

# Commune de Manzat



## Modification n°1

### 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

Modification n°1 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 : 49098

Texte supprimé

Texte ajouté

**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.*

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

#### ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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.

#### ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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.

### 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 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.

# Modification n°1 - PLU Manzat

## ▪ 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 téledistribution 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.

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.

## Modification n°1 - PLU Manzat

### **ARTICLE Ub 8**

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

Non réglementé.

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.

### **ARTICLE Ub 9**

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

Non réglementé.

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.

### **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.

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.

### **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 exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ne sont pas limités en hauteur.

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

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 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 constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est

## Modification n°1 - PLU Manzat

financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

Pour les constructions à usage d'activités économiques, les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SDP.

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

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **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 règlementé.

## **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

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

#### ARTICLE Up 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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.

#### ARTICLE Up 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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.

### 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.

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.

## Modification n°1 - PLU Manzat

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 téledistribution 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.



## Modification n°1 - PLU Manzat

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 réglementé.

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

Non réglementé.

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

**Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ne sont pas limités en hauteur.**

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.

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**

# Modification n°1 - PLU Manzat

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 constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

Pour les constructions à usage d'activités économiques, les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SDP.

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

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

## **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.

## REGLEMENT DE LA ZONE Uv

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uv correspond aux principaux villages de Manzat.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE Uv 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### ARTICLE Uv 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions neuves à usage d'habitation.
- La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans le volume existant.
- Les constructions annexes et piscines à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante sur la zone.
- Les affouillements de sol à condition d'être en lien avec une opération autorisée, à des travaux publics ou d'intérêt collectifs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE Uv 3 ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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 branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisés 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.

#### ARTICLE Uv 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.

Toutefois, l'utilisation de ressource en eau, autre que le réseau public, de type puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

# Modification n°1 - PLU Manzat

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

## **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 Uv 5**                      **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

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 Uv 7**                      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en continuité d'un bâtiment existant de taille et de volume équivalents en limite séparative
- en retrait de 3 mètres minimum.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement des limites séparatives.

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 Uv 8**                      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uv 9**                      **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le CES maximum doit être inférieur ou égale à 0.2.

## **ARTICLE Uv 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,...).

## Modification n°1 - PLU Manzat

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 Uv 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

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.

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.

**Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-5- III-2° du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :**

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles,
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extensions.

### **ARTICLE Uv 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 constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

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

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

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

Les plantations devront être composées d'essences locales variées.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol**

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Uv 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.

**TITRE III**

**Dispositions applicables**

**aux**

**ZONES A URBANISER**

## REGLEMENT DES ZONES 1 AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinée au renforcement du centre bourg et des Cheix.*

*La zone comporte deux sous-secteurs :*

- La zone 1AUa, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.
- La zone 1AUb, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux. **qui sera ouverte à l'urbanisation lorsqu'au moins 50% de la superficie de la zone 1AUa sera réalisée.**
- La zone 1AUC, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.

*Ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation.*

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

#### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage industriel, commercial 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,
- Le stationnement des caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus.

#### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

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

#### ARTICLE 1AU 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.

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.



## Modification n°1 - PLU Manzat

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 1AU 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. 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 1AU 5**      **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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 1AU 7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative si elles s'appuient sur une construction mitoyenne ou dans le cas de constructions édifiées simultanément sur deux parcelles voisines,
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

## Modification n°1 - PLU Manzat

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 1AU 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AU 9** COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AU 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 12 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 1AU 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 exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ne sont pas limités en hauteur.**

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.

## Modification n°1 - PLU Manzat

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 1AU 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 constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

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

### **ARTICLE 1AU 13** ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

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

### **ARTICLE 1AU 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

### **ARTICLE 1AU 15** CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 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.

# Modification n°1 - PLU Manzat

## REGLEMENT DES 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinée au renforcement du centre bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une procédure d'évolution du PLU.

La zone 2AUa, dont l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit l'ouverture après 2020

Les zones 2AU, dont l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit l'ouverture à l'urbanisation après 2025.

