

SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | page 2 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | page 6 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | page 7 |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB | page 17 |
| CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX | page 27 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | page 37 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA | page 38 |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 NA | page 50 |
| CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC | page 57 |
| CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND | page 67 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **MANZIAT (Ain)**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

◆ Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
- * Article R 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique
- * Article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- * Article R 111-14-2 concernant le respect de l'environnement
- * Article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- * Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

◆ Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

◆ Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :

- * le sursis à statuer
- * le droit de préemption urbain
- * les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
- * les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

◆ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- * UA
- * UB avec le secteur UB a
- * UX.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- * 1 NA avec un secteur 1 NAX
- * 2 NA
- * NC
- * NDib, et NDir avec les secteurs NDcir et NDlir.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

◆ Le plan local d'urbanisme définit également :

- * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaires sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ◆ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui portent sur les :
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - * aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - * garages collectifs de caravanes,
 - * affouillements et exhaussements des sols.
- ◆ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

- ◆ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 a, b, c, d, e, f et g du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir est exigé dans toutes les zones.
- ◆ Les équipements et ouvrages publics d'intérêt général sont autorisés en toute zone dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité. En raison de leurs caractéristiques particulières, ils ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 du règlement des différentes zones.
- ◆ Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies indiquées aux articles 6 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Règle générale : la zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en général, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Ainsi, à Manziat, la zone UA concerne le bourg dans sa partie la plus dense, des îlots très identifiables par un aspect très urbain surtout à l'Est, et équipés.

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou en retrait, en ordre continu ou en pignons.

Cette zone comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

SECTION 1 -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

◆ Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- * l'habitation
- * les commerces, bureaux, services.

◆ Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- ◆ les garages collectifs de caravanes non fermés,
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- ◆ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et qui ne sont pas exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- ◆ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- ◆ les constructions agricoles nouvelles,
- ◆ les installations classées soumises à autorisation sauf s'il s'agit d'extension d'activités déjà sur place,
- ◆ les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds, en application de l'article 682 du Code Civil.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Toute voie ouverte à la circulation automobile, desservant deux logements doit être réalisée avec une bande de roulement de 3 mètres au minimum dans une emprise totale de 4 mètres de largeur. Pour les opérations de 3 logements et plus ou susceptibles à terme de desservir trois logements et plus, la bande de roulement est portée à 4,80 mètres au minimum et l'emprise totale à 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, récupération des eaux de pluie) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

◆ Assainissement des eaux usées

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au besoin par un dispositif de relèvement.

* L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, si besoin par convention de rejet, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

* En aucun cas, les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau communal d'eaux usées.

* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (bassin de rétention ...).

* 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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions et raccordements d'électricité et de téléphone ou télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est fixée.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ◆ Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- ◆ L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- ◆ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux (4,5 m s'il s'agit d'un pignon).
- * Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.
- * Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- * Il s'agit de reconstructions à l'identique après sinistre réalisées sur les fondations antérieures.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur des constructions réalisées en ordre continu doit s'harmoniser avec celle des bâtiments les plus proches. Pour les bâtiments réalisés en ordre dispersé, la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée plus deux niveaux (R + 2).
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Implantation et volume

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 70 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les faces incluant des capteurs solaires.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils sont également autorisés pour les constructions annexes à usage de dépendances inférieures à 20 m².

Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus. La hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder 3,50 m en limite de propriété.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, d'un seul niveau, accolées à la construction principale.

◆ **Éléments de surface**

* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

* Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

* Les teintes d'enduits, de bardages, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

* L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades et les murs de clôtures.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. La couleur des toitures doit être en harmonie avec les couleurs des toitures environnantes. Les couvertures de couleur noir, orange, jaune et bleu sont interdites. Les bâtiments à usage artisanal, commercial, agricole ou industriel ne sont pas soumis à cette règle mais il est demandé de teinter leurs bardages et leurs toitures.

* Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures**

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf/ article 13).

* La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur s'entend, 2 mètres au-dessus de l'axe de la chaussée en bordure de voie, et 2 mètres au-dessus du terrain le plus haut entre voisins.

* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une palissade, d'une haie vive, de lisses, d'un mur plein, ou d'un muret plein servant d'assise surmonté d'éléments.

* Toutefois, la hauteur et la conception des clôtures seront imposées par l'autorité compétente, dans le respect du Code de la Voirie Routière ou selon des critères de sécurité, de salubrité ou de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

♦ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

* **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement,

- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9),

- ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

* **pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON,

* **pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

* **pour les constructions à usage artisanal et industriel** : 1 place pour 2 emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service,

* **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
 - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

* **pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe,

* **pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

♦ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

♦ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

◆ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération (le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions),
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
- * le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation,
- * la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (alignements ou espaces).
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

SECTION 3 -
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Règle générale : La zone UB concerne les secteurs périphériques de la zone UA, moins denses.

Il s'agit des quartiers limitrophes du bourg et des extensions (sous formes de lotissements ou non), qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif.

