

PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

REGLEMENT



Plan Local d'Urbanisme : 5 Mars 2020

Révision du Plan Local d'Urbanisme le 26 octobre 2017

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme le 19 septembre 2019

Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 5 mars 2020
vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2020

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 44067

Fichier : \\192.168.5.4\Documents\DOSSIERS\44067\44067-APPROBATION\44067-APP-PLAN\44067-APP-PDG.dwg



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	27
Règlement de la zone UA.....	28
Règlement de la zone UB.....	32
Règlement de la zone UH.....	36
Règlement de la zone UE.....	40
Règlement de la zone UL.....	46
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	48
Règlement de la zone AUa.....	49
Règlement des zones AUb.....	53
Règlement de la zone AU.....	57
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	58
Règlement des zones A et Ap.....	59
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	67
Règlement des zones N, NI, Nf et Ne.....	68
TITRE 6 : ANNEXES.....	77
Annexe 1 : Liste des essences végétales recommandées.....	78
Annexe 2 : Exemple de matériaux perméables.....	79
Annexe 3 : Définition des destinations et sous-destinations.....	80
Annexe 4 : Glossaire (tient compte de la fiche ministère, sauf gabarit car pas utilisé, hauteur, limites séparatives).....	84

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Victor-Malescours.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du code de l'urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du code de l'urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joints au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :**

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

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :**

(Article R.151-20)

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

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

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

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :**

(Articles– R.151-22 – R.151-23)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :**

(Articles - R.151.24 - R.151.25)

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

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

DG 4 – ADAPTATION MINEURE

Article L.152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section... »

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est **autorisé dans toutes les zones du PLU**, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, **excepté dans les secteurs de risque d'inondation et les terrains concernés par des emplacements réservés**.

En effet, les servitudes d'utilité publique peuvent en disposer autrement, l'interdire ou le soumettre à des prescriptions spécifiques.

DG 6 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Selon l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette disposition n'est pas applicable sur le territoire communal, excepté dans les zones urbaines.

DG 7 –NON-APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. En conséquence, toute opération d'aménagement (lotissement par exemple), toute division foncière devra se conformer aux règles du présent PLU.

Les règles s'appliquent dans le cadre des opérations d'ensemble à l'échelle du lot.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R.421-3 du code de l'urbanisme, **les éléments remarquables du paysage ainsi que les zones UA et UH** présents sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 10 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

De part et d'autre des cours d'eau, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (sur le risque d'inondation) et se voir imposer des prescriptions ou des refus.

DG 11 – PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES BATIS ET PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Dans ce cadre, les différents éléments du patrimoine communal suivants seront préservés :

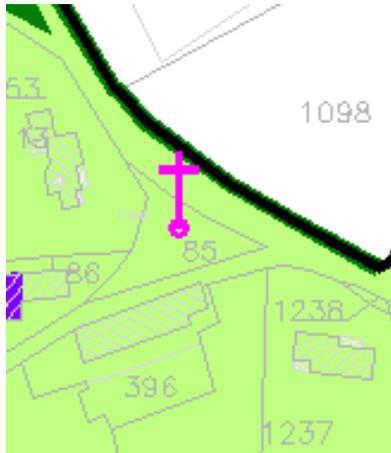
- Le petit patrimoine : les croix, les puits, les lavoirs, les bachats, les passerelles et ponts, les murets.
- Les bâtiments remarquables : le domaine du château de Fraisse, le château de Malploton.
- Les parcs.

1. CROIX

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Fraisse / Parcelles : B85

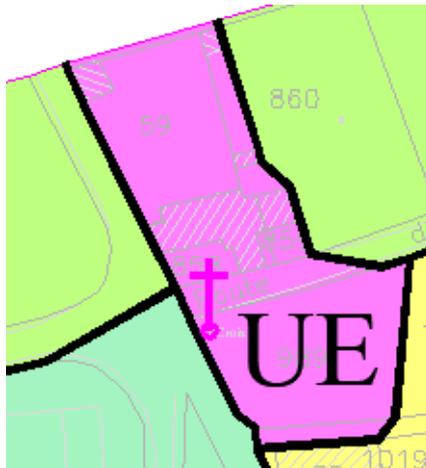
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Garne / Parcelle : B989

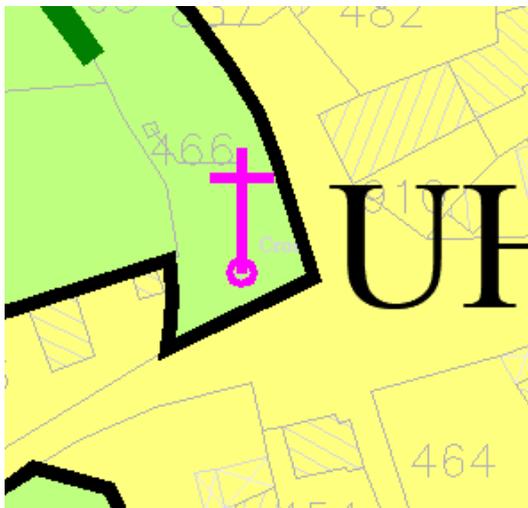
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Mure / Parcelle : B465

Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Les Bergettes / **Parcelle :** Domaine public

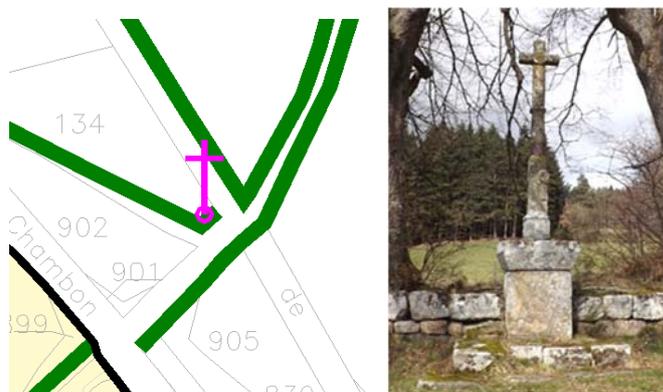
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Malploton / **Parcelle :** B134

Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg Nord – Cimetière des Pestiférés / **Parcelle :** C703

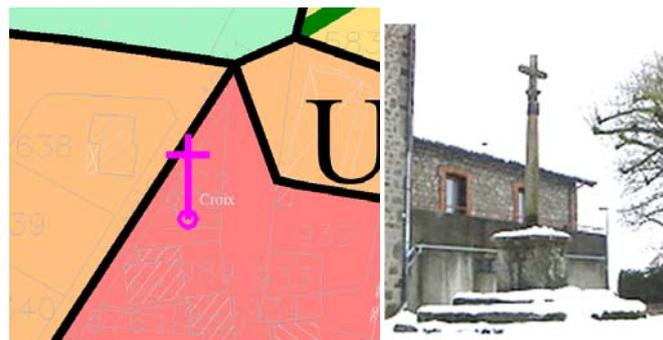
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg **Parcelle :** B222

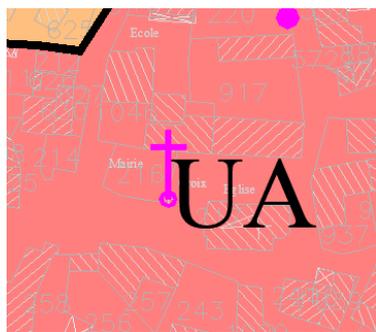
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg / Parcelle : Domaine public

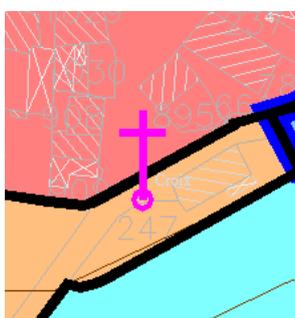
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg / Parcelle : Domaine public

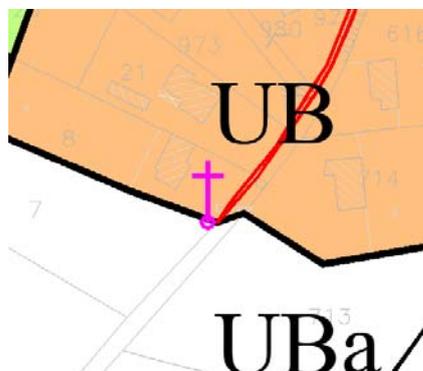
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Sans Bonne / Parcelle : C7

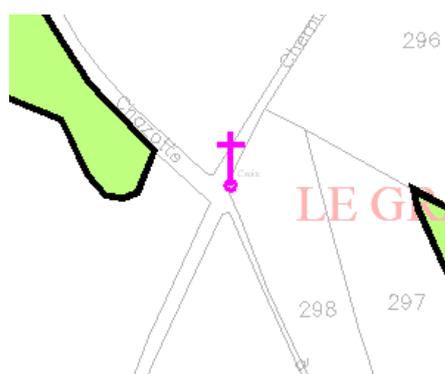
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Grand Garay / Parcelle : domaine public

Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Chazotte / Parcelle : C529

Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Mazel / Parcelle : D463

Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Mazel / Parcelle : D466

Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bonnefont / Parcelle : C329

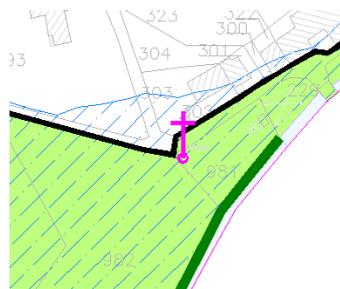
Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Pont de Malzaure / **Parcelle :** B981

Désignation : Croix



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Moulin du Poyet / **Parcelle :** Domaine public

Désignation : Croix



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | |
| - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif écologique | <input type="checkbox"/> | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

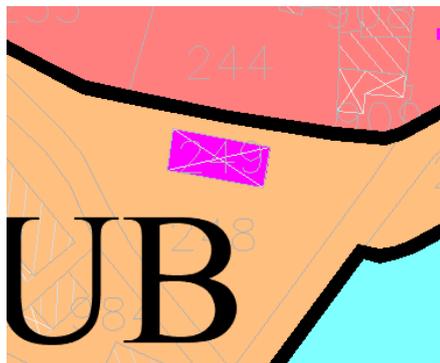
- Les éléments du petit patrimoine identifiés, à savoir les croix, sont à préserver et valoriser.
- Le déplacement d'un élément repéré est possible lorsqu'un aménagement du tènement d'implantation est réalisé. Alors, le repositionnement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public s'il l'était déjà auparavant.

