

# Commune de Viels-Maisons

## Plan Local d'Urbanisme

### 4.1 Règlement – Pièce écrite

Projet arrêté le 17 janvier 2022

Projet mis à l'enquête du

Projet approuvé le

Cachet et signature  
du Maire



**GEOGRAM**

39 rue Rayet Lorient  
51420 Weyrich-Bains  
Tél : 03 28 50 55 86 / Fax : 03 28 50 55 80  
e-mail : bureau@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr

---

# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>11</b>
---	-----------

<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>14</b>
--	-----------

---

<b>CHAPITRE 1 ZONE UA</b>	<b>15</b>
---------------------------	-----------

<i>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>16</i>
UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	16
UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	16
<i>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</i>	<i>16</i>
UA 3 Règles maximales d'emprises au sol.....	16
UA 4 Hauteur des constructions .....	16
UA 5 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	17
UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	17
UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
UA 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	19
UA 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	22
UA 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme.....	23
UA 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	25
UA 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....	25
UA 14 Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	25
UA 15 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	26
UA 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	26
UA 17 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	26
<i>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</i>	<i>27</i>
Article UA 18 Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....	27
UA 19 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	27
UA 20 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	28
UA 21 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	28

<b>CHAPITRE 2 - ZONE UB</b>	<b>29</b>
-----------------------------	-----------

<i>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>30</i>
UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	30
UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	30

<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>30</b>
UB 3 – Règles maximales d’emprises au sol.....	30
UB 4 Hauteur des constructions.....	30
UB 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	31
UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	31
UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	32
UB 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	32
UB 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	35
UB 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l’Article L51-19 du code de l’urbanisme .....	36
UB 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	36
UB 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir .....	36
UB 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.....	36
UB 15 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	37
UB 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	37
UB 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	38
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>38</b>
Article UB 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	38
UB 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	38
UB 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	39
UB 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	39

## **CHAPITRE 3 - ZONE UE**

**40**

<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>41</b>
UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	41
UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	41
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>41</b>
UE 3 – Règles maximales d’emprises au sol.....	41
UE 4 Hauteur des constructions.....	41
UE 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	42
UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	42
UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	42
UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	42
UE 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	42
UE 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	43
UE 11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l’Article L51-19 du code de l’urbanisme .....	44
UE 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	44
UE 13– obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir .....	44
UE 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme .....	44

UE 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	45
UE 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	45
UE 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	45
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>45</b>
UE 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	45
UE 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	46
UE 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	46
UE 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
<b>CHAPITRE 4 ZONE UH</b>	<b>47</b>
<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>48</b>
UH 1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	48
UH 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	48
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>49</b>
UH 3 Règles maximales d'emprises au sol .....	49
UH 4 Hauteur des constructions .....	49
UH 5 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	49
UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	50
UH 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	50
UH 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	50
UH 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	53
UH 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme.....	54
UH 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	54
UH 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....	54
UH 14 Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	54
UH 15 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	55
UH 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	55
UH 17 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	55
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>55</b>
UH 18 Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....	55
UH 19 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	56
UH 20 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	56
UH21 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	57

---

## CHAPITRE 5 - ZONE UI

58

<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>59</b>
UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	59
UI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	59
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>59</b>
UI 3 – Règles maximales d’emprises au sol .....	59
UI 4 Hauteur des constructions.....	59
UI 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	60
UI 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	60
UI 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	60
UI 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	60
UI 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	61
UI 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	62
UI 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l’Article L51-19 du code de l’urbanisme .....	62
UI 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	62
UI 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir .....	62
UI 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l’urbanisme .....	63
UI 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	63
UI 16 – Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	63
UI 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	64
<b>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>64</b>
Article UI 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....	64
UI 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	64
UI 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	65
UI21– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ..	65

---

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 66

### CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

67

<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>68</b>
1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	68
1AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	68
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>68</b>
1AU 3 – Règles maximales d’emprises au sol .....	68
1AU 4- Hauteur des constructions.....	69
1AU 5 Objectif de densité minimale de construction.....	69
1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	69
1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	69
1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	69

1AU 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	70
1AU 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	73
1AU 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme .....	74
1AU 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	74
1AU 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....	74
1AU 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	74
1AU 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. ....	75
1AU 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	75
1AU 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	75
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>75</b>
Article 1AU 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	75
Article 1AU 19- Emplacements réservés à destination de voirie.....	76
1AU 20 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	76
1AU 21 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	76
1AU 22 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	77
<b>CHAPITRE 2 - ZONE 1AUI</b>	<b>78</b>
<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>79</b>
1AUI 1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	79
1AUI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	79
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>79</b>
1AUI 3 – Règles maximales d'emprises au sol .....	79
1AUI 4 Hauteur des constructions .....	79
1AUI 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	80
1AUI 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	80
1AUI 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	80
1AUI 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	80
1AUI 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	80
1AUI 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	81
1AUI 11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme.....	82
1AUI 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	82
1AUI 3 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....	82
1AUI 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	82
1AUI 15– Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. ....	83
1AUI 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	83
1AUI 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	83
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>83</b>
1AUI 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....	83

1AUI 19- Emplacements réservés à destination de voirie.....	84
1AUI 20 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	84
1AUI 21 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	84
1AUI 22 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	85