A Manziat, la zone UB concerne tous les quartiers d'habitat périphériques au bourg mais une distinction est faite selon leurs caractères par l'indice « a » les rapprochant de la zone UA.

Les noyaux d'habitat ancien, pôles agglomérés très identifiables, et équipés sont donc regroupés dans un secteur **UB a**.

Il s'agit de :

- ◆ Chanfant
- ◆ Une partie des Pinoux
- ◆ La Rue-Vieille
- ◆ Barberies
- ◆ Au Gros Loup
- ◆ le Nord des Borjons -Est

Ailleurs, lorsque les quartiers sont plus récents et correspondent à des extensions, des liaisons, etc ... la zone UB n'est pas affectée d'un indice.

La zone UB (et UBa) comprend des habitations de type individuel ou fermes réhabilitées, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu, excepté dans les quartiers les plus urbains (alignement : plus grande façade ou pignon).

SECTION 1 -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

◆ Sont admises les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'affectation générale de la zone urbaine dont la vocation est d'admettre aussi bien des habitations, que des commerces, des services et des activités non nuisantes, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB2.

◆ Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- ◆ les garages collectifs de caravanes non fermés,
- ◆ les opérations d'ensemble à usage d'activités,
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- ◆ les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et qui ne sont pas exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- ◆ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- ◆ les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.

SECTION 2 -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds, en application de l'article 682 du Code Civil.

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Toute voie ouverte à la circulation automobile, desservant deux logements doit être réalisée avec une bande de roulement de 3 mètres au minimum dans une emprise totale de 4 mètres de largeur. Pour les opérations de 3 logements et plus ou susceptibles à terme de desservir trois logements et plus, la bande de roulement est portée à 4,80 mètres au minimum et l'emprise totale à 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Le long des voies publiques, les portails d'entrées doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au bord de la bande de roulement, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Si la configuration des lieux ne permet pas ce recul, une « gondole » de 10 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur au minimum sera aménagée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, récupération des eaux de pluie) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, industriel, et agricole à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

◆ **Assainissement des eaux usées**

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au besoin par un dispositif de relèvement.

* L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, si besoin par convention de rejet, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

* En aucun cas, les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau communal d'eaux usées.

* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (bassin de rétention ...).

* 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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les extensions et raccordements d'électricité et de téléphone ou télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

◆ Dans la zone UB a :

Aucune caractéristique n'est fixée.

◆ Dans la zone UB :

Tout tènement doit avoir une superficie constructible minimale de 1 100 m² par logement. Une seule construction d'habitation est admise par tènement de 1 100 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- * en cas d'extension mesurée des constructions existantes,
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisée,
- * pour les constructions à usage de dépendance,
- * pour les équipements publics.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ Les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- * **RD 933 en agglomération** : sans contrainte particulière,
- * **RD 933 hors agglomération** : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25 m pour les autres bâtiments,
- * **Autres voies** : si la construction à édifier contribue à affirmer un effet de rue, les bâtiments sont autorisés à l'alignement des rues, sinon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé.
Le recul minimum est de 3 mètres par rapport à l'alignement dans le cas de rue piétonnes ou d'impasses.

◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure,
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- * pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
- * pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
- * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- * pour les ouvrages techniques liés aux exploitations agricoles du type automatisme d'arrosage : distance minimum de 6 m de l'axe des voies.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux (4,5 m s'il s'agit d'un pignon).
- * Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.
- * Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- * Il s'agit de reconstructions à l'identique après sinistre réalisées sur les fondations antérieures.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8,10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus deux niveaux (R + 2). Toutefois en cas de constructions en ordre continu ou d'aménagement et d'extension de

- ◆ constructions existantes, la règle peut être adaptée, voire imposée, pour harmoniser la hauteur des constructions avec l'environnement bâti proche.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Implantation et volume

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 70 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les faces incluant des capteurs solaires.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils sont également autorisés pour les constructions annexes à usage de dépendances inférieures à 20 m². Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus. La hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder 3,50 m en limite de propriété.
- * Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, d'un seul niveau, accolées à la construction principale.

◆ Eléments de surface

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de bardages, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, et peintures de façades et les murs de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. La couleur des toitures doit être en harmonie avec les couleurs des toitures environnantes. Les couvertures de couleur noir, orange, jaune et bleu sont interdites. Les bâtiments à usage artisanal, commercial, agricole ou industriel ne sont pas soumis à cette règle mais il leur est demandé de teinter leurs bardages et leurs toitures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf/ article 13).
- * La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Cette hauteur s'entend, 2 mètres au-dessus de l'axe de la chaussée en bordure de voie, et 2 mètres au-dessus du terrain le plus haut entre voisins.
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une palissade, d'une haie vive, de lisses, d'un mur plein, ou d'un muret plein servant d'assise surmonté d'éléments.
- * Toutefois, la hauteur et la conception des clôtures seront imposées par l'autorité compétente, dans le respect du Code de la Voirie Routière ou selon des critères de sécurité, de salubrité ou de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

* **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement,

- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9),

- ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

* **pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON,

* **pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

* **pour les constructions à usage artisanal et industriel** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service,

* **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre

- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

* **pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe,

* **pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

◆ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération (le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions),

* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

- * le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation,
- * la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires. Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (alignements ou espaces).
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

SECTION 3 -

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ En zone UB a, le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.
- ◆ En zones UB, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé.