2. PUIITS, LAVOIRS, BACHATS

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg / Parcelle : C249

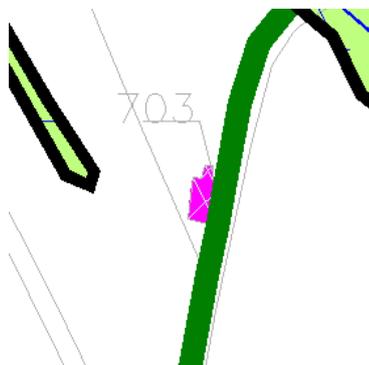
Désignation : Lavoir



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Malploton / Parcelle : B703

Désignation : Lavoir



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Mure / Parcelle : B467

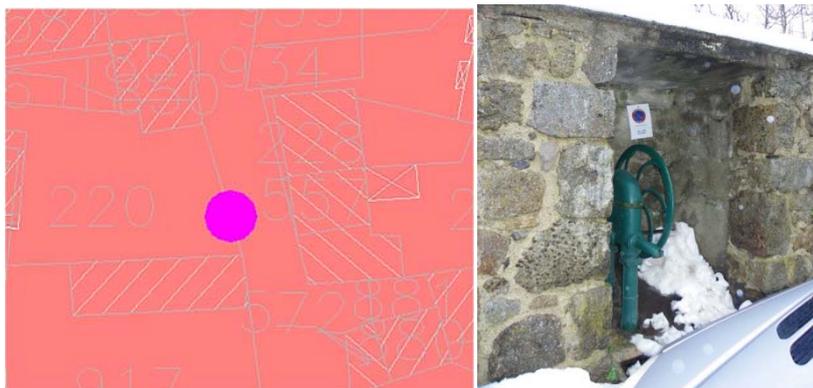
Désignation : Lavoir



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bourg / Parcelle : C220

Désignation : Puits



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Faridouay / Parcelle : B1211

Désignation : Puits



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Malzaure / Parcelle : A209

Désignation : Puits



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Mazel / **Parcelle :** D479

Désignation : Bachat



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | |
| - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif écologique | <input type="checkbox"/> | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

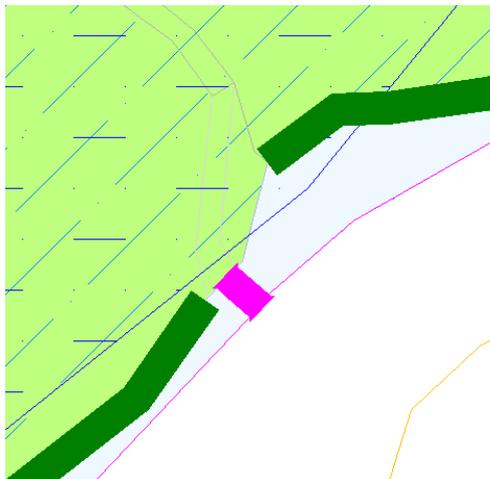
- Les éléments du petit patrimoine identifiés, à savoir les lavoirs, puits et bachat, sont à préserver et valoriser.
- Maintenir les éléments maçonnés en pierres qui accompagnent les éléments repérés.

3. PONTS, PASSERELLES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Vial – La Semène / **Parcelle :** Domaine public

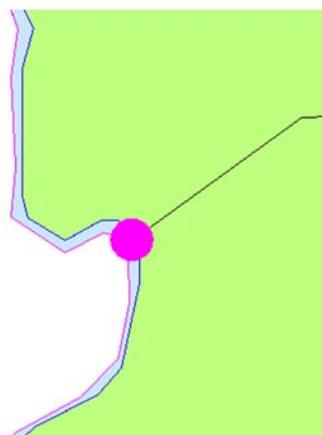
Désignation : Passerelle



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Bonnefont – La Genouille / **Parcelle :** Domaine public

Désignation : Pont roman



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif écologique | <input type="checkbox"/> | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Les éléments du petit patrimoine identifiés, à savoir le pont et la passerelle, sont à préserver et valoriser.

4. MURETS EN PIERRES SECHES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Tourette / Parcelle : de part et d'autre du chemin rural de la Tourette

Désignation : Murets en pierres sèches



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif écologique | <input type="checkbox"/> | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

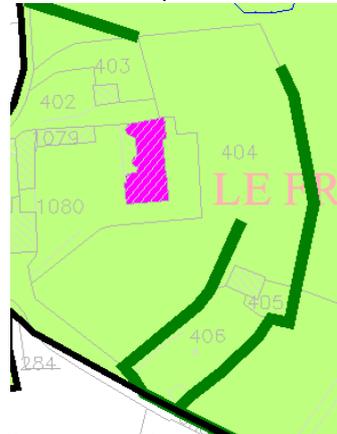
- Les éléments du petit patrimoine identifiés, à savoir les murets en pierres sèches, sont à préserver et valoriser.
- La création d'ouvertures dans le muret pour créer un accès agricole, routier ou modes actifs est possible mais doit rester adapté à son usage.

5. BATI REMARQUABLE - CHATEAUX

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Fraisse / **Parcelles :** B1080, B404

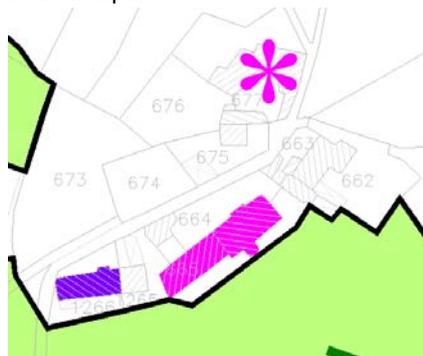
Désignation : Château du Fraisse et son parc



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Malploton / **Parcelles :** B664, B665

Désignation : Château de Malploton



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | |

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Préservation et mise en valeur de ces éléments, ces deux châteaux du Fraisse et de Malploton.
- Préservation de la façade : éléments de décor architectural.
- La couleur des façades doit être conservée ou à défaut respecter le nuancier présent dans le règlement.
- La création d'ouvertures doit respecter les symétries et le rythme existants.
- Les pierres d'angle, les encadrements, les arcs de décharge, les niches ornées, les décors de façade doivent être préservés et valorisés.
- Les possibilités d'aménagement, d'extension et de réalisation d'annexes sont définies au sein des articles de règlement des zones concernées (A et N). Il est toutefois impératif de respecter la façade principale de ces châteaux ainsi que leurs tours, sans réalisation d'extension, de vérandas sur ces éléments.
- L'implantation d'annexes et/ou la réalisation d'extensions autorisées ne doit pas masquer les perspectives sur le bâti principal depuis les voies de desserte.
- Lors de la réfection de toiture des bâtiments principaux ou lors d'extension, il est nécessaire de respecter les pentes, les couleurs et l'aspect existants.
- Concernant les autres aspects des bâtiments et espaces extérieurs, il est nécessaire de se reporter à l'article 11 des zones concernées.
- Les éléments du petit patrimoine présents au sein de ces propriétés doivent être préservés.
- Les murets de clôture en pierres doivent être préservés. La création d'ouvertures dans le muret pour créer un accès agricole, routier ou modes actifs est possible mais doit rester adapté à son usage.
- Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia), pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres doivent être replantés en même nombre et essence.

6. PARC

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Malzaure / Parcelles : B1080, B404

Désignation : Parc arboré



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | |
| - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| - Motif écologique | <input type="checkbox"/> | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Les parcs doivent être entretenus et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia), pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres doivent être replantés en même nombre et essence.
- Les éléments du petit patrimoine présents au sein de ces propriétés doivent être préservés.
- Les murets de clôture en pierres doivent être préservés. La création d'ouvertures dans le muret pour créer un accès agricole, routier ou modes actifs est possible mais doit rester adapté à son usage.

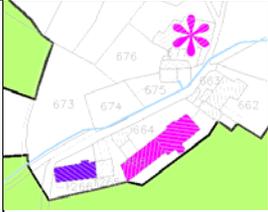
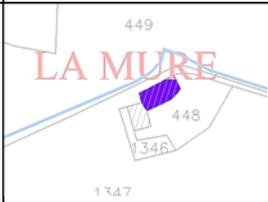
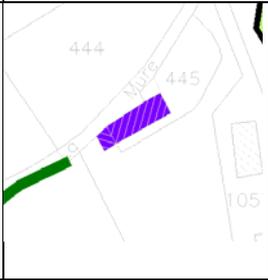
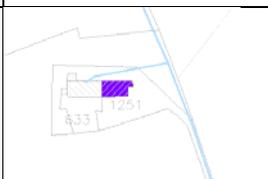
Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

DG 12 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

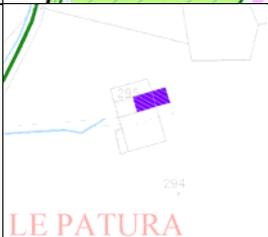
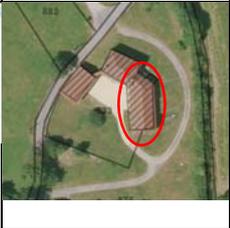
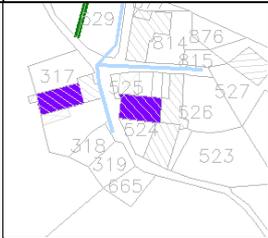
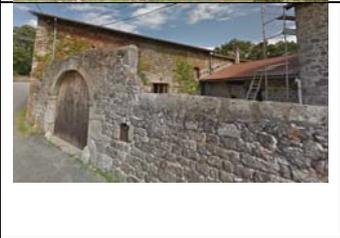
L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Extrait photoaérienne	Photo
1	Le Fraisse Parcelle B418			
2	Le Fraisse Parcelle B399			
3	Le Fraisse Parcelle B86			
4	Champdolent Parcelle B1069			
5	La Fauvinière Parcelle B18			
6	La Tourette Parcelle A5			

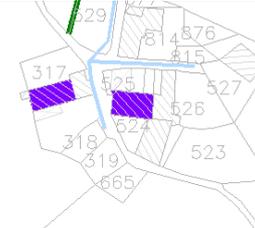
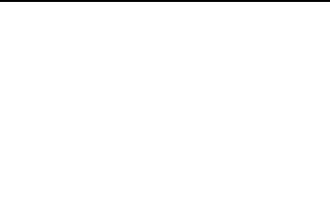
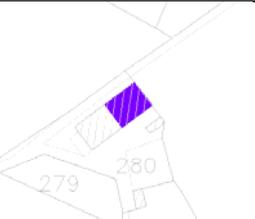
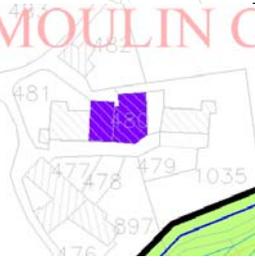
Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

7	Malploton Parcelle B1266			
8	La Mure Parcelle B448			
9	La Mure Parcelle B445			
10	Le Poyet Parcelle A86			
11	Le Poyet Parcelle A95			
12	Les Bergettes Parcelle B1251			
13	Siméon Parcelle B751			

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

14	Planchette Parcelle C149			
15	Montebello Parcelle C862			
16	Faridouay Parcelle B790			
17	Faridouay Parcelle B1325			
18	Le Patura Parcelle D295	 <p style="text-align: center; color: red;">LE PATURA</p>		
19	La Chazotte Parcelle B533	 <p style="text-align: center; color: red;">LA CHAZOTTE</p>		
20	La Chazotte Parcelle B533	 <p style="text-align: center; color: red;">LA CHAZOTTE</p>		
21	La Chazotte Parcelle B524			

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

22	La Chazotte Parcelle D317			
23	Langellière Parcelle D98			
24	Les Gouttes Parcelle D280			
25	Moulin Cheval Parcelle C480			
26	Moulin Cheval Parcelle D361			
27	Le Mazel Parcelle D469			
28	Le Mazel Parcelle D592			

DG 13 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdits (*chalets de montagne, maison provençale, maison normande, hacienda...*).

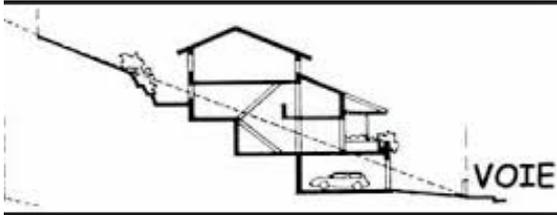


La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Mouvements de terrain :

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.



Les constructions de plain-pied sont interdites sur les terrains à forte pente.

Toitures :

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum. De même, pour les vérandas, la pente peut être abaissée à 20 %.

Les couvertures des habitations et leurs annexes seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge selon le nuancier suivant, sauf pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles uniquement la couleur rouge du nuancier est imposée. Le panachage des tuiles est interdit. Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent respecter le même nuancier.



Rouge

Rouge Nuancé

Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, couvertures de piscine, serres, carports. La couleur de toiture rouge n'est pas imposée pour les vérandas.

Les fenêtres de toit de type vélux sont autorisées mais les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare..., à l'exception des jacobines existantes).

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc..

