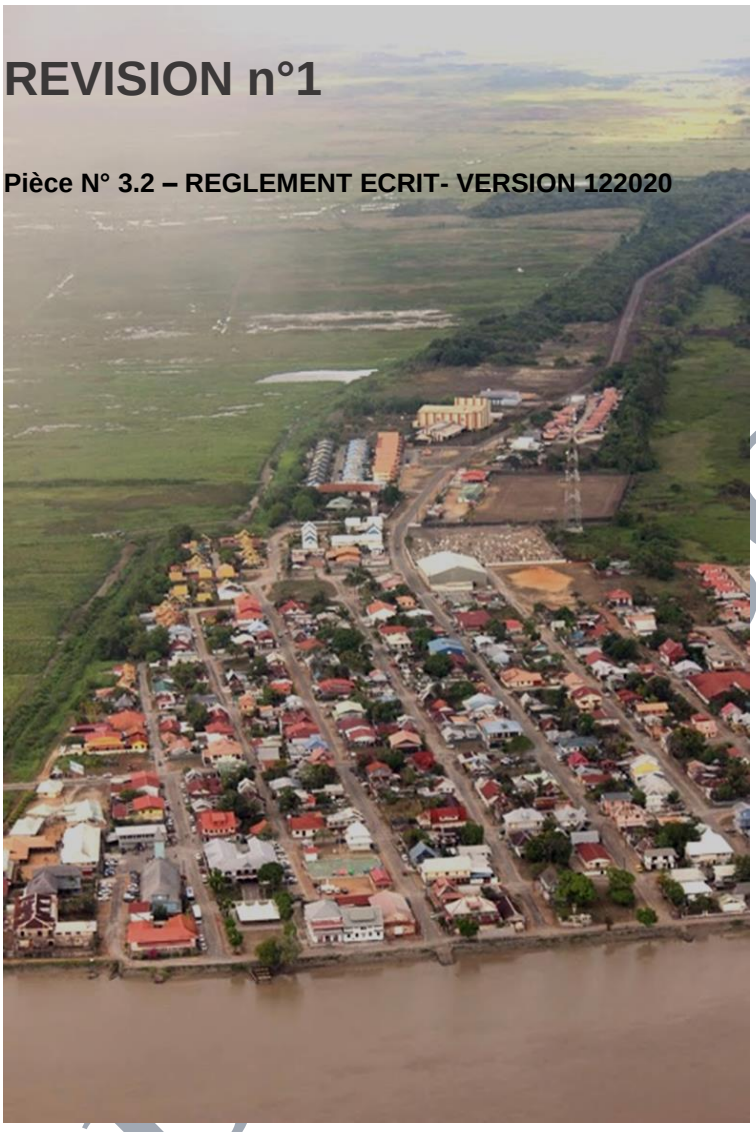
Commune de MANA
GUYANE

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION n°1

Pièce N° 3.2 – REGLEMENT ECRIT- VERSION 122020

Provisoire

prowisoire

Table des matières

PRESENTATION 5
1. Organisation du règlement écrit 5
2. Composition des sections 1 à 3 7
ARTICLE 1 : Usages, affectations, occupations et utilisations du sol, interdits 7
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol, soumises à des conditions particulières 7
ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale 7
L'implantation des constructions 7
ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques 7
ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7
ARTICLE 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 7
La volumétrie des constructions 7
ARTICLE 7 : Emprise au sol des constructions 7
ARTICLE 8 : Hauteur maximale des constructions 7
L'extérieur des constructions 7
ARTICLE 9 : Aspect extérieur des constructions 7
ARTICLE 10 : Aires de stationnement des véhicules 7
ARTICLE 11 : Espaces libres, aires de jeux et plantations 7
ARTICLE 12 : Performances énergétiques et environnementales 7
ARTICLE 13 : Accès et voirie 7
ARTICLE 14 : Desserte par les réseaux et gestion des déchets 7
ARTICLE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 7
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 8
1. Champ d'application territorial du PLU 8
2. Portée juridique du règlement du PLU 8
2.1 - Opposabilité 8
2.2 - Conformité et compatibilité 8
2.3 - Portée du règlement à l'égard du code de l'urbanisme 9
2.4- Les périmètres 10
2.4 - Portée du règlement à l'égard des autres législations 10
3. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle 11
3.1 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 11
4. Prescriptions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager 11
Protection des éléments du patrimoine bâti 12
Espaces boisés classés (EBC) 12
Eléments naturels et paysagers protégés 13
Prescriptions relatives aux terrains cultivés en zone urbaine 13
5. Schémas de principe à titre d'information 15
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE 18
ZONE UA 19
SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 20
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22

provisoire

SECTION 3 - Equipements et réseaux 29
ZONE UB 33
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 34
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 36
SECTION 3 - Equipements et réseaux 40
ZONE UC 43
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 44
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45
SECTION 3 - Equipements et réseaux 49
ZONES UX : 53
UXa, UXm, UXp, UXt 53
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 54
SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56
SECTION 3 - Equipements et réseaux 60
ZONE 1AU 63
Zone à urbaniser à court terme 63
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 64
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66
SECTION 3 - Equipements et réseaux 71
ZONE 2AU 74
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 75
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75
SECTION 3 - Equipements et réseaux 76
ZONE A 77
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 78
SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 80
SECTION 3 - Equipements et réseaux 83
ZONE N 86
Zone naturelle et forestière 86
SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité 88
SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 92
SECTION 3 - Equipements et réseaux 94
PARTIE 3 : 97
LEXIQUE NATIONAL 97
DEFINITIONS SUPPLEMENTAIRES 104

provisoire

PRESENTATION

1. Organisation du règlement écrit

Le règlement écrit concerne l'intégralité de la commune de Mana.

Division du territoire en zones

Le territoire est divisé en 4 types de zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière.

Les zones urbaines : U

-UA : correspond au centre historique de Mana.

-UB : secteur de lotissement Patagay, et secteur Javouhey.

-UC : secteurs d'habitat limitrophe au centre bourg, accueillant équipements publics et habitat diversifié en termes de typologie ; secteur de Couachi.

-UX : zone dédiée aux activités économiques subdivisée en 4 secteurs :

- **UXm :** zones d'activités mixtes (RD8)
- **UXa :** zones d'activités artisanales (ZAE)
- **UXp :** zone port de pêche
- **UXt :** zone d'activités touristiques et de loisirs (carrefour RD9/RD10)

Les zones à urbaniser : AU

A court terme :

-1AUh : zone à vocation Habitat (Charvein, Acarouany, BMO, Couachi, Javouhey, Loulette, RD22)

-1AUa : secteur de restructuration urbaine à Charvein (OIN en partie) à vocation habitat

-**1AUX** : zone à vocation économique de 2 types :

- **1AUxi :** activités industrielles (Nord de la RN1)
- **1AUXtcp :** activités liées au tourisme, culture, patrimoine, pour le secteur Acarouany

A long terme :

- **2AU :** Secteur Degrad Canard (OIN), Couachi, RD10.

provisoire

La zone agricole : A

-A : zone agricole correspondant aux zones exploitées, aux secteurs à valeur agronomique, et aux lieux d'implantation des sièges d'exploitation.
-Ak : correspond au secteur repéré comme site d'extraction de kaolin (argiles).
-Atvb : secteur de trame verte et bleue dans les zones agricoles.

Les zones naturelles et forestières : N

-N : zone naturelle et forestière, stricte.
-Ne : zone dédiée à la production et au stockage d'énergie de source renouvelable (RD8, RN1),
-Nf : zone de gestion ONF (DFP),
-Nl : secteur naturel dédié aux loisirs,
-**Nt** : secteur naturel dédié aux activités de tourisme (secteurs Angoulême, Organabo) comprenant des installations et constructions en nombre limité,
-Nc : secteurs de carrière (sud BMO),
-Nore : secteur de Bâti Maso correspondant au secteur de compensation environnementale (convention),
-Ntvb : secteur lié à la Trame Verte et Bleue.
-Nrt : Camp Aya, secteur dédié à la recherche scientifique et au tourisme en lien avec la recherche scientifique.

provisoire

2. Composition des sections 1 à 3

La structure du règlement par zone est présentée ci-dessous.
Selon les zones, l'ensemble des champs ci-dessous est réglementé ou non. Le présent règlement comporte 15 articles par zone.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE 1 : Usages, affectations, occupations et utilisations du sol, interdits
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol, soumises à des conditions particulières
ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation des constructions
ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La volumétrie des constructions
ARTICLE 7 : Emprise au sol des constructions
ARTICLE 8 : Hauteur maximale des constructions

L'extérieur des constructions
ARTICLE 9 : Aspect extérieur des constructions
ARTICLE 10 : Aires de stationnement des véhicules
ARTICLE 11 : Espaces libres, aires de jeux et plantations
ARTICLE 12 : Performances énergétiques et environnementales

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE 13 : Accès et voirie
ARTICLE 14 : Desserte par les réseaux et gestion des déchets
ARTICLE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

provisoire

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

provisoire

1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Mana.

2. Portée juridique du règlement du PLU

2.1 - Opposabilité

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le règlement peut aussi réglementer certaines affectations du sol (usage, nature des activités, destination des constructions...) : c'est en particulier le cas dans les zones naturelles et agricoles. Ainsi, travaux, constructions et affectation du sol doivent respecter le règlement du PLU, qu'ils soient ou non soumis à une autorisation d'occupation du sol (à savoir déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager).

2.2 - Conformité et compatibilité

2.2.1 – Le principe de conformité

Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être conformes aux dispositions du règlement c'est à dire que les règles doivent être strictement respectées sans qu'il soit possible d'y déroger en dehors des cas expressément prévus par la Loi (cf. paragraphe 2.2.3).

2.2.2 Le principe de compatibilité

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est à dire qu'un projet de construction est jugé compatible avec une disposition dès lors qu'il n'y contrevient pas. Par ailleurs, il est important de rappeler que les constructions doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le cas échéant.

2.2.3 – Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de MANA ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme, dans les cas limitatifs suivants :
-la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an ;
-la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés ;
-des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Elles peuvent également faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Des règles alternatives peuvent être édictées dans le règlement ci-après, la règle alternative permettant une adaptation encadrée d'une règle pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de ses abords. Elle pourra être adaptée à des règles de hauteur, d'emprise au sol, de stationnement, de coefficient de biotope.