C H A P I T R E I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX concerne deux quartiers de Manziat :

- ◆ La zone de Lavy qui, dans le cadre de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une étude d'un projet urbain en 1997.
- ◆ Le quartier des Platières où se sont implantées diverses activités industrielles et artisanales au fil des années.

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- ◆ artisanales et commerciales qui s'y rattachent
- ◆ hôtelières et de restauration
- ◆ industrielles
- ◆ commerciales
- ◆ de services.

SECTION 1 -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

♦ **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- * les constructions à usage :
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
 - . industriel
 - . d'entrepôts
 - . de garages collectifs
 - . de services
 - . hôtelier - restauration
 - . de bureaux
 - . d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone
- * les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- * les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976,
- * l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- * la reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone,
- * les lotissements à usage d'activités,
- * les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- * les parcs de stationnement.

♦ **Conditions**

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou

la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- * les installations et travaux divers,
- * les carrières,
- * les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement des entreprises de la zone,
- * les dépôts non liés aux activités des entreprises de la zone.

SECTION 2 -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds, en application de l'article 682 du Code Civil.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ L'accès sur la RD 933, classée voie à grande circulation, est limité au seul carrefour existant.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle à double sens ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, récupération d'eaux de pluies) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, industriel, et agricole à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.
- * Les installations à caractère artisanal et industriel doivent être équipées d'un système anti-retour, afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au besoin par un dispositif de relèvement.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée si besoin par convention de rejet, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.
- * En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau communal d'eaux usées.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (bassin de rétention ...).

- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les extensions et raccordements d'électricité et de téléphone ou télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

◆ **Cette disposition ne s'applique pas :**

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- * en cas d'extension mesurée des constructions existantes,
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- * pour les constructions à usage de dépendance,
- * pour les équipements publics.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- * RD 933 (projet urbain) : recul variable, de 25 m au Sud de la zone (dans sa partie la plus large) à 17 m au Nord, à partir de l'axe (35 m pour les habitations liées aux activités),
- * autres voies : 5 m de l'alignement. Le recul minimum est de 3 mètres par rapport à l'alignement dans le cas de rues piétonnes.

◆ Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

◆ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ◆ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - * Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - * Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - * Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - * Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres comptés à partir du sol naturel avant travaux (4,50 m s'il s'agit d'un pignon).

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50 %.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :
 - * Habitations : R + 1
 - * Autres : 12 mètres.

- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que le secteur de Lavy a fait l'objet d'une démarche de projet urbain pour rechercher une qualité urbaine, des paysages, et de l'architecture dans les futurs aménagements du quartier.

Dans cette zone, mais ailleurs également, les prescriptions édictées ci-dessous doivent concourir à ce résultat.

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

◆ Implantation et volume

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

◆ Eléments de surface

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de bardages, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * Les façades des bâtiments sur la RD 933 doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

◆ Les clôtures

- * Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs, essences végétales.

* Les clôtures doublées ou non de haies vives doivent être constituées par un grillage à maille carré en fil d'acier galvanisé fixé sur des poteaux tubulaires également en acier galvanisé. Ces potelets supports doivent être scellés dans des dés en maçonnerie arasés à la cote du fond de trottoir ou scellés dans un muret de faible hauteur (0,50 m de hauteur maximum et 0,20 m d'épaisseur minimum).

* Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

* Toutefois, la hauteur et la conception des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **La publicité**

La publicité et l'affichage pourront être autorisés selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Elles sont interdites dans la première marge de recul de 10 m le long de la RD 933 (à compter de l'axe) en dehors d'un panneau bas signalant la raison sociale de l'établissement, d'une hauteur maximum de 1,50 m.

◆ **Les dépôts et stockages**

Les dépôts de déchets sont interdits dans la marge de recul de 25 m par rapport à la RD 933.

Ils ne sont autorisés que dans un enclos, couvert ou non, formalisé par un écran en dur ou végétal (cf/ article UX 13).

Les stockages et citernes seront traités dans la même palette de couleurs correspondant aux bâtiments.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

◆ Il est interdit dans les zones non-aedificandi prévues en végétation le long de la RD 933.

◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

◆ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

* **pour les constructions à usage d'habitation liées à la zone** : 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement,

* **pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON,

* **pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

* **pour les activités artisanales et industrielles** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service,

* **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

◆ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération (le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions),

* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

* le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation,

* la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Comme en préalable à l'article 11 précédent, il est rappelé que le secteur de Lavy fait l'objet d'une démarche de projet urbain au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. La recherche de la qualité urbaine et des paysages est donc une priorité dans ce secteur et pour les espaces objets de futurs aménagements.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires mais de la volonté d'apporter une valeur ajoutée à sa parcelle et une qualité au cadre de travail.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.
- ◆ Dans la zone de Lavy, les premiers 10 mètres de la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 933 doivent être traités en surface engazonnée.
- ◆ Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.
- ◆ Les aires de stationnement doivent être plantées : un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- ◆ Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.
- ◆ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone .

SECTION 3 -**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

La zone 1 NA, actuellement peu équipée, est destinée à l'extension future de MANZIAT, à court ou moyen terme.

Elle concerne deux types de secteurs différents : à vocation d'habitat et à vocation d'activités économiques.

* Dans le premier cas, elle accueille aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Le règlement de cette zone 1 NA s'inspire des caractéristiques de la zone UB.

* Dans le second cas, au Sud de la commune en limite de FEILLENS, la zone 1 NA est affectée de l'indice x et s'inspire des caractéristiques de la zone UX.

Que l'on soit en zone 1 NA ou 1 NAX, l'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

SECTION 1 -
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES**

♦ Dans la zone 1 NA, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- * l'habitation,
- * les commerces, bureaux, services,
- * les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- * les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclarations au titre de la loi du 19 juillet 1976,
- * les constructions à usage de dépendance,
- * la reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume précédent à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone,
- * les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

♦ Dans la zone 1 NAx, sont admises notamment :

- * Les constructions à usage :
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
 - . industriel
 - . d'entrepôts
 - . de garages collectifs
 - . de services
 - . hôtelier - restauration
 - . de bureaux
 - . d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone
- * les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

- * les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976,
- * la reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone,
- * les opérations d'ensemble à usage d'activités,
- * les exhaussements et affouillements de sol (superficie supérieure à 100 m² et dénivellation supérieure à 2 m) dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- * les parcs de stationnement.

◆ **Conditions :**

- * Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- * Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC).
- * Toute opération d'aménagement doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
 - Elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- * Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :
opération d'une superficie minimale de 5 000 m².

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

◆ **Dans la zone 1 NA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- * l'ouverture et l'exploitation des carrières,

- * les garages collectifs de caravanes non fermés,
- * les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- * le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- * les constructions agricoles nouvelles.

◆ **Dans la zone 1 NAx, sont interdits :**

- * les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement des entreprises de la zone,
- * les dépôts non liés aux activités des entreprises de la zone,
- * les installations et travaux divers,
- * le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- * les carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds, en application de l'article 682 du Code Civil.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Voies ouvertes à la circulation :
 - * Dans la zone 1 NA :
Toute voie ouverte à la circulation automobile, desservant deux logements doit être réalisée avec une bande de roulement de 3 mètres au minimum dans une emprise totale de 4 mètres de largeur. Pour les opérations de 3 logements et plus ou susceptibles à terme de desservir trois logements et plus, la bande de roulement est portée à 4,80 mètres au minimum et l'emprise totale à 6 mètres de largeur.
 - * Dans la zone 1 NAX :
Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande de roulement d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrée :
 - * Dans la zone 1 NA :
Le long des voies publiques, les portails d'entrées doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au bord de la bande de roulement, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Si la configuration des lieux ne permet pas ce recul, une « gondole » de 10 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur au minimum sera aménagée
 - * Dans la zone 1 NAX :
Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

En zone 1 NA comme en zone 1 NA x :

- * 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, récupération des eaux de pluie) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

◆ **Assainissement des eaux usées**

En zone 1 NA comme en zone 1 NA x :

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au besoin par un dispositif de relèvement.

* L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, si besoin par convention de rejet, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

En zone 1 NA comme en zone 1 NA x :

* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.

* En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau communal d'eaux usées s'il existe.

* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (bassin de rétention ...).

* 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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

En zone 1 NA comme en zone 1 NA x :

Les extensions et raccordements d'électricité et de téléphone ou télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

◆ **Eclairage des voies**

En zone 1 NA comme en zone 1 NA x :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * Dans la zone 1 NA, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1 100 m² par logement.
- * Dans la zone 1 NAX, pour recevoir une construction, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².
- * Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - pour les constructions à usage de dépendance,
 - pour les équipements publics.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- ◆ Dans la zone 1 NA, si la construction à édifier contribue à affirmer un effet de rue, les bâtiments sont autorisés à l'alignement des rues, sinon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé. Le recul minimum est de 3 mètres par rapport à l'alignement dans le cas de rues piétonnes et d'impasses.
- ◆ Dans la zone 1 NAX, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies | Recul |
|--|---|
| RD 933 | Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 933. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * réseaux d'intérêt public * adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes. |
| autres RD et VC | 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique |

- ◆ Les ouvrages techniques liés aux exploitations agricoles du type automatisme d'arrosage sont autorisés à une distance minimum de 6 m de l'axe des voies.
- ◆ La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux (4,5 m s'il s'agit d'un pignon),
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

- ◆ Dans la zone 1 NA, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.
- ◆ Dans la zone 1 NAx, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50 %.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

- ◆ Dans la zone 1 NA, la hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R + 1). Toutefois, cette hauteur peut être comprise entre les hauteurs respectives des bâtiments existants les plus proches dans les zones limitrophes.
- ◆ Dans la zone 1 NAX, la hauteur maximale des constructions est définie ainsi :
 - * Habitations : R + 1
 - * Autres : 12 mètres.

