

COMMUNE DE MANTHES

DEPARTEMENT DE LA DROME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du
Mme le Maire

Mairie de MANTHES

1 place de la Mairie
26 210 MANTHES

Tél. : 04 75 31 92 40
Fax : 04 75 31 94 18
mairiemanthes@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Titre I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
Chapitre 1 Prise en compte des risques naturels	9
Chapitre 2 Protection contre les risques technologiques	14
Chapitre 3 Prise en compte des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.....	17
Chapitre 4 Définitions	18
 Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	 25
Dispositions applicables à la zone Ua	27
Dispositions applicables à la zone Uc	37
Dispositions applicables à la zone Ue	47
Dispositions applicables à la zone Ui	54
Dispositions applicables à la zone Us.....	63
 Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 67
Dispositions applicables à la zone 1AUa	69
Dispositions applicables à la zone 1AUb	74
Dispositions applicables à la zone 1AUc	79
 Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 85
Dispositions applicables à la zone A	87
 Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	 95
Dispositions applicables à la zone N	97
 Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	 105
Éléments protégés au titre du patrimoine	107

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme.

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés, soumis ou non à autorisation.

Le règlement des différentes zones est détaillé dans les titres II à V.

Le titre VI concernant les dispositions applicables aux éléments remarquables identifiés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme.

Les mots accompagnés du signe « * » sont définis dans les dispositions générales.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MANTHES – Département de la Drôme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de MANTHES délimite 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « zones U », des zones à urbaniser dites « zones AU », des zones agricoles dites « zones A » et des zones naturelles et forestières dites « zones N ». Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...).

Les zones sont parfois subdivisées en secteur permettant de différencier certaines parties de territoire dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa, ...).

- **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Art. R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Art. R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Art. R.151-22 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

 - 1° de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
 - 2° de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - 3° de leur caractère d'espaces naturels ;*
 - 4° de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
 - 5° de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Art. R.151-26 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune de Manthes est concernée par des risques naturels au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

1. CARTE DES ALEAS (ETUDE RHONE-VALLOIRE)

Une étude d'inondabilité a été réalisée à l'échelle de la plaine de la Valloire et la vallée du Bancel, par la Communauté de Communes de Rhône Valloire (CCRV) en 2012 (étude aléas de SOGREAH devenu ARTELIA).

Cette étude définit les aléas de type inondation sur les cours d'eau, les torrents et les combes en fonction de deux paramètres : la hauteur et la vitesse. La carte des aléas correspond à une crue centennale, c'est à dire la probabilité d'apparition sur une année est de 1/100. Elle a été élaborée grâce à une modélisation : analyse statistique des données pluviométriques. Les digues ne sont pas prises en compte.

2. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Un règlement écrit et graphique a été défini par la DDT de la Drôme. Cette partie réglementaire respecte les règles nationales en matière de maîtrise de l'urbanisation et plus précisément la circulaire de juillet 2011.

Les dispositions suivantes sont issues du règlement de la DDT 26 élaboré en décembre 2016 et modifié en octobre 2018 :

2.1. DANS TOUS LES SECTEURS DELIMITES AU PLAN DE ZONAGE PAR UNE TRAME SPECIFIQUE REPRESENTANT LE CHAMP D'INONDATION SONT STRICTEMENT INTERDITS

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public
- la création de sous-sol
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues

2.2. DANS LES SECTEURS R1, R2, R3 ET R4, DU CHAMP D'INONDATION

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

2.2.1. PEUVENT ETRE AUTORISES EN SECTEUR R1, R2, R3 ET R4 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement
 - l'emprise au sol* ne dépassera pas 20 m²

- l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable
- **professionnel (artisanal, agricole et industriel)**, nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise)
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible
- **d'Établissement Recevant du Public (ERP)** quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol* initiale
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie
- **La surélévation des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, **à usage** :
 - **d'habitation**, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
 - **professionnelle (artisanal, agricole et industriel)**, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
 - **d'ERP** quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
- **Le changement de destination ou d'usage des locaux** au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques
- **Le changement de destination ou d'usage des locaux** au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens
- **La création de garage individuel fermé** sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m²
- **Les piscines.** Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau
- **La création d'abris de jardin ou appentis**, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m²
- **Les clôtures** à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau
- **Les aménagements d'espaces de plein air** (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol
- **Les carrières autorisées** au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques
- **Les constructions et installations techniques** liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence
- **Les infrastructures publiques de transport** dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques

- **Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues**, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval

2.2.2. PEUVENT ETRE AUTORISES UNIQUEMENT EN SECTEUR R3

- **La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante**, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs
- **Le changement de destination des locaux** au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie sont autorisés

2.2.3. PEUVENT ETRE AUTORISES UNIQUEMENT EN SECTEUR R4

Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence en vue de la création d'un commerce ou d'une activité de service sans logement ni hébergement. Seuls les ERP de 5ème catégorie peuvent être autorisés.

2.2.4. LES PROJETS NOUVEAUX AUTORISES DOIVENT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME SUIVANTES

- Fixer **la hauteur des planchers** utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à :
 - **2,30 m / TN** pour le **secteur R1¹**,
 - **1,20 m / TN** pour le **secteur R2**
 - **0,70 m / TN** pour le **secteur R3** et pour le **secteur R4**
- Réaliser les constructions sur **vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable** pour les extensions* de moins de 20 m². Les bâtiments existants du secteur R4, pourront s'affranchir du vide-sanitaire mais le premier plancher devra quand même être surélevé au minimum, au-dessus de la cote de référence

2.3. DANS LES SECTEURS (B), DU CHAMP D'INONDATION

Toutes les **constructions nouvelles** sont **interdites**, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

2.3.1. PEUVENT ETRE AUTORISES SUR LES SECTEURS B1 ET B2

- **Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants** ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants
- **La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré**, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite
- **La création de constructions à usage :**
 - **d'habitation**
 - **d'ERP** de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J
 - **professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel)**

¹ La hauteur de 2,30 m correspond à la hauteur d'un premier étage, cela ne signifie pas que dans ces secteurs la hauteur d'eau atteint 2,30 m.

- **L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, à usage :
 - **d'habitation**
 - **professionnel (artisanal, agricole et industriel)**
 - **d'ERP** classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J
 - **d'ERP** classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J, aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie
- **Le changement de destination ou d'usage des locaux** au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée
- **Le changement de destination ou d'usage des locaux** au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens
- **La création de garage individuel fermé** sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m²
- **Les piscines.** Le local technique ne dépassera pas 6 m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- **La création d'abris de jardin ou appentis**, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m²
- **Les clôtures** à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau
- **Les aménagements d'espaces de plein air** (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol
- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau**, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence
- **Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement.** Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques
- **La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public** en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde
- **Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés**, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval

2.3.2. LES PROJETS NOUVEAUX AUTORISES DOIVENT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME SUIVANTES :

- **Fixer la hauteur des planchers utiles** destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à :
 - **+0,70 m / TN pour le secteur B1**
 - **altitude de 235 m NGF pour le secteur B2**

- Réaliser **les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable**. Une plate-forme de type paillason pourra être admis dans le secteur B2

2.4. DISPOSITIONS CONCERNANT LES TALWEGS, VALLATS, RUISSEAUX ET RAVINS

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une **bande de 20 mètres** de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- **Interdiction d'implanter de nouvelles constructions** en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m²
- **Autorisation d'extensions* limitées (20 m²) des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale

2.5. DISPOSITIONS CONCERNANT LA ZONE A RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Dans cette zone de mouvement de terrain et à défaut d'étude géotechnique définissant les conditions d'adaptation des constructions à la nature du sol, il convient d'exclure l'implantation de toute construction nouvelle.

CHAPITRE 2

PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1. LES CANALISATIONS ET LES DISTANCES DE DANGER CONCERNEES PAR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-dessous. En effet, **l'arrêté préfectoral n°26-2016-11-30-013** institue des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Manthes.

- **Une canalisation de transports d'hydrocarbures ODC1** exploitée par la société TRAPIL – décret d'utilité publique du 21/05/1957 annulé et remplacé par le décret du 29/05/1959 et du 03/05/1963 – Bande de servitude forte de 5 m non aedificandi, elle-même comprise dans une bande de 15 m de large qui permet de réaliser des travaux de construction, d'entretien et de réparation

	Distances SUP de part et d'autre de la canalisation		
	SUP1	SUP2	SUP3
Beaumont – Oytier Diamètre 308 et pression 68 bars	200 m	15 m	10 m

- Les **distances de danger de la canalisation de transport de gaz** exploitée par GRT Gaz et située sur la commune de Beaufort

	Distances SUP de part et d'autre de la canalisation		
	SUP1	SUP2	SUP3
Diamètre 800 et pression 80 bars	390 m	5 m	5 m
Diamètre 800 et pression 80 bars	395 m	5 m	5 m

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'Environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones.