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 86**

### **CHAPITRE UNIQUE ZONE A**

**87**

<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>88</b>
A 1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	88
A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	88
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>89</b>
A 3 Règles maximales d'emprises au sol .....	89
A 4 Hauteur des constructions .....	89
A 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	89
A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	90
A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	90
A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	90
A 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	90
A 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	94
A 11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme .....	94
A 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	94
A 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....	95
A 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	95
A 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. ....	95
A 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	96
A 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	96
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>96</b>
A 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	96
A 19 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	96
A 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	97
A 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	97

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 98**

---

## CHAPITRE UNIQUE ZONE N

99

<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>99</b>
N 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	99
N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	100
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>100</b>
N 3 – Règles maximales d’emprises au sol.....	100
N 4 Hauteur des constructions.....	101
N 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	101
N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	101
N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	101
N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	102
N 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	102
N 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	106
N11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l’Article L51-19 du code de l’urbanisme .....	106
N 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	106
N 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....	106
N 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme .....	106
N 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	107
N16– Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	107
N 17 -Déroations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	107
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>107</b>
N 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	107
N 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	108
N 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ....	109
N 21– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ....	109

---

## TITRE VI : ANNEXES AU REGLEMENT..... 110

### ANNEXE N°1 LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES ET INTERDITES.....111

### ANNEXE N°2 GUIDE DE RECOMMANDATION 113



---

# Lexique

⇒ Annexe

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

⇒ Bâtiment

*Un bâtiment est une construction couverte et close.*

⇒ 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.*

---

⇒ **Façade**

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

⇒ **Gabarit**

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

⇒ **Hauteur**

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

⇒ **Limites séparatives**

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

⇒ **Unité foncière**

*Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.*

⇒ **Voies ou emprises publiques**

*La voie (de statut public ou privé) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

---

# Titre I : Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-1 et R 151-1, conformément aux dispositions de l'Article R 151-27 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

## Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Viels-Maisons.

## Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Divisions du territoire en zones

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

- **LES ZONES URBAINES**

Article R\*151-18 : Les zones urbaines sont dites « zones **U** ». 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.

---

- **LES ZONES A URBANISER.**

Article R\*151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones **AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **LES ZONES AGRICOLES**

Article R\*151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones **A** ». 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 ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER.**

Article R\*151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones **N** ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

### **Mentions graphiques**

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- ➡ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

➡ Liste des emplacements réservés		
Numéro	Surface	Objet
1	100m2	Cheminement piéton – 2 mètres de large

- ➡ Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départementale d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.
- ➡ Les éléments de paysage protégés en application de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme :
  - ✓ boisements,

- 
- ✓ ripisylve,
  - ✓ les abords des cours d'eau,
  - ✓ les zones humides.
  - ➡ Les éléments du patrimoine protégés en application de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme :
    - ✓ Patrimoine bâti
    - ✓ Mur
  - ➡ Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'Article L151-13 du code de l'urbanisme.
  - ➡ Les bâtiments d'élevage soumis à périmètre.
  - ➡ Les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation (document n°3).
  - ➡ Les Bâtiments avec des règles de hauteur.

---

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18*

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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.*

On distingue sur le territoire communal de Viels-Maisons :

- ⇒ La zone UA
- ⇒ La zone UB
- ⇒ La zone UE
- ⇒ La zone UH
- ⇒ La zone UI

---

# CHAPITRE 1 ZONE UA

## ⇒ Définition de la zone

- Zone urbaine regroupant le centre bourg de Viels-Maisons dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

## ⇒ Informations

- La zone UA est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

## ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du patrimoine identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les terrains de camping et de caravanage,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les sous-sols

### **UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Les abris de jardin limités à 20m<sup>2</sup> et à 3 mètres au faîtage.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA 3 Règles maximales d'emprises au sol**

- Non réglementé

#### **UA 4 Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).
- La hauteur des constructions sera portée obligatoirement à R+2+combles pour les constructions édifiées le long des voies sur le schéma ci-contre.



- UA 5 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- ## UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 
- 17

- Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus.
- Un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie sera admis :
  - o s'il est justifié par des impératifs techniques ;
  - o pour les annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.
- L'implantation en pignon des constructions principales est interdite sur rue
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- Les constructions édifiées à l'alignement ou avec un recul, en application des alinéas 1 et 2 de l'Article UA6, doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre ou sur l'une au moins des limites latérales de propriété.
- L'implantation sur limite séparative est par ailleurs admise :
  - o lorsque la construction prévue vient en adossement à une construction existante sur la parcelle contiguë, sans en dépasser l'héberge,
  - o sur toutes les limites séparatives pour la construction d'annexes n'excédant pas 5 m à l'adossement.
- Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## UA 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

---

### **Dispositions générales**

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
  - o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - o L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
  - o Les constructions typiques d'autres régions

---

## Les constructions d'habitation, annexes et extensions

### Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.

### Toitures

- Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 40 à 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative qui pourront avoir une pente plus faible.
- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les couvertures seront réalisées avec l'un des matériaux suivants ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques :
  - o En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille.
  - o En tuiles à emboîtement d'aspect plat de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille
  - o En zinc
  - o En vitrage clair.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - o les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - o tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

### Revêtement des constructions

- Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions

proches.

- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et extensions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les annexes et extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Sont interdits :
  - La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
  - Les bardages en tôle ondulée.