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

### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée, à condition :

- d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- 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.

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

### ARTICLE 2AU 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.

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 2AU 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

## Modification n°1 - PLU Manzat

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. 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 téledistribution 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 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative si elles s'appuient sur une construction mitoyenne ou dans le cas de constructions édifiées simultanément sur deux parcelles voisines,
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

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 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 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

## Modification n°1 - PLU Manzat

dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 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 2AU 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.

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 2AU 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 2AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

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

### **ARTICLE 2AU 14** ~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Non réglementé.~~

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

### **ARTICLE 2AU 15** ~~CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES~~

~~Non réglementé.~~

### **ARTICLE 2AU 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.~~

**TITRE IV**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES AGRICOLES**



# Modification n°1 - PLU Manzat

## REGLEMENT DE LA ZONE A et An

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Zone agricole est une zone à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de fonctionner et de se développer sans contrainte.*

*La zone A comporte un sous-secteur An, inconstructible en raison de son importance pour la préservation de l'activité agricole mais également de la qualité des sites et des paysages caractéristiques du pays des Combrailles.*

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE A 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **ARTICLE A 2**

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

##### **En zone A :**

Les constructions et installations liées à une exploitation agricole, ainsi que :

- 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 autorisés,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.

- Pour les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup> :
  - \* les réhabilitations, la transformation intérieure et l'aménagement de l'existant
  - \* l'extension dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+extension).

##### **En zone An :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **ARTICLE A 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

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 branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisés 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 dimensions, formes et caractéristiques des voies devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront.

# Modification n°1 - PLU Manzat

## **ARTICLE A 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 occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

##### **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 téledistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

## **ARTICLE A 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6**

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter à :

- 3 mètres minimum de l'alignement pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres minimum de l'alignement pour les constructions agricoles.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

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 A 7**

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

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.

## Modification n°1 - PLU Manzat

### **ARTICLE A 8**

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

Non règlementé.

### **ARTICLE A 9**

#### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non règlementé.

### **ARTICLE A 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,...).

##### En zone A :

La hauteur totale maximale des constructions d'habitation est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 18 mètres au faitage.

Pour les superstructures, la hauteur totale maximale des constructions est limitée à 18 mètres.

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

##### En zone An :

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

### **ARTICLE A 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR**

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

#### **Pour les constructions à usage agricole :**

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

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

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 de teinte sobre, choisis dans les teintes préconisées par la Charte architecturale et paysagère du Pays des Combrailles. La couleur blanche est interdite sauf pour les constructions techniques de type silo.



Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux de teinte sobre, choisis dans les teintes verte, rouge ou ardoise.

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

#### **Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

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.

# Modification n°1 - PLU Manzat

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. **En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.**

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.

**Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :**

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles,
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extensions.

## **ARTICLE A 12**

## **STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13**

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il pourra être imposé des écrans de verdure de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions.

Les plantations devront être composées d'essences variées.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol**

## **ARTICLE A 14**

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

Non réglementé.

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

### **ARTICLE A 15**

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 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.

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

## REGLEMENT DE LA ZONE Ah

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*La zone Ah est une zone de taille et de capacité limitée permettant des constructions, au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de villages situés dans une zone agricole.*

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE Ah 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE Ah 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup> :
  - \* les réhabilitations, la transformation intérieure et l'aménagement de l'existant
  - \* les changements de destination, dans le volume existant
  - \* l'extension dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+extension).
- Les constructions annexes (hors piscine) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les abris d'animaux dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise du sol
- Les affouillements de sol à condition d'être en lien avec une opération autorisée, à des travaux publics ou d'intérêt collectifs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE Ah 3

#### ACCES ET VOIRIE

#### ▪ ACCES

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 branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisés 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.

### ARTICLE Ah 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.

Toutefois, l'utilisation de ressource en eau, autre que le réseau public, de type puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### ▪ ASSAINISSEMENT

# Modification n°1 - PLU Manzat

## Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

## 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, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. 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.