Conformément à l'article R.555-30 b) du Code de l'Environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

- **Servitude SUP1**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- **Servitude SUP2**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- **Servitude SUP3**, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

2. LES AUTRES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

L'arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Cet arrêté s'applique pour les canalisations suivantes :

- **Trois canalisations de transport d'hydrocarbures SPSE PL1, PL2, PL3** exploitées par la société du pipeline Sud-Européen (SPSE). Les zones auxquelles s'appliquent les servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de ces conduites ont été définies par décrets du 16 décembre 1960 (PL1), du 18 décembre 1970 (PL2 tracé Fos-sur-Mer/Lyon et PL3), du 3 février 1972 (PL2 tracé Lyon/Strasbourg).
- Consultation du transporteur pour tout projet de construction à moins de 195 m de l'ouvrage
- Les ERP et IGH sont soumis aux articles 11 et 29 de l'arrêté du 5 mars 2014. Une étude de compatibilité doit être menée AVANT le dépôt de Permis de Construire par le maître d'ouvrage. Le détail de cette étude est particulièrement détaillé dans l'arrêté du 5 mars 2014.

De plus, pour les autres constructions, il est recommandé, sans que celles-ci soient réglementaires, les distances suivantes :

- Pièce à usage d'habitation : 15 mètres,
- Piscine et terrasse « fermées » : 15 mètres,
- Piscine et terrasse « non fermées » : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire, et qu'elles ne soient pas fermées ultérieurement,
- Garage : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire et que le garage ne soit pas transformé en pièce habitable ultérieurement,
- Abri de jardin, petit local technique, abri bois : 6 mètres, avec dalles béton et fondations, 2,50 mètres, sans dalles béton et fondations.

Aucune construction ou plantation n'est autorisée dans la bande de servitude de 5 mètres centrée sur chaque pipeline.

- **Une canalisation de transport de propylène TUP FEYZIN LE GRAND SERRE** exploitée par la société TRANSUGIL PROPYLENE. Les zones auxquelles s'appliquent les servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de cet ouvrage ont été définies par le décret n°65-881 du 18 octobre 1965 et l'arrêté ministériel du 1er juin 1971 approuvant les caractéristiques de l'ouvrage, pris en application de la loi 65-498 du 29 juin 1965 modifiée.

DISPOSITIONS GENERALES

	Zone d'effets irréversibles (IRE)	Zone des premiers effets létaux (PEL)	Zone des effets létaux significatifs (ELS)	IRE	PEL	ELS
				Après mise en place d'une protection complémentaire		
Propylène	170 m	135 m	110 m	15 m	15 m	10 m

Plusieurs périmètres de danger sont considérés en fonction de la proximité à la canalisation :

- la zone de dangers significatifs (effets irréversibles)
- la zone de dangers graves (premiers effets létaux)
- la zone de dangers très graves (effets létaux significatifs)

Dans la **zone d'effets irréversibles**, les maires doivent informer le transporteur des projets de constructions le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie de l'emplacement de la canalisation (« scénario réduit ») en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la **zone des premiers effets létaux**, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, la construction ou l'extension de bâtiments de grande hauteur, sont proscrites (périmètre pouvant être restreint en cas de mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées).

Dans la **zone des effets létaux significatifs**, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite (périmètre restreint en cas de mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées).

Ces dispositions s'appliquent pour la canalisation de propylène jusqu'à l'annexion au PLU de la servitude d'utilité publique correspondante.

CHAPITRE 3

PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Manthes est concernée par le captage de l'Île qui fait l'objet d'une déclaration publique du 15 janvier 2002 (arrêté n°02-0339). Cet arrêté où figure l'ensemble des servitudes liées aux périmètres de protection du captage est annexé au PLU.

Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces servitudes et respecter les prescriptions liées en se reportant aux dispositions définies ci-après, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

▪ **DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE**

Toute activité non liée à l'exploitation du champ captant est interdite.

▪ **DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE**

A l'intérieur de cette zone sont interdites, les activités suivantes :

- Faits susceptibles d'engendrer des pollutions accidentelles ou diffuses graves :
 - Les constructions nouvelles de toute nature
 - Les stockages et les canalisations de produits polluants, hormis les cuves à fuel à usage domestique existantes
 - Les dépôts de produits chimiques ou fermentescibles
 - (...)
- Faits et activités susceptibles de favoriser les infiltrations rapides et d'affaiblir la protection naturelle des eaux souterraines :
 - les excavations
 - (...)

Dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée sont réglementés les installations ou activités suivantes :

- L'extension modérée des bâtiments existants n'engendrant pas une augmentation significative du volume des eaux est soumise à l'avis préalable de l'autorité sanitaire
- (...)

▪ **DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE**

Sur ce périmètre sont réglementés les faits et activités suivantes :

- Tout nouveau forage dans la molasse est soumis à la procédure d'autorisation préalable, au titre de la loi sur l'eau, quel que soit le débit
- Toute activité ou implantation présentant un risque de pollution pour la nappe fait l'objet d'une étude d'impact démontrant l'absence de risque pour la nappe exploitée
- Les activités les plus à risques (installations classées, décharges, carrières...) sont en principe à écartées
- (...)

CHAPITRE 4

DEFINITIONS

1. DEFINITION DE CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

Le décret du 28 décembre 2015 a prévu la publication d'un **lexique national de l'urbanisme** visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R151-16 du code de l'urbanisme, les définitions de termes fréquemment utilisés utilisées dans le présent règlement sont précisées et complétées :

▪ **ACCES**

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

▪ **AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement préalable à la réalisation d'une voie privée.

▪ **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (Art. L.112.1 du Code de la Voirie Routière)

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale).

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L.111.1 du Code de la Voirie Routière).

▪ **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, non accolée à la construction principale. Elle est de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

▪ **BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes

- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

▪ **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une autre destination que celle existant au moment où les travaux sont envisagés. L'ensemble des destinations et des sous-destinations définies dans l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, figurent au paragraphe 2 du présent chapitre.

▪ **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL - C.E.S.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol* des constructions et la surface de leur tènement* foncier.

▪ **COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la superficie qui est constituée de pleine terre et la superficie totale.

Notion de pleine terre :

Est considéré comme un espace de pleine terre un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.

▪ **EMPRISE AU SOL**

« L'emprise au sol (...) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ». Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme.

▪ **EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante à la date d'approbation du PLU.

▪ **FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

▪ **GABARIT (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

▪ **HABITATION LEGERE DE LOISIRS (ARTICLE R111-37 DU CODE DE L'URBANISME)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs

▪ **HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre

comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

▪ **LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

▪ **LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

▪ **STATIONNEMENT**

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (places et espaces de manœuvres). Pour les opérations de 4 logements groupés ou plus ou d'immeuble collectif ou d'équipements publics, compte tenu de la mutualisation des zones de circulation et de manœuvre, la surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 2,5 m par 5 m soit 12,50 m².

▪ **SURFACE TOTALE**

La surface totale comprend la surface de plancher* (définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) et l'emprise au sol* des constructions, existant et extension confondus

▪ **SURFACE DE PLANCHER (ARTICLE R 112-2 DU CODE DE L'URBANISME)**

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

▪ **TENEMENT**

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

▪ **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction.

2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les **destinations** des constructions sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent des **sous-destinations** (R.151-28). L'arrêté du 10 novembre 2016 vient définir plus précisément les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des PLU :

- **Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :**

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

- **Pour la destination « habitation » :**

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle recouvre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens du 3° de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme).
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie

- **Pour la destination « commerce et activités de service » :**

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale

- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
- La sous-destination « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

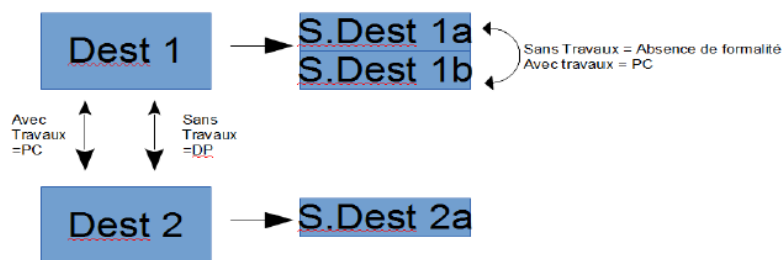
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Concernant le **changement de destination** entre « destination » ou entre « sous-destination », le principe est le suivant :



**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre bourg de Manthes. Cette zone mixte a vocation à accueillir des habitations, des activités économiques ainsi que des équipements publics ou d'intérêts collectifs.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ua sont identifiés :

- Des linéaires de **protection de la diversité commerciale** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Des **éléments de patrimoine** à préserver et valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Un secteur concerné par **l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers »** : les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans la pièce n°3 du PLU.
- **Des périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone urbaine « Ua » comprend **des secteurs exposés à des risques naturels** identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des secteurs soumis à **risques d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R1 et R3**)
- Des secteurs soumis à **risques d'inondation** « constructibles avec prescriptions » (**B1**)
- Des secteurs soumis à risques de **mouvement de terrain** « inconstructible »

Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE Ua1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises.