### **Construction à vocation d'activités**

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### **Constructions diverses**

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

### **Les clôtures**

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.50 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
  - o soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres.
  - o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Les volets battants pré-existants devront être maintenus.
- En cas de réhabilitation conduisant à la création de plusieurs logements, un local commun type local à poubelles, devra être créé.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - o les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
  - o Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

## **UA 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **UA 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme**

---

Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Deux murs ;
- Le passage couvert situé rue de la Charmois ;
- Les constructions situées de part et d'autre de la Place du Marché ;
- Plusieurs constructions situées :
  - o rue de Montmirail ;
  - o Grande rue
  - o Rue des Barres
  - o Rue Saint-Martin



**Les prescriptions sont les suivantes :**

⇒ ***Pour les murs et le passage couvert identifiés :***

- Ils seront conservés ou reconstruits à l'identique.

⇒ ***Pour les constructions identifiées :***

- La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.
- Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.
- Seront conservés ou reconstruits à l'identique : les corniches, les porches, les seuils en pierre,



les fenêtres arrondies, les cheminées en brique, les pinacles, les marquises, les faïences, les enseignes peintes sur les façades.

### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Non réglementé

#### **UA 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

#### **UA 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Au sein de la trame « zone de protection des abords des cours d'eau » identifiée aux abords du ruisseau, les sous-sols sont interdits.
- Au sein de la trame « zones humides » sont interdits :
  - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements
  - ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
  - ✓ Les dépôts de toute nature,
  - ✓ La création de plans d'eau artificiels,
  - ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
  - ✓ L'imperméabilisation des sols.

---

## UA 15 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

---

- Les clôtures au contact des terres cultivées ou des milieux naturels seront constitués d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à grande maille.

### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

## UA 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris). En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement pourront être créées sur le domaine privé dans un rayon maximum de 300 mètres de l'habitation.
- De plus, un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.
- Construction à usage commercial : pour les établissements d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.
- Autres activités : La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités. Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut-être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieur à un emploi par 60 m<sup>2</sup>.

## UA 17 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

---

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

## **Section 3 - Équipement et réseaux**

### **Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article UA 18 Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les accès auront une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**

#### **UA 19 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

##### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

##### **Assainissement**

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**UA 20 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être rejetées vers le réseau collectif.

**UA 21 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

### ⇒ Définition de la zone

- Zone urbaine regroupant les constructions périphériques au centre bourg et les hameaux dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

### ⇒ Informations

- La zone UB est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». A ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

### ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

### ⇒ Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Cheminement piéton	Commune de Viels-Maisons	100m <sup>2</sup>

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les terrains de camping et de caravanage,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les sous-sols

### UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Les abris de jardin limités à 20m<sup>2</sup> et à 3 mètres au faîtage.

## Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UB 3 – Règles maximales d'emprises au sol

- L'emprise au sol ne dépassera pas 60 %

#### UB 4 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - o les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;

- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **UB 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

---

- Non réglementé

## **UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Le recul maximum des façades des constructions d'habitation est fixé à 25 mètres maximum de l'alignement des voies publiques.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## UB 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

---

### Dispositions générales

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
  - o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - o L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
  - o Les constructions typiques d'autres régions



## Les constructions d'habitation, annexes et extensions

### Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

### Toitures

- Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 40 à 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative qui pourront avoir une pente plus faible.
- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les couvertures seront réalisées avec l'un des matériaux suivants ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques :
  - o En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille.
  - o En tuiles à emboîtement d'aspect plat de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille
  - o En zinc
  - o En vitrage clair.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - o les toitures et les murs végétalisés,
  - o les toitures terrasse,
  - o les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - o tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

### Revêtement des constructions

- Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et extensions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les annexes et extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Sont interdits :
  - o La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
  - o Les bardages en tôle ondulée.

#### **Construction à vocation d'activités**

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### **Constructions diverses**

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

### **Les clôtures**

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.50 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
  - o soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres.
  - o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures de fond de parcelles quand elles sont en contact avec la plaine cultivée, seront composées d'une haie vive épaisse doublée ou non d'un grillage.

### **Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- En cas de réhabilitation conduisant à la création de plusieurs logements, un local commun type local à poubelles, devra être créé.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - o les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
  - o Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

## **UB 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable

et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### UB 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme

---

- Non réglementé

### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### UB 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

---

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20 % de la surface totale du terrain.

#### UB 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

---

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

#### UB 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

- Au sein de la trame « zone de protection des abords des cours d'eau » identifiée aux abords du ruisseau, les sous-sols sont interdits.

- Au sein de la trame « zones humides » sont interdits :
  - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements
  - ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
  - ✓ Les dépôts de toute nature,
  - ✓ La création de plans d'eau artificiels,
  - ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
  - ✓ L'imperméabilisation des sols.

**UB 15 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

---

- Non réglementé.

#### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

**UB 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris). De plus, un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.
- Construction à usage d'activités : pour les établissements d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

## UB 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

### Section 3 - Équipement et réseaux

#### **Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Article UB 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès auront une largeur minimale de 4 mètres.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**

##### UB 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

###### Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

###### Assainissement

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduelles industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

---

**UB 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être rejetées vers le réseau collectif.

---

**UB 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## CHAPITRE 3 - ZONE UE

### ⇒ Définition de la zone

- Zone urbaine réservée aux équipements.

### ⇒ Informations

- La zone UE est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». A ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°1).

### ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).



## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.