Les murs de façades en pierres de taille de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

Les façades seront réalisées en bois, en pierres ou devront disposer d'une couleur respectant les couleurs du nuancier ci-dessous ou équivalent. Deux couleurs de ce nuancier sont possibles au maximum par construction.



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des soubassements et des encadrements de fenêtres et portes.



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.

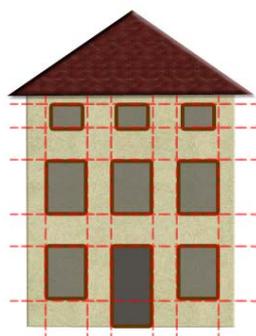
Les constructions annexes doivent disposer d'une couleur respectant le nuancier ci-dessus et en harmonie avec la construction principale.

Les tunnels doivent être de couleur sombre (*marron, gris, vert foncé*).

Ces couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres, carports.

Ouvertures :

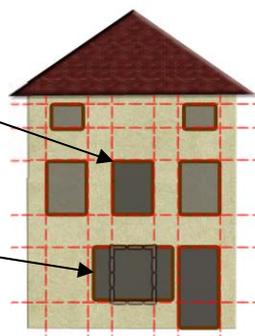
Une harmonie des ouvertures doit être réalisée sur une construction et sur une même façade ; la multiplicité des types, formes, orientations et couleurs sur une même façade est interdite.



Lignes de composition
verticales et horizontales

Création d'une ouverture
dans la trame existante

Agrandissement d'une ouverture
existante : dédoubler en gardant
l'axe central par rapport à
l'ouverture existante



Respect des lignes de composition
pour la création d'ouvertures



Pas d'harmonie
Ni des lignes de compositions
Ni des couleurs

Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits.



Autorisé



Interdit

Éléments techniques divers :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent être intégrés ou apposés en respectant alors la pente du toit ou de la façade. En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public.



Autorisé



Interdit

Les climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privés intérieurs ou les façades non visibles ou devront être masqués.

Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et non disposés en applique ou isolément.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées et sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives. Elles doivent s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,80 mètre.

Le long des voies publiques, des espaces publics et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures seront réalisées :

- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret enduit d'une couleur conforme au nuancier des façades et en harmonie avec celle de la construction ou avec celle des murs de clôture adjacents, ou d'un panneau plein d'une hauteur maximale de 0,6 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou système à claire voie (dispositif ajouré, de type barrière).
- Soit d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques (*se reporter à l'annexe 1 du règlement*).

En zone UA, les clôtures le long des voies publiques peuvent être d'une hauteur supérieure en cas de recul de la construction par rapport à la voie, à condition d'être dans la continuité du bâti existant.

Dans les zones AUa et AUb, une harmonie des clôtures est imposée dans une même opération et dans une même rue.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

DG 14 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une voie se terminant en impasse ne dispose pas des caractéristiques techniques suffisantes pour réaliser une aire de retournement aux normes pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères, un espace de stockage des ordures ménagères est imposé le long du domaine public.

- Modes actifs (piéton, cycliste, roller, trottinette...)

Les liaisons modes actifs identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme doivent être préservées dans leur intégralité. Si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, éventuellement par relevage, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique au préalable.

En zones UBa, UEa, ULa et UH, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, et quelle que soit la taille du projet.

En cas d'impossibilité de gestion à 100 % des eaux pluviales par infiltration, le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux ou dans le milieu naturel, devra respecter un débit spécifique qui ne devra pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement, et être fixé suivant le milieu naturel, sans que cela puisse dépasser la valeur de 15 l/s/ha.

Ce débit est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1 hectare, et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieure à 1 ha.

Le débit de fuite ne pourra pas être inférieur à 2 l/s.

Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Cette occurrence sera portée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas des valeurs plus contraignantes peuvent être édictées, notamment dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

Numérique :

Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine, correspondant à la partie centrale du bourg de Saint Victor-Malescours, à la partie historique. Elle présente une mixité des fonctions propre aux bourgs et qu'il est nécessaire de maintenir.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m².
- L'industrie et les entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 150 m².
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE UA 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées en cas d'emplacement réservé :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en léger retrait de l'alignement, sur une distance maximale de 3 mètres, à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.

- Soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.

Lorsqu'une construction principale est déjà implantée en respectant ces principes, l'implantation des constructions nouvelles n'est pas réglementée par rapport aux voies. Il en est de même pour les extensions des constructions existantes, les annexes et piscines.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Implantation des constructions le long des limites séparatives :

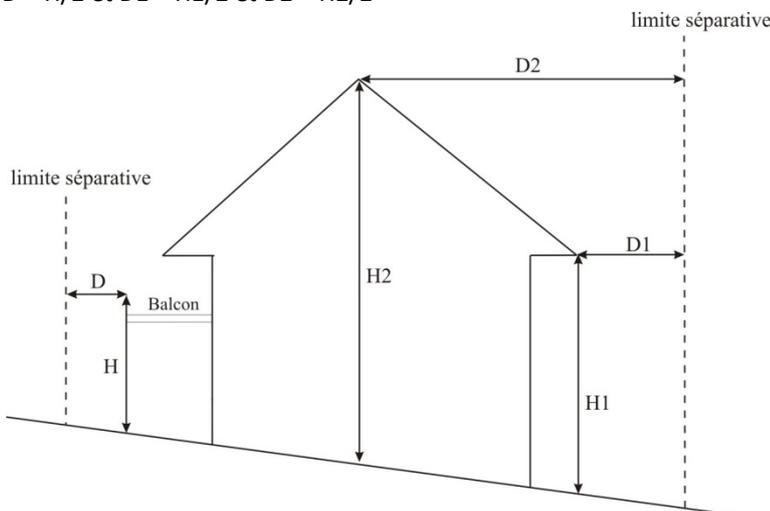
En bordure des rues et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, de préférence en s'acolant au bâti existant. En cas de retrait, la distance par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

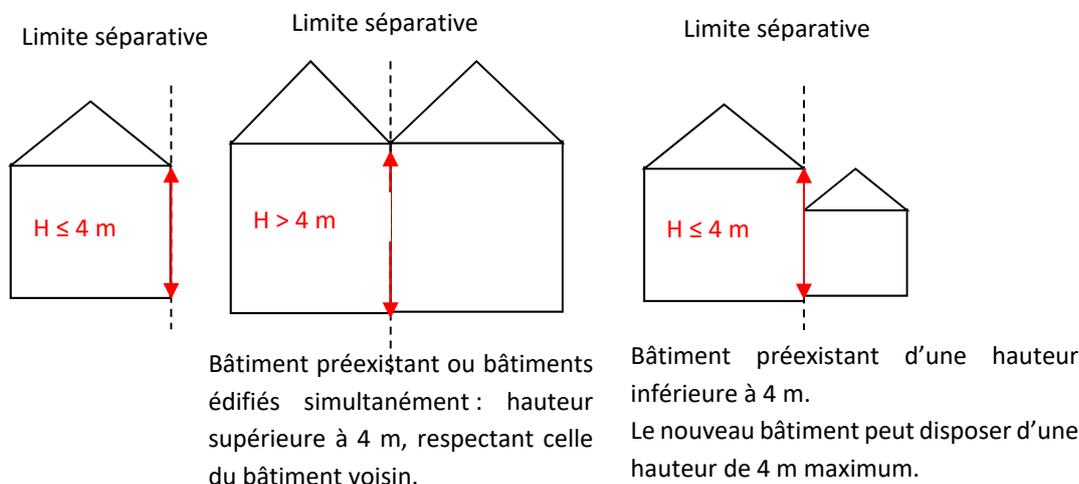
$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



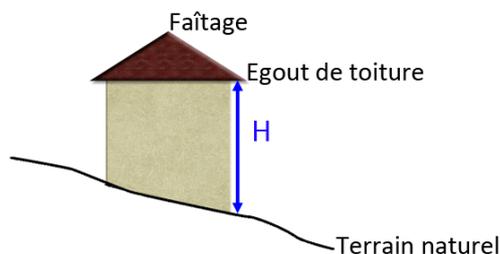
L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



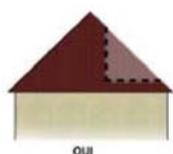
La hauteur maximum est fixée à 10 m à l'égout du toit et à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

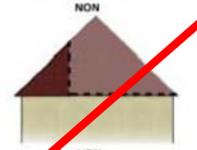
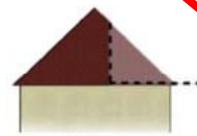
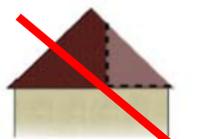
ARTICLE UA 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°13.

Seul un type de tropézienne est autorisé.



Autorisé



Interdit



Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

Opération à vocation d'habitat :

Pour les opérations de construction neuve et les opérations de démolition-reconstruction à vocation d'habitat, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bureaux et l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant aux extensions urbaines de Saint Victor-Malescours, principalement à vocation d'habitat.

Elle comporte un sous-secteur UBa desservi en assainissement non collectif.

La zone UB est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m².
- L'industrie et les entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 150 m².
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et occupations du sol doivent respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement des voies communales de Planchette et de Cellières et des routes départementales.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance de ces voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

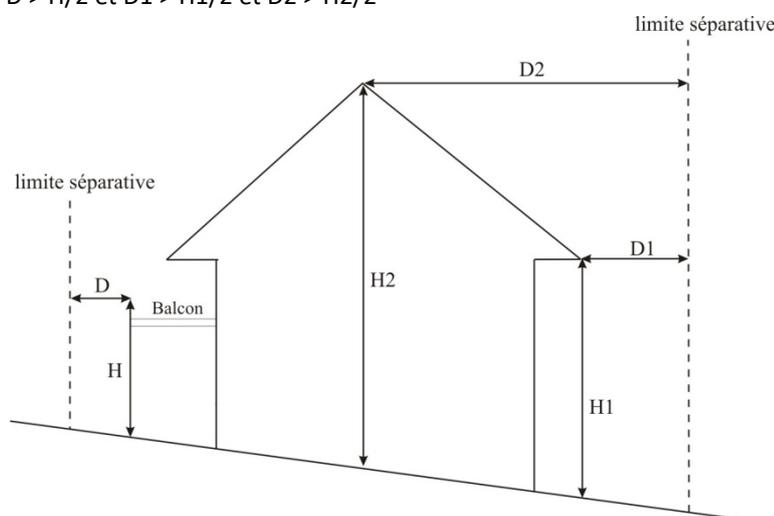
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres

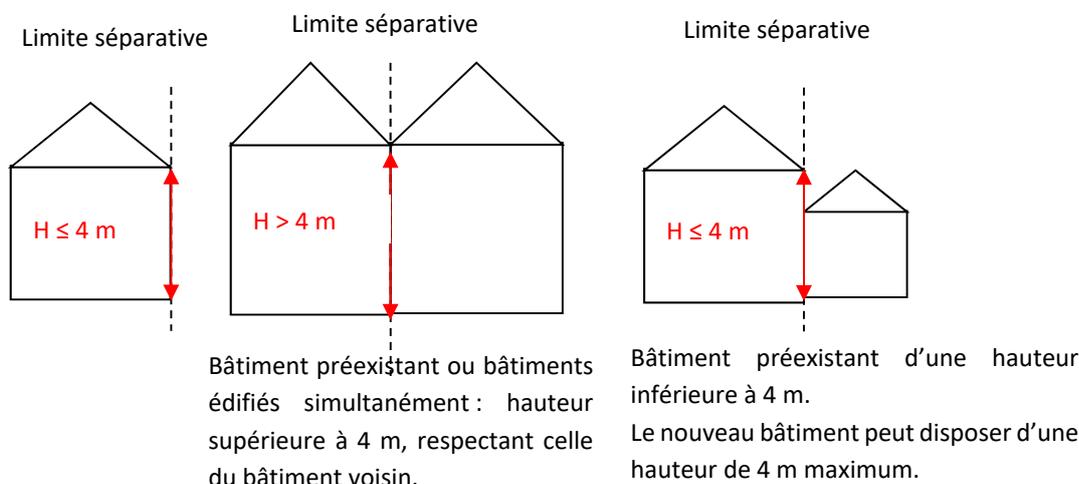
$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

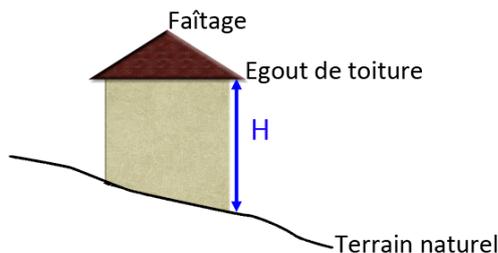
Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°13.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est imposé une surface de 25 % de la parcelle non imperméabilisée (*se reporter à l'annexe n°2*).

