

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département du Gard

Commune de **Saint-Victor-de-Malcap**



5. REGLEMENT

Élaboration du PLU prescrite par DCM le 6 mars 2012

Arrêt du PLU par DCM le 10 juin 2016

Approbation du PLU par DCM le 16 décembre 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE 1 APPROUVEE par DCM LE 22/09/2020

RAPPELS REGLEMENTAIRES	5	3
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11	8
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41	33
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51	40
ATTENTION - CONSULTER MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUEE LE 22/09/2020		
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63	50
ATTENTION - CONSULTER MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUEE LE 22/09/2020		
ANNEXES	75	60
MODIFICATION SIMPLIFIEE 1 APPROUEE LE 22/09/2020		69

RAPPELS REGLEMENTAIRES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones définies par le Code de l'urbanisme. Le PLU de Saint-Victor-de-Malcap définit les zones suivantes :

- Les zones urbaines qui comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :
 - la zone UA qui correspond au centre ancien du village, et des hameaux (Malcap, Saint-Etienne-de-Sermantin),
 - la zone UB qui correspond à la zone urbaine en périphérie du centre ancien du village, dont le secteur UBe qui correspond au site dédié aux équipements et services,
 - la zone UC et le secteur en assainissement non collectif UCa qui correspond à l'urbanisation récente du village.
- La zone à urbaniser 1AU qui comprennent un secteur à caractère naturel destiné à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- La zone agricole indiquée sur les plans de zonage en zone A et secteurs Ap et Aj (secteur de jardins partagés), qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone naturelle indiquée sur les plans de zonage en zone N qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Le secteur Nt comprend le camping existant.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Les emplacements réservés sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste des annexes.

RISQUES MAJEURS

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte et faire apparaître les risques naturels à partir des informations disponibles.

Le règlement graphique fait apparaître une trame pour les secteurs dans lesquels existent ou peuvent exister des risques naturels connus, identifiés par les services compétents de l'État.

RISQUE INONDATION

La commune est couverte par un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) du bassin versant de la Cèze approuvé par arrêté préfectoral du 7 novembre 2011. Le PPRI a valeur de Servitude d'Utilité Publique et il est à ce titre annexé au PLU (pièce 6g).

La connaissance et la maîtrise des risques naturels peuvent évoluer. Tout pétitionnaire doit consulter les documents de référence au moment de la demande et s'informer auprès des services compétents de l'État et de la commune pour connaître et prendre en compte la nature, le niveau précis des risques ainsi que les prescriptions ou recommandations correspondantes.

RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est située en zones moyennement à faiblement touchées par le risque de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont jointes en annexes du présent PLU.

RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

La commune est située en zone d'aléa faible. La construction est possible mais le risque doit être porté à la connaissance des maîtres d'œuvre. Les zones à risques sont reportées sur les plans de zonage du PLU.

Une étude géotechnique locale est préconisée avant tout projet dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques.

RISQUE INCENDIE DE FORET

L'existence de risques d'incendies de forêt sur la commune a conduit à définir des obligations en matière de débroussaillage issues des dispositions du Code Forestier.

RISQUE SEISME

L'existence du risque séisme sur la commune a conduit à définir des prescriptions pour la construction de certains bâtiments.

Les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont jointes en annexes du présent PLU.

ADAPTATIONS MINEURES

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Le PLU prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est fait référence aux destinations de constructions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation (hors habitations légères et mobiles de loisirs (HLL), etc.),
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, villages de vacances, HLL et parcs résidentiels de loisirs (PRL), campings et autres installations liées à l'hébergement touristique),
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière (serres de culture, bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A.
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

Une annexe à une habitation est définie comme une construction située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines, abris de piscine, atelier, etc.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES MODES D'OCCUPATION DU SOL

L'autorisation des modes d'occupation du sol peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Sous réserve :

- du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées et aux servitudes d'utilité publique ;
- et dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet d'aménagement et de développement durable ;

Les équipements d'intérêt public (constructions et installations), équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont également autorisées, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

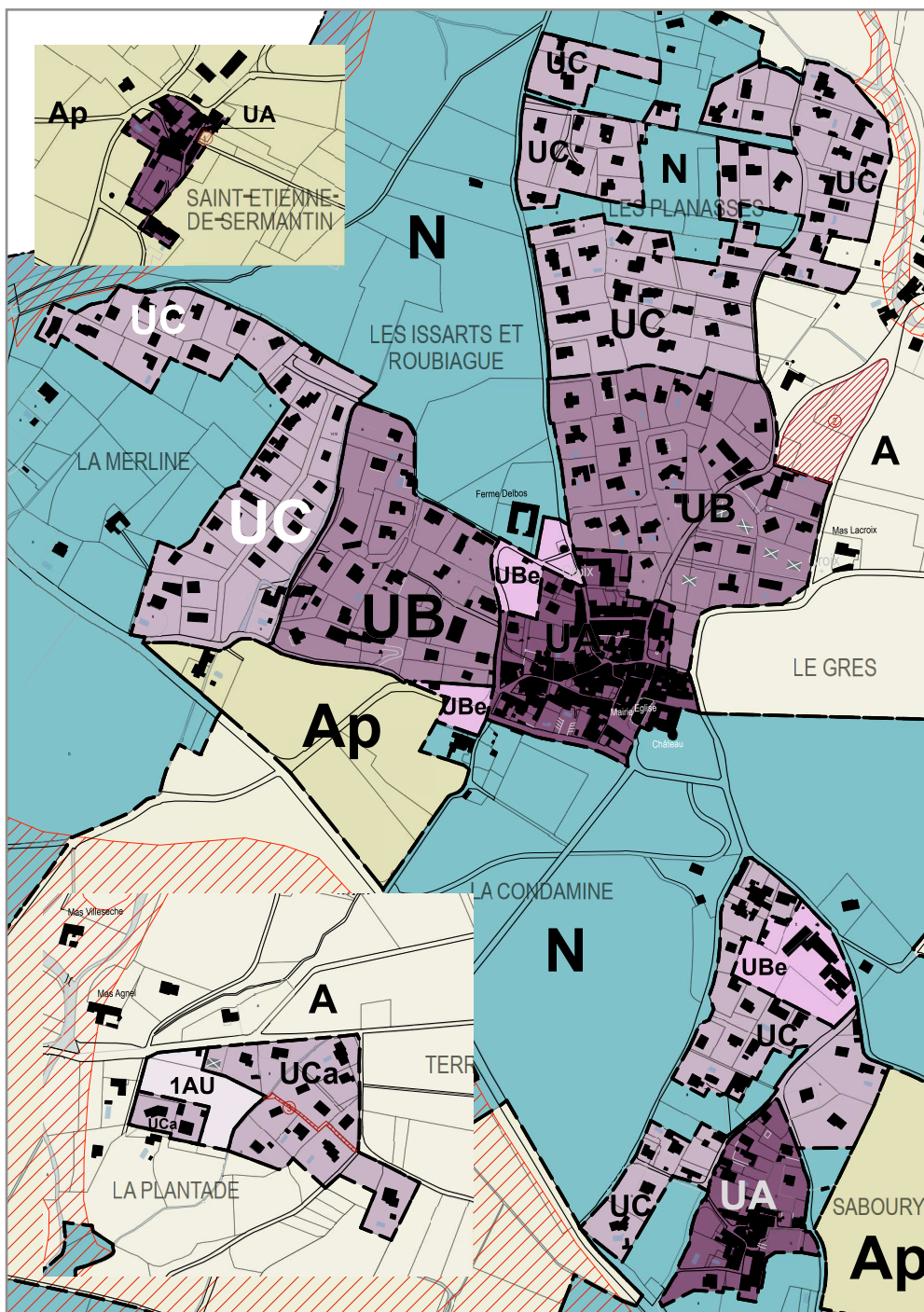
CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone **UA** correspond au tissu urbain ancien du village et des hameaux de Malcap et Saint-Etienne-de-Sermantin. Les constructions sont édifiées en ordre continu, dans un style architectural traditionnel dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

Seules peuvent y être admises les constructions et installations compatibles avec le caractère urbain et villageois de la zone.

La zone UA est incluse en zone de risque sismique (voir rapport de présentation et annexes du PLU).

Elle ne comprend aucun secteur.



Situation de la zone UA

ARTICLE 1 – UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupations et d'utilisations interdits sont :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'habitat démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Pour la prise en compte des risques d'érosion de berges, il est interdit l'édification de toute construction dans le franc-bord de 10 mètres de large compté de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux, fossés et talwegs sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié sur la commune.

Il est interdit de combler les fossés et talwegs qui devront être obligatoirement entretenus.

ARTICLE 2 – UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions sont :

- les extensions et aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration existantes à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant et la vie urbaine ;
- les extensions et aménagements d'exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant et la vie urbaine,
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures.

ARTICLE 3 – UA – ACCÈS ET VOIRIE

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les services gestionnaires du domaine public :

- sur les routes départementales RD 51, RD 51c, RD 51g et RD 171a est le Conseil départemental,
- sur les voies communales est la Mairie.

Les bornes NGF devront être préservées.

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagées.

Les aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité et des principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (secours, ramassage des déchets, etc.) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – UA – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

EAUX PLUVIALES

En raison du caractère très dense de la zone, aucun dispositif de rétention n'est imposé sur la zone. Toute opération devra veiller à ne pas aggraver sensiblement le ruissellement, et le choix du point de rejet sera justifié par le propriétaire. Les toitures seront raccordées au réseau pluvial s'il existe, ou s'écouleront vers le caniveau.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction ou installation nouvelle les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication seront installées en souterrain.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics seront placés de manière la plus discrète possible et ne nuisant pas au caractère des lieux.

ARTICLE 6 – UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions devront être édifiées à **l'alignement des voies publiques ou des constructions mitoyennes existantes**.

Les constructions seront édifiées, **conformément au document graphique** :

- en recul de **15 mètres par rapport à l'axe des RD 51c, RD 51g et RD 171a en et hors agglomération**,
- en recul de **25 mètres par rapport à l'axe de la RD 51 en et hors agglomération**.

ARTICLE 7 – UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera possible :

- soit **sur une limite séparative**,
- soit **d'une limite séparative à l'autre**,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 – UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 – UA – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – UA – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder **12 mètres**.

La hauteur des **éoliennes individuelles** ne peut excéder **12 mètres**.

En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ou à reconstruire à l'emplacement existant, **la hauteur d'origine** peut être conservée.

Pour les annexes, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **4,5 mètres**.

ARTICLE 11 – UA – ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

COUVERTURE

L'agencement des nouvelles toitures doit **respecter la logique d'organisation des toitures existantes dans la zone UA** soit : un faîtage parallèle à la rue et deux pentes de toiture.

