2.11.4 Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- Soit en pierre locale ou parement de pierre locale,
- Soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 mètre ou dans le cas d'une clôture édifée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

## 1.2.12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## 1.2.13 Espaces libres et plantations

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.). Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.



### **1.3 Possibilité maximum d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

## 2 CONCLUSION

---

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

Les contraintes	Descriptions
<b>Construction</b>	Sont autorisées celles nécessaires aux services publics. Implantation libre.
<b>Accès</b>	Adapter pour limiter la gêne à la circulation publique.
<b>Réseau</b>	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.
<b>Stationnement</b>	En dehors des voies publiques.
<b>Plantation</b>	Traitement en espaces verts des zones non aménagées. Plantations composées d'essences locales en mélange varié (haies mono-spécifiques de résineux interdites).

**Tableau 1: synthèse des contraintes inhérentes au PLU de Montreuil-Bellay (2014)**

**En conclusion, les aménagements prévus par le projet sur le site existant sont conformes aux prescriptions énoncées par le PLU de la commune de Montreuil-Bellay.**