1.1. SONT INTERDITS :

- Les **constructions ou installations** qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des **dommages graves et irréparables** aux personnes et aux biens
- Les **exploitations agricoles et forestières**
- Les **commerces de gros**

- Les **industries**
- Les **centres de congrès et d'exposition**
- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **L'artisanat et les commerces de détail**, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol
- **Les entrepôts à usage artisanal** dans la limite de 250 m² d'emprise au sol
- Dans le secteur concerné par **l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers »**, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3).
- Dans les secteurs exposés à des **risques naturels** identifiés par une trame spécifique au plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Ua 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination vers l'habitat, des surfaces existantes affectées aux commerces et activités de services ou aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, situées en rez-de-chaussée des **linéaires de protection de la diversité commerciale** figurant au règlement graphique (pièce n°4), est interdit au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE Ua2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. HAUTEUR*

1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 m** au faitage.
- Pour les habitations, la hauteur **ne doit pas être inférieure à 8 m** sur au moins la moitié de la surface de plancher de la construction (hors annexe*)

1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une hauteur différente peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

1.2. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement* pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle* pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tout point de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.2.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.

Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

1.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la rue.
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle de recul, une implantation différente peut être autorisée dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales.

1.3. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1.3.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.3.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

1.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Ua 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans l'environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

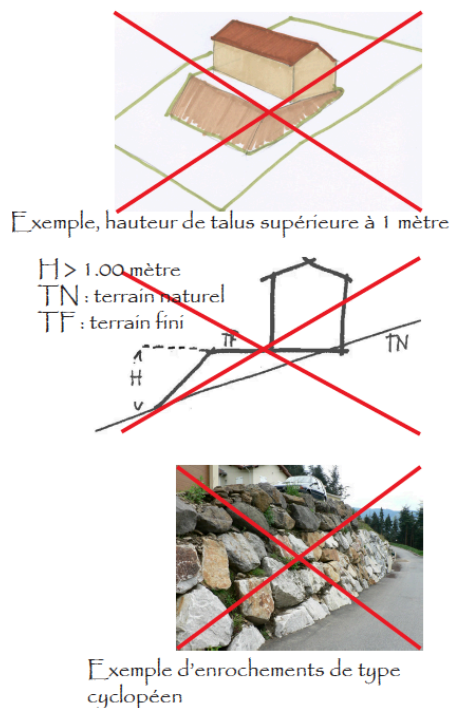
▪ Implantation des constructions dans le terrain

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

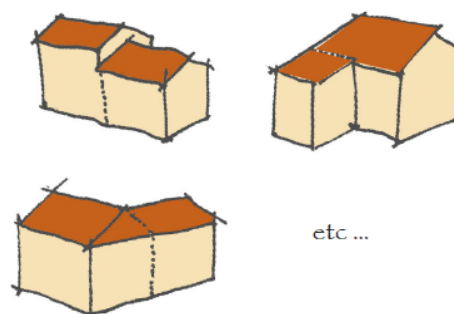
Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits. Les murs de soutènement doivent se limiter à tenir le talus naturel et non à favoriser l'aménagement d'un terrain plat.



**Illustration dépourvue
de caractère contraignant (art.R151-11)**

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.



▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples.

Leur pente doit être au maximum de 35%.

Le faîtage de la construction doit être dans le sens de la plus grande longueur.

Les toitures à deux pans seront privilégiées. Néanmoins, des toitures à quatre pans pourront être admises pour les bâtiments en R+1 minimum.

Les toitures à un pan et toiture-terrasse seront autorisées uniquement pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50m².

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles en terre cuite (de type « canal » ou « Saint-Vallier »). Les couvertures de type tôle ondulée, fibrociment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de ton rouge vieilli ou panaché, teintés dans la masse.

Les jacobines, chiens assis, terrasse en décaissé de toiture... sont interdits.

Les « châssis de toit » doivent être mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation en saillie ne sera acceptée. Leur nombre et leur taille peuvent être limités en fonction de la surface de la toiture.

Les verrières à trois châssis sont recommandées.

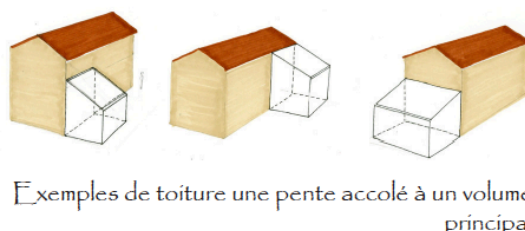
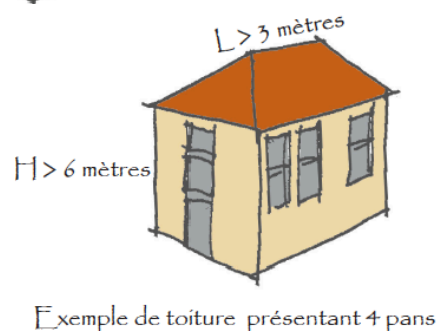
Les sorties de cheminées en inox sont interdites.

▪ Les façades / les ouvertures

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions environnantes de la rue, ainsi que la densité et la proportion des baies des constructions voisines.

Pour les travaux de réhabilitation ou d'extension* d'un bâtiment à caractère traditionnel (datant d'avant 1950), les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit,...)

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux existants en façade.



**Illustration dépourvue
de caractère contraignant (art.R151-11)**

Le caractère dominant des ouvertures est la verticalité (fenêtres plus hautes que larges dans un rapport de proportion de 1 m pour 1,35 m) ; elle sera recherchée pour tous projets. Pour les grandes ouvertures (baie vitrée, façade de vitrine...), une proportion différente pourra être admise.

Les devantures des magasins, les baies vitrées devront être toutefois être conçues en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble et du contexte environnant, dans un style contemporain, sobre.

Les volets en bois sont privilégiés. La pose de volets roulants n'est pas autorisée en réhabilitation. Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis si le caisson n'est pas posé en saillie sur la façade. Leur coffre doit être situé dans l'encadrement des ouvertures, non visible et de ton coloré.

Les menuiseries devront être posées entre 10 et 20 cm du mur extérieur. Elles seront de ton coloré et non blanc pur.

▪ **Les matériaux**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être taloché. En cas de réhabilitation, la formulation de l'enduit doit être adaptée aux supports anciens (enduit à la chaux).

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. Il est notamment autorisé pour les équipements publics.

Les murs en galet ne doivent être ni enduits, ni peints.

Les corniches, encadrements, chainages, bandeaux lorsqu'ils existent doivent être préservés de préférence dans les tons d'origine.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

▪ **Les couleurs**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

Les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite.

Les menuiseries seront obligatoirement colorées.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les murs de clôtures existants en galets ou en pisé doivent être préservés et restaurés. Afin de permettre l'accès à la parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5m.

Les clôtures nouvelles sont d'aspect simple et sobre et ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur** :

- **En bordure de voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un mur de 1,80 m maximum de hauteur
- d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage simple ou d'une grille à dominant verticale sans replis, doublé ou non de haies vives. Les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.
- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

- **Sur les limites séparatives*, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.**

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé et terre. L'enduit de finition doit être taloché.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Pour les clôtures nouvelles situées dans les secteurs en pente (la côtère notamment) :

- les arases maçonnées doivent suivre la pente du terrain (interdiction de clôture en forme « escalier »).
- l'édification de mur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher le libre écoulement naturel des eaux ni de concentrer l'écoulement sur un point pouvant créer des dommages sur les fonds inférieurs.
- dans le cas d'un dénivelé important avec une partie du mur faisant office de soutènement (par exemple pour les terrains en surplomb), la hauteur de la clôture émergeant de la partie soutènement peut être portée jusqu'à 1 mètre afin de jouer son rôle de garde-corps.

De manière générale, les murs et ouvrages ne devront pas modifier de façon préjudiciable la circulation des eaux superficielles ou profondes. Les murs en outre, doivent présenter dans leur partie inférieure des percements (barbacanes) permettant de faciliter l'écoulement et le passage des eaux.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit être implanté dans le plan de la toiture sans saillie et faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe*...