### ■ 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.

## ARTICLE Ah 5

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE Ah 6

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

## ARTICLE Ah 7

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

## ARTICLE Ah 8

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

Non réglementé.

## ARTICLE Ah 9

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## ARTICLE Ah 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 totale maximale des constructions et installations est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

## Modification n°1 - PLU Manzat

### **ARTICLE Ah 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR**

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

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.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées. **En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.**

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.

**Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :**

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles,
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extensions.

### **ARTICLE Ah 12**

#### **STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE Ah 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations devront être composées d'essences locales variées.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol**

### **ARTICLE Ah 14**

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

Non réglementé.



### SECTION IV – Conditions techniques particulières

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ah 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.

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

**TITRE V**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES NATURELLES**

## REGLEMENT DE LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*La zone naturelle et forestière, correspond à une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des espaces et des paysages.*

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

#### ▪ ACCES

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 branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisés 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 dimensions, formes et caractéristiques des voies devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront.

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ▪ EAU POTABLE

Toute construction 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 occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### Eaux pluviales

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

## Modification n°1 - PLU Manzat

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. 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.

### ▪ 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.

### **ARTICLE N 5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

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 N 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

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 N 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9** COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

### **ARTICLE N 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 totale maximale des constructions 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 N 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.

## Modification n°1 - PLU Manzat

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. **En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.**

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.

Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,

- la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges),
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extension.

### **ARTICLE N 12**

#### **STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N 13**

#### **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.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol**

### **ARTICLE N 14**

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

Non réglementé

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

## Modification n°1 - PLU Manzat

### **ARTICLE N 15**

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16**

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

Non réglementé.

## REGLEMENT DE LA ZONE Nh

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*La zone Nh est une zone de taille et de capacité limitée permettant des constructions, au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de villages situés dans une zone naturelle.*

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE Nh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE Nh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une emprise au sol de minimum 50 m<sup>2</sup> :

- \* les réhabilitations, la transformation intérieure et l'aménagement de l'existant
- \* les changements de destination, dans le volume existant
- \* l'extension dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+extension).

Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante.

Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.

Les abris d'animaux dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise du sol

Les affouillements de sol à condition d'être en lien avec une opération autorisée, à des travaux publics ou d'intérêt collectifs.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE Nh 3 ACCES ET VOIRIE

#### ▪ ACCES

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 branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisés 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.

### ARTICLE Nh 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.

Toutefois, l'utilisation de ressource en eau, autre que le réseau public, de type puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### ▪ ASSAINISSEMENT

# Modification n°1 - PLU Manzat

## Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

## 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, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. 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.

### ■ 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.

## ARTICLE Nh 5

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE Nh 6

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

## ARTICLE Nh 7

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

Les constructions doivent s'implanter :

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

## ARTICLE Nh 8

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

Non réglementé.

## ARTICLE Nh 9

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## ARTICLE Nh 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 totale maximale des constructions et installations est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

## ARTICLE Nh 11

### **ASPECT EXTERIEUR**



## Modification n°1 - PLU Manzat

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

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.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées. **En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.**

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.

**Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :**

- le style et les matériaux d'origine,
- le rythme et la symétrie des ouvertures,
- la proportion des ouvertures traditionnelles,
- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extensions.

### **ARTICLE Nh 12**

#### **STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE Nh 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations devront être composées d'essences locales variées.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol**

### **ARTICLE Nh 14**

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE Nh 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.

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

## REGLEMENT DE LA ZONE Ne

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*La zone Ne est une zone de taille et de capacité limitée permettant des constructions à vocation économique.*

### SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### **ARTICLE Ne 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### **ARTICLE Ne 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés uniquement sous les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à vocation artisanales, industrielles, bureaux et services, à condition d’être liées à une activité déjà existante à la date d’approbation de la révision allégée n°2 ; et dans la limite de 700 m<sup>2</sup> d’emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d’habitation, sont uniquement autorisées :
  - o Les extensions, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant+extension)
  - o Les annexes, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d’emprise au sol
  - o Une piscine par habitation.
- Les affouillements de sol à condition d’être en lien avec une opération autorisée, à des travaux publics ou d’intérêt collectifs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

### SECTION II – Conditions de l’occupation des sols

#### **ARTICLE Ne 3** ACCES ET VOIRIE

##### ▪ 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.

#### **ARTICLE Ne 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.

Toutefois, l’utilisation de ressource en eau, autre que le réseau public, de type puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

##### ▪ ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle occasionnant des rejets d’eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d’assainissement d’eaux usées par un dispositif d’évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l’absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

# Modification n°1 - PLU Manzat

## 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, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. 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.