Les toitures des constructions seront constituées de **tuile canal dans la nuance du matériau naturel**.

Les toitures terrasses sont admises partiellement pour les annexes, les éléments de raccordements entre toits et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site.

FAÇADES ET OUVERTURES

Ordonnancement

Les façades sur rue des bâtiments doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes. L'organisation des ouvertures reprendra l'ordonnancement ancien des façades. Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine et des constructions traditionnelles locales sera respecté. Les nouvelles ouvertures auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges. Les volets doivent être battants.

Les ouvertures en toitures seront limitées à des lucarnes rampantes encastrées dans la toiture.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris. Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée seront maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse.

Couleur

Les constructions doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue. Les teintes des façades, des murs de clôture et des menuiseries seront choisies dans le respect de la gamme des teintes traditionnellement utilisées dans le village.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

AJOUT D'ELEMENTS CONTEMPORAINS

Si leur implantation ne peut se faire sur une autre façade que celle visible depuis l'espace public, les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

L'installation des capteurs solaires en couverture et en façade doit faire l'objet d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et de son environnement urbain. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

Les équipements techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnancement de la façade. Les équipements techniques ne devront pas générer de nuisances sonores pour les riverains.

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les murs anciens et les dispositifs de portails anciens de qualité doivent être conservés en cas de rénovation ou d'extension. L'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, etc.) sera respecté.

Les clôtures situées en limite de zone agricole ou naturelle seront végétales, constituées d'essences locales et variées, peuvent être doublées d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas être supérieure à **1,80 mètres en limite avec l'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.**

ARTICLE 12 – UA – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces dispositions s'appliquent à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu au moins **1 place par logement**.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 50 mètres, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, dans un rayon de 50 mètres, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Pour les autres destinations de constructions autorisées, il doit être prévu au moins **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher**. Les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les projets d'opérations groupées et les opérations d'ensemble d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m² devront prévoir la réalisation d'un parking collectif pour les visiteurs.

ARTICLE 13 – UA – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, haies, bosquets, etc.).

La plantation des cupressacées (cyprès, thuya, etc.) est interdite dans le cadre de la prévention des allergies.

ARTICLE 14 – UA – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions à usage d'habitation devront utiliser des matériaux et procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Les travaux sur les constructions existantes devront permettre de réduire la consommation énergétique du bâtiment.

Les dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable assurant les besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à l'architecture et au paysage environnant.

**ARTICLE 15 – UA – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE
COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux permettant une connexion aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

ARTICLE 1 – UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupations et d'utilisations interdits dans l'ensemble de la zone et des secteurs sont :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'habitat démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Pour la prise en compte des risques d'érosion de berges, il est interdit l'édification de toute construction dans le franc-bord de 10 mètres de large compté de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux, fossés et talwegs sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié sur la commune.

Il est interdit de combler les fossés et talwegs qui devront être obligatoirement entretenus.

Il est interdit l'édification de toute construction dans le secteur d'aléas par débordement de ruissellement identifié sur le document graphique.

EN SECTEUR UB_e

En plus des occupations interdites dans la zone UB, les constructions à usage d'habitation sont interdites dans le secteur.

ARTICLE 2 – UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone UB et du secteur UB_e sont :

- les extensions et aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration existantes à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant et la vie urbaine ;
- les extensions et aménagements d'exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant et la vie urbaine,
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures,
- les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction.

EN SECTEUR UBe

Sont de plus admis sous conditions les types d'occupations et d'utilisations suivants dans le secteur UBe :

- le logement à condition que l'équipement public nécessite la présence rapprochée et permanente sur le lieu pour assurer le fonctionnement de l'activité ou de l'équipement, que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment et que la surface de plancher du logement soit limitée à 40 m² de surface de plancher ;
- les activités autorisées (hors ICPE soumises à leur propre réglementation) devront satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur relatives à la lutte contre les bruits de voisinage, à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, imposant la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

ARTICLE 3 – UB – ACCÈS ET VOIRIE

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les services gestionnaires du domaine public :

- sur les routes départementales RD 51c, RD 51g et RD 171a est le Conseil départemental,
- sur les voies communales est la Mairie.

Les bornes NGF devront être préservées.

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagées.

Les aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité et des principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (secours, ramassage des déchets, etc.) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – UB – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

EN SECTEUR UB_e

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement. Elle pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

EAUX PLUVIALES

Il est interdit de modifier ou supprimer les fossés et axes d'écoulement, sauf à fournir une étude hydraulique justifiant de la non dégradation des conditions d'écoulement pour les parcelles alentour (amont, aval, et au droit du projet).

Que ce soit pour une opération d'aménagement d'ensemble ou une opération individuelle, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et à étudier systématiquement.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions techniques indiquées dans le zonage pluvial.

Toute imperméabilisation de plus de 50 m² devra créer un dispositif de compensation sur la base d'un volume de stockage de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite maximum autorisé de 13l/s/ha aménagé.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction ou installation nouvelle les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication seront installées en souterrain.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics seront placés de manière la plus discrète possible et ne nuisant pas au caractère des lieux.

ARTICLE 6 – UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées **en recul de 3 mètres** minimum par rapport à l'emprise publique.

Les constructions seront édifiées en **recul de 15 mètres par rapport l'axe des RD 51c, RD 51g et RD 171a en et hors agglomération, conformément au document graphique.**

EN SECTEUR UBe

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est libre.

Les constructions seront édifiées en **recul de 15 mètres par rapport l'axe des RD 51c, RD 51g et RD 171a en et hors agglomération, conformément au document graphique.**

ARTICLE 7 – UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera possible :

- soit **sur une limite séparative,**
- soit **d'une limite séparative à l'autre,**
- **soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.**

ARTICLE 8 – UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les une par rapport aux autres est libre.

ARTICLE 9 – UB – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

EN SECTEUR UBe

Non réglementé.

ARTICLE 10 – UB – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder **7,5 mètres**.

La hauteur des **éoliennes individuelles** ne peut excéder **12 mètres**.

En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ou à reconstruire à l'emplacement existant, **la hauteur d'origine** peut être conservée.

Pour les annexes, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **4,5 mètres**.

EN SECTEUR UBe

La hauteur des constructions autorisées mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder **12 mètres**.

ARTICLE 11 – UB – ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

L'implantation des bâtiments tiendra compte de l'orientation, de la topographie, des perceptions lointaines et rapprochées des constructions, de l'implantation des bâtiments existants, des éléments végétaux et de son impact dans le paysage.

FAÇADES ET OUVERTURES

Ordonnancement

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

AJOUT D'ELEMENTS CONTEMPORAINS

Les coffrets d'alimentation ou de comptage seront intégrés à la clôture ou à la façade.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) seront intégrés et adaptés à l'ordonnancement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

Les équipements techniques ne devront pas générer de nuisances sonores pour les riverains.

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

CLÔTURES ET CONSTRUCTION ANNEXES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La clôture est la partie d'une construction la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Les clôtures seront végétales, constituées d'essences locales et variées, pouvant être doublées d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas être supérieure à **1,80 mètres en limite avec l'emprise publique et 2 mètres en limite séparative**.

ARTICLE 12 – UB – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces dispositions s'appliquent à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu au moins **2 places par logement**.

Les places devront être aménagée hors espace clôturé c'est à dire donnant sur l'emprise publique.

Pour les autres destinations de constructions autorisées, il doit être prévu au moins **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher**. Les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les projets d'opérations groupées et les opérations d'ensemble d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m² devront prévoir la réalisation d'un parking collectif pour les visiteurs.

ARTICLE 13 – UB – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, haies, bosquets, etc.).

La plantation des cupressacées (cyprès, thuya, etc.) est interdite dans le cadre de la prévention des allergies.

EN SECTEUR UB_e

La plantation des cupressacées (cyprès, thuya, etc.) est interdite dans le cadre de la prévention des allergies.

ARTICLE 14 – UB – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions à usage d'habitation devront utiliser des matériaux et procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Les travaux sur les constructions existantes devront permettre de réduire la consommation énergétique du bâtiment.

Les dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable assurant les besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à l'architecture et au paysage environnant.

ARTICLE 15 – UB – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux permettant une connexion aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone **UC** correspond au tissu urbain constitué principalement d'habitat individuel.

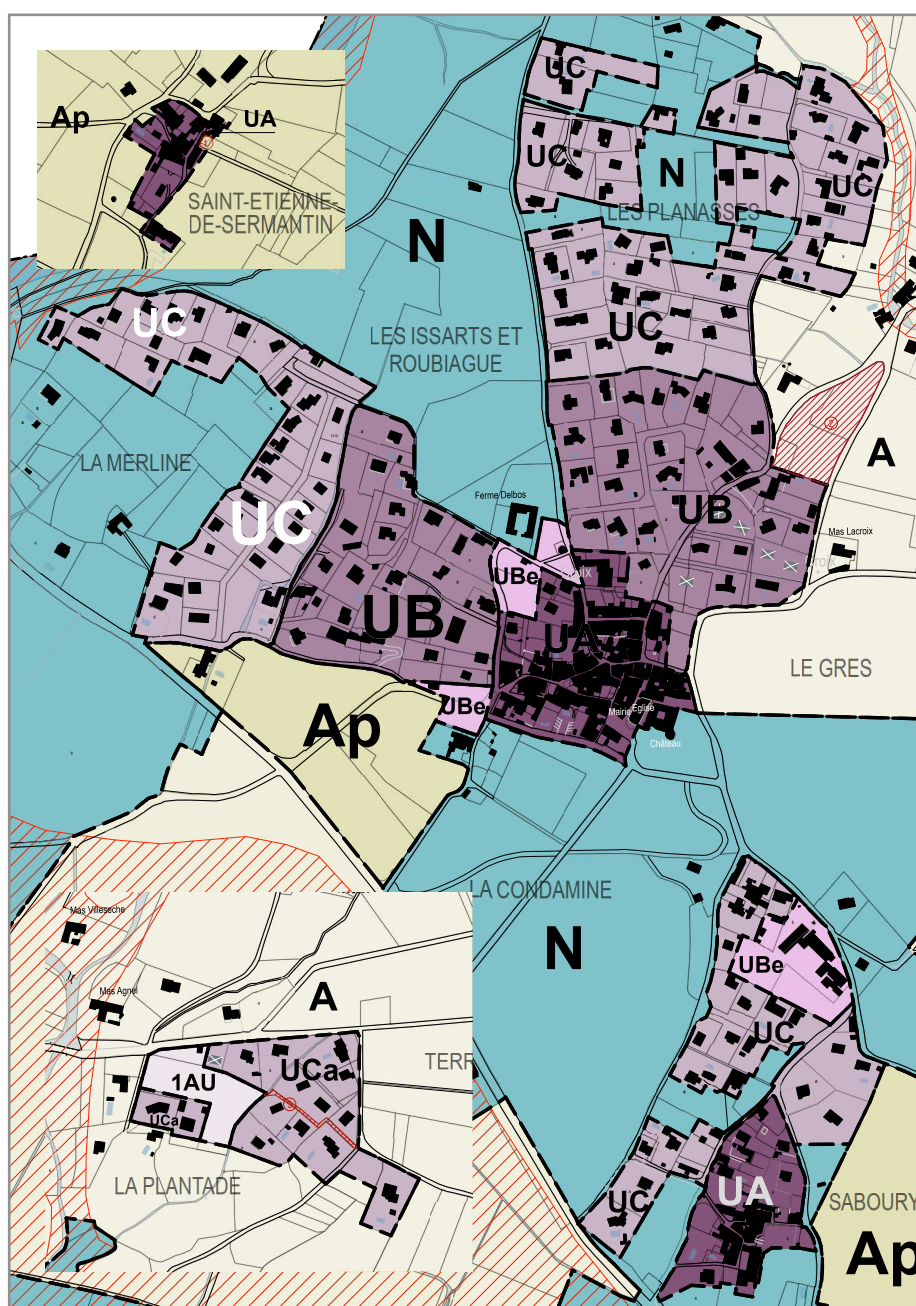
Seules peuvent y être admises les constructions et installations compatibles avec le caractère résidentiel et urbain de la zone.