Et une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Implantation et volume

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Dans la zone 1 NA, et pour les constructions d'habitation admises dans la zone 1 NAX, les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 70 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les faces incluant des capteurs solaires.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils sont également autorisés pour les constructions annexes à usage de dépendances inférieures à 20 m².
Ils doivent respecter la pente de toit rappelée ci-dessus.
La hauteur en tout point ne devra pas excéder 3,50 m en limite de propriété.

- * Dans la zone 1 NA et pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone 1 NAX, les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, d'un seul niveau, accolées à la construction principale.

◆ **Éléments de surface**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de bardages, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, et peintures de façades et les murs de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes. Les couvertures de couleur noir, orange, jaune et bleu sont interdites. Les bâtiments à usage d'activité ne sont pas soumis à cette règle mais il est demandé de teinter leurs bardages et leurs toitures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Cette hauteur s'entend, 2 mètres au-dessus de l'axe de la chaussée en bordure de voie, et 2 mètres au-dessus du terrain le plus haut entre voisins.
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une palissade, d'une haie vive, de lisses, d'un mur plein, ou d'un muret plein servant d'assise surmonté d'éléments.
- * Toutefois, la hauteur et la conception des clôtures seront imposées par l'autorité compétente, dans le respect du Code de la Voirie Routière ou selon des critères de sécurité, de salubrité ou de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- * **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement (1 place de stationnement pour 80 m² de SHON dans la zone 1 NAx)
 - Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- * **pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON,
- * **pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,
- * **pour les activités artisanales et industrielles** : 1 place de stationnement pour 2 emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service,
- * **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
 - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- * **pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe,
- * **pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

◆ **Espaces boisés classes**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
- * Dans la zone 1 NA, les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- * Dans la zone 1 NAX :
 - Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.
 - Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
 - Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.

SECTION 3 -

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Dans la zone 1 NA, le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,20.
- ♦ Dans la zone 1 NAX, le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé.

CHAP I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 NA

La zone 2 NA est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan d'occupation des sols.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C., d'une modification ou d'une révision du PLU.

A Manziat, elle concerne divers secteurs : Serve-Vallet, St-Laurent-des-Sables, et Patelle.

SECTION 1 -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- ◆ Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- ◆ l'aménagement des constructions d'habitations existantes dans l'enveloppe du volume ancien et le respect de l'aspect architectural initial,
- ◆ l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 200 m² en plus de la SHON existante avant extension,
- ◆ l'aménagement et l'extension des constructions d'activités existantes,
- ◆ la reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement,
- ◆ les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et s'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 2 NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.N.A.1 sont interdites.

SECTION 2 -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds, en application de l'article 682 du Code Civil.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Toute voie ouverte à la circulation automobile, desservant deux logements doit être réalisée avec une bande de roulement de 3 mètres au minimum dans une emprise totale de 4 mètres de largeur. Pour les opérations de 3 logements et plus ou susceptibles à terme de desservir trois logements et plus, la bande de roulement est portée à 4,80 mètres au minimum et l'emprise totale à 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Le long des voies publiques, les portails d'entrées doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au bord de la bande de roulement, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Si la configuration des lieux ne permet pas ce recul, une « gondole » de 10 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur au minimum sera aménagée.

ARTICLE 2 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, récupération des eaux de pluies) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au besoin par un dispositif de relèvement.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, si besoin par convention de rejet, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.
- * En aucun cas, les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau communal d'eaux usées.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (bassin de rétention ...).

* 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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les extensions et raccordements d'électricité et de téléphone ou télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 2 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies. Le recul minimum est de 3 m par rapport à l'alignement dans le cas de rues piétonnes ou d'impasses.

◆ Des implantation différentes peuvent être admises :

* Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

* Pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

ARTICLE 2 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

* Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux (4,5 m s'il s'agit d'un pignon).

* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.

ARTICLE 2 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2 NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 2 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦ La hauteur des constructions est fixée de la manière suivante :

- * à usage d'habitation : un rez-de-chaussée plus deux niveaux (R + 2)
- * autres : 12 mètres.

♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 2 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

♦ **Implantation et volume**

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

* Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 70 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les faces incluant des capteurs solaires.

* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils sont également autorisés pour les constructions annexes à usage de dépendances inférieures à 20 m².

Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

La hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder 3,50 m en limite de propriété.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, d'un seul niveau, accolées à la construction principale.