Les aires de stationnement possibles au sein de l'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme seront non imperméabilisées.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (*voir liste en annexe n°1*).

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

L'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est inconstructible. Il peut contenir des aires de jeux et de sports et du stationnement non imperméabilisé.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher¹, dans la limite de 3 places par logement.

En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.

Pour les bureaux et l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

¹ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m² de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m² de surface de plancher..., mais limité à 3 places par logement

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine, correspondant aux hameaux de Saint Victor-Malescours, principalement à vocation d'habitat.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'hébergement

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m².
- L'industrie et les entrepôts à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 150 m².
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE UH 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 23 pour une plate-forme de 10 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 10 mètres.
- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 231 entre Saint Victor et le Trève pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD 231 de Lichemiaille à Saint Victor, RD 12 et RD 45 pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance de ces voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

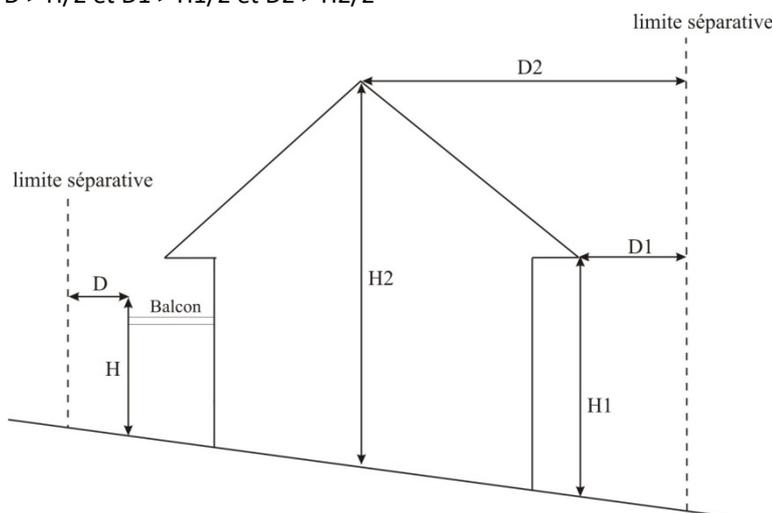
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres

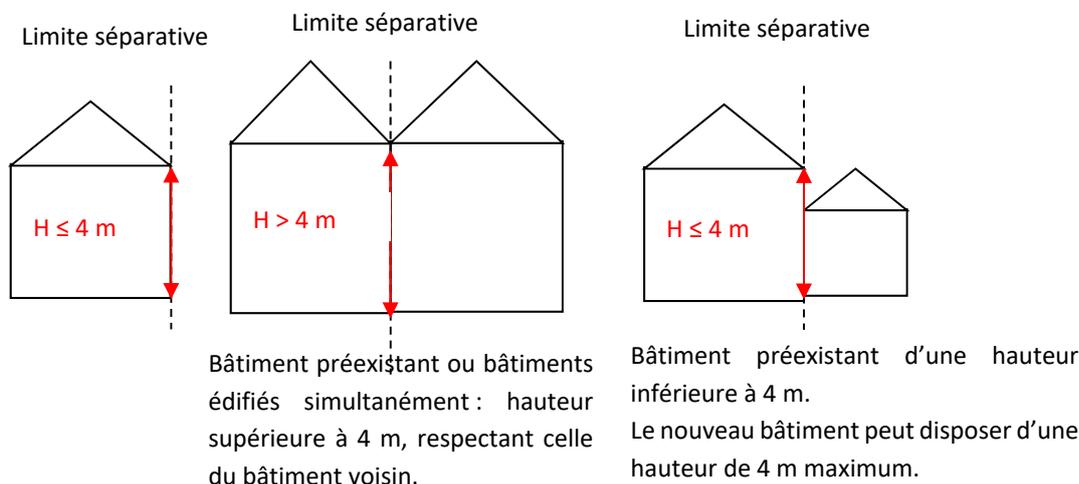
$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

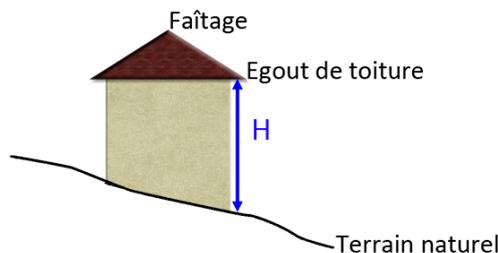
Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°13.

ARTICLE UH 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Les aires de stationnement possibles au sein de l'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme seront non imperméabilisées.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

L'espace vert identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est inconstructible, excepté pour des aires de jeux et de sports et du stationnement non imperméabilisé.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

ARTICLE UH 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher², dans la limite de 3 places par logement.

En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.

Pour les bureaux et l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

² Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m² de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m² de surface de plancher..., mais limité à 3 places par logement

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique située au bourg de Saint Victor-Malescours. Elle comporte un sous-secteur UEa à la Garne desservi en assainissement non collectif.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'hébergement
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Le cinéma

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant,
 - o L'extension,
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes³ et piscine à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE UE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des routes départementales.

³ Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des routes départementales à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

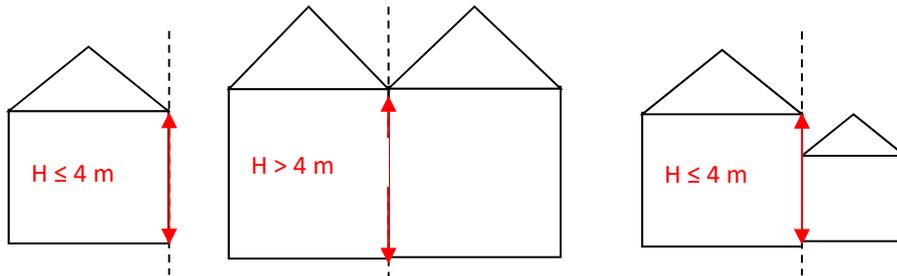
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait à une distance de 3 mètres

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

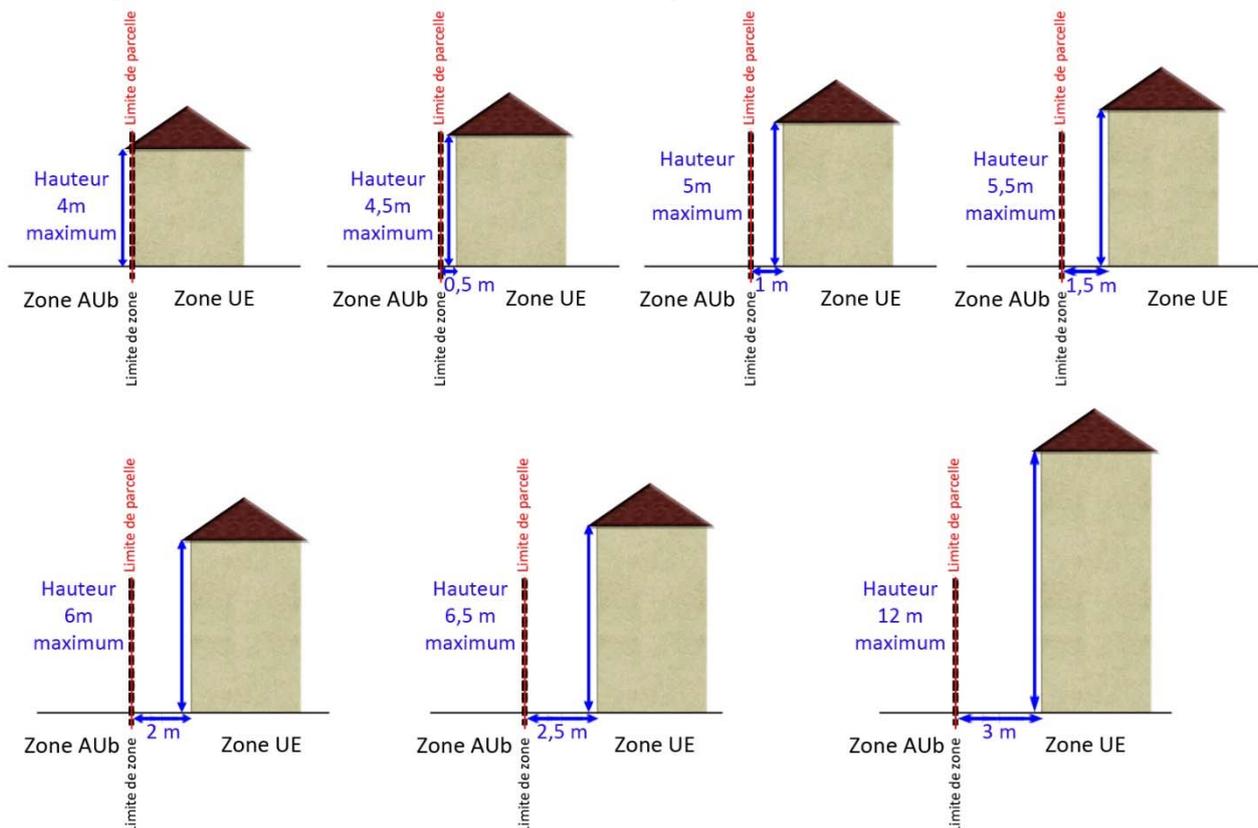
- Soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



Bâtiment préexistant ou bâtiments édifiés simultanément : hauteur supérieure à 4 m, respectant celle du bâtiment voisin.

Bâtiment préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m.
Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

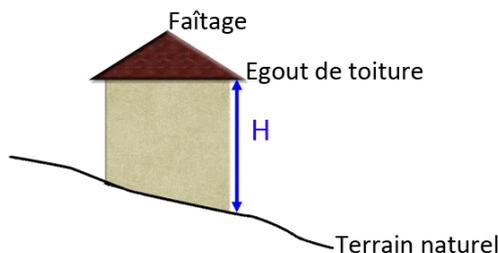
- Soit uniquement pour la zone UE du Bourg et uniquement en limite avec la zone AUB, les constructions peuvent s'implanter en retrait entre 0 et 3 mètres avec une hauteur de la construction limitée à 4 mètres sur limite, puis augmentée de 0,50 mètre tous les retraits de 0,50 mètre (4 mètres sur limite séparative, 4,5 mètres à l'égoût à 0,50 m de la limite séparative, 5 mètres à l'égoût à 1 m de la limite...).



Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour la destination logement, se reporter à la disposition générale n°13.

Pour les autres destinations autorisées :

Généralités :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

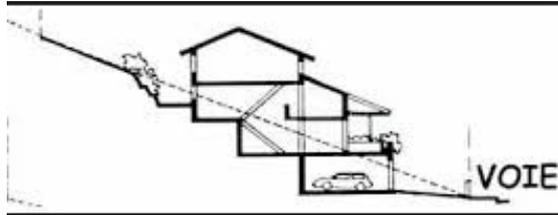
Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Mouvements de terrain :

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.