La zone UC est incluse:

- en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles ;
- en zone d'aléa fort par débordement de ruissellement ;
- en zone de risque sismique ;

Elle comprend le secteur UCa de La Plantade qui ne dispose pas de l'assainissement collectif.

L'urbanisation du secteur UCa devra respecter les dispositions particulières indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.



Situation des zones UC, UCa

ARTICLE 1 – UC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupations et d'utilisations interdits sont :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'habitat démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Pour la prise en compte des risques d'érosion de berges, il est interdit l'édification de toute construction dans le franc-bord de 10 mètres de large compté de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux, fossés et talwegs sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié sur la commune.

Il est interdit de combler les fossés et talwegs qui devront être obligatoirement entretenus.

Il est interdit l'édification de toute construction dans le secteur d'aléas par débordement de ruissellement identifié sur le document graphique.

ARTICLE 2 – UC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions sont :

- les extensions et aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration existantes à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant et la vie urbaine ;
- les extensions et aménagements d'exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant et la vie urbaine ;
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction.

ARTICLE 3 – UC – ACCÈS ET VOIRIE

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les services gestionnaires du domaine public :

- sur les routes départementales RD 51c, RD 51 et RD 171a est le Conseil départemental,
- sur les voies communales est la Mairie.

Les bornes NGF devront être préservées.

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagées.

Les aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité et des principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (secours, ramassage des déchets, etc.) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – UC – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

EN SECTEUR UCa

En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Le terrain doit permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du milieu récepteur conformément aux modalités prévues dans le schéma directeur d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

Il est interdit de modifier ou supprimer les fossés et axes d'écoulement, sauf à fournir une étude hydraulique justifiant de la non dégradation des conditions d'écoulement pour les parcelles alentour (amont, aval, et au droit du projet).

Que ce soit pour une opération d'aménagement d'ensemble ou une opération individuelle, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et à étudier systématiquement.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions techniques indiquées dans le zonage pluvial.

Toute imperméabilisation de plus de 50 m² devra créer un dispositif de compensation sur la base d'un volume de stockage de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite maximum autorisé de 13l/s/ha aménagé.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction ou installation nouvelle les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication seront installées en souterrain.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics seront placés de manière la plus discrète possible et ne nuisant pas au caractère des lieux.

ARTICLE 6 – UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique**.

Les constructions seront édifiées **en recul de 15 mètres par rapport à l'axe des RD 51c et 171a et en recul de 25 mètres minimum de la RD51 en et hors agglomération, conformément au document graphique**.

ARTICLE 7 – UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées **à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres**.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative.

ARTICLE 8 – UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les une par rapport aux autres est libre.

ARTICLE 9 – UC – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 – UC – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder **7,5 mètres**.

La hauteur des **éoliennes individuelles** ne peut excéder **12 mètres**.

En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ou à reconstruire à l'emplacement existant, **la hauteur d'origine** peut être conservée.

Pour les annexes, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **4,5 mètres**.

ARTICLE 11 – UC – ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

COUVERTURE

Les toitures des constructions seront constituées de tuile canal dans la nuance du matériau naturel.

Les toitures terrasses sont admises.

FAÇADES ET OUVERTURES

Ordonnancement

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris. Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée seront maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

AJOUT D'ELEMENTS CONTEMPORAINS

Si leur implantation ne peut se faire sur une autre façade que celle visible depuis l'espace public, les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnancement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

Les équipements techniques ne devront pas générer de nuisances sonores pour les riverains.

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

CLÔTURES ET CONSTRUCTION ANNEXES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

Les murs anciens et les dispositifs de portails anciens de qualité doivent être conservés en cas de rénovation ou d'extension. L'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, etc.) sera respecté.

Les clôtures seront végétales, constituées d'essences locales et variées, pouvant être doublées d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas être supérieure à **1,80 mètres en limite avec l'emprise publique et 2 mètres en limite séparative**.

ARTICLE 12 – UC – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces dispositions s'appliquent à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu au moins **2 places** par logement.

Pour les autres destinations de constructions autorisées, il doit être prévu au moins **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher**. Les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les projets d'opérations groupées et les opérations d'ensemble d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m² devront prévoir la réalisation d'un parking collectif pour les visiteurs.

ARTICLE 13 – UC – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, haies, bosquets, etc.).

L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain. Il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisé. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être **plantés à concurrence de 20% de la superficie totale de la parcelle** avec des essences locales et variées.

La plantation des cupressacées (cyprès, thuya, etc.) est interdite dans le cadre de la prévention des allergies.

ARTICLE 14 – UC – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions à usage d'habitation devront utiliser des matériaux et procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Les travaux sur les constructions existantes devront permettre de réduire la consommation énergétique du bâtiment.

Les dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable assurant les besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à l'architecture et au paysage environnant.

ARTICLE 15 – UC – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux permettant une connexion aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

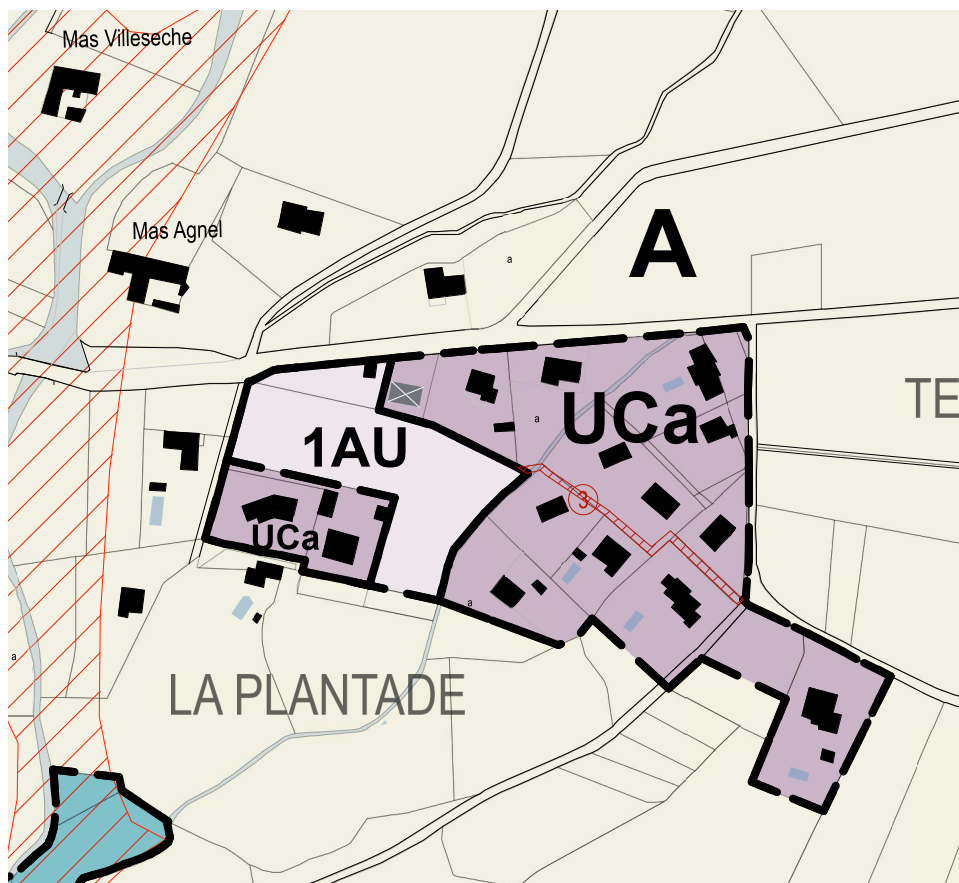
La zone **1AU** correspond à une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future à vocation d'habitat. Elle correspond en partie au hameau de La Plantade. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU lorsque la collectivité décidera de l'équiper. Toute nouvelle construction ou opération sera notamment conditionnée au raccordement de la zone au réseau d'assainissement collectif.

La zone 1AU est incluse:

- en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles ;
- en zone de risque sismique.

Elle ne comprend aucun secteur.

L'aménagement en zone 1AU devra respecter les dispositions particulières indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.



Situation de la zone 1AU

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

Toute construction, installation et aménagements autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2, sont interdits.

Pour la prise en compte des risques d'érosion de berges, il est interdit l'édification de toute construction dans le franc-bord de 10 mètres de large compté de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux, fossés et talwegs sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié sur la commune.

Il est interdit de combler les fossés et talwegs qui devront être obligatoirement entretenus.

ARTICLE 2 – 1AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions sont :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve de respecter les dispositions particulières indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

ARTICLE 3 – 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les services gestionnaires du domaine public :

- sur la route départementale RD 51c est le Conseil départemental,
- sur les voies communales est la Mairie.

Les bornes NGF devront être préservées.

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagées.

Les aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité et des principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (secours, ramassage des déchets, etc.) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – 1AU – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

EAUX PLUVIALES

Il est interdit de modifier ou supprimer les fossés et axes d'écoulement, sauf à fournir une étude hydraulique justifiant de la non dégradation des conditions d'écoulement pour les parcelles alentour (amont, aval, et au droit du projet).

Que ce soit pour une opération d'aménagement d'ensemble ou une opération individuelle, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et à étudier systématiquement.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions techniques indiquées dans le zonage pluvial.