Pour des constructions existantes non conformes au règlement, dans la mesure où elles ont été érigées avant l'élaboration du PLU, certains travaux pourront être acceptés s'ils concernent la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique, ou thermique ou de sécurité et diverses règles relatives notamment aux travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions.

2.3 - Portée du règlement à l'égard du code de l'urbanisme

2.3.1 – Dispositions applicables à certains travaux

2.3.1.1 – Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
La commune de Mana n'a pas, à la date de rédaction du présent règlement, délibéré en ces termes.

2.3.3.2 – Edification des clôtures

provisoire

Sans objet.

2.3.3.3 – Ravalements de façade et réfections de toiture

Ces travaux (hors intervention de type entretien et nettoyage) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2.3.3.4 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

En application du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

2.4- Les périmètres

Les périmètres de projet, plan ou tout autre élément ayant une portée sur le présent règlement, sont reportés en annexe du document d'urbanisme.

Sans contrevenir aux dispositions du Code, le PLU de Mana est concerné par un certain nombre de périmètres ci-dessous indiqués à titre d'information, à savoir :

- Les périmètres concernés par un DPU sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le DPU offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique. Le DPU est instauré sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU.
- Les périmètres des Zones d'Aménagement Différé correspondant aux périmètres OIN ;
- Les périmètres de projet délimités dans l'OAP du centre-bourg.

2.4 - Portée du règlement à l'égard des autres législations

2.4.1 - Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont annexées au PLU, les servitudes d'utilité publique prévues par le Code de l'urbanisme, qui s'appliquent sur le territoire de MANA.

Selon le Code de l'urbanisme, « les servitudes d'utilité publique constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux. »

On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- Conservation du patrimoine : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles…), culturel (monuments historiques et sites naturels) et sportif (terrains de sport) ;
- Ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de

provisoire

communication, etc. ;
- Défense Nationale : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc. ;
- Salubrité et sécurité publiques : cimetières, zones inondables, plan d'exposition au bruit des aéroports, etc.

2.4.2 – Règlementation relative aux vestiges archéologiques

En application du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Les dispositions du Code du patrimoine dressent une liste exhaustive des travaux, constructions, installations, affectant le sol ou le sous-sol ou procédures d'aménagement soumis à l'archéologie préventive.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient le service régional de l'archéologie de la DRAC.

3. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle

3.1 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Des STECAL ont été délimités, à titre exceptionnel, en zone naturelle, conformément aux articles L.151-13 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage.
Selon les secteurs, peuvent être autorisés :

-des constructions ;

-des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

-des résidences démontables (yourtes, habitat bois) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Se reporter au R 111.51 du code de l'urbanisme.

Selon leur localisation, les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement de la zone naturelle et forestière (Nt).

4. Prescriptions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

4.1 Protection du patrimoine bâti

provisoire

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certains éléments bâtis à préserver sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques.

Ce patrimoine bâti repéré au document graphique est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme) ;

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale est interdite, sauf en cas de péril ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Les travaux doivent préserver les caractéristiques de la construction d'origine notamment en termes de matériaux et de procédés de restauration ; la restauration doit être entreprise dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques de la construction ;
- Les travaux réalisés sur un bâtiment existant devront respecter les spécificités qui constituent son intérêt architectural (rythmes et proportions des ouvertures, modénatures) et participent à la qualité patrimoniale et paysagère de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

4.2 Protection du patrimoine naturel et paysager

Espaces boisés classés (EBC)

Les parcs, alignements d'arbres et boisements identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer, soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

provisoire

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Eléments naturels et paysagers protégés

Au titre des éléments de paysage, 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 historique ou architectural, prévus à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été identifiés dans les documents graphiques.
Au titre des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, prévus à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ont été identifiés.

Ces éléments sont repérés aux documents graphiques du PLU par un symbole spécifique.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).

La Trame verte et bleue : les éléments de la TVB qui correspondent aux réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée) et aux corridors écologiques (qui assurent une certaine connectivité entre les différents réservoirs de biodiversité), constituant des secteurs à protéger, sont retranscrits dans le PLU de Mana en secteur spécifique Ntvb.

Prescriptions relatives aux terrains cultivés en zone urbaine

- Les jardins et terrains cultivés repérés au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, à l'exception des abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher par unité foncière.

provisoire

SYMBOLES UTILISES DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

terrain cultivé à protéger en zone urbaine

Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

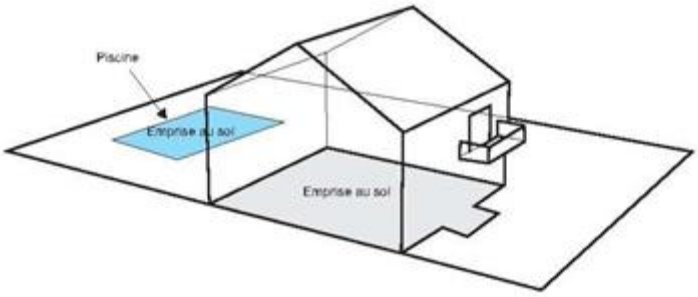
Périmètre de restauration/restructuration

provisoire

5. Schémas de principe à titre d'information

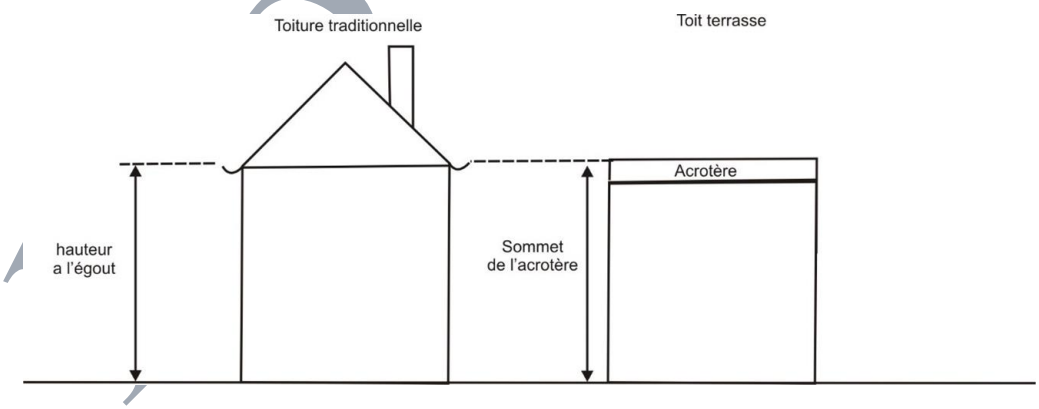
5.1. Emprise au sol : principes

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

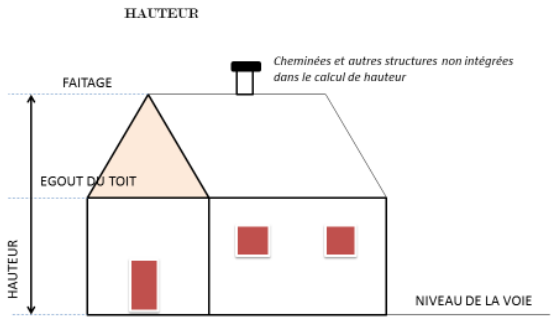


5.2. Hauteur : principes

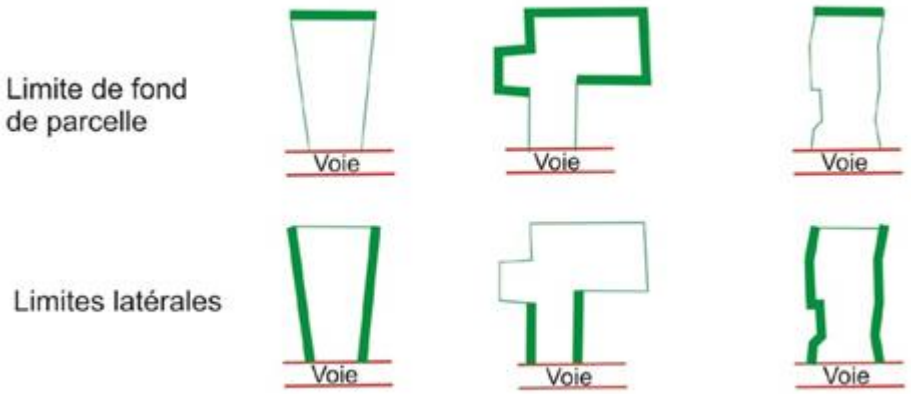
La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (égout du toit ou acrotère).



Provisoire



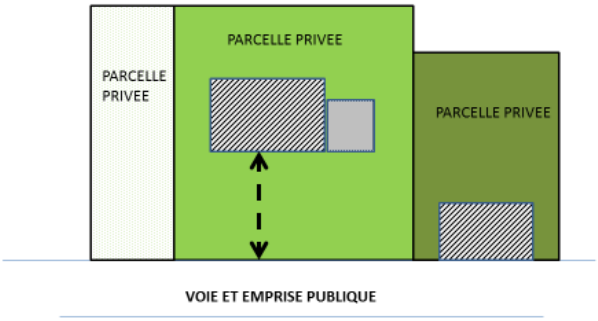
5.3. Limites séparatives de fond, latérales



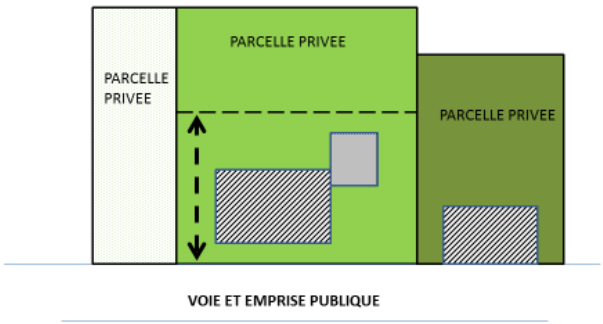
pro oire

5.4. Implantation des bâtiments sur la parcelle

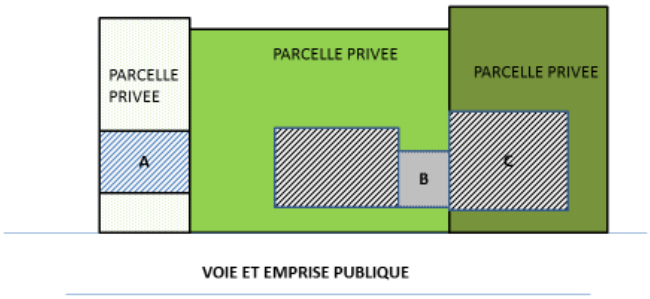
- **Implantation en retrait par rapport à la voie publique**



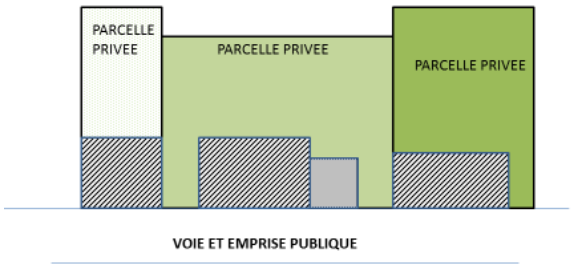
- **Implantation dans une bande de X m par rapport à la voie**



- **Implantation en limites séparatives latérales, sur une des 2 limites (B, C) ou sur les 2 limites (A)**



- **Implantation à l'alignement de la voie publique**



provisoire

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE

provisoire

ZONE UA

provisoire

Caractère de la zone UA

Il s'agit du centre ancien de Mana, noyau historique à dominante résidentielle dans lequel les activités de commerces de proximité et services permettent d'assurer la mixité fonctionnelle.