Les constructions de plain-pied sont interdites sur les terrains à forte pente.

Toitures :

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 10 %. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum. De même, pour les vérandas, la pente peut être abaissée à 20 %.

Les couvertures doivent être de couleur rouge en respectant le nuancier.



Rouge

Rouge Nuancé

Si des couvertures existent d'une autre couleur, leurs aménagements et extensions peuvent respecter la couleur existante de la couverture.

Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, serres, carports. La couleur de toiture rouge n'est pas imposée pour les vérandas et pour des matériaux visant à apporter de la lumière en toiture.

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc..

Les murs de façades en pierres de taille de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

Les façades seront réalisées en bois, en pierres ou devront disposer d'une couleur respectant les couleurs du nuancier ci-dessous ou équivalent. Deux couleurs de ce nuancier sont possibles au maximum par construction.



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des soubassements et des encadrements de fenêtres et portes.



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.

Les constructions annexes doivent disposer d'une couleur respectant le nuancier ci-dessus et en harmonie avec la construction principale.

Les tunnels doivent être de couleur sombre (*marron, gris, vert foncé*).

Ces couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, serres, carports.

Eléments techniques divers :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent être intégrés ou apposés en respectant alors la pente du toit ou de la façade. En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public.



Autorisé



Interdit

Les climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles ou devront être masqués.

Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et non disposés en applique ou isolément.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées et sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives. Elles doivent s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,80 mètre.

Le long des voies publiques, des espaces publics et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures seront réalisées :

- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret enduit d'une couleur conforme au nuancier des façades et en harmonie avec celle de la construction ou avec celle des murs de clôture adjacents, ou d'un panneau plein d'une hauteur maximale de 0,6 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou système à claire voie (dispositif ajouré, de type barrière),
- Soit d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques (*se reporter à l'annexe 1 du règlement*).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est imposé une surface de 20 % de la parcelle non imperméabilisée. Pour les constructions existantes ne respectant pas ce pourcentage, le pourcentage existant doit être maintenu et non aggravé (*se reporter à l'annexe n°2*).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (*voir liste en annexe n°1*).

Des rideaux de végétation sous forme de haie multistratée comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, sont imposés pour masquer les dépôts à ciel ouvert visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion.

Le recul d'implantation le long des routes départementales doit faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de haie multistratée comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées.

ARTICLE UE 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bureaux, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le bourg de Saint Victor-Malescours.

Elle comporte un sous-secteur ULa à la Garne desservi en assainissement non collectif.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le logement et l'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE UL 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

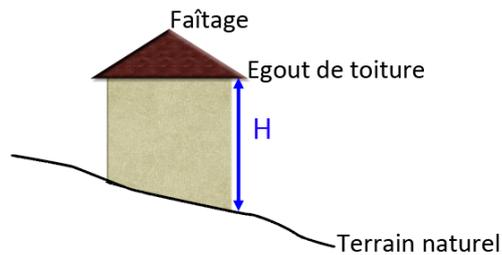
ARTICLE UL 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'épout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

ARTICLE UL 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est imposé une surface de 20 % de la parcelle non imperméabilisée (*se reporter à l'annexe n°2*).

Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (*voir liste en annexe n°1*).

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

ARTICLE UL 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa est une zone à urbaniser opérationnelle, correspondant à l'extension de la partie centrale du bourg de Saint Victor-Malescours, à une greffe urbaine.

La zone AUa est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- L'industrie
- Les entrepôts

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m².
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE AUA 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées en cas d'emplacement réservé :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions doivent créer un front bâti le long de la rue de la Source, avec un recul de maximum 5 mètres d'un point de la construction, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'implantation des annexes et piscines est possible avec un recul supérieur à 5 mètres.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

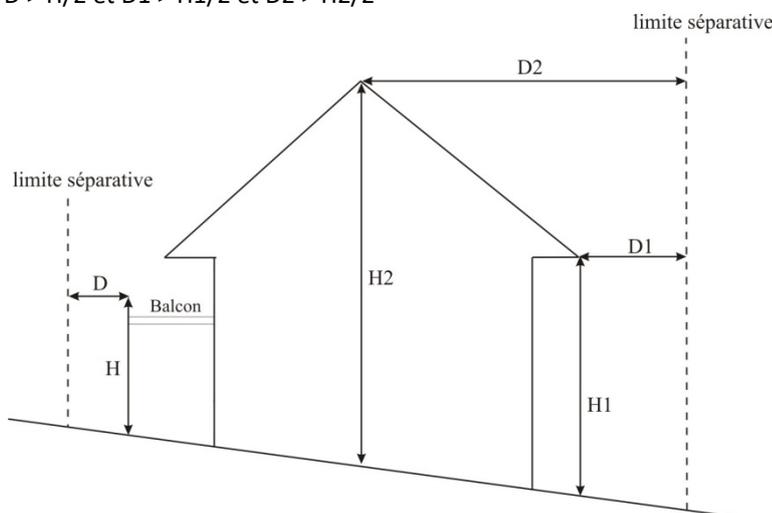
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

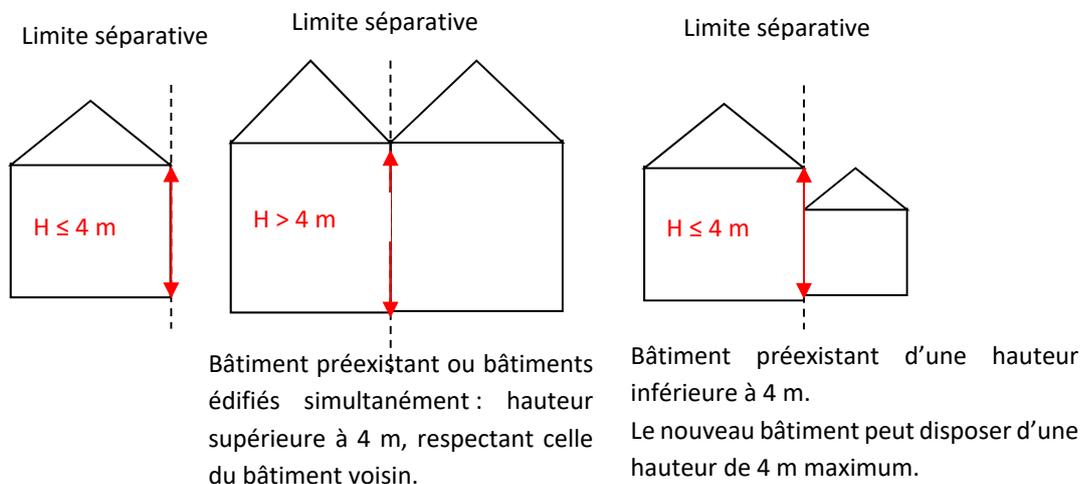
- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

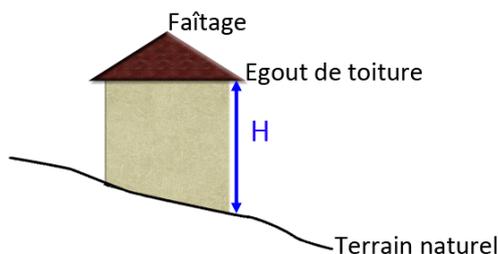


L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



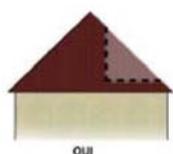
La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout à compter du niveau de la rue de la Source, mais pourra atteindre 10 mètres à l'égout à partir du terrain naturel côté Sud et Est de la zone.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

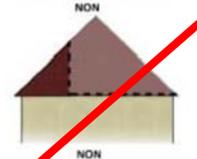
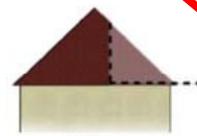
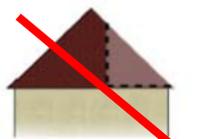
ARTICLE AUA 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°13.

Seul un type de tropéziennne est autorisé.



Autorisé



Interdit



ARTICLE AUA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).

Les limites avec la zone naturelle (côtés Sud et Est) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, sous forme de d'arbres et/ou bosquets d'essences locales et variées.

ARTICLE AUA 2.4 - STATIONNEMENT

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher⁴, dans la limite de 3 places par logement.

En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.

Pour les bureaux et l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

⁴ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m² de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m² de surface de plancher..., mais limité à 3 places par logement

REGLEMENT DES ZONES AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUB est une zone à urbaniser opérationnelle, correspondant aux extensions urbaines de Saint Victor-Malescours, principalement à vocation d'habitat.

Les zones AUB sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- L'industrie
- Les entrepôts

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de disposer d'une surface de plancher de surface de vente maximale de 400 m².
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

Pour les zones AUB au Nord-Ouest du bourg et au centre bourg, les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Pour la zone AUB au Sud-Ouest du bourg, les constructions et occupations du sol doivent s'urbaniser au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation définies, il est nécessaire de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE AUB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

ARTICLE AUB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Zone AUb au Nord-Ouest du bourg, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres maximum de l'alignement de la RD 231, route du Trève, et de façon parallèle à cette voie, en créant un front bâti aligné.

Zone AUb en centre bourg, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres maximum de l'alignement de la RD 231, route du Trève, en créant un front bâti aligné.

Zone AUb au Sud-Ouest du bourg, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement du chemin de Saint Didier à Saint Victor au Sud-Ouest et 5 m minimum de l'alignement de la RD 231.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

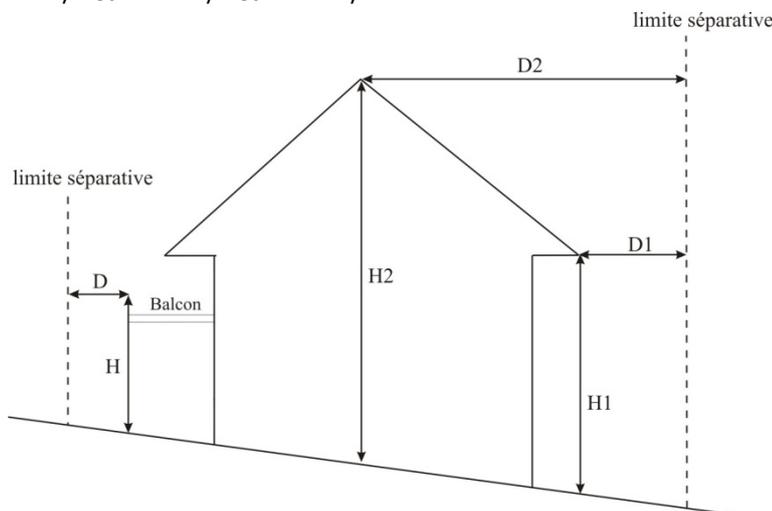
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

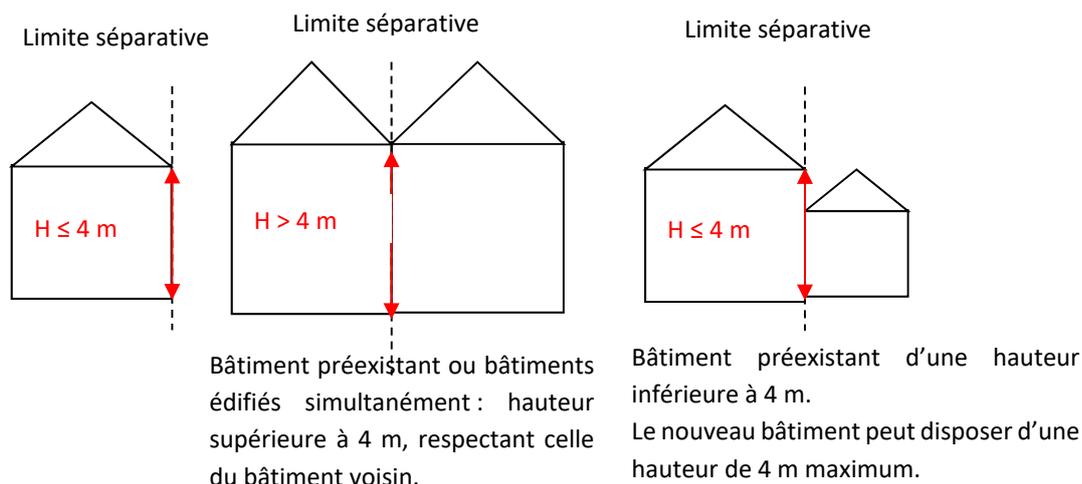
- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Zone AUB en centre bourg, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de la zone UE au Nord.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

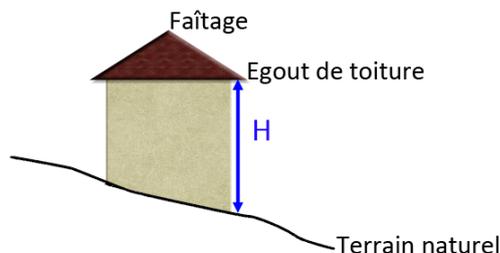
Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions principales relevant de la destination habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE AUB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à la disposition générale n°13.