Toute imperméabilisation de plus de 50 m² devra créer un dispositif de compensation sur la base d'un volume de stockage de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite maximum autorisé de 13l/s/ha aménagé.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction ou installation nouvelle les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication seront installées en souterrain.

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

Les constructions seront édifiées en **recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 51c en et hors agglomération, conformément au document graphique.**

ARTICLE 7 – 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera possible :

- soit **sur une limite séparative,**
- soit **d'une limite séparative à l'autre,**
- soit **en recul minimum de 3 mètres.**

ARTICLE 8 – 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 – 1AU – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – 1AU – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 – 1AU – ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

CLÔTURES ET CONSTRUCTION ANNEXES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

Les murs anciens et les dispositifs de portails anciens de qualité doivent être conservés en cas de rénovation ou d'extension. L'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, etc.) sera respecté.

Les clôtures seront végétales, constituées d'essences locales et variées, pouvant être doublées d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas être supérieure à **1,80 mètres en limite avec l'emprise publique et 2 mètres en limite séparative**.

ARTICLE 12 – 1AU – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces dispositions s'appliquent à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu au moins **2 places** par logement.

Pour les autres destinations de constructions autorisées, il doit être prévu au moins **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher**. Les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les projets d'opérations groupées et les opérations d'ensemble d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m² devront prévoir la réalisation d'un parking collectif pour les visiteurs.

ARTICLE 13 – 1AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, haies, bosquets, etc.).

L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain.

La plantation des cupressacées (cyprès, thuya, etc.) est interdite dans le cadre de la prévention des allergies.

ARTICLE 14 – 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront utiliser des matériaux et procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Les dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable assurant les besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à l'architecture et au paysage environnant.

ARTICLE 15 – 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux permettant une connexion aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ATTENTION

CONSULTER MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUEE LE 22/09/2020

**Modification du règlement relatif à la constructibilité
des annexes en zone A et N**

Document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT VICTOR DE MALCAP a été approuvé le 16 décembre 2016

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2020
transmise en Préfecture le 27 octobre 2020

DESIRA-NADAL Mireille, Maire



CARACTERE DE LA ZONE A

La zone **A** correspond à l'espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et de sa vocation agricole.

Seules peuvent y être admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A et les secteurs Ap et Aj sont inclus :

- en partie en zone de risque inondation délimitée par le PPRI Cèze Amont ;
- en partie en zone de risque incendies et feux de forêt ;
- en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles ;
- en zone de risque sismique.

La zone a fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Cèze Amont qui est annexé au PLU.

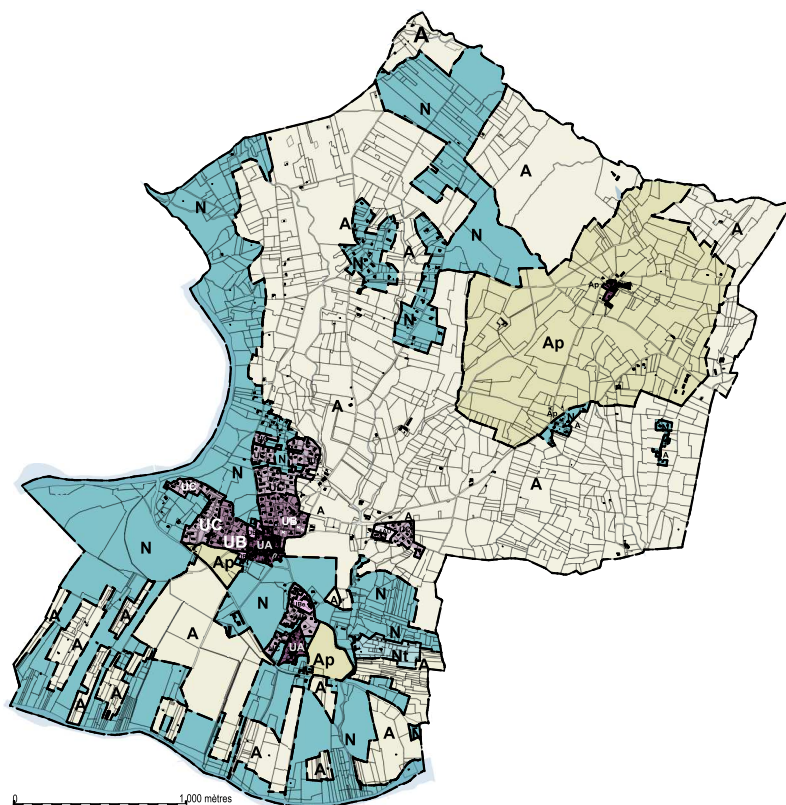
Une partie de la zone se situe dans :

- le périmètre de protection immédiat du captage AEP du Moulinet,
- le périmètre de protection immédiat du captage AEP du Mazet,
- le périmètre de protection rapproché du captage AEP du Moulinet,
- le périmètre de protection rapproché du captage AEP du Mazet.

Elle comprend les secteurs :

- Ap protégeant strictement les terres en raison de la qualité paysagère et de la qualité des sols du point de vue agronomique. Aucune construction n'y est autorisée ;
- Aj réservé à l'implantation de jardins partagés.

L'aménagement en zone A devra respecter les dispositions particulières indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.



Situation de la zone A et des secteurs Ap et Aj

ARTICLE 1 – A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation et aménagements autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2, sont interdits.

Dans les secteurs concernés par le PPRI sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol y étant mentionnées (cf. annexe du PLU).

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des eaux potables sont interdites toutes activités et installations listées dans les déclarations d'utilité publique, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau. (cf. annexe sanitaires du PLU).

Pour la prise en compte des risques d'érosion de berges, il est interdit l'édification de toute construction dans le franc-bord de 10 mètres de large compté de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux, fossés et talwegs sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié sur la commune.

Il est interdit de combler les fossés et talwegs qui devront être obligatoirement entretenus.

Il est interdit toute nouvelle construction dans la zone non aedificandi de 100 mètres de rayon autour des ouvrages de station d'épuration existants et futurs.

EN SECTEUR Ap

Toutes constructions nouvelles, quels que soient leurs usages et leurs types d'occupations, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites en secteur Ap.

ARTICLE 2 – A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

VOIR PAGE 8 _ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE 22/09/2020

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A sont :

- **les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,**
- **les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où 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 à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les bâtiments d'exploitations (hangar, etc.) nécessaires à l'activité agricole ;
- le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol ;
- les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination d'une superficie de 40 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;

- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités ; son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement ;
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction sous condition de ne pas ;
- le changement de destinations des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée. Le secteur Aj n'est pas concerné par cette disposition.

La zone A est concernée par des périmètres de protection des eaux potables identifiés sur règlement graphique. Les prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquent aux occupations et constructions autorisées dans la zone (cf. arrêté de DUP n° 2004-97-3, arrêté de DUP n° 2004-211-14 et rapport hydrogéologique consultables dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans les zones inondables, les occupations du sol non interdites à l'article 1 et autorisées sous conditions au présent article 2, doivent respecter les prescriptions mentionnées au PPRI, au schéma de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial. Dans le cas où un projet est impacté par plusieurs de ces règlements, c'est le plus contraignant qui s'applique.

EN SECTEUR Ap

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions en secteur Ap sont :

- **les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, sans extension, ni changement de destination,
- **les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions agricoles existantes ;**
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée ;
- le changement de destinations des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale.

EN SECTEUR Aj

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous condition en secteur Aj sont :

- **les constructions d'abris d'une emprise au sol maximale de 5 m² ;**
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures.

ARTICLE 3 – A – ACCÈS ET VOIRIE

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les services gestionnaires du domaine public :

- sur les routes départementales RD 51, RD 51c, RD 51g, RD 551, RD 171 et RD 171a est le Conseil départemental,
- sur les voies communales est la Mairie.

Les bornes NGF devront être préservées.

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagées.

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité et des principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (secours, ramassage des déchets, etc.) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – A – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage, puits ou source) il est nécessaire de mettre un périmètre de protection de 35 mètres de rayon dans lequel ne doit se trouver aucune source potentielle de pollution (systèmes d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôts de fumier, cuves de fioul, stockages de produits phytosanitaires, etc.)

ASSAINISSEMENT

En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Le terrain doit permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du milieu récepteur conformément aux modalités prévues dans le schéma directeur d'assainissement.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

Les dispositifs devront être conformes au zonage d'assainissement communal.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossé ou canalisation).

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

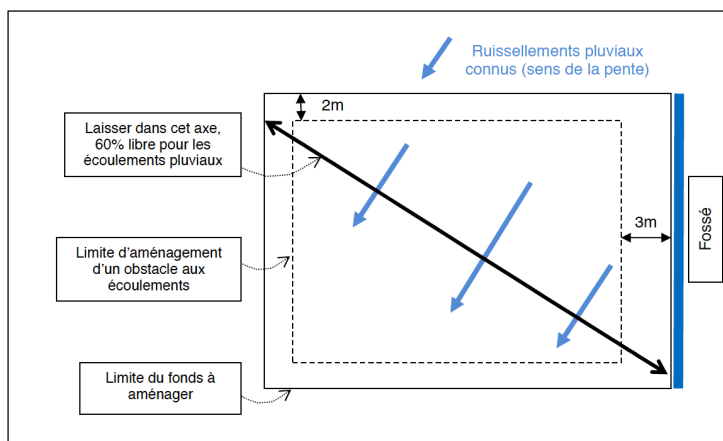
Que ce soit pour une opération d'aménagement d'ensemble ou une opération individuelle, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et à étudier systématiquement.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions techniques indiquées dans le zonage pluvial.

A défaut d'étude hydraulique particulière, les précautions suivantes sont applicables :

- en cas de fossé identifié au cadastre, ou visible sur le terrain, est obligatoire le retrait des constructions nouvelles ou obstacles à l'écoulement nouveaux (remblai hors zone inondable identifiée, mur de clôture, etc.) à une distance au moins égale à 3 mètres des fossés (distance mesurée depuis le haut de berge),
- en cas de zone de ruissellement connue, ou identifiée, est obligatoire, afin de ne pas renvoyer les eaux vers un fonds voisin, l'implantation éventuelle d'un aménagement pouvant faire obstacles à l'écoulement, doit être réalisée en laissant au moins 60% de la largeur d'écoulement disponible.

Cette largeur disponible est mesurée perpendiculairement à la pente, sur le fonds aménagé. L'objectif est de laisser passer le ruissellement de surface sans le concentrer ni le dévier ; dans ce cas les aménagements faisant obstacle à l'écoulement seront à une distance minimale de 2 mètres de la limite du fonds, pour que les écoulements s'étalent et se concentrent sur le fonds considéré et non chez ses voisins.