### ▪ 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.

## ARTICLE Ne 5

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE Ne 6

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle n'engendre pas un rapprochement par rapport à la voie.

## ARTICLE Ne 7

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

Les constructions doivent s'implanter :

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

## ARTICLE Ne 8

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

Non réglementé.

## ARTICLE Ne 9

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## ARTICLE Ne 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 totale maximale des constructions et installations est limitée à 9 mètres.

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

# Modification n°1 - PLU Manzat

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. **En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.**

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 Ne 12**      **STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Ne 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations devront être composées d'essences locales et variées.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol**

## **ARTICLE Ne 14**

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

Non réglementé.

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

## **ARTICLE Ne 15**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ne 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.

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

## REGLEMENT DE LA ZONE Nt

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt est une zone destinée à l'accueil d'activités touristiques et d'hébergement touristiques légers. Ces installations doivent respecter le caractère naturel du site et s'intégrer au paysage sans le dénaturer.

Trois zones Nt sont présentes :

- sur le secteur de Sauterre,
- sur le village des James,
- sur le secteur du Boulhat.

Afin de préserver le caractère naturel et la qualité paysagère des sites, les projets seront restreints en termes de surfaces construites.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE Nt 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### **ARTICLE Nt 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaire au fonctionnement d'une opération de valorisation et d'hébergement touristique et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.
- les réhabilitations de constructions existantes sur le site
- Les constructions et installations légères destinées à la valorisation et à l'hébergement touristique dans la limite d'une surface de plancher inférieure à de 300 m<sup>2</sup> par sous secteur Nt.
- Les affouillements de sol à condition d'être en lien avec une opération autorisée, à des travaux publics ou d'intérêt collectifs.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **ARTICLE Nt 3** ACCES ET VOIRIE

##### ▪ ACCES

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 branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisés 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.

#### **ARTICLE Nt 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.

# Modification n°1 - PLU Manzat

## ▪ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

### 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, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. 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.

## ▪ 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.

### ARTICLE Nt 5

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### ARTICLE Nt 6

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

Le long des voies, toute construction nouvelle devra s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies.

### ARTICLE Nt 7

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### ARTICLE Nt 8

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

Non réglementé.

### ARTICLE Nt 9

#### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le CES maximum est fixé à 0,2, dans la limite d'une emprise au sol maximum qui restera inférieure à 300 m<sup>2</sup> pour chacun des trois secteurs classés en zone Nt. Les éventuelles constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations, seront intégrées à l'emprise au sol maximum autorisée.

### ARTICLE Nt 10

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale de la construction 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 totale maximale des constructions et installations est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

## Modification n°1 - PLU Manzat

**Sur le secteur de Sauterre**, la hauteur correspond à la hauteur totale depuis le point bas de la construction (niveau du terrain naturel ou support de la construction ou de l'installation, ce support peut être un élément naturel ou une construction ancienne existante) jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...). La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

### **ARTICLE Nt 11**                      **ASPECT EXTERIEUR**

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

Les nouvelles constructions ne devront pas s'implanter ou empiéter sur une ligne de crête, ni avoir un impact paysager fort.

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.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées. **En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.**

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 Nt 12**                      **STATIONNEMENT**

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

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

Il pourra être imposé des écrans de verdure de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions.

Les plantations devront être composées d'essences locales variées.



### SECTION III – Possibilités maximales d’occupations du sol

#### **ARTICLE Nt 14**            **COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### SECTION IV – Conditions techniques particulières

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nt 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.

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