◆ **Éléments de surface**

* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

* Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

* Les teintes d'enduits, de bardages, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

* L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, et peintures de façades et les murs de clôtures.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes. Les couvertures de couleur noir, orange, jaune et bleu sont interdites.

* Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures**

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf/ article 13).

- * La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Cette hauteur s'entend, 2 mètres au-dessus de l'axe de la chaussée en bordure de voie, et 2 mètres au-dessus du terrain le plus haut entre voisins.
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une palissade, d'une haie vive, de lisses, d'un mur plein, ou d'un muret plein servant d'assise surmonté d'éléments.
- * Toutefois, la hauteur et la conception des clôtures seront imposées par l'autorité compétente, dans le respect du Code de la Voirie Routière ou selon des critères de sécurité, de salubrité ou de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 2 NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (alignements ou espaces).
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

SECTION 3 -

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé.

C H A P I T R E I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La destination principale de la zone NC est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

L'exploitation des ressources du sous-sol y est possible sous certaines conditions.

A Manziat, la zone concerne toutes les terres agricoles en périphérie des parties bâties, et quelques secteurs intra-muros.

SECTION 1 -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**♦ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- * les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières,
- * les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci,
- * le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés dans la limite de 250 m² de SHON avant extension, et le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres,
- * le changement de destination à vocation artisanale des bâtiments agricoles désaffectés dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres,
- * la reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et celles propres aux articles suivants,
- * l'aménagement des constructions d'habitations existantes dans l'enveloppe du volume ancien et le respect de l'aspect architectural initial, à condition que sa destination soit compatible avec les règles de la zone, et qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres,
- * l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 200 m² en plus de la SHON existante avant extension, et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- * les constructions à usage de dépendance à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation (que cette dernière soit située dans la zone NC ou dans la zone U limitrophe),
- * les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole sous réserves des conditions précisées ci-dessous,
- * les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- * les installations d'intérêt général,
- * les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- * les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision,

- * les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
- * les centres hippiques, manèges, box à chevaux,
- * le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante,
- * les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux, etc ...
- * les activités de transformation et de vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante,
- * les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

◆ **Conditions :**

Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

Les modifications ou extensions des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

SECTION 2 -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds, en application de l'article 682 du Code Civil.

◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Toute voie ouverte à la circulation automobile, desservant deux logements doit être réalisée avec une bande de roulement de 3 mètres au minimum dans une emprise totale de 4 mètres de largeur. Pour les opérations de 3 logements et plus ou susceptibles à terme de desservir trois logements et plus, la bande de roulement est portée à 4,80 mètres au minimum et l'emprise totale à 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Le long des voies publiques, les portails d'entrées doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au bord de la bande de roulement, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Si la configuration des lieux ne permet pas ce recul, une « gondole » de 10 mètres de longueur et de 2,50 mètres de largeur au minimum sera aménagée.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, récupération des eaux de pluies) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

◆ **Assainissement des eaux usées**

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, au besoin par un dispositif de relèvement.
- * A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, si besoin par convention de rejet, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales quand il existe.
- * En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau communal d'eaux usées.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (bassin de rétention ...).
- * 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.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les extensions et raccordements d'électricité et de téléphone ou télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Une superficie de 1 500 m² minimum sera exigée par logement avec 1 000 m² au moins à l'aval de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- * en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes,

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- * pour les constructions à usage de dépendance,
- * pour les équipements publics.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

| Nature désignation des voies | Recul |
|--|--|
| RD 933 | Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 933. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * bâtiments d'exploitations agricoles, * réseaux d'intérêt public * adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes. |
| autres RD et VC | 10 m par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique |
| Autres voies (chemins ruraux, etc ...) | <ul style="list-style-type: none"> * Bâtiments d'habitation : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique * Bâtiments recevant une activité : 10 m par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. |

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Les ouvrages techniques liés aux exploitations agricoles du type automatisme d'arrosage sont autorisés à une distance minimum de 6 m de l'axe de la voie.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (5 mètres pour les bâtiments recevant une activité).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux (4,5 m s'il s'agit d'un pignon).
 - * Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.
 - * Il s'agit de reconstructions à l'identique après sinistre réalisées sur les fondations antérieures.

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

Non réglementé.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

| Type de constructions | Hauteur |
|---|--------------------------|
| - Habitations individuelles - Autres constructions | R + 2 12 m au faîtage |

Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures. Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Implantation et volume

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 70 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les faces incluant des capteurs solaires. Cette pente de toit peut être comprise entre 20 % à 50% pour les bâtiments d'activité.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils sont également autorisés pour les constructions annexes à usage de dépendances inférieures à 20 m².
Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
La hauteur en tout point de la construction ne devra pas excéder 3,50 m en limite de propriété.
- * Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, d'un seul niveau, accolées à la construction principale.