ARTICLE AUB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est imposé une surface de 25 % de la parcelle non imperméabilisée (se reporter à l'annexe n°2).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (voir liste en annexe n°1).

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Zone AUB au Nord-Ouest du bourg : un aménagement paysager sous forme d'une haie diversifiée d'essences locales et variées doit être réalisé le long de la RD 231, route du Trève.

Zone AUB en centre bourg : un aménagement paysager sous forme d'une haie diversifiée d'essences locales et variées doit être réalisé le long de la RD 231, route du Trève.

Zone AUB au Sud-Ouest du bourg : un aménagement paysager sous forme d'une haie diversifiée d'essences locales et variées doit être réalisé le long de la RD 231, route du Trève. Un espace vert qualitatif collectif devra être créé sur le point haut au Nord de la zone, en limite avec la zone UB.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

ARTICLE AUB 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

Opération à vocation d'habitat :

Il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher⁵, dans la limite de 3 places par logement.

En plus, il est imposé pour les opérations d'ensemble de plusieurs logements, une place de stationnement collective pour 3 logements.

Pour les bureaux et l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

⁵ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m² de surface de plancher, 3 places de 121 à 180 m² de surface de plancher..., mais limité à 3 places par logement

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone à urbaniser non opérationnelle à vocation d'habitat. Elle nécessite une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Cette zone ne comporte actuellement aucune construction.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE AU 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DES ZONES A ET AP

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A et Ap sont des zones agricoles.

La zone A est une zone agricole permettant le développement des exploitations agricoles.

La zone Ap est une zone agricole dont la constructibilité est limitée pour des raisons paysagères.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Zone A :

Sont interdits :

- Les exploitations forestières
- L'hébergement
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- L'équipement sportif
- Les autres équipements recevant du public

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction

Sont soumis à condition particulière :

- Sous-destination des exploitations agricoles :
 - o Le logement de type local accessoire et nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole.
 - o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - o L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total⁶ (existant + extension).
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes⁷, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et

⁶ Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

⁷ Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m² à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.

- Le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, l'industrie, l'entrepôt, le bureau et le centre de congrès et d'exposition à condition d'être réalisés par changements de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements* ou nécessaire à l'activité agricole, *de type retenue collinaire*.

Zone Ap :

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les destinations soumises à conditions.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction

Sont soumis à condition particulière :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - o L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total⁸ (existant + extension).
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes⁹, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m² à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Zones A et Ap :

De part et d'autre des cours d'eau, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (sur le risque d'inondation) et se voir imposer des prescriptions ou des refus.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

⁸ Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

⁹ Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions à destination agricole doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies. Les constructions à destination de logement (annexes comprises) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 23 pour une plate-forme de 10 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 10 mètres.
- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 231 entre Saint Victor et le Trêve pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD 231 de Lichemaille à Saint Victor, RD 12 et RD 45 pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

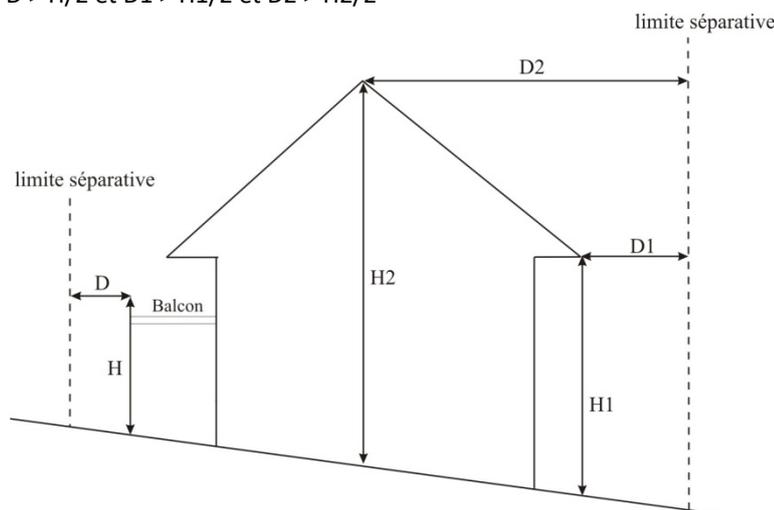
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

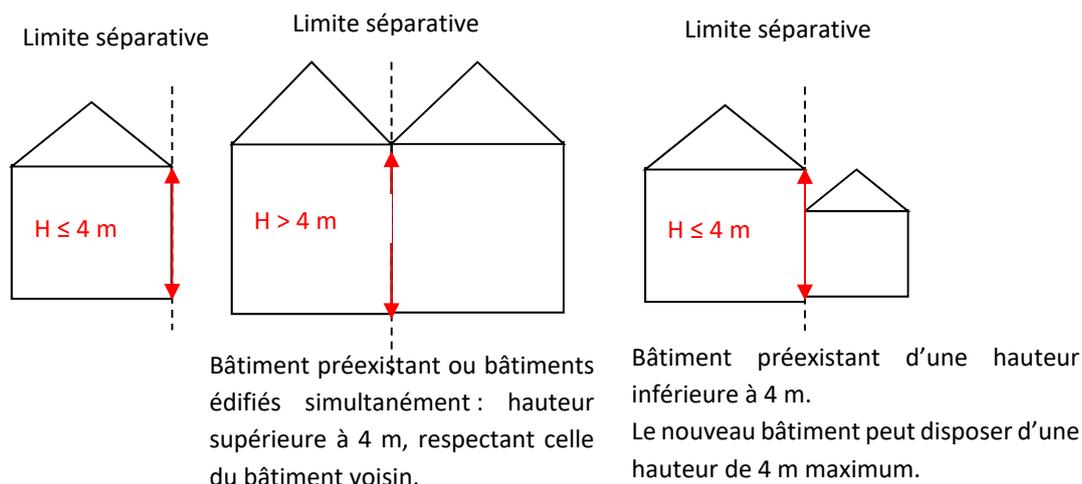
$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

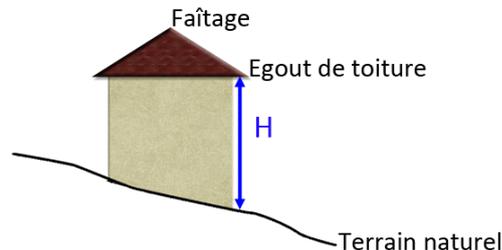
Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

Implantation des constructions sur une même propriété :

Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation¹⁰.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.



La hauteur maximum est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les logements (habitation existante et habitation en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles),
- 4 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les exploitations agricoles.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles, se reporter à la disposition générale n°13.

Pour les autres destinations autorisées :

Généralités :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

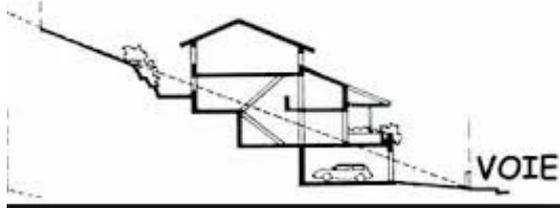
¹⁰ Pour les piscines le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin des piscines.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Mouvements de terrain :

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.



Les constructions de plain-pied sont interdites sur les terrains à forte pente.

Toitures :

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 10 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum. De même, pour les vérandas, la pente peut être abaissée à 20 %.

Les couvertures doivent être de couleur rouge en respectant le nuancier.



Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, serres, carports. La couleur de toiture rouge n'est pas imposée pour des matériaux visant à apporter de la lumière en toiture.

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc..

Les murs de façades en pierres de taille de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

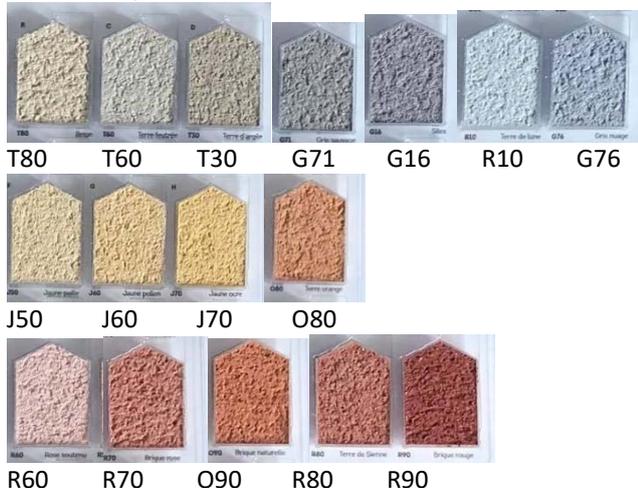
Les façades seront réalisées en bois, en pierres ou devront disposer d'une couleur respectant les couleurs du nuancier ci-dessous ou équivalent. Deux couleurs de ce nuancier sont possibles au maximum par construction.



Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des soubassements et des encadrements de fenêtres et portes.



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.

Les constructions annexes doivent disposer d'une couleur respectant le nuancier ci-dessus et en harmonie avec la construction principale.

Les tunnels doivent être de couleur sombre (*marron, gris, vert foncé*).

Ces couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, serres, carports.

Éléments techniques divers :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent être intégrés ou apposés en respectant alors la pente du toit ou de la façade. En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public.



Autorisé



Interdit

Les climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privés intérieurs ou les façades non visibles ou devront être masqués.

Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et non disposés en applique ou isolément.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées et sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives. Elles doivent s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,80 mètre.

Le long des voies publiques, des espaces publics et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures seront réalisées :

- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret enduit d'une couleur conforme au nuancier des façades et en harmonie avec celle de la construction ou avec celle des murs de clôture adjacents, ou d'un panneau plein d'une hauteur maximale de 0,6 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou système à claire voie (dispositif ajouré, de type barrière),
- Soit d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques (*se reporter à l'annexe 1 du règlement*).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

Les murets en pierres sèches identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux présents le long des voies communales, doivent être préservés, sauf pour créer un accès routier ou modes actifs, ou pour des raisons de sécurité routière ou de visibilité.

Performances énergétiques et environnementales

Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (*voir liste en annexe n°1*).

Des rideaux de végétation sous forme de haie multistrate comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, sont imposés pour masquer les dépôts à ciel ouvert et les silos visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion à moins d'être réalisé en lisière de bois.

Un aménagement paysager doit être réalisé le long des routes départementales et des voies communales sous forme d'une haie multistrate d'essences locales et variées et/ou de bosquets et/ou d'arbustes.

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

Tout secteur humide identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être protégé. Seuls les travaux nécessaires à la restauration du secteur humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, ainsi que des projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales) ainsi que les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés. Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14 pour les accès et voirie uniquement.