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

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.
Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échéant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zones.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UA1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
  - exploitation forestière ;
  - exploitation agricole ;
  - industrie ;
  - entrepôts.

- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, …) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement :
  - Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage,
  - L'aménagement de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
  - Les résidences démontables,
  - Parc d'attraction,
  - L'aménagement de golf,

provisoire

- L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage,
- Les carrières et les mines.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

Pour les éléments repérés dans le document graphique, et le cas échéant dans les OAP, au titre du L.151.19 du code de l'urbanisme qui concerne l'identification et le repérage des éléments de paysage et la délimitation des bâtiments, monuments, sites ou secteurs :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié,
- les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151.19 ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

ARTICLE UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En cas d'intervention sur une construction existante, le projet devra maintenir le libre accès depuis la voie publique aux étages supérieurs et bâtiments sur cour.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants :

-aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;

-à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;

-à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

-à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Lorsqu'un linéaire commercial figure dans les documents graphiques, les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « commerces et activités de services » vers la destination « habitation » sont interdits.

provisoire

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées :

- à l'alignement de toutes les voies publiques et privées et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Surélévation ou extension de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue,
- Construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- Aux abris de jardin de moins de 15 m2.

ARTICLE UA5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales, celles-ci doivent s'implanter :

-sur au moins une des limites séparatives latérales ;

Cette règle ne s'applique pas :
-aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
-aux piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol ;
-aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Règle qualitative : les constructions peuvent joindre les 2 limites séparatives lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limités séparatives et présentant le même volume.

provisoire

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 constructions édifiées sur une même propriété est fixée à 3 m.

ARTICLE UA7 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UA8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes de fond de cour ne peut excéder 4 m au faîtage et 3 m à l'égout.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

-à la réfection ou l'extension des constructions existantes non-conformes à ces règles ;

-aux équipements publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (réservoirs, tours hertziennes, pylônes…) ;

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, … ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction, et ce, afin de favoriser l'installation de tels équipements.

ARTICLE UA9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives est interdite.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) sont autorisés en toiture ou en façade (hors façade sur rue), sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement. Les éléments de structure auront une finition mate. Ils auront obligatoirement un revêtement anti reflet et devront être intégrés dans le pan de toiture.

provisoire

Le cas des constructions neuves :

Les constructions respecteront, en outre, les principes suivants :

-L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

-Toutes les façades de la construction ou de son extension doivent être traitées avec le même soin ;

-L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architectures locales ;

-Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remises, celliers, abris de jardins …, seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux ;

-Elles doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain ; gestion des déblais/remblais.

-Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits :

-l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ;

-toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut ;

Les façades :

-Les façades devront bénéficier d'un traitement architectural soigné ;

-L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de ne pas masquer des éléments architecturaux caractéristiques de la construction (modénatures, pans de bois…) ;

-Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire.

Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les percements de façade devront s'inspirer du rythme des maisons traditionnelles avec dominante des verticales et un rapport compris entre 40 et 50 % entre les pleins et les vides. Les éléments traditionnels tels que volets pleins ou à lames ventilantes en bois pourront être associés à des traitements plus contemporains.

Les matériaux :

Les matériaux utilisés pourront être les suivants :

- blocs de ciment enduits
- briques creuses ou pleines enduites, torchis
- bardages bois à planches horizontales

Les matériaux seront peints de tonalité claire pour les éléments maçonnés ou enduits avec une gamme chromatique qui pourra osciller entre le blanc, les ocres jaune, vert, bleu ou rosé.

provisoire

Les menuiseries bois pourront être de tonalité plus soutenue.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux peints ou collés
- les parements divers collés
- les bardages de façade en tôles ondulées

Les menuiseries :
- Les ouvertures seront plus hautes que larges dans le cas de constructions neuves.
- Les menuiseries devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et l'environnement bâti et, le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries en cas de modifications (réhabilitation) de bâtiment existant.
- En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou, dans le cas de construction neuve, former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les toitures :

Les toitures seront définies en cohérence avec l'environnement proche.

Les toitures d'annexes accolées au bâtiment principal doivent être réalisées à l'identique que le bâtiment principal.

Est interdit l'emploi de plaques ondulées en fibres ciment.

Les couvertures pourront être réalisées :
- en essences de bois (bardeaux de Wapa),
- en tôles ondulées,

Les coloris admis sont le gris naturel, le gris ral 7037, le rouge terre de volcan.

Les toitures auront au minimum deux pans. La pente minimale moyenne devra être supérieure à 50%. Les débords sur rue seront au maximum de 1,50 m, cette longueur étant comptée à partir de l'alignement de façade. Des retours de coyaux sont autorisés en pignon pour l'habitat en ordre discontinu.

Sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement bâti, les panneaux solaires seront implantés :
- soit en couvrant au maximum la totalité d'un pan de toiture de la construction principale ou d'une construction annexe ;
- soit de manière à former un bandeau sur la toiture ;
- soit positionnés dans l'axe vertical des ouvertures ;
- soit insérés dans la construction (brise-soleil, garde-corps…).

provisoire

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m² ;
- aux auvents, vérandas et verrières ;
- à l'extension, la restauration, la réfection ou l'aménagement de bâtiments existants eux-mêmes non-conformes à ces règles, à condition de respecter les volumes et aspects architecturaux des bâtiments existants.

Les auvents :

Au niveau du premier étage, les auvents créés auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,50 m à partir de l'alignement sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure de la chaussée et à moins de 3 m de haut à l'égout à partir du niveau du trottoir.

Au niveau des autres étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 1,20 m à compter de l'alignement et présenter des pentes identiques à celles des coyaux lorsqu'il en existera.

Au premier étage, la pente des auvents est fixée à 30%. D'une manière générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. L'extrémité des auvents ne devra pas comporter de bandeau.

Les saillies :

Les saillies extérieures au gros œuvre (balcons, loggias,) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 80 centimètres. Les saillies du premier étage devront être à une côte en sous-face de 3 m par rapport au niveau du trottoir. Les rambardes des balcons devront être ajourées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies des immeubles existants repérés au plan du patrimoine.

Au rez-de-chaussée et en fondation toute saillie est interdite. Les saillies des climatiseurs sont interdites en façade ainsi que la pose de groupes en façade sur rue.

Les clôtures :

La hauteur totale (sauf piliers et portail) maximale de la clôture sur rue ne devra pas dépasser 2 mètres par rapport au domaine public, à l'exception des murs de soutènement.
La hauteur totale maximale de la clôture en limites séparatives est fixée à 1,80 m. Pour les unités foncières inférieures à 100 m², la hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 1,50 mètres.

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion paysagère :

provisoire

- Les haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- Les grillages seuls, en limites séparatives uniquement,
- Les clôtures en bois ;
- Les ferronneries ;
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage, d'une grille, ou d'un dispositif occultant esthétique.

Le cas des réhabilitations et restaurations de construction à usage d'habitation :

Les dispositions architecturales d'origine du bâti traditionnel doivent être maintenues lors de tous travaux de réhabilitation et d'aménagement du bâti : volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture), matériaux (de couverture et de façade) et mise en œuvre (enduit, décors de façade), composition de façade (rythme des percements), vestiges anciens, détails de second œuvre (ferronnerie, menuiseries, volets etc.).

En cas de réfection, les ouvrages neufs devront se conformer au maximum aux dispositions d'origine du bâti ancien de qualité et privilégier autant que possible le réemploi des matériaux existants (matériaux de couverture). Dans tous les cas, la nature, le traitement et la mise en œuvre des matériaux devront se conformer aux pratiques locales traditionnelles.

Les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation :

Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire également dans ces principes.

Les équipements techniques :

Les équipements techniques (dont les coffrets liés à la desserte des réseaux), à l'exception des panneaux solaires, doivent être, autant que possible, dissimulés.

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans la façade. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés au maximum.

ARTICLE UA10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.
Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.
Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

provisoire

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- Soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- Soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum 2 places par logement créé.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, les places de stationnement préexistantes le cas échéant sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées.

Imperméabilisation des sols :
Tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencés, pavés drainants etc…), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.

ARTICLE UA11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les éléments suivants doivent être respectés :

-Les espaces libres de toute construction ne pourront être aménagés qu'avec des matériaux perméables.
-Dès lors que l'unité foncière est supérieure à 500m², un coefficient d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, ci-dessous indiqué, est imposé :

- Pour les projets de construction de logements : 20%
- Pour les projets d'activités artisanales et commerciales : 10%

provisoire

- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : 10%

Les constructions et installations nouvelles veilleront également à favoriser le développement de la biodiversité en facilitant la circulation de la faune et le développement de la flore.