◆ Eléments de surface

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- * Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de bardages, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, et peintures de façades et les murs de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles.
- * La couleur des toitures doit être en harmonie avec les couleurs des toitures environnantes. Les couvertures de couleur noir, orange, jaune et bleu sont interdites.
- * Les bâtiments à usage agricole ne sont pas soumis à cette règle mais il est demandé de teinter leurs bardages et leurs toitures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
Cette hauteur s'entend, 2 mètres au-dessus de l'axe de la chaussée en bordure de voie, et 2 mètres au-dessus du terrain le plus haut entre voisins.
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une palissade, d'une haie vive, de lisses, d'un mur plein, ou d'un muret plein servant d'assise surmonté d'éléments.
- * Toutefois, la hauteur et la conception des clôtures seront imposées par l'autorité compétente, dans le respect du Code de la Voirie Routière ou selon des critères de sécurité, de salubrité ou de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

◆ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION 3 -**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND recouvre les espaces à protéger pour :

- ◆ sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique,
- ◆ prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

A Manziat, la zone ND prend en compte le risque d'inondabilité de la plaine de la Saône, et les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 17 décembre 1997 sous le nom de Plan d'Exposition au Risque Inondation (PERI).

C'est pourquoi la zone qui correspond à la zone rouge (risque prévisible fort, nécessité de maintenir le champ d'expansion et l'écoulement des crues) s'appelle **NDir**, la zone qui correspond à la zone bleue (risque prévisible moindre, moindre nécessité de maintenir le champ d'expansion et l'écoulement des crues) s'appelle **NDib**.

Au sein de la zone NDir, les secteurs suivants ont été circonscrits pour leur vocation spécifique :

- NDcir qui concerne une zone de carrière (autorisation 1/08/94 - 1/08/2004),
- NDlir dans le secteur où existent déjà des équipements sportifs et de loisirs.

La zone NDib circonscrit certains secteurs bâtis qui correspondent à une partie des hameaux de Chanfant et des Pinoux (classés eux en UBa), et au secteur du Moulin des Buranges.

SECTION 1 -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES**

- ◆ **Seules sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 et de toutes les prescriptions du règlement du PPRI (y compris celles non rappelées ci-dessous) :**

1 - Dans le secteur NDcir :

Les exploitations de carrières, les ouvrages d'irrigation.

2 - Dans le secteur NDlir :

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.

Règles du PPRI dans la zone rouge (ensemble de la zone NDir) :

Sont admis à condition de ne pas aggraver les risques et à ne pas en provoquer de nouveaux :

a) Sans déclaration préalable :

Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions implantées antérieurement à la publication du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures.

b) Eventuellement et après déclaration prévue au 3^{ème} alinéa de l'article 5-1 de la loi du 13 juillet 1982 (voir pages 3 et 4 du règlement du PPRI) :

- **Sauf interdiction du Préfet notifiée dans un délai d'1 mois à dater de la réception de la demande :**

- * Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et le stockage des eaux,
- * Les espaces verts, les aires de jeux et de sport.

- **Sauf interdiction du Préfet notifiée dans un délai de 3 mois à compter de la date de l'avis de réception de la déclaration :**

- * les clôtures,
- * les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- * les plantations d'arbres à haute tige espacés d'au moins 6 mètres à la condition expresse que les arbres soient régulièrement élagués jusqu'à 1 mètre au moins au-dessus de la cote de référence et que les produits de coupe et d'élagage soient évacués,

- * les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace,
- * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux,
- * les carrières autorisées en vertu des dispositions du Code Minier,
- * sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière ou aux activités de pêche. Cependant, le cheptel doit pouvoir être évacué dans un délai de 48 heures,
- * les terrains de camping et/ou de caravanage,
- * les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.

3 - Dans le secteur NDib :

Règles du PPRI dans la zone bleue :

Les activités et aménagements admis dans la zone rouge le sont dans les mêmes conditions pour la zone bleue.

En outre, sont admis :

a) Sans déclaration préalable :

- * les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions implantées antérieurement à la publication du PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures,
- * l'aménagement des biens et activités existants sous réserve du respect des techniques particulières indiquées à l'article B4-1 du règlement du PPRI.

b) Eventuellement et après déclaration prévue au 3^{ème} alinéa de l'article 5-1 de la loi du 13 juillet 1982 (voir pages 3 et 4 du règlement du PPRI) :

• Sauf interdiction du Préfet notifiée dans un délai d'1 mois à dater de la réception de la demande :

- * les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et le stockage des eaux,
- * les espaces verts, les aires de jeux et de sport.

• Sauf interdiction du Préfet notifiée dans un délai de 3 mois à compter de la date de l'avis de réception de la déclaration :

- * les clôtures,

- * les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- * les plantations d'arbres à haute tige espacés d'au moins 6 mètres à la condition expresse que les arbres soient régulièrement élagués jusqu'à 1 mètre au moins au-dessus de la cote de référence et que les produits de coupe et d'élagage soient évacués,
- * les travaux d'infrastructure publique nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réservé que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace,
- * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux,
- * les carrières autorisées en vertu des dispositions du Code Minier,
- * sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière ou aux activités de pêche. Cependant, le cheptel doit pouvoir être évacué dans un délai de 48 heures,
- * les terrains de camping et/ou de caravanage,
- * l'implantation de biens et activités futures sous réserve du respect des techniques particulières indiquées à l'article B4-2 du règlement du PPRI.