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions générales peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

Ua 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les opérations de 4 logements et plus, des espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être prévus ; ils seront plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

Ua 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

4.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination), **1 place de stationnement** par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus, des aires de stationnement « visiteur » doivent être prévues à hauteur d'1 place pour 4 logements (arrondi à l'unité supérieure).

Pour la réhabilitation ou l'extension* de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement. Ces locaux peuvent être déplacés ou compensés.

4.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

4.3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**, de préférence couvertes.

CHAPITRE Ua3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...

Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

Les trapèzes d'accès ainsi que le percement de garage en rez de chaussée d'immeubles implantés à l'alignement, sont interdits.

En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis de préférence par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

1.2. VOIRIE*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ua 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.
- Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales
- Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond à l'extension urbaine récente autour du centre ancien. Cette zone a pour vocation principale l'habitat et peut aussi accueillir des activités économiques et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone **Uc** comprend un **secteur « Ucj »** à vocation de jardins.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Uc sont identifiés :

- Des **éléments de patrimoine** à préserver et valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Un secteur concerné par l'**orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers »** : les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans la pièce n°3 du PLU.
- Des **périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Uc comporte :

Des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des secteurs à **risques d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R1, R2, R3 et R4**)
- Des secteurs à **risques d'inondation** « constructibles avec prescriptions » (**B1**)

Des secteurs exposés à des risques technologiques (quartier des Bressonnières), liés au passage de trois canalisations d'hydrocarbure (SPSE PL1, PL2 et PL3).

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE Uc1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises.

1.1. SONT INTERDITS :

- Les **constructions ou installations** qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des **inconvénients** (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des **dommages graves et irréparables** aux personnes et aux biens
- Les **exploitations forestières**
- Les **industries**
- Les **centres de congrès et d'exposition et les cinémas**

- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

Dans le secteur Ucj, sont interdites toutes les constructions et installations, exceptées celles mentionnées à l'article 1.2.

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole** à conditions d'être liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU, à proximité (dans un périmètre de 150 mètres), **et dans la limite de 250 m²** d'emprise au sol, et à condition qu'il ne s'agisse pas d'un bâtiment destiné à l'élevage
- Le **commerce de gros** dans la limite de 250 m² d'emprise au sol
- **L'artisanat et le commerce de détail** dans la limite de 250 m² d'emprise au sol
- Les **entrepôts à usage artisanal** dans la limite de 250 m² d'emprise au sol
- **Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers »**, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3)
- **Dans le secteur Ucj, sont uniquement autorisés :**
 - Les **piscines** à condition que la superficie du bassin soit limitée à 50 m²
 - Les **annexes* à l'habitation** dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une seule annexe par tènement*
 - Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** à conditions d'être liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU, à proximité (dans un périmètre de 150 mètres), et dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, et à condition qu'il ne s'agisse pas d'un bâtiment destiné à l'élevage

CHAPITRE Uc2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. HAUTEUR*

1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **8 m** au faitage.

1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions situées en zone inondable, une hauteur de **8,70 m** au faitage est admise.
- Une hauteur différente peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

1.2. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement* pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle* pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tout point de la construction : les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.2.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

1.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales.
- Dans le secteur faisant l'objet l'**orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers »**, les constructions devront respecter les principes d'implantation figurant dans l'orientation (Cf. pièce 3 du PLU).
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle de recul, une implantation différente peut être autorisée dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

1.3. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1.3.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.3.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

1.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Uc 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans l'environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

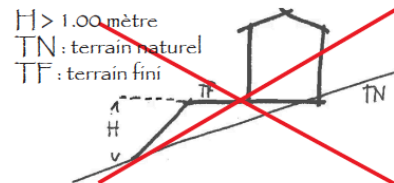
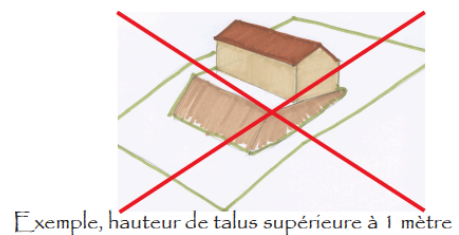
▪ Implantation des constructions dans le terrain

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

**Illustrations dépourvues
de caractère contraignant (art.R151-11)**

construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits. Les murs de soutènement doivent se limiter à tenir le talus naturel et non à favoriser l'aménagement d'un terrain plat.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples.

Leur pente doit être au maximum de 35%.

Le faitage de la construction doit être dans le sens de la plus grande longueur

Les toitures à deux pans seront privilégiées.

Néanmoins, des toitures à quatre pans pourront être admises pour les bâtiments en R+1 minimum.

Les toitures à un pan et toiture-terrasse seront autorisées uniquement pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50m² ou pour les constructions à usage d'activités.

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative.

Les jacobines, chiens assis, terrasse en décaissé de toiture... sont interdits. Les « châssis de toit » doivent être mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation en saillie ne sera acceptée. Leur nombre et leur taille peuvent être limités en fonction de la surface de la toiture.

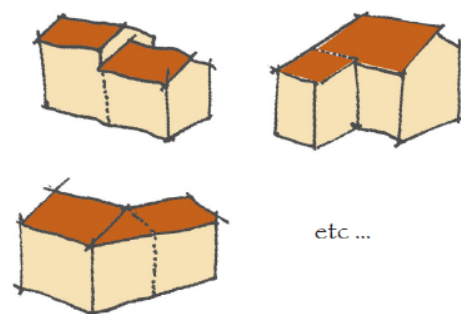
Les toitures doivent être couvertes de tuiles en terre cuite. Les couvertures de type tôle ondulée, fibrociment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouge vieilli.

▪ Les façades / les ouvertures

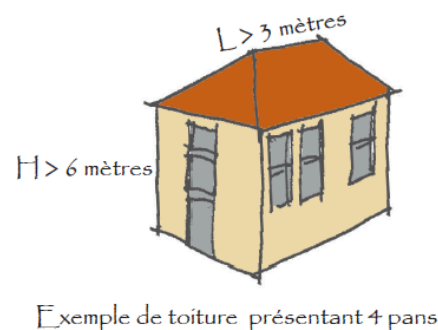
Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux existants en façade.

Les volets en bois sont privilégiés. La pose de volets roulants avec caisson en saillie sur la façade n'est pas autorisée. Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre soit situé dans l'encadrement des ouvertures et non en sur-imposition.

Les menuiseries devront être posées entre 10 et 20 cm du mur extérieur.



Exemples de bâtiments aux volumes simples



Exemple de toiture présentant 4 pans



Exemples de toiture une pente accolé à un volume principal

**Illustrations dépourvues
de caractère contraignant (art.R151-11)**

▪ **Les matériaux**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

Les murs en galet doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **Les couleurs**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite. Les menuiseries seront obligatoirement colorées.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles sont d'aspect simple et sobre et ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur** :

- **En bordure de voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif en bois non jointif (de type palissade ou lisse horizontale), doublé ou non de haies vives. Les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.
- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre

- **Sur les limites séparatives*, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.**

- **Lorsque la limite séparative jouxte une zone naturelle ou agricole**, la clôture sera obligatoirement constituée soit d'un simple grillage soit d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales champêtres et variées de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé et terre.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé).

Pour les clôtures nouvelles situées dans les secteurs en pente (la côtière notamment) :

- les arases maçonnées doivent suivre la pente du terrain (interdiction de clôture en forme « escalier »).
- l'édification de mur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher le libre écoulement naturel des eaux ni de concentrer l'écoulement sur un point pouvant créer des dommages sur les fonds inférieurs.
- dans le cas d'un dénivelé important avec une partie du mur faisant office de soutènement (par exemple pour les terrains en surplomb), la hauteur de la clôture émergeant de la partie soutènement peut être portée jusqu'à 1 mètre afin de jouer son rôle de garde-corps.

De manière générale, les murs et ouvrages ne devront pas modifier de façon préjudiciable la circulation des eaux superficielles ou profondes. Les murs en outre, doivent présenter dans leur partie inférieure des percements (barbacanes) permettant de faciliter l'écoulement et le passage des eaux.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit être implanté dans le plan de la toiture sans saillie et faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe*...

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter et préserver les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... L'enduit de finition doit être taloché avec des formulations adaptées aux supports anciens (enduit à la chaux). Le blanc devra être évité sauf si le bâtiment ou sa typologie le justifie.
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit, ...).
- Le rythme et la proportion des ouvertures existantes doivent être respectés (fenêtres plus hautes que larges). Ce principe de verticalité doit être repris pour les projets d'extension* au bâti à caractère traditionnel. Pour les grandes ouvertures (baies vitrées...), une proportion différente pourra être admise.
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges)...). Les volets roulants ne sont pas autorisés en réhabilitation.