ARTICLE UA12 - Performances énergétiques et environnementales

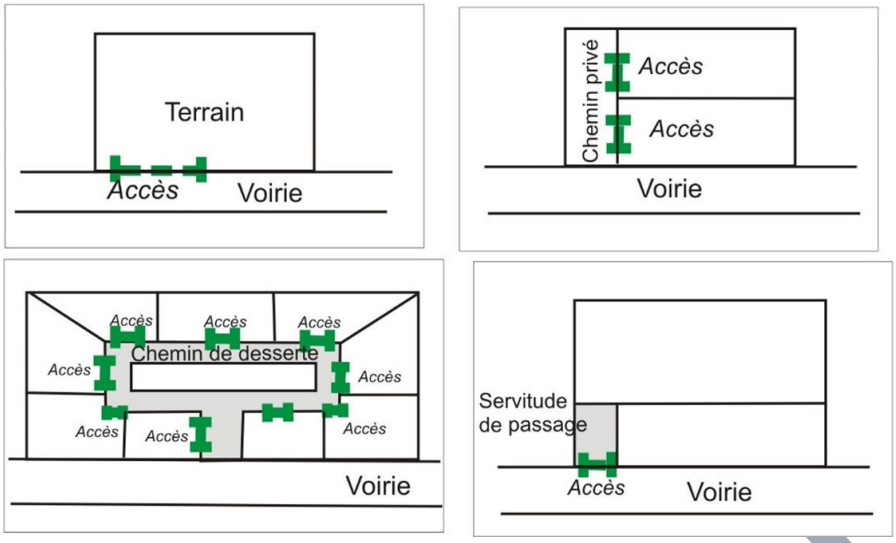
Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la règlementation thermique en vigueur.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception avec, si possible :
-l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,
-l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,
-l'utilisation des énergies renouvelables.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UA13 - Accès et voirie
Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

provisoire



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :

-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

provisoire

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

-en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;

-lorsqu'elles sont prolongées par des voies piétonnes.

Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou modification des accès.

ARTICLE UA14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008) et notamment *« Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».*

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif existant des eaux usées domestiques est obligatoire. Aucun raccordement ne pourra se faire sans l'accord du délégataire.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec

provisoire

les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de MANA qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe, au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

Collecte des déchets

Un bac est à disposition pour chaque habitation. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

ARTICLE UA15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

provisoire

ZONE UB

provisoire

Caractère de la zone UB

Ce secteur correspond au secteur de lotissement Patagay proche du centre-bourg de Mana, dédié principalement à l'habitat, et au secteur de Javouhey : secteurs majoritairement constitués de maisons individuelles implantées en retrait des limites séparatives, et de faible hauteur.

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

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.
Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UB1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous destinations suivantes :
  - Exploitation forestière ;
  - Exploitation agricole ;
  - Entrepôts supérieurs à 150 m2 ;
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, …) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement :
  - Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage,
  - L'aménagement de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
  - Les résidences démontables,
  - Parc d'attraction,
  - L'aménagement de golf,
  - L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage,

provisoire

- Les carrières, les mines.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

ARTICLE UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

-Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants :

-aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;

-à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;

-à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

-à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Pour les éléments repérés dans le document graphique, au titre du L.151.19 du code de l'urbanisme qui concerne l'identification et le repérage des éléments de paysage et la délimitation des bâtiments, monuments, sites ou secteurs :

Sont interdits :

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié,
- les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151.19 ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

ARTICLE UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le maintien ou la création d'activités de bureaux, de services à la personne ou de commerces y est admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

provisoire

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

ARTICLE UB5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves doivent s'implanter sur une des 2 limites séparatives latérales.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- aux piscines enterrées.

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments sur une même propriété est fixée à 4 m, minimum.

ARTICLE UB7 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UB8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m.
Pour les constructions annexes : hauteur maximale 3 m.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que construction de balcons, de loggias ou vérandas, modification de toiture, qui devront s'inscrire dans les hauteurs existantes avec une tolérance d'un

provisoire

niveau.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, … ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UB9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur la hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptées à leur situation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou, dans le cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

-Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire.

Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de toitures à pentes :

-La couverture des bâtiments doit être constituée d'une toiture à 2 pans, ou à combinaison de plusieurs pans ;

Toutes les toitures des constructions édifiées à l'alignement auront au minimum deux pans. La pente minimale moyenne devra être supérieure à 30 %.

Les débords sur rue seront au maximum de 1.50 m, cette longueur étant comptée à partir de l'alignement.

Les matériaux conseillés sont :

- La tôle ondulée
- Les bardeaux de bois
- Les tuiles.

Les toitures photovoltaïques :

Elles seront conçues :

- Soit de manière à former un bandeau sur la toiture ;
- Soit positionnés dans l'axe vertical des ouvertures ;

provisoire

- Soit insérés dans la construction (brise-soleil, garde-corps…) ;

- Soit en couvrant au maximum la totalité d'un pan de toiture de la construction annexe.

Par ailleurs, ces panneaux sont autorisés sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux. Les éléments de structure auront une finition mate.

Couleurs et matériaux :

Les façades devront présenter un aspect fini et être de tonalité claire.

L'indication des couleurs devra figurer lors du dépôt de permis de construire.

Les pilotis sont autorisés sous réserve que pour la ou les façades sur rue, 30 % au moins des surfaces soient pleines, traitées en claustras ou éléments menuisés.

Murs pignons :

Ils devront présenter un aspect fini. Les retours des auvents de protection sont autorisés sur les murs pignon.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec autant d'attention que les façades des bâtiments.
Les clôtures nouvelles ou reprises dans le cadre d'opérations de rénovation et de résidentialisation doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'un grillage, muret surmonté d'une grille ou de ferronnerie.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

ARTICLE UB10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Il est demandé :

- Deux places de stationnement par logement créé.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant

provisoire

ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;

- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Imperméabilisation des sols :

Tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencés, pavés drainants etc…), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.

ARTICLE UB11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agréments (dallage, gravillon, plantation…).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les éléments suivants doivent être respectés :

-Les espaces libres de toute construction ne pourront être aménagés qu'avec des matériaux perméables.

-Dès lors que l'unité foncière est supérieure à 500m², un coefficient d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, ci-dessous indiqué, est imposé :

- Pour les projets de construction de logements : 20%
- Pour les projets d'activités artisanales et commerciales : 10%
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : 10%

Les constructions et installations nouvelles veilleront également à favoriser le développement de la biodiversité en facilitant la circulation de la faune et le développement de la flore.

ARTICLE UB12 - Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble

provisoire

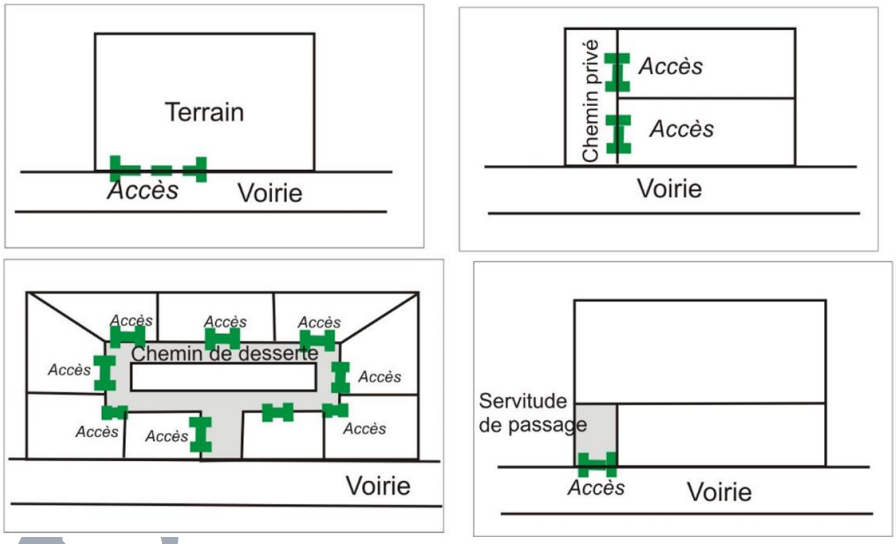
ou de la partie d'immeuble concernés.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception avec, si possible :
-l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,
-l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,
-l'utilisation des énergies renouvelables.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UB13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :
-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

-en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;

-lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou modification des accès.

ARTICLE UB14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008) et notamment *« Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément*

provisoire

aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (commune de Mana).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de MANA qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe, au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

Collecte des déchets

Un bac est à disposition pour chaque habitation. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

<u>ARTICLE UB15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>

provisoire

Non règlementé.

ZONE UC

provisoire

Caractère de la zone UC

Ce secteur correspond aux secteurs d'extension urbaine limitrophe du centre-bourg de Mana, et au secteur de Couachi.

Secteurs de faible densité, dédié principalement à l'habitat et aux équipements publics collectifs.

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

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.
Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échéant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UC1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous destinations suivantes :
  - Exploitation forestière ;
  - Exploitation agricole ;
  - Industrie ;
  - Entrepôts.

- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, …) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement :
  - Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage,
  - L'aménagement de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
  - Les résidences démontables,
  - Parc d'attraction,
  - L'aménagement de golf,

provisoire

- L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage,
- Les carrières, les mines.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

ARTICLE UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

-Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants :

-aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;

-à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;

-à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

-à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Pour les éléments repérés dans le document graphique, et le cas échéant dans les OAP, au titre du L.151.19 du code de l'urbanisme qui concerne l'identification et le repérage des éléments de paysage et la délimitation des bâtiments, monuments, sites ou secteurs :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié,
- les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151.19 ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

ARTICLE UC3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le maintien ou la création d'activités de bureaux, de services à la personne ou de commerces y est admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

provisoire

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

ARTICLE UC5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves doivent s'implanter :
-soit sur une des 2 limites séparatives latérales,
-soit sur les 2 limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- A la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- Aux constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Aux piscines enterrées.

ARTICLE UC6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments sur une même propriété est fixée à 3 m, minimum.

ARTICLE UC7 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions nouvelles : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%.

ARTICLE UC8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à R+3 et à 1 niveau pour les constructions annexes.

Les étages construits sous le niveau du terrain naturel et les parkings semi-enterrés ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle de hauteur maximale des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que construction de balcons, de loggias ou vérandas, modification de toiture, qui devront s'inscrire dans les hauteurs existantes avec une tolérance d'un niveau.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, … ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction, afin de favoriser l'installation de tels équipements.

provisoire

ARTICLE UC9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur la hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptées à leur situation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou, dans le cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

-Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire.

Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de toitures à pentes :

-La couverture des bâtiments doit être constituée d'une toiture à 2 pans, ou à combinaison de plusieurs pans.

Les toitures photovoltaïques :

Elles seront conçues :

- Soit de manière à former un bandeau sur la toiture ;
- Soit positionnés dans l'axe vertical des ouvertures ;
- Soit insérés dans la construction (brise-soleil, garde-corps…) ;
- Soit en couvrant au maximum la totalité d'un pan de toiture de la construction annexe.