Extrait de Schéma de gestion des eaux pluviales

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction ou installation nouvelle les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication seront installées en souterrain.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics seront placés de manière la plus discrète possible et ne nuisant pas au caractère des lieux.

ARTICLE 6 – A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées en **recul de 15 mètres de l'axe des RD 51c, RD 171, RD 51g, RD 171a, RD 551 et en recul de 25 mètres de l'axe de la RD 51 en et hors agglomération, conformément au document graphique.**

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.**

ARTICLE 7 – A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées **à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans être inférieure à 5 mètres.**

ARTICLE 8 – A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes et autorisées sous conditions seront implantées dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement.

ARTICLE 9 – A – EMPRISE AU SOL

VOIR PAGE 8 _ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE 22/09/2020

~~L'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'habitation (annexes comprises) est fixée à 200 m².~~

~~L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est fixée à 40 m².~~

EN SECTEUR A_i

L'emprise au sol des abris de jardins ne pourra dépasser 5 m².

ARTICLE 10 – A – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder :

- **12 mètres** pour les **constructions à usage agricole** (hangars, etc.),
- **7,5 mètres** pour les **constructions à usage d'habitation autorisées sous conditions**,
- **12 mètres** pour les **éoliennes individuelles**.

En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ou à reconstruire à l'emplacement existant, **la hauteur d'origine** peut être conservée.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation existantes, mesurée du sol naturel au faîtage, ne peut excéder **4,5 mètres**.

EN SECTEUR A1

La hauteur des constructions autorisées mesurée au faîtage ne peut excéder 3 mètres.

ARTICLE 11 – A – ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

L'implantation des bâtiments tiendra compte de l'orientation, de la topographie, des perceptions lointaines et rapprochées des constructions, de l'implantation des bâtiments existants (favoriser la constitution visuelle d'un hameau), des éléments végétaux (bois, haies, etc.) pouvant atténuer son impact dans le paysage.

Les constructions seront conçues avec des volumétries simples dans un souci d'homogénéité d'ensemble.

FAÇADES ET OUVERTURES

Ordonnancement

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris. Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée seront maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

AJOUT D'ELEMENTS CONTEMPORAINS

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnancement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure en toiture non autorisée).

Les équipements techniques ne devront pas générer de nuisances sonores pour les riverains.

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

CLÔTURES ET CONSTRUCTION ANNEXES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau. Cette distance est comptée à partir du haut des berges.

Les murs anciens et les dispositifs de portails anciens de qualité doivent être conservés en cas de rénovation ou d'extension. L'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, etc.) sera respecté.

Les clôtures seront végétales, constituées d'essences locales et variées, pouvant être doublées d'un grillage.

EN SECTEUR A1

La hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas être supérieure **1 mètre**.

ARTICLE 12 – A – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces dispositions s'appliquent à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu au moins **1 place par logement**.

Pour les autres destinations de constructions autorisées, il doit être prévu au moins **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher**. Les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE 13 – A – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, haies, bosquets, etc.).

La plantation des cupressacées (cyprès, thuya, etc.) est interdite dans le cadre de la prévention des allergies.

L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les parcelles occupées par une construction à usage d'habitation, les espaces libres doivent être **plantés à concurrence de 20% de la superficie totale de la parcelle** avec des essences locales et variées.

Les abords des bâtiments agricoles doivent être plantés avec des essences locales et variées de manière à limiter leur impact dans le paysage.

ARTICLE 14 – A – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions à usage d'habitation devront utiliser des matériaux et procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Les travaux sur les constructions existantes devront permettre de réduire la consommation énergétique du bâtiment.

Les dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable assurant les besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à l'architecture et au paysage environnant.

ARTICLE 15 – A – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux permettant une connexion aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ATTENTION
CONSULTER MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020

Modification du règlement relatif à la constructibilité des annexes en zone A et N

Document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT VICTOR DE MALCAP a été approuvé le 16 décembre 2016

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2020
transmise en Préfecture le 27 octobre 2020.
DESIRA-NADAL Mireille, Maire



CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** correspond à l'espace naturel à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'intérêt écologique.

Seules peuvent y être admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone N et le secteur Nt sont inclus:

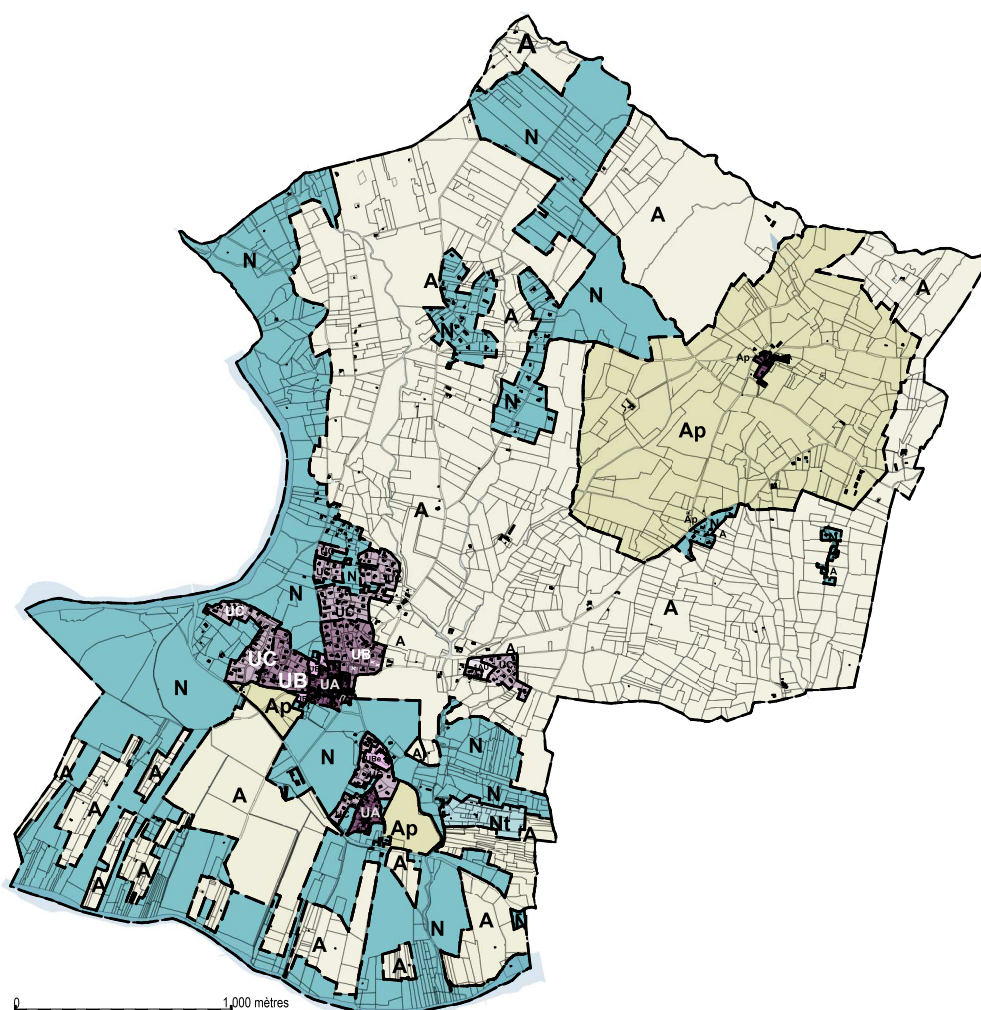
- en partie en zone de risque inondation délimitée par le PPRI Cèze Amont ;
- en partie en zone de risque incendies et feux de forêt ;
- en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles ;
- en zone de risque sismique.

La zone a fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Cèze Amont qui est annexé au PLU.

Une partie de la zone se situe dans :

- le périmètre de protection immédiat du captage AEP du Moulinet,
- le périmètre de protection immédiat du captage AEP du Mazet,
- le périmètre de protection rapproché du captage AEP du Moulinet,
- le périmètre de protection rapproché du captage AEP du Mazet.

Elle comprend le secteur Nt occupé par un camping.



Situation de la zone N et du secteur Nt

ARTICLE 1 – N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation et aménagements autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2, sont interdits.

Dans les secteurs concernés par le PPRI sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol y étant mentionnées (cf. annexe du PLU).

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des eaux potables sont interdites toutes activités et installations listées dans les déclarations d'utilité publique, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau. (cf. annexe sanitaires du PLU).

Pour la prise en compte des risques d'érosion de berges, il est interdit l'édification de toute construction dans le franc-bord de 10 mètres de large compté de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux, fossés et talwegs sur l'ensemble du chevelu hydraulique répertorié sur la commune.

Il est interdit de combler les fossés et talwegs qui devront être obligatoirement entretenus.

Il est interdit toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil de public dans la zone non aedificandi de 100 mètres de rayon autour des ouvrages de station d'épuration existants et futurs.

ARTICLE 2 – N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

VOIR PAGE 10_ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone N sont :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination d'une superficie de 40 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités ; son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que ces installations soient liées à une activité forestière ;
- les affouillements ou les exhaussements de sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité ;
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;

- les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction ;
- le changement de destinations des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée ;

La zone N est concernée par des périmètres de protection des eaux potables identifiés sur règlement graphique. Les prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquent aux occupations et constructions autorisées dans la zone (cf. arrêté de DUP n° 2004-97-3, arrêté de DUP n° 2004-211-14 et rapport hydrogéologique consultables dans les annexes du PLU).

Dans les zones inondables, les occupations du sol non interdites à l'article 1 et autorisées sous conditions au présent article 2, doivent respecter les prescriptions mentionnées au PPRI, au schéma de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial. Dans le cas où un projet est impacté par plusieurs de ces règlements, c'est le plus contraignant qui s'applique.

EN SECTEUR Nt

Dans l'ensemble du secteur, **seuls sont admis sous conditions :**

- **les constructions, installations et aménagements nécessaires au camping : sanitaires, bâtiment de restauration, commerce, locaux techniques, salle d'activité commune, annexes à l'activité (atelier, locaux de stockage) ;**
- les affouillements ou les exhaussements de sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité ;
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée.

ARTICLE 3 – N – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

La création d'un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les services gestionnaires du domaine public :

- sur les routes départementales RD 51, RD 51c, RD 551, RD 51g, RD 171 et RD 171a est le Conseil départemental,
- sur les voies communales est la Mairie.

Les bornes NGF devront être préservées.

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagées.

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité et des principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d'accessibilité.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (secours, ramassage des déchets, etc.) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – A – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Toute construction à usage d'habitation autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage, puits ou source) il est nécessaire de mettre un périmètre de protection de 35 mètres de rayon dans lequel ne doit se trouver aucune source potentielle de pollution (systèmes d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôts de fumier, cuves de fioul, stockages de produits phytosanitaires, etc.).