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs de clôture existants en galets ou en pisé doivent être préservés et restaurés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

▪ **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

Uc 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Un coefficient de pleine terre* est fixé à 0,20 au minimum.

3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour les opérations de 4 logements et plus, des espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être prévus ; ils seront plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

Uc 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

4.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENT

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination), **2 places de stationnement** par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus, des aires de stationnement « visiteur » doivent être prévues à hauteur d'1 place pour 4 logements (arrondi à l'unité supérieure).

Pour la réhabilitation ou l'extension* de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement, mais peuvent être déplacés ou compensés.

4.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

4.3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**, de préférence couvertes.

CHAPITRE Uc3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uc 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. ACCES*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis de préférence par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- **Dans les secteurs concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Les Poiriers »**, les accès à l'opération d'aménagement devront respecter les prescriptions figurant dans l'orientation (Cf. Pièce n°3)

1.2. VOIRIE*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

Uc 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

- Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre)

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées
- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales
- Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond aux secteurs autour de la mairie et de l'école. Cette zone a pour vocation principale d'accueillir des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ue sont identifiés :

- Des **éléments de patrimoine** à préserver et valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Une **zone humide** à préserver délimitée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Des **périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ue comporte :

Des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des secteurs à **risques d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R3**)
- Des secteurs à **risques d'inondation** « constructibles avec prescriptions » (**B1 et B2**)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE Ue1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises.

1.1. SONT INTERDITS :

- Les **constructions ou installations** qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des **incommodités** (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des **dommages graves et irréparables** aux personnes et aux biens
- Les **exploitations agricoles et forestières**
- Les **habitations**
- Les **commerces et activités de services**
- Les **activités des secteurs secondaires ou tertiaires**
- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non

- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les **équipements d'intérêt collectif ou services publics** sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage
- Les travaux divers nécessaires à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa spécificité.

CHAPITRE Ue2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. HAUTEUR*

1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 m** au faitage.

1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

1.2. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de la construction : les débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

1.2.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

1.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Ue 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans l'environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

■ Implantation des constructions dans le terrain

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits. Les murs de soutènement doivent se limiter à tenir le talus naturel et non à favoriser l'aménagement d'un terrain plat.

■ Les volumes et toitures

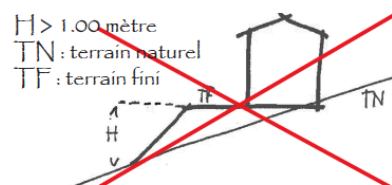
La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

■ Les façades et les ouvertures

Les volets en bois sont privilégiés. La pose de volets roulants n'est pas autorisée en réhabilitation. Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis si le caisson n'est pas posé en saillie sur la façade. Leur coffre doit être situé dans l'encadrement des ouvertures, non visible et de ton coloré.



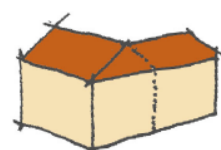
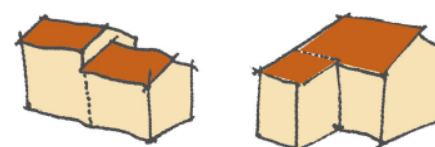
Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre



$H > 1,00$ mètre
TN : terrain naturel
TF : terrain fini



Exemple d'enrochements de type cyclopéen



etc ...

Exemples de bâtiments aux volumes simples
*Illustrations dépourvues
de caractère contraignant (art.R151-11)*

▪ **Les matériaux**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs en galet doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **Les couleurs**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.

Les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite.

Les menuiseries seront obligatoirement colorées.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, les parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé et terre.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit être implanté dans le plan de la toiture sans saillie et faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe*...

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter et préserver les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... L'enduit de finition doit être taloché avec des formulations adaptées aux supports anciens (enduit à la chaux). Le blanc devra être évité sauf si le bâtiment ou la typologie le justifie.
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit, ...).

- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges)...).

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs de clôture existants en galets ou en pisé doivent être préservés et restaurés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

▪ **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

Ue 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

3.2. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des **zones humides** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement (par drains ou fossés) et l'imperméabilisation des sols sont interdites.

Ue 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent être de préférence couvertes.

CHAPITRE Ue3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. ACCES*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

1.2. VOIRIE*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ue 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

- Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre)

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées
- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales
- Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduelles, doivent être traitées et évacuées comme telles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui correspond à des activités économiques présentes sur le territoire communal dans les secteurs de Port de Jonc, les Bressonnières et Grange Berthon.

La zone Ui comprend un **secteur Uia** non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ui sont identifiés :

- Un **élément de patrimoine** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à préserver et valoriser.
- **Des périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ui comporte :

Des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des secteurs à **risques d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R1, R2 et R3**)
- Des secteurs à **risques d'inondation** « constructibles avec prescriptions » (**B1**)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE Ui1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises et notamment les industries, les entrepôts et les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics...

1.1. SONT INTERDITS :

- Les **exploitations agricoles et forestières**
- Les **nouvelles habitations**
- L'**artisanat et le commerce de détail**
- La **restauration**
- L'**hébergement hôtelier et touristique**
- Les **cinémas**
- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **L'extension* des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - que l'emprise au sol de l'habitation initiale soit supérieure à 40 m²
 - que l'extension soit limitée à 33 % de l'emprise au sol de la construction initiale
 - que la surface de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surfaces de plancher (existant + extension)
- **Les annexes* aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, (**hors piscines**) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*

CHAPITRE Ui2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. HAUTEUR

1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur des **constructions à usage d'activités** ne doit pas dépasser **12 m**
- La hauteur des **constructions à usage d'habitation** ne doit pas dépasser **8 m**
En cas d'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'**annexes*** ne pourra excéder **5 m**

1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

1.2. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement* pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle* pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tout point du bâtiment : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.2.2. DISPOSITIONS GENERALES

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 5 m.

1.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

1.3. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1.3.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point du bâtiment : les débords de toiture des bâtiments, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

1.3.2. DISPOSITIONS GENERALES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 m.

1.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

Ui 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

■ Les volumes

- *Pour l'extension* des constructions à usage d'habitation*

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

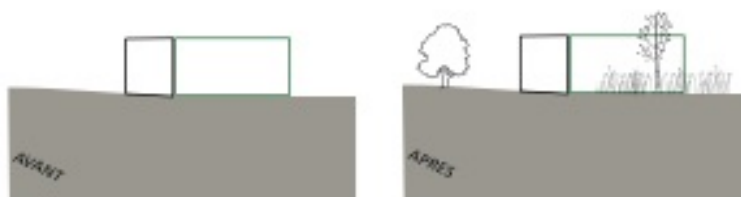
La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

- *Pour les constructions à usage d'activités*

Les volumes simples seront privilégiés.

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au delà de 25 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes.
- la plantation d'espèces végétales à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit atténue aussi l'effet de masse



■ Les façades

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, devront présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

■ Les matériaux

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

■ Les couleurs

- *Pour l'extension* des constructions à usage d'habitation*

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite.

- ***Pour les constructions à usage d'activités***

Les teintes seront discrètes, « éteintes » et doivent s'harmoniser avec le site (gris, gris-beige, grège, bronze, ...). Les couleurs seront mates, plutôt sombres et non réfléchissantes. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite. Une couleur identique pour la façade et la toiture permettra de réduire l'effet de masse.

▪ **Les toitures**

- ***Pour l'extension* des constructions à usage d'habitation***

Les toitures doivent être simples.

Leur pente doit être au maximum de 35 %.

Les toitures à deux pans seront privilégiées. Les toitures à un pan seront autorisées uniquement pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50m².

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative*.

Les jacobines, chiens assis, terrasse en décaissé de toiture... sont interdits. Les « fenêtres de toit » doivent être mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière, une réalisation en saillie ne sera acceptée.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons terre cuite vieillie de teinte rouge, teintés dans la masse.

- ***Pour les constructions à usage d'activités***

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site. Les toitures terrasses seront autorisées de préférence végétalisées.

Aucun dispositif de ventilation, d'extraction, ou de climatisation... n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

▪ **Les abords**

Les aires de stockage seront disposées de préférence à l'arrière du bâtiment. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle.

▪ **Les enseignes**

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer la signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture.

Les caissons lumineux, les néons et les lasers sont interdits.

Toute enseigne apposée sur une construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

▪ **Les clôtures**

- ***Pour les constructions à usage d'habitation***

Clore un terrain n'est pas obligatoire. Les clôtures nouvelles sont d'aspect simple et sobre et ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur :

▪ **En bordure de voie, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives. Les dispositifs en matière plastique ou pvc sont interdits.