Par ailleurs, ces panneaux sont autorisés sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux. Les éléments de structure auront une finition mate.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec autant d'attention que les façades des bâtiments.

Les clôtures nouvelles ou reprises dans le cadre d'opérations de rénovation et de résidentialisation doivent être traitées avec soin : haies éventuellement doublées d'un muret ou d'un grillage, muret surmonté d'une grille ou de ferronnerie.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

provisoire

ARTICLE UC10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Il est demandé 2 places de stationnement par logement créé.
En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- Soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- Soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Imperméabilisation des sols :

Tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencés, pavés drainants etc…), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.

ARTICLE UC11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers et d'agréments (dallage, gravillon, plantation…).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les éléments suivants doivent être respectés :

-Les espaces libres de toute construction ne pourront être aménagés qu'avec des

provisoire

matériaux perméables.

-Dès lors que l'unité foncière est supérieure à 500m², un coefficient d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, ci-dessous indiqué, est imposé :

- Pour les projets de construction de logements : 20%
- Pour les projets d'activités artisanales et commerciales : 10%
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : 10%

Les constructions et installations nouvelles veilleront également à favoriser le développement de la biodiversité en facilitant la circulation de la faune et le développement de la flore.

ARTICLE UC12 - Performances énergétiques et environnementales

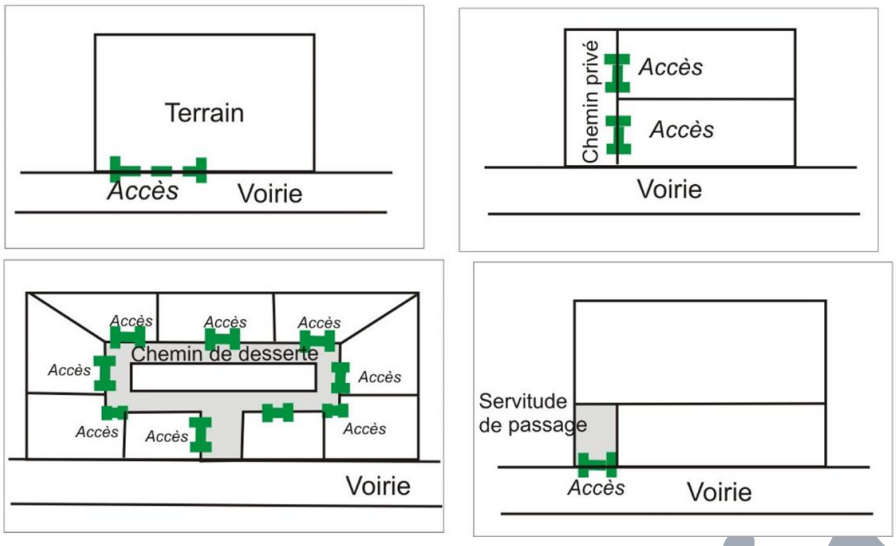
Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la règlementation thermique en vigueur.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception avec, si possible :
-l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,
-l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,
-l'utilisation des énergies renouvelables.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UC13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

provisoire



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :

-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

provisoire

-en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
-lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou modification des accès.

ARTICLE UC14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.
La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008) et notamment *« Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».*

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (commune de Mana).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de MANA qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au

provisoire

raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe, au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

Collecte des déchets

Un bac est à disposition pour chaque habitation. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

ARTICLE UC15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

provisoire

ZONES UX :

UXa, UXm, UXp, UXt

provisoire

Caractère de la zone UX

La zone urbaine dédiée aux activités économiques (UX) comprend les 4 secteurs suivants :
- UXa : secteur dédié aux activités artisanales situées dans la ZAE ;
- UXm : secteur mixte : commerces, artisanat ;
- UXp : secteur dédié au port de pêche ;
- UXt : secteur dédié au tourisme et au loisirs.

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

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.
Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de programmation, le cas échant, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UX1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

-Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière dans toutes les zones UX ;
- Industrie et commerces, dans la zone UXa, UXt ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, non liées à l'activité de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation dans les zones UXa, UXm, UXp, UXt, sauf mention en UX2.
- Les dépôts de caravanes ;
- Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, des mines ;

provisoire

-Les constructions et installations, y compris le stationnement et la circulation qu'ils induisent, qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou avec l'environnement ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la vie urbaine et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

ARTICLE UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UXt :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'environnement et le paysage, et sous réserve d'être implantées au-dessus de la côte de sécurité, sont admises les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

-L'aménagement de terrains de camping,

-L'aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables,

-L'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs.

-Les résidences démontables à usage touristique et de loisirs,

-Les habitations légères et de loisirs,

-Le logement lié au gardiennage du site,

-Les équipements collectifs destinés à accueillir du public pour des activités sportives.

Dans la zone UXp :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'environnement et le paysage, sont admises :

-les constructions ou installations liées à une activité de restauration en lien avec le port de pêche ainsi que le logement lié au gardiennage du site.

Dans toutes les zones :

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soient liées :

-aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;

-ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;

-ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

-ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les dépôts de véhicules neufs ou usagés susceptibles de contenir au moins 10 unités s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

provisoire

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'environnement et le paysage, sont admises les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :

Dans tous les secteurs de la zone UX :
-Les extensions des constructions et installations interdites à l'article UX1 qui sont nécessaires à la mise aux normes PMR du bâtiment ou normes énergétiques ;
-Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations et activités ;

ARTICLE UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Pour les zones UXa, UXm, UXp :

Les constructions devront être implantées à :

- 35 m de l'axe des routes départementales.
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées.
- 25 m des berges de la Mana, à l'exception des ouvrages tels que cales ou appontements.

Pour la zone UXt, les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 m par rapport au RD 10.

Pour la zone UXt, les installations annexes, de type kiosque devront respecter un retrait minimal de 5 m par rapport au RD10.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

provisoire

ARTICLE UX5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en observant un recul supérieur ou égal à 5,00 mètres : d ≥ 5m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou services publics.

ARTICLE UX6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé pour UXa, UXm, UXp.

Pour la zone UXt, la distance entre 2 bâtiments, constructions ou annexes, est fixée à 18 m minimum.

ARTICLE UX7 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UX8 – Hauteur maximale des constructions

Pour les secteurs UXa, UXm, UXp, les constructions à usage de dépôt artisanal ou industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage, soit R+4.

Pour le secteur UXt : la hauteur du bâtiment principal est fixée à R+2, et la hauteur des annexes (kiosques) est fixée à 5 m maximum.

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, … ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction.

ARTICLE UX9 - Aspect extérieur des constructions

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

- Les coloris blanc pur sont interdits.
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées avec des matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Le bardage en métal peut se décliner sous de nombreuses formes : bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade.

provisoire

- Le bois de Guyane est obligatoire pour toutes les constructions, en secteur UXt.

Les toitures :

Dans le secteur UXt, la couverture sera réalisée en bardeaux de Wapa, de teinte naturelle.

Les clôtures :

Sont autorisés :

- Les haies vives composées d'essences locales, doublées à l'intérieur de la parcelle d'un grillage sur potelets ;
- Les grillages rigides de couleur unique standard vert foncé ou gris ;
- Les clôtures en bois ;
- Les portails et portillons, à réaliser en bois ou en métal, ou d'aspect similaire.

En zone UXp et UXa, les linéaires figurant dans les documents graphiques devront être plantés d'arbres d'essence locale. Les arbres existants devront être conservés.

ARTICLE UX10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Les aires de stationnement déjà artificialisées pourront être couvertes par des ombrières photovoltaïques, structures en bois pouvant être revêtues d'une structure légère supportant un équipement produisant de l'électricité. Ce système sera conçu en harmonie avec le paysage naturel ou rural environnant.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles, de réaliser au minimum :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente ou, dans le cas d'activités touristiques 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

provisoire

Imperméabilisation des sols :

Tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencés, pavés drainants etc…), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.

ARTICLE UX11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :
L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers ou d'agréments (dallage, gravillon, plantation…) et plantées d'arbres à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espace vert.

Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agréments 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Aires de stationnement :
Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.

Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé pour scinder l'aire de stationnement : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

ARTICLE UX12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture est encouragée, particulièrement pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² : toiture végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques.

Les projets de construction et de réhabilitation devront respecter la règlementation

provisoire

thermique en vigueur.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception avec, si possible :

-l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,

-l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,

-l'utilisation des énergies renouvelables.

provisoire

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UX13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Ils doivent :
-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle

relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou modification des accès.

ARTICLE UX14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Assainissement
Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
Pour le secteur UXt, en l'absence de réseau public d'assainissement, le bâtiment principal des installations prévues sur le site sera raccordé à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, un tertre d'infiltration est préconisé.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.
L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales venant des fonds amont sans aggraver les écoulements vers les fonds aval.

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale.

L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la commune de Mana.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et le gabarit

provisoire

des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Recommandations : au-delà des mesures compensatoires imposées, tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.
Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.
Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Eclairage public

Les opérations de construction générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie de Mana.

Ordures ménagères

Un bac est à disposition pour chaque construction. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

ARTICLE UX15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les projets visant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants, le raccordement au réseau Très Haut Débit en zone d'activités. A défaut de raccordement de la construction, les réservations nécessaires seront prévues pour permettre un raccordement ultérieur de la construction.

provisoire

ZONE 1AU

Zone à urbaniser à court terme

provisoire

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond à une urbanisation à court terme, principalement destinée à l'habitat, aux commerces de proximité, aux services.

Elle comprend 4 secteurs :

-1AUa : secteur de restructuration de Charvein,

- 1AUh : Charvein, Couachi, Javouhey, Acarouany, Loulette, Bassin Mine d'Or.

-1AUxtcp : Acarouany.

-1AUxi : secteur Nord RN1, projet CEOG.

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

Chaque zone à urbaniser (1AU) fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.
Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE 1AU1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

Pour tous les secteurs 1AU :

- Les constructions relevant des destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Exploitation agricole sauf mention article 1au2 ;
- Industrie sauf en 1auxi ;
- Entrepôts d'une surface supérieure ou égale à 150 m2, sauf dispositions spécifiques dans les OAP, sauf en 1AUxi.

provisoire

- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, …) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement :

  - Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage,
  - L'aménagement de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
  - Les résidences démontables,
  - Parc d'attraction,
  - L'aménagement de golf,
  - L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage,
  - Les carrières, les mines.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la zone et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

ARTICLE 1AU2 –Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'aménagement de la zone 1AU se fera comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation pour chacune des zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU).