### **UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UE 3 – Règles maximales d'emprises au sol**

- Non réglementé

#### **UE 4 Hauteur des constructions**

- La hauteur est limitée à 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
  - les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## UE 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

---

- Non réglementé.

## UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## UE 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

---

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut

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

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.

## **UE 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable

et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **UE 11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme**

---

- Non réglementé

### **Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **UE 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

---

- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20 % de la surface totale du terrain.

#### **UE 13– obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

---

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

#### **UE 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

---

- Non réglementé

UE 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

#### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

UE 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.
- Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

UE 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé

### **Section 3 - Équipement et réseaux**

#### **SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

UE 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UE 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

---

##### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

##### **Assainissement**

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduelles industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **UE 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être rejetées vers le réseau collectif.

#### **UE 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## CHAPITRE 4 ZONE UH

### ⇒ Définition de la zone

- Zone urbaine portant sur des hameaux dont les capacités des équipements publics existants ne permettent pas d'admettre des constructions nouvelles.

### ⇒ Informations

- La zone UH est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions autorisées est annexé au présent document (annexe n°2).

### ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### **Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### UH 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.

#### UH 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m<sup>2</sup>. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m<sup>2</sup> et à 3 mètres au faîtage.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :
  - de 30 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.
  - de 30m<sup>2</sup> si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, légalement édifiées, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.



## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UH 3 Règles maximales d’emprises au sol**

- Non réglementé

#### **UH 4 Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions d’habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu’au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - o les ouvrages publics et les constructions d’équipements d’intérêt général ;
  - o les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - o les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **UH 5 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d’emprise au sol et de hauteur**

- Non réglementé

#### **UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d’au moins 5 mètres par rapport à l’alignement des voies.
- Le recul maximum des façades des constructions d’habitation est fixé à 25 mètres maximum de l’alignement des voies publiques.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **UH 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **UH 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

---

### **Dispositions générales**

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

- Sont interdits :
  - o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - o L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

### **Les constructions d'habitation, annexes et extensions**

#### **Volume**

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

#### **Toitures**

- Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 40 à 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative qui pourront avoir une pente plus faible.
- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les couvertures seront réalisées avec l'un des matériaux suivants ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques :
  - o En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille.
  - o En tuiles à emboîtement d'aspect plat de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille
  - o En zinc
  - o En vitrage clair.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

- les toitures et les murs végétalisés,
  - les toitures terrasses,
  - les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

#### **Revêtement des constructions**

- **Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant. Les différents murs des** bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et extensions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les annexes et extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Sont interdits :
  - La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
  - Les bardages en tôle ondulée.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

#### **Constructions diverses**

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

### Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.50 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
  - o soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres.
  - o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures de fond de parcelles quand elles sont en contact avec la plaine cultivée, seront composées d'une haie vive épaisse doublée ou non d'un grillage.

### Dispositions particulières

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - o les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
  - o Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

## UH 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### UH 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme

---

Non réglementé.

### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### UH 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

---

- Non réglementé

#### UH 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

---

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

#### UH 14 Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

- Au sein de la trame « zone de protection des abords des cours d'eau » identifiée aux abords du ruisseau, les sous-sols sont interdits.
- Au sein de la trame « zones humides » sont interdits :
  - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements

- ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- ✓ Les dépôts de toute nature,
- ✓ La création de plans d'eau artificiels,
- ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- ✓ L'imperméabilisation des sols.

#### **UH 15 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

- Les grillages seront constitués de mailles rigides permettant le déplacement de la petite faune.

### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

#### **UH 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Non réglementé

#### **UH 17 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires**

Non réglementé

## **Section 3 - Équipement et réseaux**

### **SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UH 18 Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les accès auront une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **SOUS-SECTION2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**UH 19 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

---

#### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

#### **Assainissement**

- Eaux usées : l'assainissement sera individuel
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**UH 20 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être rejetées vers le réseau collectif.



## UH21 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## CHAPITRE 5 - ZONE UI

### ⇒ Définition de la zone

- Zone urbaine réservée aux activités économiques.

### ⇒ Informations

- La zone UI est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». A ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

### ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- les terrains de camping et de caravanage,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'Article UI2.

#### **UI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UI 3 – Règles maximales d'emprises au sol**

- Non réglementé

#### **UI 4 Hauteur des constructions**

- La hauteur est limitée à 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - o les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
  - o les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - o les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement du service public.

## **UI 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

---

- Non réglementé

## **UI 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **UI 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **UI 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UI 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

---

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des

nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.

### **UI 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **UI 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme**

---

- Non réglementé

## **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UI 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

---

- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20 % de la surface totale du terrain.

### **UI 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

---

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

---

## UI 14 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

- Au sein de la trame « zones humides » sont interdits :
  - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements
  - ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
  - ✓ Les dépôts de toute nature,
  - ✓ La création de plans d'eau artificiels,
  - ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
  - ✓ L'imperméabilisation des sols.

## UI 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

---

- Non réglementé

### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

## UI 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

---

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.
- Il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

## UI 17 -Déroations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé

### Section 3 - Équipement et réseaux

#### **Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Article UI 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**

##### UI 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

###### Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

###### Assainissement

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduelles industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.