- d'une haie vive d'essence locale ou champêtre

- **Sur les limites séparatives*, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur**
- **Sur la limite entre la zone Ui et la zone agricole ou naturelle, les clôtures seront obligatoirement végétalisées sous forme d'une haie champêtre** pour assurer une transition harmonieuse avec l'espace agro-naturel.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pans coupé).

De manière générale, les murs et ouvrages ne devront pas modifier de façon préjudiciable la circulation des eaux superficielles ou profondes. Les murs en outre, doivent présenter dans leur partie inférieure des percements (barbacanes) permettant de faciliter l'écoulement et le passage des eaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé, terre.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

- ***Pour les constructions à usage d'activités***

Afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage rural, les clôtures seront traitées de façon simple (simple grillage métallique à torsion ou en treillis soudé (pas de mur)), sobre et soignée. Il convient d'éviter toute multiplication de dispositifs disparates. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre.

Les clôtures devront s'intégrer au mieux au site par l'usage de teintes discrètes (gris, gris-beige, grège, bronze, marron, terre,...). Le blanc et les teintes claires sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

- **Les portails des constructions à usage d'activités**

L'aspect des portails doit être simple et discret.

Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à baraudage simple vertical ou horizontal. Comme pour les clôtures, les teintes seront éteintes.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, la hauteur maximum est de 2,00 m.

La conception du portail et de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne).

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

Ui 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement paysager.

Ui 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

CHAPITRE Ui3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ui 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. ACCES*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

1.2. VOIRIE*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ui 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Dans la zone Ui

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.
- Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Dans la zone Uia

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur Uia non desservi par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au Règlement Général d'Assainissement.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées
- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales

- Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

La zone Us correspond à une zone à vocation d'activités liées à la coopérative agricole présente à proximité de la Gare.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Us est identifié :

- Un **élément de patrimoine** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à préserver et valoriser.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Us comprend :

Des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Secteurs à **risques d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R3**)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE Us1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises.

1.1. SONT INTERDITS :

- Les **exploitations forestières**
- Les **habitations**
- **L'artisanat et commerce de détail**
- La **restauration**
- Les **activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- **L'hébergement hôtelier et touristique**
- Les **cinémas et les centres de congrès et d'exposition**
- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** dès lors qu'ils ne sont pas destinés à l'accueil de personnes ou destinés à des installations photovoltaïques au sol ou si ils sont de grande ampleur (antennes, pylônes...)
- Le **commerce de gros**

- Les industries
- Les entrepôts et les bureaux
- Les exploitations agricoles

CHAPITRE Us2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Us 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». **Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme**

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

▪ **Les matériaux**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

Us 3. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

CHAPITRE Us3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Us 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. ACCES*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

1.2. VOIRIE*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

Us 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- L'assainissement non collectif est interdit dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.
- Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre)

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées
- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales
- Pour les bâtiments d'activités, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa correspond à une zone d'urbanisation future dont la capacité du réseau d'assainissement est insuffisante pour accueillir des nouvelles constructions. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1AUa située au lieu-dit « Combet » correspond à un secteur destiné à accueillir un développement urbain à vocation principale d'habitat.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 1AUa sont identifiés :

- Un secteur concerné par **l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers »** : les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans la pièce n°3 du PLU.
- **Des périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone 1AUa comporte des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des secteurs à **risques d'inondation** « constructibles avec prescriptions » (B1)

Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 1AUa1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AUa 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises.

1.1. SONT INTERDITS :

- Les **constructions ou installations** qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des **inconvénients** (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des **dommages graves et irréparables** aux personnes et aux biens
- Les **exploitations agricoles et forestières**
- Les **commerces et activités de services**
- Les **industries et les entrepôts**
- Les **centres de congrès et d'exposition**

- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers ».

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les **habitations, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés à conditions :
 - d'une mise en conformité du système d'assainissement collectif
 - d'être réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone 1AUa respectant les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Les Poiriers » et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

CHAPITRE 1AUa2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La **hauteur*** des constructions ne doit pas dépasser **12 m** au faitage.

1AUa 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » **Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans l'environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ **Implantation des constructions dans le terrain**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Le volume des déblais et remblais cumulés est limité et équilibré ; la construction doit épouser au maximum le sol naturel.

▪ **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les toitures**

Les toitures doivent être simples.

Les toitures à deux pans ou toiture plate seront privilégiées. Néanmoins, des toitures à quatre pans pourront être admises pour les bâtiments en R+1 minimum.

Les toitures à pan doivent présenter une pente de 35% au maximum.

Les toitures à un pan et toiture-terrasse seront autorisées uniquement pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50m².

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou végétalisées. L'usage des tuiles noires est proscrit.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.

En bordure de voie, le traitement des clôtures doit être homogène. Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé et terre.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit être implanté dans le plan de la toiture sans saillie et faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe*...

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

1AUa 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Le coefficient de pleine terre* est fixé à 0,10 au minimum.

3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Pour les opérations de 4 logements et plus, des espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être prévus ; ils seront plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

1AUa 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement pour les logements locatifs sociaux

Pour les opérations de 4 logements et plus, des aires de stationnement « visiteur » doivent être prévues à hauteur d'1 place pour 4 logements (arrondi à l'unité supérieure).

Pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**, de préférence couvertes.

CHAPITRE 1AUa3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUa 1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUa 2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

1AUa 3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

1AUa 4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

La zone 1AUb correspond à une zone d'urbanisation future dont la capacité du réseau d'assainissement est insuffisante pour accueillir des nouvelles constructions. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1AUb située au lieu-dit « Frémuzet » correspond à un secteur destiné à accueillir un développement urbain à vocation principale d'habitat.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 1AUb sont identifiés :

- Un secteur concerné par **l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers »** : les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans la pièce n°3 du PLU.
- **Des périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone 1AUb comporte **des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage** :

- Des secteurs à **risques d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R3**)

Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 1AUb1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises.

1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions **ou installations** qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des **incommodités** (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des **dommages graves et irréparables** aux personnes et aux biens
- Les **exploitations agricoles et forestières**
- Les **industries et les entrepôts**
- Les **commerces et activités de service**
- Les **centres de congrès et d'exposition**
- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non

- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Poiriers ».

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **Les habitations, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés à conditions :
 - d'une mise en conformité du système d'assainissement collectif
 - d'être réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone 1AUb respectant les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Les Poiriers » et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

CHAPITRE 1AUb2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUb 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La **hauteur*** des constructions ne doit pas dépasser **8 m** au faitage.

1AUb 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » **Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme**

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans l'environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ Implantation des constructions dans le terrain

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Le volume des déblais et remblais cumulés est limité et équilibré ; la construction doit épouser au maximum le sol naturel.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples.

Les toitures à deux pans ou toiture plate seront privilégiées. Néanmoins, des toitures à quatre pans pourront être admises pour les bâtiments en R+1 minimum.

Les toitures à pan doivent présenter une pente de 35% au maximum.

Les toitures à un pan et toiture-terrasse seront autorisées uniquement pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50m².

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou végétalisée. L'usage des tuiles noires est pros crit.

▪ Les façades

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse). Sont pros crites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite.

▪ Les clôtures

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.

En bordure de voie, le traitement des clôtures doit être homogène. Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés, etc, ...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement dans des tons gris, pierre, pisé et terre.

Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont pros crits. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

▪ Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur

intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit être implanté dans le plan de la toiture sans saillie et faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe*...

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

1AUb 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : Le coefficient de pleine terre* est fixé à 0,10 au minimum.

1AUb 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus, des aires de stationnement « visiteur » doivent être prévues à hauteur d'1 place pour 4 logements (arrondi à l'unité supérieure).

CHAPITRE 1AUb3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUb 1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUb 2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

1Aub 3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

1Aub 4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

La zone 1AUc correspond à une zone d'urbanisation future dont la capacité du réseau d'assainissement est insuffisante pour accueillir des nouvelles constructions. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1AUc située à proximité de l'école correspond à un secteur destiné à accueillir un développement urbain à vocation principale d'habitat.

La zone à urbaniser « 1AUc » **comprend 3 secteurs** « 1AUc1 », « 1AUc2 » et « 1AUc3 » correspondant à trois opérations d'ensemble pouvant être dissociées.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 1AUc sont identifiés :

- Un secteur concerné par l'**orientation d'aménagement et de programmation « Rue des Sources »** : les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans la pièce n°3 du PLU.
- **Des périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone 1AUc comporte :

- **Des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :**
 - Des secteurs à risques d'inondation « constructibles avec prescriptions » (**B1**)

- **Des secteurs exposés à une stagnation des eaux liée au ruissellement pluvial en provenance de la costière.**

Ce risque de ruissellement n'a pas été identifié dans la carte des aléas (portant sur les inondations et non sur le ruissellement). Par principe de précaution pour prendre en compte ce risque, **il sera appliqué le règlement de la zone B1 sur l'ensemble de la zone 1AUc.**

Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 1AUc1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations non mentionnées aux paragraphes 1.1 et 1.2 suivants sont admises.