Dans le secteur 1AUh à Charvein, sont admises les installations modulables démontables, sous réserve d'être liées à une activité de bureaux ou de services.

Pour tous les secteurs 1AU sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants :

-aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;

-à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;

-à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

-à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Pour les éléments repérés dans le document graphique, et le cas échéant dans les OAP, au titre du L.151.19 du code de l'urbanisme qui concerne l'identification et le repérage des éléments de paysage et la délimitation des bâtiments, monuments, sites ou secteurs sont interdits :

- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié,
- les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151.19 ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des

provisoire

caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Pour le secteur 1AUa, sont admises les activités agricoles de type jardins et maraîchage, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations du secteur.

ARTICLE 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques

Dans tous les secteurs 1AU :
Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la voie et emprise publique.

Les constructions doivent en outre, être édifiées à au moins :
- 35 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de la limite d'emprise des canaux ou des voies importantes de liaison qui seront créées,
- 25 m des berges ou des criques.

Les dispositions contenues dans l'OAP ne s'appliquent pas :
-à l'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec en retrait minimal de 5 m.

provisoire

Ces dispositions contenues ne s'appliquent pas :

-aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
-aux piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol ;

-à l'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 1AU7 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales d'habitation est limitée à 9 m et à 3 m, pour les constructions annexes.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, réservoirs, antennes de téléphonie mobile, …).

Les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables de type capteurs solaires, … ne seront pas pris en compte dans le calcul des hauteurs d'une construction, et ce, afin de favoriser l'installation de tels équipements.

ARTICLE 1AU9 - Aspect extérieur des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives est interdite.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et

provisoire

postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur la hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptées à leur situation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou, dans le cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

-Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire.

Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de toitures à pentes :

-La couverture des bâtiments doit être constituée d'une toiture à 2 pans, ou à combinaison de plusieurs pans.

Les toitures photovoltaïques :

Elles seront conçues :

- Soit de manière à former un bandeau sur la toiture ;
- Soit positionnés dans l'axe vertical des ouvertures ;
- Soit insérés dans la construction (brise-soleil, garde-corps…) ;
- Soit en couvrant au maximum la totalité d'un pan de toiture de la construction annexe.

Par ailleurs, ces panneaux sont autorisés sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux. Les éléments de structure auront une finition mate.

Les équipements techniques :

Les équipements techniques, à l'exception des panneaux solaires, doivent être, autant que possible, dissimulés.

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans la façade.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent pas :

-aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion pour lesquels le volume doit être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

provisoire

Les clôtures :
Pour toutes les zones 1AU
Tant en bordure des voies qu'en limites séparatives, les clôtures doivent, lorsqu'elles existent, être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur…) entre elles, avec la rue, avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des carrefours et des accès donnant sur des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

La hauteur maximale (sauf piliers et portail) de la clôture sur rue est limitée à 1,50 mètre.

En limites séparatives :
Sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion paysagère :
- Les haies vives, doublées ou non d'un grillage sur potelets ;
- Les grillages seuls, exclusivement en limites séparatives ;
- Les clôtures en bois ou d'aspect similaire ;
- Les ferronneries ;
- Les murs bahuts surmontés d'un grillage, d'une grille, ou d'un dispositif occultant.

ARTICLE 1AU10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public.
Dans le cas de zones dédiées aux activités, les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

-2 places de stationnement par logement créé.

-1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de vente ou d'activité.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme :

- Soit à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

provisoire

- Soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;

- Soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Imperméabilisation des sols :

Tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencés, pavés drainants etc…), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.

ARTICLE 1AU11 -Espaces libres, aires de jeux et plantations

Se reporter aux prescriptions fixées dans les OAP.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les éléments suivants doivent être respectés :

-Les espaces libres de toute construction ne pourront être aménagés qu'avec des matériaux perméables.
-Dès lors que l'unité foncière est supérieure à 500m², un coefficient d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, ci-dessous indiqué, est imposé :

- Pour les projets de construction de logements : 20%
- Pour les projets d'activités artisanales et commerciales : 10%
- Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics : 10%

Les constructions et installations nouvelles veilleront également à favoriser le développement de la biodiversité en facilitant la circulation de la faune et le développement de la flore.

ARTICLE 1AU12 -Performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction devront respecter la règlementation thermique en vigueur.
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

provisoire

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception avec, si possible :
-l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,
-l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,
-l'utilisation des énergies renouvelables.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :
-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour les opérations nouvelles, toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou de modification des accès.

Il conviendra de se reporter aux OAP prévues, en matière d'accès et de tracés des voiries, le cas échéant.

provisoire

ARTICLE 1AU14 -Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.
La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008) et notamment *« Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».*

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (commune de Mana).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de MANA qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

provisoire

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe, au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

Collecte des déchets

Un bac est à disposition pour chaque habitation. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

ARTICLE 1AU15 -Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

provisoire

ZONE 2AU

provoire

Caractère de la zone 2AU

La zone à urbaniser à long terme concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la réalisation :

- Soit de zones à dominante résidentielle ou mixte ;

- Soit de zones d'activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales ;

L'ouverture d'une zone 2AU à l'urbanisation nécessite la modification ou la révision du Plan local d'urbanisme ainsi que la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'appliquant à la totalité du secteur concerné.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE 2AU1 -Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

Non règlementé.

ARTICLE 2AU2 –Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non règlementé.

ARTICLE 2AU3 -Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

Non règlementé.

ARTICLE 2AU5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

ARTICLE 2AU6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

provisoire

Non règlementé.

ARTICLE 2AU7 -Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 2AU8 -Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 2AU9 -Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 -Aires de stationnement des véhicules

Non règlementé.

ARTICLE 2AU11 -Espaces libres, aires de jeux et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 -Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE 2AU13 - Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Non réglementé.

ARTICLE 2AU15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

provisoire

ZONE A

Zone agricole

provisoire

Caractère de la zone A

*La zone agricole **A**, comprend les secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone A comprend les secteurs principalement cultivés (culture permanente ou annuelle) et les sièges d'exploitations.*

Gîtes et fermes pédagogiques liées à l'exploitation agricole sont intégrés dans la zone agricole A.

La zone A intègre 2 secteurs spécifiques :

***-Ak** : correspond au secteur repéré comme site d'extraction de kaolin (argiles).*

***-Atvb** : correspond au secteur Trame verte et bleue.*

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

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.
Les secteurs concernés par le SDOM (Schéma Départemental d'Orientation Minière) devront se reporter aux cartes et règlement s'y rapportant.
Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE A1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- En zone A, les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Commerce et activités de service, à l'exception des cas prévus à l'article A2 ;
  - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

- Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, …) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement :
  - Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage,
  - L'aménagement de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,

provisoire

- Les résidences démontables,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement de golf,
- Les carrières sauf pour le secteur Ak.

-Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la zone et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

Pour les éléments repérés dans le document graphique au titre du L.151.19 du code de l'urbanisme qui concerne l'identification et le repérage des éléments de paysage et la délimitation des bâtiments, monuments, sites ou secteurs :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié,
- les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151.19 ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Dans le secteur Atvb, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones agricoles A, (sauf Ak et Atvb) sont autorisés sous les réserves mentionnées :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- La restauration et l'aménagement des constructions d'habitation existantes dès lors qu'elles ont été règlementairement autorisés ;

- Les **extensions des constructions d'habitation** existantes, sous les réserves cumulatives suivantes :

  - Que la construction ait, avant extension, une emprise au sol au moins égale à 30 m²,
  - Que l'emprise au sol créée par l'extension de la construction n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction initiale, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol créée.

-Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 50 m par rapport aux limites extérieures de l'habitation principale, sauf règlementations particulières.

-Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 30 m et devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

- Les abris pour animaux ;

- Les affouillements et exhaussements de sol :

provisoire

- Soit liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état ;
- Soit sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif ou service public.

Sont autorisés sous réserve de leur lien avec la vocation agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les logements de fonction directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs constructions annexes ;

Sont autorisées en A, (sauf Ak et Atvb) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et non bâti :

-les gîtes, les hébergements touristiques en lien avec l'activité agricole exercée sur l'unité foncière,

-les fermes pédagogiques en lien avec l'activité agricole exercée sur l'unité foncière ;

-les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'un des points suivants :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- A des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- A la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

L'installation d'une centrale solaire au sol peut être autorisée sous 3 critères cumulatifs :
-l'installation doit être compatible avec la vocation agricole de la zone,
-l'installation ne doit pas porter atteinte aux paysages, et à la qualité écologique du site,
-l'installation doit satisfaire un besoin collectif.

Si l'installation d'une centrale solaire au sol se situe dans les espaces concernés par l'application de la loi littoral, un 4ème critère sera demandé : la continuité de l'installation et des constructions avec l'urbanisation existante.

ARTICLE A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et

provisoire

emprises publiques

Les constructions devront être implantées à au moins :
- 75 m de l'emprise de la RN 1
- 35 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des voies communales ou privées
- 10 m des berges des canaux
- 25 m des berges des rivières

ARTICLE A5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Règle alternative : des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE A7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 250 m².

Les extensions des constructions d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 100 m² d'emprise au sol créée.

ARTICLE A8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :
- 12 m pour les constructions à usage agricole ;
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation ;

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité agricole (silos, cuves,…).

ARTICLE A9 - Aspect extérieur des constructions

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

provisoire

Pour les bâtiments à usage agricole les prescriptions sont :

-Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera le niveau du terrain.

-Les façades :

Les bardages bois sont autorisés (bois brut, huilé ou peint).

-Les toitures :

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés. Les éléments de structure auront une finition mate, ils auront obligatoirement un revêtement antireflet et devront être intégrés, si possible, dans le pan de couverture.

Pour les autres constructions, les principes à respecter sont les suivants :

Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remises, celliers, seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent ;

Sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement bâti, les toitures terrasses sont autorisées dans les cas non cumulatifs suivants :

-si elles ont un usage de terrasse (exemple terrasse sur garage) ;

-sur des volumes de liaison entre plusieurs constructions ;

-sur les constructions annexes ;

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Les clôtures :

En zone inondable, la clôture ne doit pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

Les clôtures ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

Sont autorisées : les clôtures en bois, les grillages, les haies d'essence locale.