**UI 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

**UI21– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20*

*Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

On distingue sur le territoire communal de Viels-Maisons :

- ⇒ La zone 1AU
- ⇒ La zone 1AUI

# CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

## ⇒ Définition de la zone

- Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

## ⇒ Informations

- Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement et de programmation (cf document n°3).
- La zone 1AU est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

## ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration (Article R421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles,
- Les activités artisanales,
- Les activités agricoles,
- Les entrepôts,
- Les commerces,
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés ci-après.
- Les sous-sols

#### **1AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- Les abris de jardin limités à 20m<sup>2</sup> et à 3 mètres au faîtage.

## **Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1AU 3 – Règles maximales d'emprises au sol**

- Non réglementé

---

#### 1AU 4- Hauteur des constructions

---

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
  - un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles),
  - 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

#### 1AU 5 Objectif de densité minimale de construction

---

- Une intensité résidentielle d'au moins 15 logements à l'hectare est imposée.

---

#### 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

#### 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

#### 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AU 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

---

#### **Dispositions générales**

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
  - o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - o L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
  - o Les constructions typiques d'autres régions

#### **Les constructions d'habitation, annexes et extensions**

#### **Volume**

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans

l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

### **Toitures**

- Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 40 à 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative qui pourront avoir une pente plus faible.
- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les couvertures seront réalisées avec l'un des matériaux suivants ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques :
  - o En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille.
  - o En tuiles à emboîtement d'aspect plat de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille
  - o En zinc
  - o En vitrage clair.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - o les toitures et les murs végétalisés,
  - o les toitures terrasses,
  - o les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - o tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

### **Revêtement des constructions**

- Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions

proches.

- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et extensions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les annexes et extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Sont interdits :
  - o La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
  - o Les bardages en tôle ondulée.

#### **Construction à vocation d'activités**

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

#### **Constructions diverses**

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises



aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

### **Les clôtures**

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.50 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
  - o soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres.
  - o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - o les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
  - o Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

## **1AU 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### 1AU 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme

---

- Non réglementé.

### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 1AU 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

---

- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20 % de la surface totale du terrain.

#### 1AU 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

---

- Dans les opérations de construction groupées la superficie des plantations doit être au moins égale à 10 % de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions. Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.
- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

#### 1AU 14 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

- Non réglementé

## 1AU 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

## 1AU 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris). Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- De plus, dans les lotissements et les groupes d'habitations, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement public à raison d'une place de stationnement par logement.

## 1AU 17 -Déroations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

## **Section 3 - Équipement et réseaux**

### **SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

## Article 1AU 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 6 m.
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

---

## Article 1AU 19- Emplacements réservés à destination de voirie

---

Sans objet

### **SOUS-SECTION2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU 20 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

---

##### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

##### **Assainissement**

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **1AU 21 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas**

**échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.

**1AU 22 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## CHAPITRE 2 - ZONE 1AUI

### ⇒ Définition de la zone

- Zone à urbaniser réservée aux activités économiques.

### ⇒ Informations

- La zone 1AUI est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». A ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°1).
- Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement et de programmation (cf document n°3).

### ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration (Article R421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **1AUI 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- les terrains de camping et de caravanage,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'Article 2.
- Les activités commerciales.

### **1AUI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1AUI 3 – Règles maximales d'emprises au sol**

- Non réglementé

#### **1AUI 4 Hauteur des constructions**

- La hauteur est limitée à 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
  - les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **1AUI 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

---

- Non réglementé.

### **1AUI 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **1AUI 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **1AUI 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUI 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

---

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut



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

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.

### **1AUI 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable

et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### 1AUI 11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme

---

- Non réglementé

### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 1AUI 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

---

- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20 % de la surface totale du terrain.

#### 1AUI 3 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

---

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

#### 1AUI 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

- Non réglementé

1AUI 15– Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

#### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

1AUI 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.
- Il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

1AUI 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé

### **Section 3 - Équipement et réseaux**

#### **SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

1AUI 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

---

#### **1AUI 19- Emplacements réservés à destination de voirie**

---

- Sans objet

#### **Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**

#### **1AUI 20 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

---

##### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

##### **Assainissement**

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **1AUI 21 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.
-

**1AUI 22 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22*

*Les zones agricoles sont dites " zones A ". 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.*

On distingue sur le territoire communal de Viels-Maisons :

⇒ La zone A

---

# CHAPITRE UNIQUE ZONE A

## ⇒ Définition de la zone

- La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## ⇒ Informations

- La zone A est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». A ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

## ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme) ; à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration (Article R421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme.

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.

### A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m<sup>2</sup>. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30m<sup>2</sup>. Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation.
- Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m<sup>2</sup> et à 3 mètres au faîtage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de l'habitation principale.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :
  - de 30 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.
  - de 30m<sup>2</sup> si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>.



- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, légalement édifiées, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, le changement de destination à vocation de logement.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **A 3 Règles maximales d'emprises au sol**

---

- Non réglementé.

#### **A 4 Hauteur des constructions**

---

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
  - Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **A 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

---

- Non réglementé.

---

## A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Toutes constructions et installations doivent être implantées à au moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- Non réglementé.