ASSAINISSEMENT

En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions ou installations à usage d'habitation doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Le terrain doit permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du milieu récepteur conformément aux modalités prévues dans le schéma directeur d'assainissement.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

Les dispositifs devront être conformes au zonage d'assainissement communal.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossé ou canalisation).

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

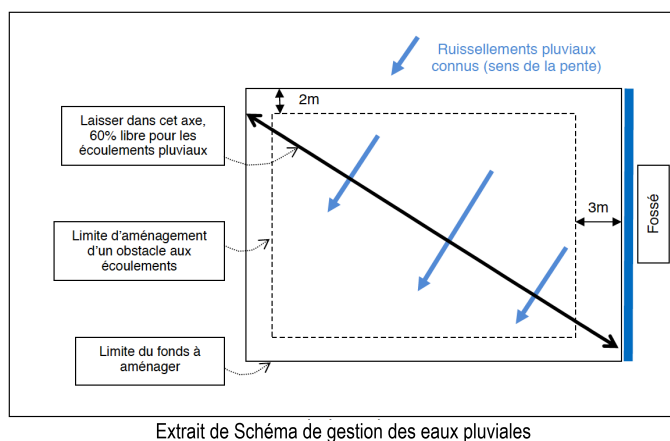
Que ce soit pour une opération d'aménagement d'ensemble ou une opération individuelle, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et à étudier systématiquement.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions techniques indiquées dans le zonage pluvial.

A défaut d'étude hydraulique particulière, les précautions suivantes sont applicables :

- en cas de fossé identifié au cadastre, ou visible sur le terrain, est obligatoire le retrait des constructions nouvelles ou obstacles à l'écoulement nouveaux (remblai hors zone inondable identifiée, mur de clôture, etc.) à une distance au moins égale à 3 mètres des fossés (distance mesurée depuis le haut de berge),
- en cas de zone de ruissellement connue, ou identifiée, est obligatoire, afin de ne pas renvoyer les eaux vers un fonds voisin, l'implantation éventuelle d'un aménagement pouvant faire obstacles à l'écoulement, doit être réalisée en laissant au moins 60% de la largeur d'écoulement disponible.

Cette largeur disponible est mesurée perpendiculairement à la pente, sur le fonds aménagé. L'objectif est de laisser passer le ruissellement de surface sans le concentrer ni le dévier ; dans ce cas les aménagements faisant obstacle à l'écoulement seront à une distance minimale de 2 mètres de la limite du fonds, pour que les écoulements s'étalent et se concentrent sur le fonds considéré et non chez ses voisins.



Extrait de Schéma de gestion des eaux pluviales

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction ou installation nouvelle les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication seront installées en souterrain.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics seront placés de manière la plus discrète possible et ne nuisant pas au caractère des lieux.

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

Les constructions seront édifiées en **recul de 15 mètres par rapport à l'axe des RD 51c, RD 511, RD 171a, RD171 et en recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 51 en et hors agglomération, conformément au document graphique.**

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être édifiées **en recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.**

ARTICLE 7 – N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~VOIR PAGE 10 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020~~

~~Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans être inférieure à 5 mètres.~~

ARTICLE 8 – N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes seront implantées dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement.

ARTICLE 9 – N – EMPRISE AU SOL

~~VOIR PAGE 11 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020~~

~~L'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'habitation (annexes comprises) est fixée à 200 m².~~

~~L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est fixée à 40 m².~~

ARTICLE 10 – N – HAUTEURS DE CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder :

- **12 mètres** pour les **constructions à usage agricole** (hangars, etc.),
- **7,5 mètres** pour les **constructions à usage d'habitation**,
- **12 mètres** pour les **éoliennes individuelles**.

En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ou à reconstruire à l'emplacement existant, **la hauteur d'origine** peut être conservée.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation existantes, mesurée du sol naturel au faîtage, ne peut excéder **4,5 mètres**.

EN SECTEUR Nt

La hauteur des constructions autorisées mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder **7,5 mètres**.

ARTICLE 11 – N – ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

L'implantation des bâtiments tiendra compte de l'orientation, de la topographie, des perceptions lointaines et rapprochées des constructions, de l'implantation des bâtiments existants (favoriser la constitution visuelle d'un hameau), des éléments végétaux (bois, haies, etc.) pouvant atténuer son impact dans le paysage.

Les constructions seront conçues avec des volumétries simples et dans un souci d'homogénéité d'ensemble.

FAÇADES ET OUVERTURES

Ordonnancement

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris. Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée seront maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

AJOUT D'ELEMENTS CONTEMPORAINS

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnancement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

Les équipements techniques ne devront pas générer de nuisances sonores pour les riverains.

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

CLÔTURES ET CONSTRUCTION ANNEXES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être édifiées en limite de la bande non aedificandi de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau.

Les murs anciens et les dispositifs de portails anciens de qualité doivent être conservés en cas de rénovation ou d'extension. L'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, etc.) sera respecté.

Les clôtures seront végétales, constituées d'essences locales et variées, pouvant être doublées d'une grille ou d'un grillage.

Les annexes des constructions d'habitation existantes respecteront un traitement architectural qui de part la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmonise avec le bâti existant, ancien ou récent.

ARTICLE 12 – N – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces dispositions s'appliquent à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu au moins **1 place par logement**.

Pour les autres destinations de constructions autorisées, il doit être prévu au moins **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher**. Les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

EN SECTEUR Nt

Il doit être prévu au moins **1 place par unité d'hébergement**.

ARTICLE 13 – N – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, haies, bosquets, etc.).

La plantation des cupressacées (cyprès, thuya, etc.) est interdite dans le cadre de la prévention des allergies.

L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les parcelles occupées par une construction à usage d'habitation, les espaces libres doivent être **plantés à concurrence de 20% de la superficie totale de la parcelle** avec des essences locales et variées.

Les abords des bâtiments forestiers et agricoles doivent être plantés avec des essences locales et variées de manière à limiter leur impact dans le paysage.

ARTICLE 14 – N – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les extensions de constructions à usage d'habitation devront utiliser des matériaux et procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Les travaux sur les constructions existantes devront permettre de réduire la consommation énergétique du bâtiment.

Les dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable assurant les besoins de la consommation domestique des occupants de la construction doivent être intégrés à l'architecture et au paysage environnant.

ARTICLE 15 – N – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux permettant une connexion aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

ANNEXES

			art. 1 & 2 Occupations et utilisation du sol	art. 3 Accès et voirie	art. 4 Desserte par les réseaux	art. 6 Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique	art. 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		
UA			Occupations admises : Habitations, commerces, bureaux, équipements, artisanat, hébergement hôtelier Occupations admises sous condition : extensions des ICPE et exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU	Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte Aménagements cyclables et piétons respectant les critères de qualité et des principes de continuité, de sécurité des cheminements et les normes en vigueur en matière d'accessibilité Voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile de plus de 50 mètres et se terminant en impasse aménagées de telle sorte que les véhicules (puissent faire demi-tour) Largeur minimale des voies nouvelles : 4 mètres	Raccordement obligatoire au réseau AEP Gestion des eaux pluviales Réseaux secs enterrés ou les plus discrets possible	A l'alignement des voies publiques ou des constructions voisines En retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales en et hors agglomération	Implantation en limite séparative ou d'une limite séparative à l'autre ou en retrait de 3 mètres minimum	Implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres		
	UB	UBe	Occupations admises : Commerces, bureaux, équipements, artisanat			Raccordement à l'assainissement collectif			Non réglementé	
		UB	Occupations admises : Habitations, commerces, bureaux, équipements, artisanat, hébergement hôtelier Occupations admises sous condition : extensions des ICPE et exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU			Assainissement non collectif			En retrait de minimum 3 mètres En retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales en et hors agglomération	
UC	UCa					Raccordement à l'assainissement collectif			En retrait de minimum 5 mètres En retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD51 En retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales en et hors agglomération	Implantation en retrait de 3 mètres minimum Recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle. Implantation des annexes autorisées en limites séparatives
	UC								En retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale en et hors agglomération	Implantation en limite séparative, d'une limite séparative à l'autre ou en retrait de 3 mètres minimum
1AU			Toutes les constructions sont interdites							
A	A	A	VOIR PAGE 8 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020 Occupations admises sous condition : Constructions nécessaires aux exploitations agricoles (logement exploitant 200 m² d'emprise au sol maximum) Constructions annexes (40 m²) et extensions des habitations existantes (200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher maximum)							
		Ap	Toutes les constructions sont interdites							
		Aj	Occupations admises : Abris de jardin (maximale de 5 m²)							
N	N	N	VOIR PAGE 10 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020 Occupations admises sous condition : Constructions nécessaires aux exploitations forestières Constructions annexes (40 m²) et extensions des habitations existantes (200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher maximum))							
		Nt	Occupations admises : Camping, hébergements légers de loisirs et installations liées (commerce, logement de fonction, etc.)				ZONE N : VOIR PAGE 10 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020	Recul minimum de 3 mètres entre les constructions		