◆ Conditions générales :

- * Les installations permanentes doivent être réduites au strict nécessaire.
- * Ces installations doivent en outre répondre aux prescriptions techniques applicables à toute la zone bleue.
- * En ce qui concerne l'exploitation des carrières, toutes dispositions doivent être prises pour pouvoir évacuer les engins et matériels mobiles, ainsi que les produits dangereux ou polluants en moins de 48 heures en cas de montée des eaux, y compris les jours fériés.
- * Les exploitants de terrains de camping et/ou de caravanage doivent prendre toutes les dispositions, notamment dans leur règlement intérieur, pour permettre l'évacuation complète des terrains situés en-dessous de la cote de référence en moins de 48 heures en cas de montée des eaux, y compris en l'absence de clients.
- * Le matériel d'accompagnement des espaces verts et des aires de jeux et de sport doit être démontable.
- * Les exploitants agricoles devront prendre toutes dispositions pour permettre le démontage et l'enlèvement de toute installation temporaire en moins de 48 heures en cas de montée des eaux.
- * Le stockage de produits dangereux ou polluants en terrain naturel devra s'effectuer au-dessus de la cote de référence et toutes les dispositions seront prises pour assurer leur évacuation totale immédiatement après alerte, y compris les jours fériés.

* Les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par la crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistant au courant des crues.

* Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sous réserve des prescriptions du règlement du PPRI, y compris celles qui ne sont pas rappelées ci-dessous (se reporter au document du PPRI):

* tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article ND 1,

Spécialement dans le secteur NDib :

- la création de sous-sols au-dessous de la côte de référence, sauf aménagement spécifique tel que cuvelage et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant sa mise hors d'eau pour la crue de référence,

- l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence,

- le stockage au-dessous de la cote de référence de produits dangereux ou polluants, ou de produits périssables, ainsi que les stockages sensibles à l'eau (matériaux, matériels, produits ...) susceptibles d'être emportés par le courant, sauf si toutes les dispositions sont prises pour assurer leur évacuation totale dans un délai de 48 heures en cas de montée des eaux, y compris les jours fériés.

SECTION 2 -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter au PPRI.

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Le long des voies publiques, les portails d'entrées doivent être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport au bord de la bande de roulement, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Si la configuration des lieux ne permet pas ce recul, une « gondole » de 10 m de longueur et de 2,50 m de largeur au minimum sera aménagée.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, récupération des eaux de pluies) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

◆ Assainissement des eaux usées

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.

* A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

* L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, si besoin par convention de rejet, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

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

* En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau communal d'eaux usées.

* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (bassin de rétention ...).

* 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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les extensions et raccordements d'électricité et de téléphone ou télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au PPRI.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- * en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes,

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- * pour les constructions à usage de dépendance,
- * pour les équipements publics.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Se reporter au PPRI.

◆ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- * voies communales : 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique,
 - * autres voies (chemins ruraux, etc ...) : 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Le recul est de 3 m par rapport à l'alignement dans le cas de rues piétonnes ou d'impasses.
- ◆ Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- * Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sur les fondations antérieures.

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

Non réglementé.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au PPRI.

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus deux niveaux (R + 2).
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertzienne, pylône, etc...).

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Implantation et volume

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Les pans de toiture doivent avoir une pente de toit homogène comprise entre 30 % et 70 % au-dessus de l'horizontale.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils sont également autorisés pour les constructions annexes à usage de dépendances inférieures à 20 m². Ils doivent respecter la pente de toit rappelée ci-dessus.

La hauteur en tout point de la construction ne devra excéder 3,50 m en limite de propriété.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes, d'un seul niveau, accolées à la construction principale.

◆ **Eléments de surface**

* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

* Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

* Les teintes d'enduits, de bardages, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

* L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles.

* La couleur des toitures doit être en harmonie avec les couleurs des toitures environnantes. Les couvertures de couleur noir, orange, jaune et bleu sont interdites. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas soumis à cette règle mais il est demandé de teinter leurs bardages et leurs toitures.

* Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures**

Se reporter au PPRI.

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.

* La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur s'entend, 2 mètres au-dessus de l'axe de la chaussée en bordure de voie, et 2 mètres au-dessus du terrain le plus haut entre voisins.

* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une palissade, d'une haie vive, de lisses, d'un mur plein, ou d'un muret plein servant d'assise surmonté d'éléments.

* Toutefois, la hauteur et la conception des clôtures seront imposées par l'autorité compétente, dans le respect du Code de la Voirie Routière ou selon des critères de sécurité, de salubrité ou de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Se reporter au PPRI.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Se reporter au PPRI.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION 3 -

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non réglementé.

=o=O=o=