Interdiction de la tôle ondulée.

ARTICLE A10 - Aires de stationnement des véhicules

Non règlementé.

ARTICLE A11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Non règlementé.

ARTICLE A12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture de bâtiments agricoles est encouragée pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 300 m², notamment avec l'installation de panneaux photovoltaïques.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement

provisoire

dans leur conception avec :
-l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,
-l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,
-l'utilisation des énergies renouvelables.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE A13 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :
-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;
-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou de modification des accès.
Sur la RN 1, l'avis du STR de la DGTM est requis pour toute demande de création ou de modifications des accès.

ARTICLE A14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

provisoire

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle, sans apporter de nuisance au voisinage et aggraver le ruissellement des eaux pluviales.
La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008) et notamment *« Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».*

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (commune de Mana).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de MANA qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe, au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

provisoire

Collecte des déchets

Un bac est à disposition pour chaque habitation. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

ARTICLE A15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

provisoire

ZONE N

Zone naturelle et forestière

provisoire

Caractère de la zone N

La zone naturelle et forestière (N) comprend les secteurs, équipés ou non, protégés en raison, soit :
- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique préhistorique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière (N) comprend 9 secteurs :
***-N** : zone naturelle et forestière, stricte.*
***-Ne** : zone dédiée aux installations et aménagements liés à la production et au stockage d'énergie électrique et notamment la production d'énergie électrique de sources renouvelables (solaire, hydraulique, éolien, biomasse),*
***-Nf** : zone de gestion ONF, (DFP)*
***-Nl** : secteur naturel dédié aux loisirs,*
*-**Nt** : secteur dédié au tourisme,*
***-Nc :** secteurs de carrière,*
***-Nore** : secteur de Bâti Maso correspondant au secteur de compensation environnementale (convention).*
***-Ntvb** : secteur de Trame Verte et Bleue.*
***-Nrt :** secteur de recherche scientifique pour le camp Aya.*

Les secteurs soumis au PPRI doivent se reporter au règlement de la zone, annexe du PLU.
Les secteurs concernés par le SDOM (Schéma Départemental d'Orientation Minière) devront se reporter aux cartes et règlement s'y rapportant.

Il conviendra en outre de se reporter aux documents graphiques pour tous les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques, et au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de découpage en zone.

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

Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la transparence hydraulique afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

provisoire

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE N1 – Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

Les constructions relevant des destinations ou sous- destinations suivantes sont interdites :

- Habitation, à l'exception des cas prévus à l'article N2 ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Toute occupation ou utilisation du sol, incompatible avec le caractère de la zone, ou susceptible d'induire des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des dangers incompatibles avec le voisinage et/ou l'environnement :

- Les dépôts de matériaux, de déchets, ou de véhicules hors d'usage,
- L'aménagement de terrains de camping (sauf Nt article 2) ou de parc résidentiel de loisirs,
- Parc d'attraction,
- L'aménagement de golf
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, dans tous les secteurs de la zone N, sauf en zone Nc.

-Pour le secteur Nore : toute construction est interdite, y compris agricole ou forestière. La convention sur ce secteur de compensation environnementale est jointe en annexe du PLU.

-Tout aménagement ou occupation est interdit, sauf indications fixées dans l'article N2.

Pour les éléments repérés dans le document graphique, et le cas échéant dans les OAP, au titre du L.151.19 du code de l'urbanisme qui concerne l'identification et le repérage des éléments de paysage et la délimitation des bâtiments, monuments, sites ou secteurs :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié,
- les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151.19 ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Dans le secteur Ntvb, et Nf, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones naturelles et forestières mentionnées **en N**, sont autorisés sous conditions :

-Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas

provisoire

incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- La restauration, l'aménagement des constructions existantes ;
- Les installations précaires et démontables en lien avec la vente occasionnelle d'artisanat ;
- L'extension des constructions d'habitation existantes, sous les réserves cumulatives suivantes :
    - Que la construction ait, avant l'extension, une emprise au sol au moins égale à 30 m²,
    - Que l'emprise au sol créée par l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction initiale, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol créée,
    - Que l'extension de la construction existante ne compromettent pas la qualité des paysages naturels de la commune.

-Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 50 m par rapport aux limites extérieures de l'habitation principale.

-Les piscines doivent être implantées dans un rayon de 30 m et devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

L'installation d'une centrale solaire au sol peut être autorisée sous 3 critères cumulatifs :
-l'installation doit être compatible avec la vocation agricole de la zone,
-l'installation ne doit pas porter atteinte aux paysages, et à la qualité écologique du site,
-l'installation doit satisfaire un besoin collectif.

Si l'installation d'une centrale solaire au sol se situe dans les espaces concernés par l'application de la loi littoral, un 4ème critère sera demandé : la continuité de l'installation et des constructions avec l'urbanisation existante.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Soit liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état ;
- Sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif ou service public.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière :

- Les constructions légères à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation de type serres ;
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux ;
- Les logements de fonction de l'agriculteur, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

provisoire

Ces constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

-Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation dès lors qu'elles sont incompatibles avec la zone et/ou qu'elles portent atteinte au voisinage.

Dans les autres secteurs de la zone N, cités ci-dessous :

-Dans le secteur Nl sont autorisés :

Les aménagements légers de loisirs (accrobranches, parcours santé, chemins piétons, VTT ou cyclables, aires de jeux, aires de pique-nique…) sous réserve de respecter le caractère naturel de la zone ;

-Dans le secteur Ne sont autorisés :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées concourant à la production d'énergie ;
Les constructions, installations, et aménagement liés à l'implantation et au fonctionnement des ouvrages d'intérêt général et à leur surveillance ;
Les constructions et installations techniques liées à la production et au stockage d'énergie électrique et notamment la production d'énergie électrique de sources renouvelables (solaire, hydraulique, éolien, biomasse).

-Dans le secteur Nt sont autorisés :

Les constructions à usage de tourisme, de loisir, de sport, de découverte de la nature, les équipements publics et les parcs de stationnement liés à ces installations à condition qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Qu'elles soient ouvertes au public ;
- Qu'elles ne soient pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier au niveau de leur intégration dans les sites ;

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition que :
-La construction constitue le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité liée à la vocation touristique et de loisirs autorisée sur la zone et soit située à proximité de celle-ci ;

-Les aménagements légers de loisirs (accrobranches, parcours santé, chemins piétons, VTT ou cyclables, aires de jeux, aires de pique-nique…) ;

-L'implantation de carbets sous réserve d'une emprise au sol maximale de 100 m2 ;

-Les installations précaires et démontables en lien avec la vente d'artisanat ;

Dans les parties de la zone concernées par le secteur de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux doivent être compatibles avec les risques figurant dans les documents graphiques.

provisoire

-Les gîtes comprenant notamment : des cabanes dans les bois ou maisons bois, des yourtes ou de l'habitat insolite ;
-Les terrains de camping et les bâtiments fonctionnels démontables nécessaires à ces activités (bâtiment d'accueil, espace de rencontre, sanitaires, restauration).

Sont autorisés les créations d'accès à la voie fluviale pour les zones touristiques et/ou de baignades situées à proximité de l'eau, sous réserve de l'obtention des autorisations d'occupation du domaine public fluvial lors de la création des ouvrages d'accès aux berges, de protection des berges, de protection de zones de baignade.

-Dans le secteur Nf sont autorisés :
- La réalisation des pistes, bretelles d'accès à condition qu'elles soient liées aux aménagements forestiers réalisés par l'ONF ou nécessaires pour des opérations publiques
- L'édification de structures d'accueil légères (type carbets) à condition qu'elles soient liées aux activités d'aménagements forestiers pour l'accueil du public, la réalisation de structures d'hébergements touristiques légers.
- Les équipements ou installations liés à l'exploitation forestière (scierie, ouvrages techniques)
- Les logements pour les personnels dont la présence est indispensable sur les lieux d'exploitation ou de production.

-Dans la zone N sont autorisés, sous réserve des dispositions contenues dans le SDOM approuvé par Décret le 21 juin 2011 et joint en annexe du PLU :
- L'exploitation minière, souterraine, recherches aériennes,
- Les ouvrages techniques liés aux activités d'exploitation minière,
- Les constructions à usage d'hébergement pour les personnels des exploitations.

-Dans le secteur Nc sont autorisés :
- Les ouvrages techniques liés aux activités d'exploitation de carrière et au stockage des matériaux.
- Les constructions à usage d'hébergement pour les personnels des exploitations.

-Dans le secteur Nore sont autorisés :
- L'aménagement de sentiers piétonniers,
- L'implantation de panneaux d'information à destination du public.

-Dans le secteur Nrt sont autorisés :
- L'édification de structures d'accueil légères (type carbets) à condition qu'elles soient liées aux activités de recherche pour l'accueil temporaire des chercheurs scientifiques,
- La réalisation de structures d'hébergements touristiques légers à condition que les activités de tourisme soient en lien avec la recherche scientifique, la découverte de la biodiversité.

ARTICLE N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

provisoire

Non règlementé.

SECTION 2 - Caractéristiques : urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 75 m de l'axe de la RN1,
- 35 m de l'axe des CD,
- 20 m de l'axe des autres voies,
- 25 m des berges des rivières ou criques à l'exception des équipements à caractère touristique dans les secteurs Nl.

Dans le secteur Ne, l'implantation des ouvrages d'intérêt général nécessitant d'être construits sur l'eau sont exemptés de la règle d'implantation par rapport aux berges.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisées en prolongeant l'alignement existant ou pour venir joindre l'alignement sur la voirie.

ARTICLE N5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec retrait minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE N7 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nt, les extensions des constructions d'habitation existantes sont limitées à 50% de l'emprise au sol initiale de la construction d'habitation, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol créée.

provisoire

ARTICLE N8 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions de type carbets, susceptibles d'être autorisées, est limitée à 3 m à l'égout et à 7 m au faîtage, en zone Nt.

- Dans les secteurs Nl et Nt, cette hauteur est portée à 4.5 m à l'égout et 10 m au faîtage pour les installations à caractères touristiques ou de loisirs.

- La hauteur des ouvrages techniques n'est pas réglementée dans les secteurs Ne et Nf.

ARTICLE N9 - Aspect extérieur des constructions

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les façades :
Les bardages bois sont autorisés (bois brut, huilé hors vernis, ou peint).