			art. 9 Emprise au sol	art. 10 Hauteur maximale	art. 11 Aspect extérieur des constructions		art. 12 Stationnement	art. 13 Espaces libres et plantations	art. 14 & 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures de communication électronique	
UA			Non réglementé	12 mètres au faîtage 4,5 mètres pour les annexes	Préservation de l'aspect traditionnel local dans les matériaux, couleurs, orientations des pentes de toits, etc.		1 place par logement pouvant se trouver dans un rayon de 50 mètres 1 place par tranche de 50 m² de SP pour activités, bureaux, etc.	Non réglementé		
	UBe		Non réglementé	12 mètres au faîtage 4,5 mètres pour les annexes	Harmonie et intégration au contexte		1 place par tranche de 50 m² de SP			
UB	UB		Emprise au sol maximale autorisée 50%	7,5 mètres au faîtage 4,5 mètres pour les annexes	Harmonie et intégration au contexte Clôtures : perméables aux eaux de ruissellement = grille ou grillage doublés de végétation 1,80 mètres de hauteur maximum en limite avec l'emprise publique et 2 mètres maximum en limites séparatives		2 places par logement à créer avant la clôture ou portail 1 place par tranche de 50 m² de SP pour activités, bureaux, etc.	20 % des espaces libres à planter	utilisation des matériaux et procédés de construction permettant de limiter l'émission de gaz à effet de serre	
	UCa		Emprise au sol maximale autorisée 20%	7,5 mètres au faîtage 4,5 mètres pour les annexes	Harmonie et intégration au contexte Clôtures : perméables aux eaux de ruissellement = grille ou grillage doublés de végétation 1,80 mètres de hauteur maximum en limite avec l'emprise publique et 2 mètres maximum en limites séparatives		2 places par logement à créer avant la clôture ou portail 1 place par tranche de 50 m² de SP pour activités, bureaux, etc.	20 % des espaces libres à planter pour les parcelles occupées par du logement	travaux de réduction de la consommation énergétique du bâtiment	
UC	UC									
1AU			Non réglementé	Non réglementé	Harmonie et intégration au contexte			espaces libres à planter	dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable assurant les besoins de la consommation domestique des occupants	
A	A	A	Emprise au sol et surface de plancher maximale totale pour les constructions à vocation d'habitation existantes (annexes comprises) : 200 m² Emprise au sol maximale pour les annexes des constructions à vocation d'habitation existantes 40 m² VOIR PAGE 8 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22/09/2020	7,5 mètres au faîtage pour les logements 12 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles 4,5 mètres pour les annexes	Harmonie et intégration au contexte Clôtures perméables aux eaux de ruissellement	Harmonie et intégration au contexte	1 place par logement	20 % des espaces libres à planter pour les parcelles occupées par du logement Plantations obligatoires aux abords des bâtiments	construction à raccorder aux réseaux permettant une connexion aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques	
	Ap		Non réglementé	Non réglementé						
	Aj		Non réglementé	3 mètres au faîtage		Clôtures végétalisées d'une hauteur maximale de 1 mètre	Non réglementé	Non réglementé		
N	N	N	Emprise au sol et surface de plancher maximale totale pour les constructions à vocation d'habitation existantes (annexes comprises) : 200 m² VOIR PAGE 10 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE Emprise au sol maximale pour les annexes des constructions à vocation d'habitation existantes 40 m² APPROUVÉE LE 22/09/2020	7,5 mètres au faîtage pour les logements 12 mètres au faîtage pour les bâtiments forestiers 4,5 mètres pour les annexes		Harmonie et intégration au contexte	1 place par logement	20 % des espaces libres à planter pour les parcelles occupées par du logement		
	Nt		Emprise au sol maximale autorisée 10% pour les constructions et installations	7,5 mètres au faîtage pour les hébergements 4,5 mètres pour les annexes	Harmonie et intégration au contexte Clôtures perméables aux eaux de ruissellement		1 place par unité d'hébergement ou par emplacement	20 % des espaces libres à planter		

ACCES

Il s'agit de l'espace du terrain donnant directement sur la voie et par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les services gestionnaires du domaine public sont :

- sur les routes départementales : Conseil départemental,
- sur les voies communales : Mairie.

ACROTERE

C'est un élément saillant de façade, situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ALIGNEMENT

Il correspond à la limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines. C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

La référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies et espaces que dans la mesure où elles sont publiques (et non privés), et ne peut pas l'être par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

ANNEXE A UNE HABITATION

Elle est définie comme une construction située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines, etc.

Son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation hors zones urbaines.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour les bâtiments repérés par une étoile sur les documents graphiques en zone A, N ou dans le secteur AP, le changement de la destination d'origine des bâtiments repérés est autorisé pour des destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier/touristique, d'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles et forestières, ni à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le règlement peut être différent, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées aux catégories suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- pour la destination "exploitation agricole et forestière" : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- pour la destination "habitation" : logement, hébergement ;
- 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, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 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 ;
- pour la destination "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

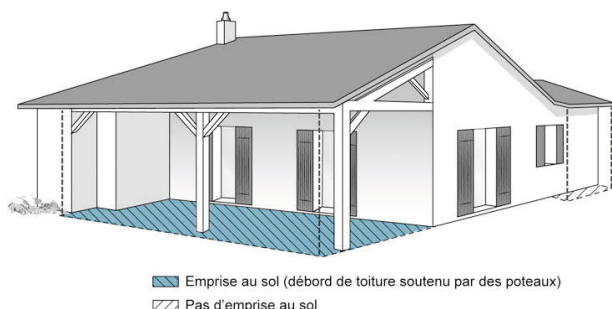
EMPRISE PUBLIQUE

Elle correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places et placettes, etc.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 60 centimètres de débord (balcons, etc.).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les sous sols situés sous dalle supportant une épaisseur minimale de 2 mètres de terre végétale et, comprenant, pour partie, des plantations d'arbres.



Source : GUIDE BONHOMME - Juin 2014

EMPLACEMENTS RESERVES

Ils traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur le territoire.

La commune peut fixer des emplacements réservés dans son PLU :

- aux voies (routes, chemins piétons, parc de stationnement, etc.) et ouvrages publics,
- aux ouvrages d'infrastructures (station d'épuration, bassin de rétention, etc.) et de superstructures (école, équipements publics, etc.),
- aux installations d'intérêt général (camping municipal, aire d'accueil pour les camping-cars, cimetières, etc.)
- aux espaces verts.

Les constructions destinées à une utilisation privatives sont exclues.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain, ou la portion de terrain, concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

Le Code de l'Urbanisme ouvre aux propriétaires de parcelles inscrites en emplacement réservé un droit de délaissement qui leur permet, dès que le plan est rendu opposable, d'exiger de la collectivité publique au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition

Les emplacements réservés sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés en annexes.

EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit de toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par une personne publique poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilitée à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Il s'agit de l'ensemble des installations qui assurent à la population les services collectifs dont elles ont besoin.

Ils abritent des services d'intérêt collectif dont les activités sont exercées par et pour un organisme ayant obligation d'assurer, au moins pour partie une mission de service d'intérêt général et ayant un lien de subordination à la puissance publique.

Les équipements publics peuvent être affectées au transport, à l'enseignement et à la recherche, à l'action sociale, à un ouvrage spécial, à la santé ou à la culture et aux loisirs

ESPACES BOISSES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

ESPACE LIBRE

C'est un espace accessible, libre de toute construction en élévation. Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, haies, bosquets, etc.).

EXISTANT

S'entant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

EXTENSION

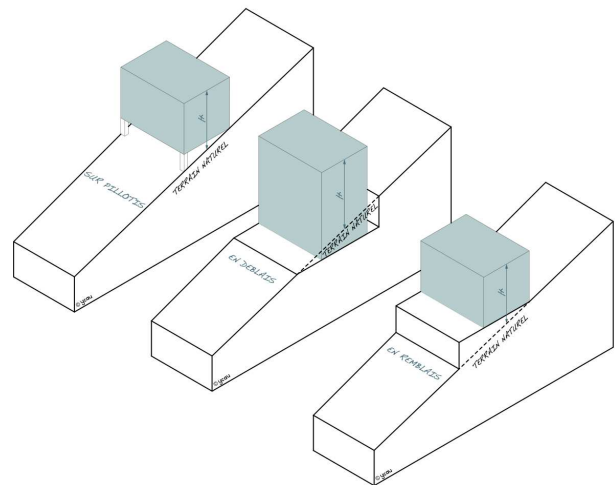
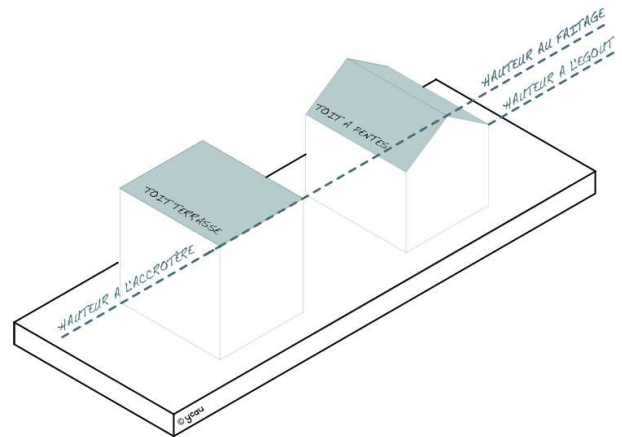
Il s'agit des travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol et/ou une augmentation de la hauteur (surélévation).

FAITAGE

Il s'agit de la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

Elle est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



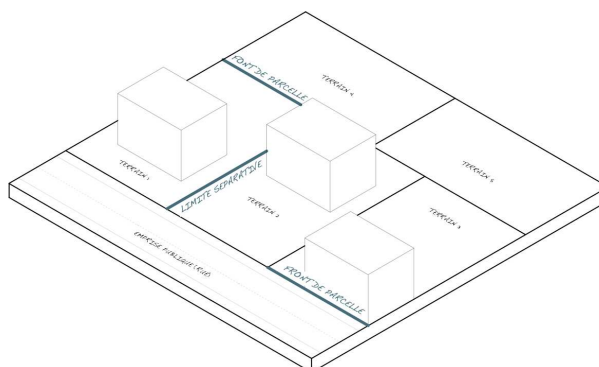
INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - ICPE

Il s'agit de toute exploitation (industrielle ou agricole) susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

LIMITES DE PARCELLE



Les limites de parcelle peuvent être différenciées en :

- limites séparatives : limites latérales du terrain qui a un contact en un point avec une voie ou d'une emprise publique ;
- limites de fond de terrain : limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ;
- limites de front de parcelle : limites en front de rue ou d'emprise publique.

MUR BAHUT

C'est un muret bas servant de base à une clôture grillagée par exemple.

NIVEAU

C'est l'espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE

Il s'agit de toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de l'opération : division, lotissement, permis groupé, zone d'aménagement Concertée, association foncière urbaine, etc.

Une opération d'aménagement d'ensemble publique répond à une volonté d'aménagement impliquant une combinaison d'interventions significative sur le site concerné.

Une opération d'aménagement d'ensemble privée consiste en l'aménagement d'un site qui a une incidence sur l'urbanisation.

TOITURES

La toiture-terrasse est une couverture dite plate car comportant une pente légère afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluies.

La toiture à pente est une couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés

UNITE FONCIERE

Il s'agit d'une parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

VOIE

Indépendamment de son statut public ou privé, la voie dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

ZONE DE RISQUE

La connaissance et la maîtrise des risques naturels peuvent évoluer. Tout pétitionnaire doit consulter les documents de référence au moment de la demande et s'informer auprès des services compétents de l'État et de la commune pour connaître et prendre en compte la nature, le niveau précis des risques ainsi que les prescriptions ou recommandations correspondantes.

Les dispositions réglementaires s'appliquant sur les zones concernées sont jointes en annexes du présent PLU.

**Mairie de SAINT VICTOR DE MALCAP
30500**

Modification simplifiée n° 1

**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT VICTOR DE MALCAP**

**Modification du règlement relatif à la constructibilité
des annexes en zone A et N**

Document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT VICTOR DE MALCAP a été approuvé le 16 décembre 2016

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2020
transmise en Préfecture le 27 octobre 2020.