---

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## A 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

---

### Dispositions générales

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
  - o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - o L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

### **Les constructions d'habitation, annexes et extensions**

#### **Volume**

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

#### **Toitures**

- Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 40 à 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative qui pourront avoir une pente plus faible.
- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les couvertures seront réalisées avec l'un des matériaux suivants ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques :
  - o En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de teinte rouge flammé, brun

- rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille.
- En tuiles à emboîtement d'aspect plat de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille
- En zinc
- En vitrage clair.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - les toitures et les murs végétalisés,
  - les toitures terrasses,
  - les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

#### **Revêtement des constructions**

- Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et extensions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les annexes et extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Sont interdits :
  - La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
  - Les bardages en tôle ondulée.

---

### Construction à vocation d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### Constructions diverses

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

### Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.50 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
  - o soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres.
  - o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et seront constituées d'un grillage en mailles rigides.

---

### Dispositions particulières

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - o les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
  - o Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

---

### **A 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

### **A 11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé

### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **A 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Non réglementé

---

### A 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

---

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

### A 14 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

- Pour les boisements et la ripisylve identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme : Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.
- Au sein de la trame « zone de protection des abords des cours d'eau » identifiée aux abords du ruisseau, les sous-sols sont interdits.
- Au sein de la trame « zones humides » sont interdits :
  - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements
  - ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
  - ✓ Les dépôts de toute nature,
  - ✓ La création de plans d'eau artificiels,
  - ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
  - ✓ L'imperméabilisation des sols.

### A 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

---

- Les clôtures devront être perméables à la faune.

**SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

A 16 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Non réglementé

A 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé

<b>Section 3 - Équipement et réseaux</b>
--

**SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

A 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

A 19 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.



- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement**

- Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **A 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être rejetées vers le réseau collectif.

#### **A 21 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.*

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". 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*

On distingue sur le territoire communal de Viels-Maisons :

⇒ La zone N

# CHAPITRE UNIQUE ZONE N

## ⇒ Définition de la zone

- La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

## ⇒ Informations

- La zone N est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». A ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

## ⇒ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R 421-12 du Code de l'Urbanisme) ; à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration (Article R421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme.

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.

## N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m<sup>2</sup>. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30m<sup>2</sup>. Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation.
- Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m<sup>2</sup> et à 3 mètres au faîtage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :
  - de 30 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup>.
  - de 30m<sup>2</sup> si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, légalement édifiées, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

## Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

## N 3 – Règles maximales d'emprises au sol

- Non réglementé.

---

#### N 4 Hauteur des constructions

---

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
  - Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### N 5 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

---

- Non réglementé.

#### N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Toutes constructions et installations doivent être implantées à au moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- Non réglementé.

## **SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## N 9 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

---

### Dispositions générales

- Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
  - o les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
  - o L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses,

---

agglomérés grossiers.

### Les constructions d'habitation, annexes et extensions

#### Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

#### Toitures

- Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 40 à 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative qui pourront avoir une pente plus faible.
- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les couvertures seront réalisées avec l'un des matériaux suivants ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques :
  - o En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille.
  - o En tuiles à emboitement d'aspect plat de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille
  - o En zinc
  - o En vitrage clair.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - o les toitures et les murs végétalisés,
  - o les toitures terrasses,
  - o les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - o tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer

l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

- Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

### **Revêtement des constructions**

- Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et extensions. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les annexes et extensions devront être traitées en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Sont interdits :
  - o La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
  - o Les bardages en tôle ondulée.

### **Construction à vocation d'activités**

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).



- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### **Constructions diverses**

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

### **Les clôtures**

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.50 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
  - o soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres.
  - o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles devront être perméables pour la petite faune.

### **Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :

- les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
- Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

---

#### N 10 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

---

- Non réglementé

---

#### N11 - Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L51-19 du code de l'urbanisme

---

- Non réglementé

### **SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### N 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

---

- Non réglementé

---

#### N 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

---

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (confère annexe n°1).

---

#### N 14 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

- Pour les boisements et la ripisylve identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme : Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.
- Au sein de la trame « zone de protection des abords des cours d'eau » identifiée aux abords du ruisseau, les sous-sols sont interdits.
- Au sein de la trame « zones humides » sont interdits :

- ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements
- ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- ✓ Les dépôts de toute nature,
- ✓ La création de plans d'eau artificiels,
- ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- ✓ L'imperméabilisation des sols.

N 15 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

#### **SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**

N16– Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Non réglementé

N 17 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé

### **Section 3 - Équipement et réseaux**

#### **SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

N 18- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent

être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **SOUS-SECTION2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N 19 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

##### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

##### **Assainissement**

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduelles industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**N 20 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction ou aménagement feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être rejetées vers le réseau collectif.

**N 21– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **Titre VI : Annexes au règlement**

# ANNEXE N°1

## LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES ET INTERDITES

### Liste des essences préconisées

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- Haie basse de moins de un mètre de haut :
  - Buis, charmillle, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
  - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène ; viorne mancienne.
- Haie haute supérieure à 2 m :
  - Amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de *Cotoneaster horizontalis* Decne. et *Cotoneaster dammeri*), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (*lonicera nitida*, *lonicera tatarica*), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de *Rosa rugosa*), seringat, viorne obier, weigelia.
- Haie haute (brise-vent)
  - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
  - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
  - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
  - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

### Liste des essences interdites

- Espèces arborescentes et arbustives :
  - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
  - Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
  - Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
  - Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
  - Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)