Les toitures :
Les toitures seront de couleur mate et sombre, afin de s'insérer dans l'environnement. La pose de translucides en toiture est autorisée pour l'éclairage naturel du bâtiment.
Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.

Les toitures seront au minimum à deux pentes. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages techniques ou locaux liés à l'exploitation forestière dans le secteur Nf.
Dans le secteur Ne, les toitures des ouvrages techniques ne sont pas réglementées.

Les clôtures :
Dans tous les secteurs sauf Nf et Nore :
En zone inondable, la clôture ne doit pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
Les clôtures ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.
Sont autorisées : les clôtures en bois, les grillages, les haies d'essence locale.
Interdiction de la tôle ondulée.
Dans les secteurs Ne, Nf et Nore, les clôtures ne sont pas règlementées.

ARTICLE N10 - Aires de stationnement des véhicules

Imperméabilisation des sols :
Tout aménagement de stationnement devra utiliser des revêtements de type poreux adaptés à l'usage et aux types de véhicules attendus (herbes renforcées, dalles à alvéoles ensemencés, pavés drainants etc…), sauf impossibilités techniques relatives à une activité et ses besoins de service, comprenant par exemple des passages de camions quotidiens ou hebdomadaires.

provisoire

ARTICLE N11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Pour toutes les zones et secteurs N :
Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

A l'issue des exploitations minières dans les secteurs autorisés dans le SDOM en vigueur, les lieux devront être remis en état avec remodelage des terrains et plantations.

ARTICLE N12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture est encouragée pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m², notamment via l'installation de panneaux photovoltaïques.

Les panneaux photovoltaïques et tous les éléments de structure auront une finition mate. Ils auront obligatoirement un revêtement antireflet et devront être intégrés dans le pan de la couverture.

Les constructions neuves doivent prendre en compte la préservation de l'environnement dans leur conception avec, si possible :
-l'installation d'un récupérateur d'eau de pluie sur la parcelle,
-l'utilisation des matériaux renouvelables, recyclables, pour la construction principale et les annexes,
-l'utilisation des énergies renouvelables.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE N13 - Accès et voirie
Pour être constructible, un terrain doit comporter ou avoir une configuration permettant un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :
-présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;

-être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur

provisoire

configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sur les voies départementales, l'avis de la CTG est requis pour toute demande de création ou modification des accès.
Sur la RN 1, l'avis du STR de la DGTM est requis pour toute demande de création ou de modifications des accès.

ARTICLE N14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.
La récupération des eaux et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008) et notamment *« Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ».*

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (commune de Mana).

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public de collecte n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées autres que domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec

provisoire

les capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.
L'autorisation de déversement est délivrée par arrêté du Maire de MANA qui précise notamment les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Les immeubles ou établissements produisant des eaux usées assimilées domestiques, telles que définies à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement, ont droit, à leur demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations ainsi que de traitement des boues en aval.

Indépendamment du type de système public de collecte, tout immeuble doit disposer d'ouvrages en domaine privé permettant d'assurer une collecte séparée des différentes catégories d'eaux rejetées au réseau public.

Les ouvrages intérieurs de la propriété privée seront au minimum constitués d'un réseau d'eaux usées et, le cas échéant, d'un réseau d'eaux pluviales distincts jusqu'au regard de branchement situé en limite de propriété sur le domaine public.

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe, au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.

Collecte des déchets

Un bac est à disposition pour chaque habitation. Chaque propriétaire doit en faire la demande auprès de la CCOG, compétente en matière de déchets.

<u>ARTICLE N15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>

Non règlementé.

provisoire

PARTIE 3 :

LEXIQUE NATIONAL

provisoire

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

provisoire

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante 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.

1.7. Façade

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.

1.8. Gabarit

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.

1.9. Hauteur

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 ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

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.

1.11. Local accessoire

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.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction

provisoire

principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

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.*

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement

provisoire

construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des

provisoire

constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

provisoire

provisoire

DEFINITIONS SUPPLEMENTAIRES

provisoire

Accès
C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

Alignement
Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagement paysager
Mise en valeur des espaces extérieurs d'une construction, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

Attique
Etage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs et en retrait des étages inférieurs par rapport à la rue.

Auvent
Petite toiture en surplomb en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur.

Aveugle
Se dit d'un mur sans ouverture, d'une baie dont le fond est muré ou d'ouvertures simulées.

Baie
Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Borgne
Se dit d'un mur sans ouverture ou n'ayant qu'une ouverture.

Carbet : installation sans fondation, ni murs, constituant un abri pour les biens et les personnes.

Claire-voie
Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

Comble
L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Croupe
Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon et réunissant à leur extrémité les pans principaux.

Destinations et sous-destinations
Les destinations de constructions prévues à l'article R 151-28 modifié par Décret n°2020-78 du 31 janvier 2020-art.1, comprennent les sous-destinations suivantes :

provisoire

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable
Peuvent être considérés comme des dispositifs de production d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

Egout de toiture
En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit.

Energie renouvelable
Energie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inéluctablement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.
Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Espace libre
Surface de terrain non occupée ou non bâtie.

Espace vert sur dalle
Espace constitué d'une dalle imperméable qui accueille une épaisseur de terre végétale suffisante pour recevoir des plantations.

Habitat individuel
Construction implantée de manière « discontinue » dont le volume n’abrite pas plus d’un logement.

provisoire

Habitat collectif
Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.
La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptibles de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces…).
Habitat individuel groupé
Il s'agit de plusieurs habitats individuels construit en mitoyenneté. Exemple : maison de ville, maison en bande.

Habitat intermédiaire
Il s'agit d'une construction accueillant plusieurs logements, où chaque logement dispose d'une entrée individuelle. Il n'y a pas de parties communes. L'habitat intermédiaire peut prendre la forme de petit immeuble ou de maison.

Habitations légères de loisirs
Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (par exemple : chalets, bungalow…).

Haie vive
Type de haie constituée de végétaux d'essence locale pouvant contenir tout un panel d'arbustes à fleurs en mélange avec des arbustes persistants.

Harmonie
L'harmonie d'une construction est notamment appréciée par rapport aux constructions avoisinantes en matière de volume, de couleur, d'aspect ou d'implantation.

Implantations dominantes
Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un ilot.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du document d'urbanisme.

Limites séparatives
Ce sont les limites séparatives de fond ou latérales, séparant une unité foncière de sa voisine.

Lucarne
Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

provisoire

Marge de recul
La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

Modénature
Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Mur bahut
Mur servant de base à une clôture.

Nu de la façade
Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle
Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

Ordonnancement de fait
Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis situés le long d'une rue.

Opérations groupées
Constructions à usage d'habitations individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'association foncière urbaine de remembrement.

Parcelle traversante
Unité foncière dont au moins deux façades sont contiguës à une voie publique ou privée.

Parcelle en drapeau
Parcelle n'ayant pas de façade sur la rue à l'exception de son accès.

Place de stationnement
Destinée au stationnement des voitures, chaque place de stationnement devra présenter une largeur d'au moins 2,30 m et une longueur d'au moins 5 m.

Point de la construction
Tout point d'un bâtiment, y compris les saillies et modénatures dépassant du nu de la façade.

Réhabilitation
Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, la division d'un immeuble ou l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

provisoire

Réglementation thermique (RT)
La réglementation thermique a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour les usages réglementaires (chauffage, production d'eau chaude sanitaire (ECS), ventilation, rafraîchissement et éclairage). La RT 2012 est effective depuis le 1er janvier 2013.

Retrait
On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite parcellaire. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.
Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.
Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Ripisylve
Etymologie : du latin ripa, « rive » et silva, « forêt », ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve.

Saillie
Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

SEVESO 1 et SEVESO 2 sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques - (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique).

Sous-destination de construction « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
Cette sous-destination 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.

Sous-destination de construction « Artisanat et commerce de détail **»**
Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Sous-destination de construction « Autres équipements recevant du public »
Cette sous-destination 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 « Equipements d'intérêt collectif et services publics », à savoir « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs ». Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

Sous-destination de construction « Bureaux »

provisoire

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Sous-destination de construction « Centre de congrès et d'exposition »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sous-destination de construction « Cinéma **»**
Cette sous-destination 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.

Sous-destination de construction « Commerce de gros »
Cette sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Sous-destination de construction « Entrepôt »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Sous-destination de construction « Equipements sportifs »
Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Sous-destination de construction « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »
Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements d'intérêt collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Sous-destination de construction « Exploitation agricole »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions abritant du matériel, des animaux et des récoltes.

Sous-destination de construction « Exploitation forestière »
Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts servant notamment au stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Sous-destination de construction « Hébergement »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Sous-destination de construction « Hébergement hôtelier et touristique »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

provisoire

Sous-destination de construction « Industrie »
Cette sous-destination 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.

Sous-destination de construction « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »
Cette sous-destination 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Sous-destination de construction « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »
Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, 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.

Sous-destination de construction « Logement »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement », notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Sous-destination de construction « Restauration »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Sous-destination de construction « Salles d'art et de spectacles »
Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Surface de plancher
La surface de plancher de la construction (article R.111-22 du Code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de

provisoire

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,
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,
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.

Terrain naturel
Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Unité foncière
Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou groupe de propriétaires, ou à la même indivision.

Voirie
La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.
On distingue deux types de voirie : publiques ou privées.

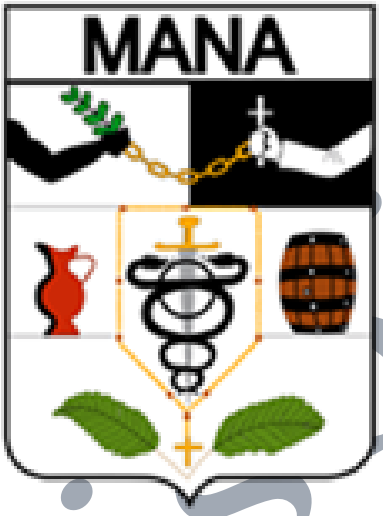
Volumes principaux
Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, grange…).

Zonage
Le territoire concerné par le PLU est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (UA, UC, UP, ...), faisant référence au règlement écrit. Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires du cadastre.

Zone
Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UC, UP ...).

Zone d'aménagement concerté (ZAC)
Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation (voir articles L 31 1 -1 et suivants et articles R 31 1 -1 du Code de l'urbanisme) :
De constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

provisoire



Maîtrise d'ouvrage de la révision du PLU :
Mairie de Mana

provisoire