1.1. SONT INTERDITS :

- Les **constructions ou installations** qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des **inconvénients** (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des **dommages graves et irréparables** aux personnes et aux biens
- Les **exploitations agricoles et forestières**
- Les **commerces et activités de services**
- Les **industries et les entrepôts**

- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs ou non
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les principes définis l'**orientation d'aménagement et de programmation « Rue des Sources »**.

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les habitations, les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à conditions :
 - d'une mise en conformité du système d'assainissement collectif
 - d'être réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUc ou d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur chaque sous-secteurs (1AUc1, 1AUc2 et 1AU3) et respectant les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation « Rue des Sources » et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

CHAPITRE 1AUc2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUc 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La **hauteur*** des constructions ne doit pas dépasser **8 m** au faitage.

1AUc 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Implantation dans l'environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

■ Implantation des constructions dans le terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et de la prise en compte des risques naturels présents sur le site (inondation et stagnation des eaux). Les mouvements de terrain (déblais ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Le sens du faîtage (ou de la construction) devra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant la volumétrie des constructions voisines ou selon les impératifs de la construction (accès, accessibilité, orientations, vues...).

■ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

■ Les toitures

Les toitures doivent être simples.

Les toitures à deux pans seront privilégiées. Néanmoins, des toitures à quatre pans pourront être admises pour les bâtiments en R+1 minimum et à condition que la longueur du faîtage soit supérieure à 3 m.

Les toitures à un pan et toiture-terrasse seront autorisées uniquement pour les constructions en articulation de volumes ou adossées au bâtiment principal et pour les constructions d'une surface inférieure à 50m².

Une passe de toit d'au moins 30 cm, est imposée sur les pignons sauf si le bâtiment est implanté sur la limite séparative.

Les jacobines, chiens assis,... sont interdits.

Les toitures à pans doivent être couvertes de tuiles terre cuite de ton rouge vieilli.

■ Les façades

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse). Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite. L'enduit de finition doit être finement lissé ou gratté fin.

■ Les clôtures

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur et devront être perméables pour ne pas gêner le libre écoulement de l'eau, ni concentrer l'écoulement sur un point pouvant créer des dommages sur les fonds inférieurs.

Les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, pompes à chaleur)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, de manière aussi peu visible que possible depuis l'espace public, et dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit être implanté dans le plan de la toiture sans saillie et faire l'objet d'une composition soignée : par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, d'un auvent, d'une annexe*...

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

1AUc 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : Le coefficient de pleine terre* est fixé à 0,10 au minimum de l'unité foncière.

1AUc 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement* foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus, des aires de stationnement « visiteur » doivent être prévues à hauteur d'1 place pour 4 logements (arrondi à l'unité supérieure).

CHAPITRE 1AUc3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUc 1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUc 2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

1AUc 3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

1AUc 4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
 - leur collecte (gouttière, réseau)
 - leur rétention (citerne, bassin de rétention)
 - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.
- Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone à **vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

La zone A comprend un **sous-secteur Ap**, (agricole paysagé) protégé pour ses qualités paysagères, dans lequel toutes nouvelles constructions sont interdites.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone A sont identifiés :

- Des **éléments de patrimoine** à préserver et valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Une **zone humide** à préserver délimitée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Des **périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone A est concernée par :

- Des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des secteurs à risques **d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R1, R2 et R3**)
- Des secteurs à risques **d'inondation** « constructibles avec prescriptions » (**B1**)
- Des secteurs à risques de **mouvement de terrain** « inconstructibles »

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- Des secteurs exposés à des risques technologiques liés à :

- 3 canalisations de transport d'hydrocarbures SPSE PL1, PL2, PL3 exploitées par la société du pipeline Sud-Européen (SPSE) ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique du 16/12/1960, 18/12/1970 et du 03/02/1972
- 1 canalisation de transport d'hydrocarbures ODC1 exploitée par la société TRAPIL ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique du 29/05/1959 et du 03/05/1963
- 1 canalisation de transport de propylène TUP FEYZIN LE GRAND SERRE exploitée par la société TRANSUGIL PROPYLENE ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 30 juin 1971

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

- Des secteurs concernés par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage de l'Île :

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence des prescriptions en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

CHAPITRE A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. SONT INTERDITS :

Dans la zone agricole « A » : Les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à l'exception de celles mentionnées en article 1.2.

Dans la zone agricole « Ap » : Les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées en article 1.2.

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Dans la zone agricole « A » :

- Les **constructions et installations, y compris classées pour la protection de l'environnement, nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Elles doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dument justifié.

- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** dès lors qu'ils ne concernent pas des installations photovoltaïques au sol et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

- **L'extension* limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - que l'habitation initiale soit elle-même située en zone A
 - que la surface totale* initiale de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure à 40 m²
 - que l'extension soit limitée à 33 % de la surface totale* de la construction initiale
 - que la surface de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface totale* (existant + extension)
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site
- **Les annexes* aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, sous réserves de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - que l'habitation dont elles dépendent soit elle-même située en zone A
 - que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent
 - que ces annexes soient d'une surface de plancher* maximale de 30 m² (hors piscine)
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel agricole de la zone

- **Les piscines** à condition que la superficie du bassin soit limitée à 50 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres maximum par rapport au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** dès lors qu'ils ne sont pas destinés à l'accueil de personnes ou destinés à des installations photovoltaïques au sol ou si ils sont de grande ampleur (antennes, pylônes...)
- Les installations, ouvrages, travaux ou activités qui peuvent avoir un effet favorable sur la préservation des zones humides, la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques
- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non est autorisé uniquement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés.

Dans la zone agricole « Ap », sont autorisées uniquement les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'ils ne concernent pas des installations photovoltaïques au sol.

CHAPITRE A2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. HAUTEUR*

1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur des **constructions à usage agricole** ne doit pas dépasser **12 m**
- La hauteur des **constructions à usage d'habitation** ne doit pas dépasser **8 m**
En cas d'extension* d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant
- La hauteur des **annexes*** ne pourra excéder **5 m**

1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

1.2. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement* pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle* pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tout point du bâtiment : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.2.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

Le long des routes départementales, en dehors des zones urbaines, l'implantation des constructions doit respecter les indications portées au plan.

1.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

1.3. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1.3.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point du bâtiment : les débords de toiture des bâtiments, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.3.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

1.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales.
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

A 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Les constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les constructions d'annexes* (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve d'une harmonie avec la construction principale dans l'utilisation de matériaux, le respect de la volumétrie et des toitures.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

Le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales ou champêtres d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- soit d'une clôture herbagère ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage de la petite faune terrestre) d'une hauteur maximale de 1,50 m

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Les brises-vues de type haie artificielle, bâches en plastiques apposés sur les clôtures sont proscrits.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter et préserver les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... L'enduit de finition doit être taloché avec des formulations adaptées aux supports anciens (enduit à la chaux). Le blanc devra être évité sauf si le bâtiment ou sa typologie le justifie.
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit, ...).

- Le rythme et la proportion des ouvertures existantes doivent être respectés (fenêtres plus hautes que larges). Ce principe de verticalité doit être repris pour les projets d'extension* au bâti à caractère traditionnel. Pour les grandes ouvertures (baies vitrées...), une proportion différente pourra être admise.
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures...). Les volets roulants ne sont pas autorisés en réhabilitation.

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs de clôture existants en galets ou en pisé doivent être préservés et restaurés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

▪ **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

A 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Des plantations peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

3.2. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des **zones humides** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement (par drains ou fossés) et l'imperméabilisation des sols sont interdites à l'exception :

- des travaux d'entretien des installations piscicoles telles que la couverture des bassins, la reconstruction en béton des bassins, le curage d'un décanteur, la rénovation de bâtiment existant sur leur emprise,
- des travaux et ouvrages de valorisation et mise aux normes de l'activité piscicole à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone,
- l'extension* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sur des surfaces déjà anthropisées telles que des dalles béton existantes, auvents, terrasses...

A 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement* foncier support du permis de construire.