- Érable négondo (*Acer negundo*)
  - Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
  - Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
  - Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
  - Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
  - Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
  - Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
  - Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
  - Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
  - Spirée blanche (*Spirae alba*)
  - Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
  - Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
  - Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
  - Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)
- Espèces herbacées :
- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
  - Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
  - Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
  - Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
  - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
  - Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
  - Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
  - Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
  - Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
  - Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
  - Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
  - Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
  - Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

➤ Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant :  
<https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>



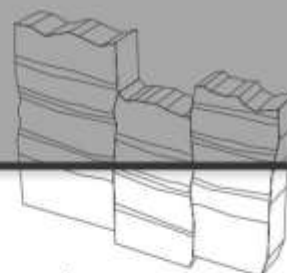
# ANNEXE N°2

## GUIDE DE RECOMMANDATION

DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 1



### 1/ Un phénomène naturel et un risque sérieux pour les habitations

On qualifie de **risque géologique** tout incident catastrophique engendré par des phénomènes de mouvements de terrain, intervenant de manière plus ou moins rapide et plus ou moins brutale.

# 11,2%

des événements naturels catastrophiques sont des risques géologiques

#### Un risque géologique lié aux conditions climatiques

Les risques géologiques représentent 11,2% des événements naturels catastrophiques<sup>1</sup>. On distingue au sein des risques géologiques : les risques telluriques liés au déplacement continu des plaques de la croûte terrestre causant séismes, éruptions volcaniques, tsunamis ; les risques côtiers dépendant des mouvements des mers et océans et induisant l'érosion et la submersion des côtes ; et enfin les risques climatiques inhérents aux éléments tels que le vent, la température et les précipitations dont les principales conséquences

non météorologiques, sont des mouvements de terrain. Le risque de retrait-gonflement des argiles appartient à cette dernière catégorie.

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

#### MÉCANISME DU RETRAIT-GONFLEMENT

- ① Évapotranspiration
- ② Évaporation
- ③ Absorption par les racines
- ④ Couches argileuses
- ⑤ Feuillets argileux
- ⑥ Eau interstitielle

Sources : BRGM – M. Villet



#### Un phénomène aux conséquences coûteuses

Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens. Il est pris en charge depuis 1989 par la procédure Cat Nat, il est la deuxième cause d'indemnisation (au premier rang : les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 6 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1990 et 2013 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène<sup>1</sup>.

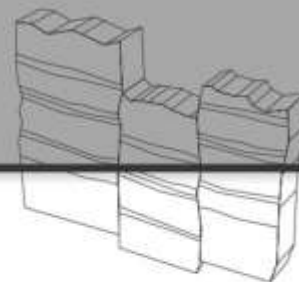
<sup>1/</sup> [www.catnat.net](http://www.catnat.net) - 2/ Chiffres de la Caisse Centrale de Réassurance (2013) [www.ccr.fr](http://www.ccr.fr)



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 2



## 2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

**Les sols argileux sont dits sédimentaires car issus de l'agréation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. Les minéraux argileux se caractérisent par une structure atypique en feuillet dont ils tirent leurs propriétés plastiques.**

### Une structure minéralogique en feuillet

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et rétraction. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

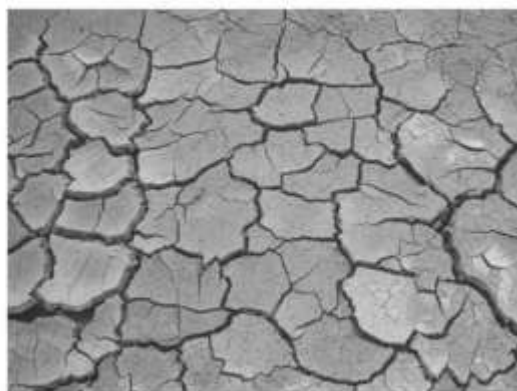
### La plasticité des argiles

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui la constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolinite.

### Un phénomène d'origine climatique

L'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont



Fentes de dessiccation sur un sol argileux.  
Sources : BRGM

ainsi libérées. Se produit alors une rétraction des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes signalant le retrait des argiles (voir photo ci-dessus). A contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflements.

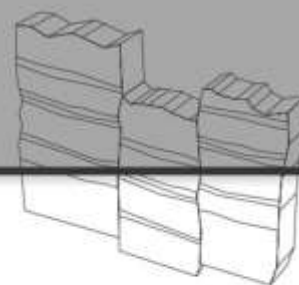
En climat tempéré, les sols argileux sont le plus souvent quasiment saturés en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 3



### 3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment aux précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

#### LES 6 SÉCHERESSES À RETENIR ENTRE 1976 ET 2015

- 1976 :** Fort déficit pluviométrique depuis l'hiver, sévérité exceptionnelle en intensité et étendue géographique. Vague de chaleur estivale, intensité forte selon Météo-France, durée 15 jours.
- 1989 :** Déficit pluviométrique peu intense mais particulièrement long, d'où un déficit hydrique des sols très important. Record de moyenne des températures maximales, dépassé en 2003.
- 2003 :** Précipitations inférieures à la normale de février à septembre, vague de chaleur d'intensité exceptionnelle, durée 13 jours. Année la plus coûteuse en termes d'indemnisation du risque.
- 2006 :** Déficit pluviométrique moins intense et moins étendu géographiquement que 1976. Vague de chaleur plus longue que 2003 (19 jours) mais moins intense et moins étendue géographiquement, deuxième rang : supérieure à 1976 mais inférieure à 2003.
- 2011 :** Printemps exceptionnellement chaud et sec : printemps le plus sec des 50 dernières années (moins de la moitié des précipitations normales), devant 1976 et 1997, le plus chaud depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle, devant 2007 et 2003. Niveau de sécheresse jamais atteint en fin de printemps.
- 2015 :** 2<sup>ème</sup> été le plus chaud derrière 2003 et devant 2006, deux vagues de chaleur successives en juillet, mais pluviométrie dans la normale, avec disparités régionales : déficit dans un grand quart nord-est.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