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique au préalable.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités au zonage d'assainissement des eaux usées présent dans les annexes sanitaires en annexe du PLU, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, et quelle que soit la taille du projet.

En cas d'impossibilité de gestion à 100 % des eaux pluviales par infiltration, le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux ou dans le milieu naturel, devra respecter un débit spécifique qui ne devra pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement, et être fixé suivant le milieu naturel, sans que cela puisse dépasser la valeur de 15 l/s/ha.

Ce débit est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1 hectare, et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieure à 1 ha.

Le débit de fuite ne pourra pas être inférieur à 2 l/s.

Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Cette occurrence sera portée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas des valeurs plus contraignantes peuvent être édictées, notamment dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Numérique

Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT DES ZONES N, NL, Nf ET NE

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones N, Nf et NL sont des zones naturelles.

La zone N est une zone naturelle à protéger, correspondant aux secteurs boisés, de cours d'eau, d'enjeux écologiques, paysagers ou de risques.

La zone Nf est une zone naturelle forestière.

La zone NL est une zone naturelle de sportive, touristique et de loisirs qui n'a pour objet de recevoir des constructions, il ne s'agit pas d'un STECAL.

La zone Ne est un secteur constructible de capacité limité, un STECAL (*secteur de taille et de capacité d'accueil limitées*) pour une vocation économique.

La zone naturelle est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Semène, valant servitude d'utilité publique (*se reporter aux pièces 5a et 5b du PLU*), sous forme d'une trame inondation sur le plan de zonage.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Zone N :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'hébergement
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- L'équipement sportif
- Les autres équipements recevant du public

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction

Sont soumis à condition particulière :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne*), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - o L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total¹¹ (existant + extension).
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes¹², hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.

¹¹ Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

¹² Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

- Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m² à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.
- Le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, l'industrie, l'entrepôt, le bureau et le centre de congrès et d'exposition à condition d'être réalisés par changements de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements* ou nécessaire à l'activité agricole, *de type retenue collinaire*.
- Au sein de la trame de la zone inondable reportée au plan de zonage, toute construction et installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI.
- De part et d'autre des cours d'eau, les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (*sur le risque d'inondation*) et se voir imposer des prescriptions ou des refus.

Zone Nf :

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les exploitations forestières et les destinations soumises à conditions.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping

Sont soumis à condition particulière :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*.

Zone N₁ :

Toutes les destinations et sous-destination sont interdites, excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les destinations soumises à conditions.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping

Sont soumis à condition particulière :

- Les équipements sportifs à condition de ne pas faire l'objet de construction.
- Les aires de stationnement.
- Les aires de sport et de jeux à condition d'être ouvertes au public.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*.

Zone Ne :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- L'hébergement
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Le cinéma
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale

- Les salles d'art et de spectacles
- L'équipement sportif
- Les autres équipements recevant du public
- Le centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

Sont soumis à condition particulière :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Sous-destination des logements : pour les habitations existantes (*dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne*), disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o L'aménagement de l'existant, sans changement de destination,
 - o L'extension limitée (*correspondant à environ 30%*) de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total¹³ (existant + extension).
 - o Pour leurs locaux accessoires de type constructions annexes¹⁴, hors piscine : des constructions annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total sur l'unité foncière à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.
 - o Pour leurs locaux accessoires de type piscine : une piscine par unité foncière, ainsi que sa margelle et sa couverture, et son pool house d'une superficie maximale de 5 m² à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne.
- L'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'industrie, l'entrepôt, le bureau à condition d'être réalisés par changement de destination, extension d'un bâtiment existant dans la limite de 400 m² d'emprise au sol supplémentaire au total à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 1 200 m² d'emprise au sol au Trève, 2 800 m² d'emprise au sol à la Grange du Bois et 1 000 m² d'emprise au sol à Vial (existant + extension).
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ne doit pas engendrer de risques de sécurité et de visibilité routière.

Les constructions à destination de logement (annexes comprises) doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

En zones Ne et Nf, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies.

¹³ Si l'habitation possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

¹⁴ Il s'agit d'une construction indépendante, non attenante à une autre construction (dans ce cas on parlera d'extension et non pas d'annexe). Il peut s'agir de garage, abri de jardin...

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 23 pour une plate-forme de 10 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 10 mètres.
- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 231 entre Saint Victor et le Trève pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD 231 de Lichemaille à Saint Victor, RD 12 et RD 45 pour une plate-forme de 7 mètres minimum ou par rapport à l'alignement actuel si la plate-forme existante est supérieure à 7 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des voies à condition de respecter la distance existante et de préserver les conditions de sécurité et de visibilité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

En zone NI, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

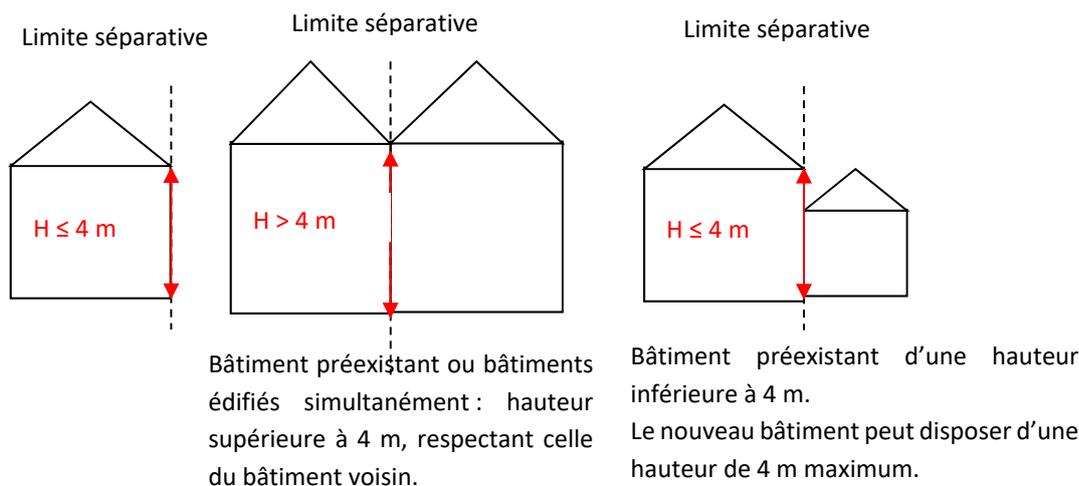
Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à une moindre distance des limites séparatives à condition de respecter la distance existante.

- soit sur limite séparative avec une hauteur limitée à 4 mètres sur limite. Toutefois, lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).



L'implantation des piscines et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.

En zones Nf et NI, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

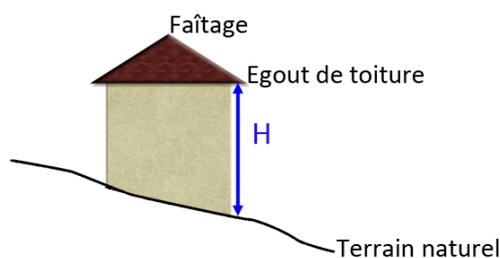
Implantation des constructions sur une même propriété :

Les locaux accessoires aux logements, de type constructions annexes et le nu intérieur du bassin des piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction principale d'habitation¹⁵.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'à l'égout de toit ou au point le plus haut de l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

¹⁵ Pour les piscines le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin des piscines.



La hauteur maximum est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit pour les logements (habitation existante),
- 4 mètres à l'égout du toit pour les locaux accessoires aux logements de type construction annexe,
- 12 mètres à l'égout du toit en zone Ne,
- Non réglementé en zones Nf et NI.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles, se reporter à la disposition générale n°13.

Pour les autres destinations autorisées dans les zones Ne et Nf

Généralités :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

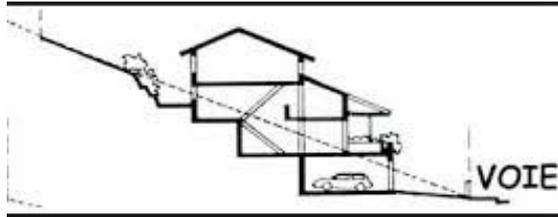
Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un volume compact pour limiter les consommations énergétiques, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Mouvements de terrain :

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.



Les constructions de plain-pied sont interdites sur les terrains à forte pente.

Toitures :

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 10 %. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum. De même, pour les vérandas, la pente peut être abaissée à 20 %.

Les couvertures doivent être de couleur rouge en respectant le nuancier.



Rouge



Rouge Nuancé

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

Si des couvertures existent d'une autre couleur, leurs aménagements et extensions peuvent respecter la couleur existante de la couverture.

Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, serres, carports. La couleur de toiture rouge n'est pas imposée pour des matériaux visant à apporter de la lumière en toiture.

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc..

Les murs de façades en pierres de taille de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes.

Les façades seront réalisées en bois, en pierres ou devront disposer d'une couleur respectant les couleurs du nuancier ci-dessous ou équivalent. Deux couleurs de ce nuancier sont possibles au maximum par construction.



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des soubassements et des encadrements de fenêtres et portes.



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les finitions de type « tyrolien » ou « rustiques » sont interdites.

Les constructions annexes doivent disposer d'une couleur respectant le nuancier ci-dessus et en harmonie avec la construction principale.

Les tunnels doivent être de couleur sombre (*marron, gris, vert foncé*).

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

Ces couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, serres, carports.

Eléments techniques divers :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent être intégrés ou apposés en respectant alors la pente du toit ou de la façade. En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés au sol de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public.



Autorisé



Interdit

Les climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles ou devront être masqués.

Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et non disposés en applique ou isolément.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas imposées et sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives. Elles doivent s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 1,80 mètre.

Le long des voies publiques, des espaces publics et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures seront réalisées :

- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret enduit d'une couleur conforme au nuancier des façades et en harmonie avec celle de la construction ou avec celle des murs de clôture adjacents, ou d'un panneau plein d'une hauteur maximale de 0,6 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou système à claire voie (dispositif ajouré, de type barrière),
- Soit d'une haie d'essences locales et variées, comportant majoritairement des essences caduques (*se reporter à l'annexe 1 du règlement*).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques et les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics :

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics :

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

Les murets en pierres sèches identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux présents le long des voies communales, doivent être préservés, sauf pour créer un accès routier ou modes actifs, ou pour des raisons de sécurité routière ou de visibilité.

Performances énergétiques et environnementales

Les unités de production solaire sont interdites sur les sols non stériles.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est imposé une surface de 20 % de la parcelle non imperméabilisée (*se reporter à l'annexe n°2*).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les végétaux utilisés doivent être composés d'essences locales et variées et non allergisantes (*voir liste en annexe n°1*).

Prescriptions concernant la préservation des éléments de paysages, sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques :

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou remplacés en linéaire et essences équivalents.

Tout secteur humide identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être protégé. Seuls les travaux nécessaires à la restauration du secteur humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, ainsi que des projets d'intérêt général, des travaux nécessaires aux divers réseaux publics, à la gestion de l'assainissement (eaux usées et pluviales) ainsi que les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés. Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et opérations et être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14 pour les accès et voirie uniquement.

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonné à un traitement spécifique au préalable.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités au zonage d'assainissement des eaux usées présent dans les annexes sanitaires en annexe du PLU, toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être pourvue d'un système d'assainissement non collectif aux normes conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Pour tout projet, il est imposé une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, et quelle que soit la taille du projet.

En cas d'impossibilité de gestion à 100 % des eaux pluviales par infiltration, le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux ou dans le milieu naturel, devra respecter un débit spécifique qui ne devra pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement, et être fixé suivant le milieu naturel, sans que cela puisse dépasser la valeur de 15 l/s/ha.

Ce débit est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1 hectare, et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieure à 1 ha.

Le débit de fuite ne pourra pas être inférieur à 2 l/s.

Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Cette occurrence sera portée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas des valeurs plus contraignantes peuvent être édictées, notamment dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Numérique

Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

	NOM COMMUN	GENRE	ESPÈCES
	ajonc d'Europe	<i>Ulex</i>	<i>europaeus</i>
	amélanchier	<i>Amelanchier</i>	<i>ovalis</i>
	arbousier commun	<i>Arbutus</i>	<i>unedo</i>
	baguenaudier	<i>Colutea</i>	<i>arborescens</i>
	boule de neige	<i>Viburnum</i>	<i>opulus roseum</i>
	buis à feuilles rondes	<i>Buxus</i>	<i>sempervirens rotundifolia</i>
	buisson ardent	<i>Pyracantha</i>	<i>coccinea</i>
	cassis	<i>Ribes</i>	<i>nigrum</i>
	cerisier tardif	<i>Prunus</i>	<i>serotina</i>
	chalef argenté	<i>Eleagnus</i>	<i>ebbingei</i>
	charme	<i>Carpinus</i>	<i>betulus</i>
	châtaignier	<i>Castanea</i>	<i>sativa</i>
	chêne pédonculé	<i>Quercus</i>	<i>robur</i>
	chêne pubescent	<i>Quercus</i>	<i>pubescens</i>
	chêne vert	<i>Quercus</i>	<i>ilex</i>
	chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera</i>	<i>halliana japonica</i>
	cormier	<i>Sorbus</i>	<i>domestica</i>
	cornouiller mâle	<i>Cornus</i>	<i>mas</i>
	cornouiller sanguin	<i>Cornus</i>	<i>sanguinea</i>
	érable champêtre	<i>Acer</i>	<i>campestre</i>
	frêne commun	<i>Fraxinus</i>	<i>excelsior</i>
	fusain d'Europe	<i>Euonymus</i>	<i>europaeus</i>
	genêt à balais	<i>Cytisus</i>	<i>scoparius</i>
	genévrier commun	<i>Juniperus</i>	<i>communis</i>
	groseillier à maquereau	<i>Ribes</i>	<i>uva crispa</i>
	groseillier rouge	<i>Ribes</i>	<i>rubrum</i>
	houx	<i>Ilex</i>	<i>aquifolium</i>
	laurier-tin, viorne tin	<i>Viburnum</i>	<i>tinus</i>
	lierre arborescent	<i>Hedera</i>	<i>helix arborescens</i>
	lilas commun	<i>Syringa</i>	<i>vulgaris et variétés</i>
	mahonia	<i>Mahonia</i>	<i>aquifolium</i>
	merisier	<i>Prunus</i>	<i>avium</i>
	néflier d'Allemagne	<i>Mespilus</i>	<i>germanica</i>
	noisetier	<i>Corylus</i>	<i>avellana</i>
	oranger du Mexique	<i>Choysia</i>	<i>ternata</i>
	poiriers	<i>Pyrus</i>	<i>variétés locales</i>
	pommiers	<i>Malus</i>	<i>variétés locales</i>
	prunellier	<i>Prunus</i>	<i>spinosa</i>
	pruniers	<i>Prunus</i>	<i>variétés locales</i>
	rosiers tolérant haies	<i>Rosa</i>	<i>variétés résistantes</i>
	seringat commun	<i>Philadelphus</i>	<i>coronarius</i>
	sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus</i>	<i>aucuparia</i>
	sureau noir	<i>Sambucus</i>	<i>nigra</i>
	sureau rouge	<i>Sambucus</i>	<i>racemosa</i>
	tamaris de printemps	<i>Tamarix</i>	<i>pentandra</i>
	tilleul à petites feuilles	<i>Tilia</i>	<i>cordata</i>
	troène	<i>Ligustrum</i>	<i>vulgare</i>
	viorne lantan	<i>Viburnum</i>	<i>lantana</i>

ANNEXE 2 : EXEMPLE DE MATERIAUX PERMEABLES

Le coefficient de biotope est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Son calcul permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

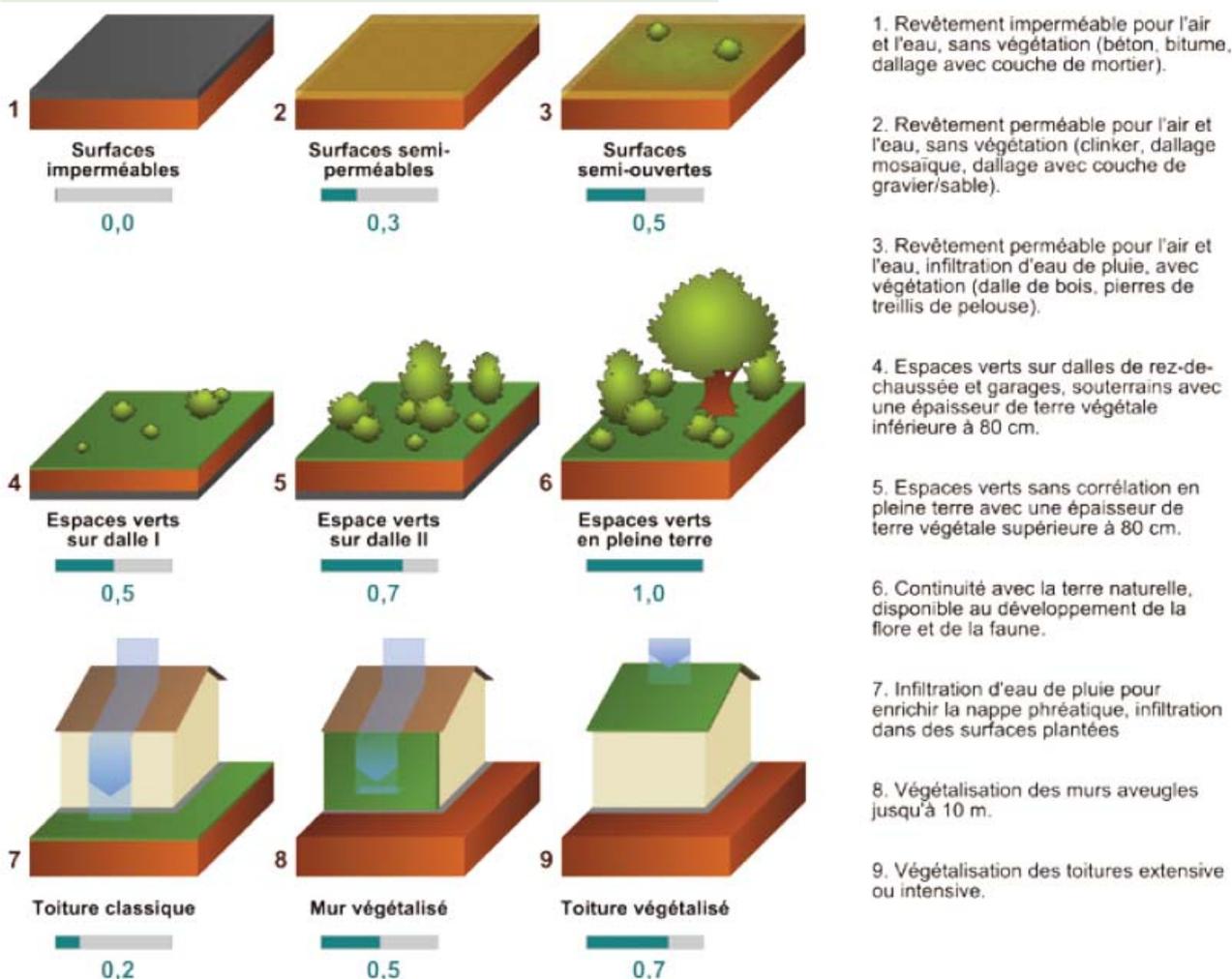
Enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$



Le règlement du PLU de Saint Victor-Malescours impose des pourcentages de surface non imperméabilisée dans certaines zones. Ces espaces doivent donc être enherbés ou utilisés des matériaux perméables.

Les matériaux perméables ou alternatifs permettent d'assurer une infiltration des eaux pluviales et limitent ainsi l'imperméabilisation du sol sur une parcelle.

Les matériaux et structures utilisés peuvent être :

- Emploi de matériaux poreux : pavés drainants, graviers, clinker, dallage mosaïque sans jointement béton, dallage avec couche de gravier/sable, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse
- Aménagement de chaussées drainantes
- Enherbement des places de parking
- Espace vert, espace de pleine terre

ANNEXE 3 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Il s'agit également des maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également <ul style="list-style-type: none"> - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. Exemples cités par l'arrêté : Maison individuelle, immeuble collectif
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. <i>Exemples cités par l'arrêté : Maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Construction commerciale destinée à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Construction artisanale destinée principalement à la vente de biens ou de services. Les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

		charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
	Restauration	Construction destinée à la restauration ouverte ou à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et touristique	Construction destinée à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (mentionné à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée), accueillant une clientèle commerciale.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Construction destinée à assurer une mission de service public. Cette construction pouvant être fermée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité. Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements. Construction des personnes morales investies d'une mission de service public. Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégués d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics. Construction technique conçue spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. Construction industrielle concourant à la production d'énergie.

Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

		Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	<p>Equipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement.</p> <p>Equipement d'intérêt collectif destiné à la petite enfance.</p> <p>Equipement d'intérêt collectif hospitalier.</p> <p>Equipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>
	Salles d'art et de spectacles	<p>Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle.</p> <p>Musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>
	Equipement sportif	<p>Equipement d'intérêt collectif destiné à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...</p> <p><i>Exemples cités par l'arrêté : stade, gymnase, piscine ouverte au public</i></p>
	Autres équipements recevant du public	<p>Equipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la sous-destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: réforme des destinations 1 publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p> <p><i>Exemples cités par l'arrêté : lieu de culte, salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage</i></p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire.</p> <p>Construction destinée à l'activité industrielle du secteur secondaire.</p> <p>Construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie.</p> <p>Services de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances.</p> <p>Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>
	Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique.

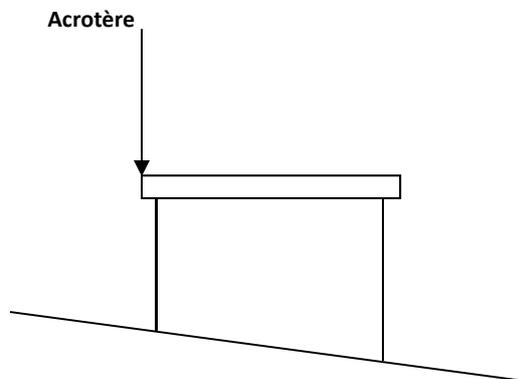
Commune de Saint Victor-Malescours - Règlement

		Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

ANNEXE 4 : GLOSSAIRE (TIENT COMPTE DE LA FICHE MINISTERE, SAUF GABARIT CAR PAS UTILISE, HAUTEUR, LIMITES SEPARATIVES)

ACROTÈRE

Élément de façade, situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



ADAPTATION :

L'adaptation consiste à autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouverture.

AFFOUILLEMENT

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARPORT

Il s'agit des abris de voiture qui ne sont pas entièrement clos, disposant d'une toiture et de piliers.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en une autre destination, vocation (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation forestière ou agricole, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs).

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Articles R. 421-12 du Code de l'urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

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

FACADE

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

LOCAL ACCESSOIRE

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

MODES ACTIFS

Modes de transport moins polluants, moins dangereux et à moindre impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre : marche à pied, vélos, trottinettes, rollers,...

REFECTION

La réfection d'une construction existante consiste à permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état, sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle de l'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble. Des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général ou la destination de la construction constituent une adaptation et réfection d'une construction existante.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.