CHAPITRE A3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. ACCES*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

1.2. VOIRIE*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

A 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

- Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au Règlement Général d'Assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre)

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assurant leur résorption sur la propriété
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIÈRES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone à **vocation naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, et des paysages.**

La zone N comprend un **secteur « Nc »** correspondant au camping.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone N sont identifiés :

- Des **éléments de patrimoine** à préserver et valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des **zones humides** à préserver délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Des **périmètres de protection de 500 m** autour du prieuré, inscrit au titre des Monuments Historiques le 3 juin 1986 et autour du clocher et de l'ensemble du chevet de l'église, classés au titre des Monuments Historiques le 30 janvier 1932. Dans ce périmètre, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone N est concernée par :

- Des secteurs exposés à des risques naturels identifiés par une trame spécifique au plan de zonage :

- Des secteurs à risques **d'inondation** « inconstructibles sauf exceptions » (**R1, R2 et R3**)
- Des secteurs à risques **d'inondation** « constructibles avec prescriptions » (**B1**)
- Des secteurs à risques de **mouvement de terrain** « inconstructibles »

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- Des secteurs exposés à des risques technologiques liés à :

- 3 canalisations de transport d'hydrocarbures SPSE PL1, PL2, PL3 exploitées par la société du pipeline Sud-Européen (SPSE) ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique du 16/12/1960, 18/12/1970 et du 03/02/1972
- 1 canalisation de transport d'hydrocarbures ODC1 exploitée par la société TRAPIL ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique du 29/05/1959 et du 03/05/1963
- 1 canalisation de transport de propylène TUP FEYZIN LE GRAND SERRE exploitée par la société TRANSUGIL PROPYLENE ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 30 juin 1971
- Les distances de danger de la canalisation de transport de gaz exploitée par GRT Gaz et située sur la commune de Beaurepaire

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

- Des secteurs concernés par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage de l'île :

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence des prescriptions en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage **d'hébergement**
- Les **commerces et activités de services**
- Les **activités des secteurs secondaire et tertiaire**
- Les **travaux, installations et aménagements** suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 suivant
 - Les habitations légères de loisirs ou non, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 suivant
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- **Dans le secteur « Nc », les nouvelles constructions**, à l'exception de celles mentionnées au 1.2 suivant

1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Dans la zone naturelle « N » :

- Les **constructions et installations, y compris classées pour la protection de l'environnement, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière**. ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Elles doivent s'implanter à proximité immédiate (à moins de 100 m) du siège d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** dès lors qu'ils ne concernent pas des installations photovoltaïques au sol et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

- **L'extension* limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - que l'habitation initiale soit elle-même située en zone N
 - que la surface totale* initiale de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure à 40 m²
 - que l'extension soit limitée à 33 % de la surface totale* de la construction initiale
 - que la surface de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface totale* (existant + extension)
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site

- **Les annexes* aux habitations existantes** à la date d’approbation du PLU, sous réserves de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - que l’habitation dont elles dépendent soit elle-même située en zone N
 - que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l’habitation dont elles dépendent
 - que ces annexes soient d’une surface de plancher* maximale de 30 m² (hors piscine)
 - et sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ni la qualité paysagère du site et d’assurer le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone
 - **Les piscines** à condition que la superficie du bassin soit limitée à 50 m² et qu’elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres maximum par rapport au bâtiment principal de l’habitation dont elles dépendent
 - **Les équipements d’intérêt collectif et services publics** dès lors qu’ils ne sont pas destinés à l’accueil de personnes ou destinés à des installations photovoltaïques au sol ou si ils sont de grande ampleur (antennes, pylônes...)
 - Les installations, ouvrages, travaux ou activités qui peuvent avoir un effet favorable sur la préservation des zones humides, la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non est autorisé uniquement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l’utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés.
-
- Dans **le secteur Nc**, à conditions qu’ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et qu’ils n’augmentent pas la vulnérabilité aux inondations tout en respectant les prescriptions du règlement des zones « R2 » et « R3 » (se reporter aux dispositions générales) :
 - Les terrains de camping et de caravaning (limités aux emplacements régulièrement autorisés)
 - L’extension des équipements d’accompagnement existants à la date d’approbation du PLU (sanitaire, bâtiment d’accueil...)
 - Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas dépasser 25 m² d’emprise au sol

CHAPITRE N2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. HAUTEUR*

1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur des **constructions à usage agricole et forestier** ne doit pas dépasser **12 m**
- La hauteur des **constructions à usage d’habitation** ne doit pas dépasser **8 m**.

En cas d’extension d’une habitation existante à la date d’approbation du PLU, dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s’aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des **constructions à usage d’hébergement touristique dans la zone Nc** ne doit pas dépasser **6 m**
- La hauteur des **annexes*** ne pourra excéder **5 m**

1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

1.2. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement* pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle* pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent en tout point du bâtiment : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.2.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

Le long des routes départementales, en dehors des zones urbaines, l'implantation des constructions doit respecter les indications portées au plan

1.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

1.3. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

1.3.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point du bâtiment : les débords de toiture des bâtiments, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

1.3.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m.

1.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise en raison de leur nature, de leur fonctionnement, pour des raisons de sécurité ou architecturales.
- Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

N 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Les constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les constructions d'annexes* (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve d'une harmonie avec la construction principale dans l'utilisation de matériaux, le respect de la volumétrie et des toitures.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

Le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales ou champêtres d'une hauteur maximale de 1,80 m
- soit d'une clôture herbagère ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage de la petite faune terrestre) d'une hauteur maximale de 1,50 m

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Les brises-vues de type haie artificielle, bâches en plastiques apposés sur les clôtures sont proscrits.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter et préserver les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... L'enduit de finition doit être taloché avec des formulations adaptées aux supports anciens (enduit à la chaux). Le blanc devra être évité sauf si le bâtiment ou sa typologie le justifie.
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit, ...).
- Le rythme et la proportion des ouvertures existantes doivent être respectés (fenêtres plus hautes que larges). Ce principe de verticalité doit être repris pour les projets d'extension* au bâti à caractère traditionnel. Pour les grandes ouvertures (baies vitrées...), une proportion différente pourra être admise.
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges)...). Les volets roulants ne sont pas autorisés en réhabilitation.

▪ Préservation des ouvrages traditionnels

Les murs de clôture existants en galets ou en pisé doivent être préservés et restaurés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 mètres.

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics

L'ensemble de ces dispositions peut être adapté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

N 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

Des plantations peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

3.2. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des **zones humides** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement (par drains ou fossés) et l'imperméabilisation des sols sont interdites.

N 4. STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement* foncier support du permis de construire.

CHAPITRE N3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1. ACCES*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

1.2. VOIRIE*

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

N 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public

- Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au Règlement Général d'Assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration),

selon le Code de la Santé Publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre)

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Manthes sont celles du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune :

- La solution prioritaire est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur résorption sur leur propriété
- L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage
- Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter en annexe du PLU au zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'envisager un raccordement au réseau d'eaux pluviales

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ÉLÉMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE

■ DISPOSITIONS GENERALES

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Les éléments identifiés peuvent être :

- des éléments bâtis (bâtiments remarquables)
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (haies, parcs, ripisylve,...)

■ LISTE DES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments à préserver pour des motifs culturels, historiques et paysagers sont repérés sur le plan de zonage par un rond de couleur marron et un numéro. Les numéros sont repris dans le tableau ci dessous.

Éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme		
N°	Éléments	Localisation
1	Château de "La Contamine" et son parc	Centre village - Secteur Le Château
2	Mairie	Centre village
3	Ecole	Centre village
4	Gare	Secteur Mal Entre Près
5	Usine	Centre village
6	Moulin	Secteur Port de Jonc
7	Bâtis villageois et fermes remarquables	Toute la commune

■ LISTES DES ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs éléments de patrimoine naturels ont été identifiés à Manthes et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un « tramage spécifique ». Ils concernent des :

- haies
- ripisylves
- boisements de grandes propriétés
- boisements structurants sur la costière et le long des voies
- arbres isolés (mûriers principalement)

■ **CONSEQUENCES DE L'IDENTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ainsi que leurs abords.

- En application de l'article R.421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19, sont soumis à **déclaration préalable**. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- En application de l'article R.421-28e du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un **permis de démolir**.
- Pour les éléments bâtis protégés :
 - L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public ou l'altération des éléments bâtis protégés qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
 - En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée
- Pour les éléments naturels protégés (autres que les arbres isolés):

Il s'agit d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés.

Si toutefois, le projet nécessitait l'abattage d'arbres, des plantations de même essence seront exigées dans la même proportion que le nombre d'arbres abattus, afin de préserver l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général.
- Pour les arbres remarquables isolés protégés :
 - Les travaux situés à moins de 5 m de la base du tronc sont soumis à déclaration.
 - En cas de travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public, une attention particulière devra être portée à la protection du système racinaire.