#### Les périodes de sécheresse comme facteur déclenchant

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration, ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

#### Les dommages à l'habitat

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade ➤➤➤

des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dalles et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

### ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

• **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

• **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

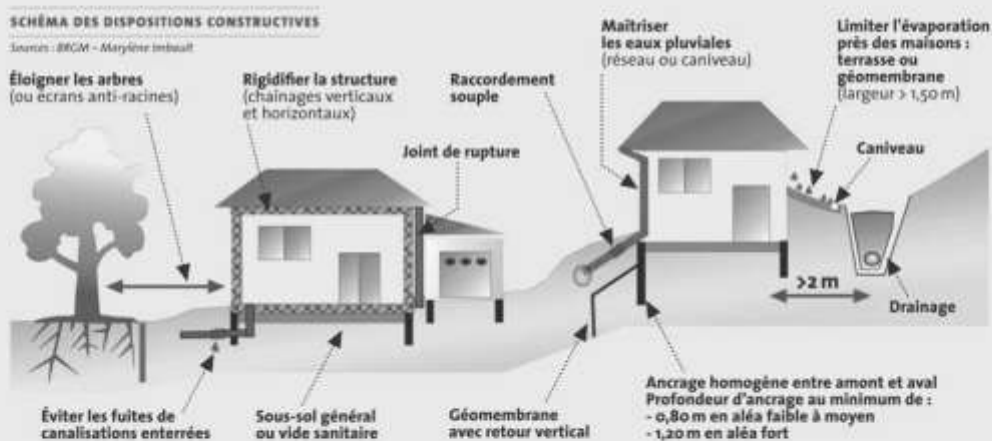
• **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.



Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

#### SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM - Maryline Imbaud

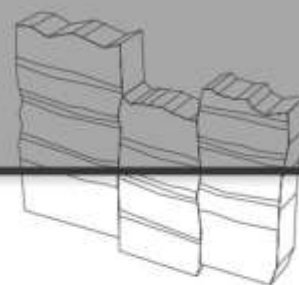




DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 4



## 4 / Un phénomène connu et un risque maîtrisé par le BRGM

**Le BRGM est le service géologique national français, l'établissement public de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.**

### **L'expertise « risques » du BRGM**

Les activités du BRGM en matière de risques naturels couvrent le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles et anthropiques, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés ainsi qu'à l'information du public.

En matière de risque retrait-gonflement des argiles, le BRGM dispose d'une équipe dédiée à l'étude et à la prévention des risques liés aux mouvements de terrain et à l'érosion, qui s'appuie également sur les compétences d'un réseau d'ingénieurs géotechniciens dans les différents services géologiques régionaux du BRGM.

Réparation des dégâts produits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la façade d'une maison.

Sources : BRGM (p.)



Maison fissurée dans le Pas-de-Calais, août 2003. Sources : BRGM - P. Barchi

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené un programme de cartographie de cet aléa, mandaté par le Ministère de l'Écologie. Le BRGM est également engagé dans différents projets de recherche aux côtés de divers partenaires notamment pour caractériser les sols à risque. L'objectif est de pouvoir apporter des solutions concrètes pour la construction sur sols argileux.



WWW.BRGM.FR

## DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

JUILLET 2016



CARTE NATIONALE DE L'ALÉA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Zone d'aléa retrait-gonflement :

Aléa fort	Aléa moyen
Aléa faible	Zone a priori non argileuse

**Le plan national de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles**

Ce programme ambitieux lancé à la fin des années 1990 est achevé depuis mi-2010. Désormais, chaque département français dispose d'une carte d'aléa à l'échelle 1/50 000 répertoriant les zones exposées au phénomène. Ces documents ont été produits sur la base des cartes géologiques à la même échelle. Les formations marneuses et argileuses ont été plus spécifiquement étudiées et notées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. L'étude de la répartition géographique des sinistres et de leurs fréquences (la sinistralité) permet de qualifier la probabilité de survenue du phénomène, autrement dit l'aléa.

Les cartes ainsi élaborées peuvent ensuite servir, par exemple, de guides pour la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR) ou de DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs). Toutes ces données sont accessibles sur le site web [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

**UN SITE DE MESURE RELOCALISÉ À PROXIMITÉ D'ORLÉANS**

**Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait gonflement des argiles. Fin 2015, ce site a été déplacé en région Centre, à l'ouest d'Orléans.**

L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique.

Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'Environnement et le BRGM ont instrumenté un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située douze kilomètres à l'ouest d'Orléans.

Le nord et l'ouest d'Orléans sont en effet particulièrement touchés par le retrait-gonflement des argiles et présentent de nombreuses zones situées en aléa de niveau fort. En outre, d'un point de vue climatique comme géologique, la région d'Orléans est très similaire à la région parisienne, région-clé en termes d'enjeux.

La nouvelle station d'acquisition mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol.