

# Commune de Manzat



## Révision Allégée n°3

### Plan Local d'urbanisme

### 3. Règlement - Extrait

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Décembre 2014

Révision Allégée n°1 du PLU approuvée le 22 Décembre 2017

Révision Allégée n°2 du PLU approuvée le 9 Octobre 2020

Révision Allégée n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du ...

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du*

Réf : 49100

Texte supprimé

Texte ajouté

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

### Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Manzat.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

### Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
- Le Code de Santé Publique
  - le Code Civil
  - le Code de la Construction et de l'Habitation
  - le Code de la Voirie Routière
  - le Code des Communes
  - le Code Forestier
  - le Règlement Sanitaire Départemental
  - le Code Minier
  - le Code Rural
  - le Code de l'Environnement
  - les autres législations et réglementations en vigueur
- c) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

### d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU...

### Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### Article DG 4 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

### Article DG 5 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont

## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

**Le règlement de la commune de MANZAT s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.**

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

### Article DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : Ua – Ua1 – Ub – Ub1 – Ub2 – Up – Up1 – Uv – UL**  
(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : 1AUa - 1AUB – 2AUa - 2AU - AU**  
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A – An – Ah**  
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7).

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Nh – NL – Nt – Na**  
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8).

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

### Article DG 7 - NUANCIER DE COULEUR

Les coloris de façades et de toiture devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

### Article DG 8 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Les espaces boisés classés** à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

**Les éléments végétaux, parcs, haies** repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou reconstitués à l'identique en termes de linéaire et d'emprise. Les essences utilisées devront être soit des essences identiques lorsqu'il s'agit d'essences locales, soit d'essences locales en remplacement des essences inadaptées à la région. Dans le cas de haies, il ne pourra s'agir d'une seule essence identique mais de deux ou trois essences complémentaires.

### Article DG 9 - ELEMENTS REMARQUABLES

**Les éléments bâtis remarquables ainsi que le petit patrimoine** repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Concernant l'ensemble bâti : l'architecture traditionnelle devra être préservée et à ce titre il ne pourra y avoir d'extension de la construction initiale qu'en partie arrière du tènement et dans le respect des volumes existant (hauteur, volume, implantation).

Les travaux de réhabilitation respecteront les proportions de l'enveloppe initiale et l'organisation bâtie. Les matériaux utilisés seront soit identiques aux matériaux présents dans la construction, soit s'intégrer parfaitement à la construction existante sans créer d'effets architecturaux inadaptés et non intégrés à l'ensemble bâti. Si des ouvertures doivent être créées, elles devront s'intégrer parfaitement au rythme des ouvertures initiales et en respecter les proportions.

Concernant le petit patrimoine : les éléments du petit patrimoine identifiés seront entretenus et restaurés à l'identique. Dans le cas d'éléments de façade, ils ne pourront être recouverts (enduits ou peinture) ni masqués lors de travaux de restauration.

**TITRE II**

**Dispositions applicables**

**aux**

**ZONES URBAINES**

## REGLEMENT DE LA ZONE Ub

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit du centre historique du bourg de Manzat, ainsi que le tissu ancien autour du cimetière et un quartier plus récent, autour de l'EHPAD.*

*La zone Ub correspond ainsi à un tissu plutôt dense, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces et des services.*

*Elle comporte une sous zone, Ub1, correspondant au centre bourg de Manzat, autour de la place de l'Eglise.*

*Elle comporte une sous zone, Ub2, correspondant au secteur déjà urbanisé inscrit à proximité d'un affluent du ruisseau de la Ganne, où seule la gestion des constructions existantes est possible.*

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Ub 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En zones UB et Ub1 :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, sauf ceux liés à une activité économique existante,
- Le stationnement des caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus.
- La changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux localisés le long des voies identifiés au plan de zonage dans la sous-zone Ub1.

#### En zone Ub2 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE Ub 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### En zones UB et Ub1 :

- Les entrepôts dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

#### En zone Ub2 :

- Seules sont autorisés les travaux d'entretiens et de valorisation du bâti existant, sans changement de destination et sans extension.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE Ub 3

#### ACCES ET VOIRIE

#### ■ ACCES

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

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter

## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Sur les routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.

Le long des routes départementales, les créations et les modifications des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire de la voirie au titre du Code de la Voirie Routière.

### ▪ VOIRIE

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères et des engins de sécurité routière.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ub 4**                      **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ▪ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### ▪ ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

#### Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ▪ ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

### **ARTICLE Ub 5**                      **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Dans la zone Ub1, les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Dans la zone Ub, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes. Les extensions des constructions existantes devront respecter la distance existante par rapport à l'alignement.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.

### **ARTICLE Ub 7**                      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.



## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

Les extensions des constructions existantes devront soit :

- respecter la distance existante entre la construction et la limite séparative,
- s'implanter en limite séparative

Les annexes et piscines s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Ub 9**                      **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ub 10**                      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20 mètres.

### **ARTICLE Ub 11**                      **ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural en termes de formes, de matériaux, de coloris.

Les exhaussements et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes-fenêtres pourront être de dimensions différentes.

Les formes architecturales étrangères à la région sont interdites (type chalet savoyard, maison provençale, californienne).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Ils seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable. Les couleurs vives, fluorescentes ou acidulées sont interdites.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux respectant le nuancier annexé au présent règlement.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines ou aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 1,80 mètres. Les murs pleins sont interdits. La hauteur des murs bahut est limitée à 1 mètre.

### **ARTICLE Ub 12**      **STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE Ub 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL**

### **ARTICLE Ub 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

### **ARTICLE Ub 15**      **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ub 16**

### **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## REGLEMENT DE LA ZONE Up

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Up correspond :

- à l'extension de Manzat, autour du bourg historique
- aux deux principaux villages de la commune, Sauterre et les Cheix

*Elle comporte une sous zone, Up1, correspondant au secteur déjà urbanisé inscrit à proximité d'un affluent du ruisseau de la Ganne, où seule la gestion des constructions existantes est possible.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Up 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Up :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, sauf ceux liés à une activité économique existante,
- Le stationnement des caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus.

En zone Up1 :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.*

#### ARTICLE Up 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Up :

- Les entrepôts dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les constructions à usage commercial. A condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV.1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

En zone Up1 :

- *Seules sont autorisés les travaux d'entretiens et de valorisation du bâti existant, sans changement de destination et sans extension.*

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE Up 3

#### ACCES ET VOIRIE

##### ■ ACCES

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

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

Sur les routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.

Le long des routes départementales, les créations et les modifications des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire de la voirie au titre du Code de la Voirie Routière.

### ▪ VOIRIE

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères et des engins de sécurité routière.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Up 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ▪ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ▪ ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ▪ ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

### **ARTICLE Up 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Up 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes. Les extensions des constructions existantes devront soit :

- respecter la distance existante entre la construction et l'alignement,
- s'implanter à l'alignement

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.

## **ARTICLE Up 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les annexes et piscines s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.

## **ARTICLE Up 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE Up 9**

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE Up 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20 mètres.

## **ARTICLE Up 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural en termes de formes, de matériaux, de coloris.

Les exhaussement et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes-fenêtres pourront être de dimensions différentes.

Les formes architecturales étrangères à la région sont interdites (type chalet savoyard, maison provençale, californienne).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Ils seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable. Les couleurs vives, fluorescentes ou acidulées sont interdites.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux respectant le nuancier annexé au présent règlement.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines ou aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Les murs pleins sont interdits. La hauteur des murs bahut est limitée à 1 mètre.

### **ARTICLE Up 12**      **STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE Up 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL**

### **ARTICLE Up 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

### **ARTICLE Up 15**      **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Up 16**

### **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## Révision Allégée n°3- PLU Manzat

---