DESIRA-NADAL Mireille, Maire



Préambule

Le PLU est un plan composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles, zones naturelles et zones urbaines) sur lesquelles des règles de constructibilité s'appliquent. Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments, d'équipements, de voiries... Tout permis de construire est délivré sur la base du respect de ces règles. Cet ensemble de règles traduit, à l'échelle métropolitaine, un projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

La commune de Saint Victor de Malcap est auteur et gestionnaire du Plan Local d'Urbanisme couvrant la totalité de son territoire. Le P.L.U. a été approuvé par le conseil municipal le 16 décembre 2016.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter. La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

I – Introduction

II - Motif de la modification

III – Modalité de la procédure

IV - Objet de la modification du PLU

V - Contenu de la modification du PLU

VI – ANNEXES :

- Délibération de mise en œuvre de la modification simplifiée
- Avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée

II – Introduction

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de St Victor de Malcap est une procédure mineure et en cohérence avec les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces adaptations matérielles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU initial, mais participent à une évolution normale du document approuvé.

Cette modification simplifiée n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles ou agricoles et les zones d'urbanisation. Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Cette modification est conforme à l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme tel que modifié par la loi Alur du 24 mars 2015:

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

II – Motif de la modification

La commune de St Victor de Malcap est consciente que les documents d'urbanisme actuels protègent les terres agricoles et les zones naturelles, mais ils introduisent également, une inégalité de traitement entre les administrés.

En effet, contrairement à leurs voisins propriétaires en zone Ua, Ub, Uc, les administrés propriétaires en zone A ou N limitrophes des zones Ua, Ub, Uc, ou même enclavées dans des zones Ua, Ub, Uc ont une possibilité limitée de construire des annexes et notamment une piscine puisque la surface totale habitation + annexes ne doit pas excéder 200m². De plus, l'implantation des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives en zone N sont trop restrictives par rapport aux règlements des zones Ub et Uc qui jouxtent bien souvent la zone N.

Sans porter atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages, mais pour rétablir une certaine équité entre les administrés et par la même éviter d'éventuelles fraudes, la commune de St Victor de Malcap a décidé d'apporter une légère modification du règlement des zones A et N de son PLU.

Cette modification impacterait potentiellement 28 parcelles situées en zone N ou A.

III – Modalité de la procédure

La procédure de modification simplifiée est organisée par l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme. La simplification, par rapport à la procédure « normale » de modification, tient à ce que le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique mais fait l'objet d'une « mise à disposition » du public. Sont soumis le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis qui ont été formulés.

A l'issue de cette mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. La modification devient exécutoire après publication de la délibération dans les conditions fixées par l'article R. 123-25 (affichage et publication au RAA) et ne sont soumises qu'à un avis simple de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette procédure de modification simplifiée ne peut être mise en œuvre que dans trois hypothèses :

1. soit pour rectifier une erreur matérielle (ce qui n'est pas le cas en l'espèce) ;
2. soit pour l'instauration des majorations des possibilités de construire prévues par les articles L. 151-20 (zones urbaines), L. 151-28 (logements locatifs sociaux), L. 151-28, (constructions à performance énergétique) (ce qui n'est pas le cas en l'espèce) ;
3. soit lorsque la modification du PLU(i) porte sur le règlement/le document graphique/les OAP, sauf dans les cas suivants :
 - la modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - la modification a pour effet de diminuer les possibilités de construire ;
 - la modification a pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Et sous réserve que l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la révision, applicable pour :

- soit de changer les orientations définies par le PADD
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En conclusion, la procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée pour autoriser en zones A et N du PLU, la réalisation des constructions annexes notamment les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

IV - Objet de la modification du PLU

La Loi MACRON et la nouvelle rédaction de l'article L151-23 du code de l'urbanisme prévoit que les bâtiments d'habitations existants avant l'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes peuvent consister en une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant.

Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La commune de St Victor de Malcap souhaite dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée modifier cette disposition dans le règlement de son PLU.

V - Contenu de la modification du PLU

Extrait du Plan Local d'Urbanisme

Extraits du règlement de la zone A relatifs à la modification

Ancienne version validée le 16 décembre 2016

ARTICLE 2 – A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A sont :

- ☐ **les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,**
- ☐ **les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où 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 à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ☐ les bâtiments d'exploitations (hangar, etc.) nécessaires à l'activité agricole ;
- ☐ le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol,
- ☐ les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination d'une superficie de 40 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol
- ☐ les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocity ; son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement ;
- ☐ les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- ☐ les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction sous condition;
- ☐ le changement de destinations des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- ☐ lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée. Le secteur Aj n'est pas concerné par cette disposition.

La zone A est concernée par des périmètres de protection des eaux potables identifiés sur règlement graphique. Les prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquent aux occupations et constructions autorisées dans la zone (cf. arrêté de DUP n° 2004-97-3, arrêté de DUP n° 2004-211-14 et rapport hydrogéologique consultables dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans les zones inondables, les occupations du sol non interdites à l'article 1 et autorisées sous conditions au présent article 2, doivent respecter les prescriptions mentionnées au PPRi, au schéma de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial. Dans le cas où un projet est impacté par plusieurs de ces règlements, c'est le plus contraignant qui s'applique.

ARTICLE 9 – A – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions destinées à **l'habitation (annexes comprises)** est fixée à **200 m²**.

L'emprise au sol maximale des **annexes aux habitations existantes** est fixée à **40 m²**.

Nouvelle version objet de la modification simplifiée

ARTICLE 2 – A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A sont :

- ☐ les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,
- ☐ les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où 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 à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ☐ les bâtiments d'exploitations (hangar, etc.) nécessaires à l'activité agricole ;
- ☐ le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol,
- ☐ les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination selon les dispositions de l'article 9.
- ☐ les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocity ; son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement ;
- ☐ les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- ☐ les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction sous condition ;
- ☐ le changement de destinations des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- ☐ lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée. Le secteur Aj n'est pas concerné par cette disposition.

La zone A est concernée par des périmètres de protection des eaux potables identifiés sur règlement graphique. Les prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquent aux occupations et constructions autorisées dans la zone (cf. arrêté de DUP n° 2004-97-3, arrêté de DUP n° 2004-211-14 et rapport hydrogéologique consultables dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans les zones inondables, les occupations du sol non interdites à l'article 1 et autorisées sous conditions au présent article 2, doivent respecter les prescriptions mentionnées au PPRi, au schéma de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial. Dans le cas où un projet est impacté par plusieurs de ces règlements, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Le reste de l'article 2 du règlement pour les secteurs Ap et Aj reste sans changement.

ARTICLE 9 – A – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'habitation est fixée à 200 m².

L'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'habitation + les annexes aux habitations existantes est fixée :

- à 20 % de l'unité foncière pour les unités foncières de plus de 1.250 m² et limitée à 300 m².
- ou à 250 m² pour les unités foncières inférieures ou égales à 1.250 m².

Ancienne version validée le 16 décembre 2016

ARTICLE 2 – N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A sont :

- ☐ **les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière,**
- ☐ **les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,**
- ☐ les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination d'une superficie de 40 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas dépasser au total, annexes comprises, 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol
- ☐ les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocity ; son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement ;
- ☐ les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que ces installations soient liées à une activité forestière ;
- ☐ les affouillements ou les exhaussements de sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone ;
- ☐ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité ;
- ☐ les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- ☐ les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction ;
- ☐ le changement de destinations des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- ☐ lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée ;

La zone N est concernée par des périmètres de protection des eaux potables identifiés sur règlement graphique. Les prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquent aux occupations et constructions autorisées dans la zone (cf. arrêté de DUP n° 2004-97-3, arrêté de DUP n° 2004-211-14 et rapport hydrogéologique consultables dans les annexes du PLU).

Dans les zones inondables, les occupations du sol non interdites à l'article 1 et autorisées sous conditions au présent article 2, doivent respecter les prescriptions mentionnées au PPRi, au schéma de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial. Dans le cas où un projet est impacté par plusieurs de ces règlements, c'est le plus contraignant qui s'applique.

ARTICLE 7 – N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées **à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans être inférieure à 5 mètres**

ARTICLE 9 – N – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions destinées à **l'habitation (annexes comprises)** est fixée à **200 m²**.

L'emprise au sol maximale des **annexes aux habitations existantes** est fixée à **40 m²**.

Nouvelle version objet de la modification simplifiée

ARTICLE 2 – N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les types d'occupations et d'utilisations admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A sont :

- ☐ **les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,**
- ☐ **les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où 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 à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ☐ les bâtiments d'exploitations (hangar, etc.) nécessaires à l'activité agricole ;
- ☐ le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol,
- ☐ **les travaux de confortement, d'amélioration ou les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logements supplémentaires ni changement de destination selon les dispositions de l'article 9.**
- ☐ les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation ; ces annexes devront avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement et ne pas compromettre l'activité agricole et/ou forestière en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocity ; son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation dans un rayon de 30 mètres mesuré en tout point des murs extérieurs de la construction à vocation d'habitation et sur un même tènement ;
- ☐ les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que ces installations soient liées à une activité forestière ;
- ☐ les affouillements ou les exhaussements de sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone ;
- ☐ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité ;
- ☐ les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager les infrastructures ;
- ☐ les éoliennes individuelles à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres minimum de toute construction ;
- ☐ le changement de destinations des constructions identifiées sur les documents graphiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il vise à créer une habitation, un hébergement hôtelier ou touristique ; ou à accueillir une activité artisanale ;
- ☐ lorsque la zone est concernée par le risque glissement de terrain tel qu'indiqué sur les documents graphiques, une étude géotechnique préalable à toutes les constructions sera réalisée ;

La zone N est concernée par des périmètres de protection des eaux potables identifiés sur règlement graphique. Les prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquent aux occupations et constructions autorisées dans la zone (cf. arrêté de DUP n° 2004-97-3, arrêté de DUP n° 2004-211-14 et rapport hydrogéologique consultables dans les annexes du PLU).

Dans les zones inondables, les occupations du sol non interdites à l'article 1 et autorisées sous conditions au présent article 2, doivent respecter les prescriptions mentionnées au PPRI, au schéma de gestion des eaux pluviales et au zonage pluvial. Dans le cas où un projet est impacté par plusieurs de ces règlements, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Le reste de l'article 2 du règlement pour le secteur Nt reste sans changement.

ARTICLE 7 – N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées **à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans être inférieure à 3 mètres**

Les annexes pourront être implantées en limite séparative.

ARTICLE 9 – N – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'**habitation** est fixée à **200 m²**.

L'emprise au sol maximale des **constructions destinées à l'habitation + les annexes aux habitations existantes** est fixée :

- à 20 % de l'unité foncière pour les unités foncières de plus de 1.250 m² et limitée à 300 m².
- ou à 250 m² pour les unités foncières inférieures ou égales à 1.250 m².