

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUg

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUg est une zone sur laquelle la commune envisage de se développer à court terme, au site du « *Clos du Portail 2* ».

Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré. Cette zone sera équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement,...).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1AUg.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements d'activités.
- Les nouvelles activités industrielles soumises à autorisation.
- Les nouvelles activités agricoles.
- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes, les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les activités d'aéromodélisme, et toute activité de loisir bruyante.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, croix, statue, silo, supérieure à 2 mètres, à l'exception des éoliennes individuelles autorisées dans les conditions définies à l'article 2.
 Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1AUg.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration et leurs extensions à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'un tissu urbain dense, que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent, que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements existants.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux et de services nécessaires et compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve des prescriptions de l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les abris de jardin, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que ne soit édifié qu'un seul abri de jardin par lot.
- Les éoliennes individuelles de plus de 2 mètres s'intégrant au paysage urbain et aux bâtiments présents sur la parcelle, de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUg.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Se reporter aux dispositions communes

2 - VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte, dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,

- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie avec une largeur minimale des voies de 4 mètres à double sens et 3.5 mètres à sens unique.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Pour les voies en impasse de moins de 80 m, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès

Se reporter aux dispositions communes

1AUg.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Au niveau de chaque bâtiment, un système de vannes capables d'isoler les rejets en cas de pollution accidentelle devra être réalisé.

1 - EAU POTABLE

Se reporter aux dispositions communes.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement (attente de sa réalisation), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder directement au réseau collectif dès sa réalisation.

Se reporter aux dispositions communes.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales. Un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Se reporter aux dispositions communes.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, une installation collective est exigée.

Se reporter aux dispositions communes.

1AUg.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article supprimé en application de la loi ALUR

1AUg.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les annexes (hors abris de jardin) doivent être édifiées dans une bande n'excédant pas 20 mètres par rapport à l'alignement des voies à créer. En outre, au moins un élément de la façade de la construction principale doit être édifié avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies à créer.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être adoptées d'une part, dans le cas d'opérations groupées ou pour les logements locatifs sociaux afin de permettre une meilleure composition urbaine et dans certains cas très ponctuels dès que le parti architectural le justifie.

Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière, il pourra être exigé de reculer le portail à l'intérieur de la propriété.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

1AUg.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et leurs annexes peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait de la limite séparative en respectant un recul minimal de 3 mètres,

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

1AUg.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

1AUg.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain pour les lots libres et à 50 % pour les terrains destinés à l'habitat groupé.

Exceptions

- il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :
 - les surélévations de bâti existant,
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

1AUg.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et des annexes ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage et 6,5 mètres maximum à l'acrotère des constructions à toiture terrasse.

En cas de combles, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,80 mètres au faîtage pour les constructions à un seul pan, 2,80 mètres à l'acrotère des constructions à toiture terrasse et 3,50 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans.

Exceptions

- Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être adoptées d'une part, dans le cas d'opérations groupées et de logements sociaux afin de permettre une meilleure composition urbaine et dès lors que le parti architectural le justifie.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Se reporter aux dispositions communes

1AUg.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. (exemple : constructions évoquant les chalets de montagne)

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de faire preuve d'une intégration satisfaisante : une composition avec les percements de la façade et de la toiture doit systématiquement être recherchée.
- La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0,80 mètre et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- Les affouillements des sols ne pourront pas excéder 0,80 mètre et le cumul de l'affouillement et de l'exhaussement ne pourra pas excéder 1 mètre.
- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- Pour les bâtiments annexes aux habitations tels que les garages, la couleur de l'enduit et les matériaux de couverture devront être identiques à celles de l'habitation principale. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Enseignes

- Les enseignes et pré enseignes doivent constituer un ensemble cohérent en hauteur, en matériaux et en forme et seront posées à une hauteur commune.
- Les enseignes ne peuvent pas dépasser les parties basses des ouvertures du R+1 et ne peuvent pas être supérieures à 10 m². Les publicités sont interdites.

1 - FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.
- L'utilisation du bois est admise.

Autorisation et interdiction pour tous les bâtiments

- Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.
- La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment teintés avec des couleurs sobres pour une bonne insertion dans l'environnement.

2 - TOITURES

Constructions à usage d'habitation, services et d'équipements

- Les toitures pourront être réalisées à deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 50 degrés. Toutefois, dès lors que la construction présente plusieurs volumes et qu'elle intègre des lucarnes, les toitures peuvent présenter plus de deux pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les tuiles de couleur « ardoise » sont interdites.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m².
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.
- Dès lors que la toiture a plus de deux pans, la couverture sera en ardoise naturelle ou assimilée.

Constructions à usage d'annexe ou d'activité attenante à la construction

- Si la construction comporte une toiture traditionnelle, elle doit comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20 et 45 degrés.
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activités attenantes à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan. Dans ce cas, la pente du toit doit être comprise entre 25 et 35 degrés.
- Pour les annexes dont la surface est inférieure à 12 m² ou dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan et sa pente peut être légèrement inférieure à 15 degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- La couverture sera identique à la construction principale.

3 - OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les lucarnes et châssis des toits s'harmoniseront par pan de toit, en respectant une trame horizontale d'implantation sur un seul niveau.

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être réalisées en partie basse de la toiture, elles seront donc dans le plan de la façade.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

4 - MENUISERIES

- Les menuiseries de portes et fenêtres auront une découpe en un ou plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades des constructions anciennes. Le coffre sera à l'intérieur de l'habitation et non visible depuis la rue.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.
- Des coloris foncés (bordeaux, carmin, verts,...) peuvent être utilisés pour les portes d'entrée.
- Les menuiseries en chêne peuvent conserver leur teinte naturelle.

5 - VERANDAS

- L'ossature des vérandas doit être constituée en bois ou d'éléments métalliques fins (ou autre matériau de même aspect), de teinte naturelle, ou de couleur beige, gris clair, blanc cassé ou vert foncé.
- Les vérandas doivent être accolées à la construction principale.

6 - CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures, conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Dès lors que la façade de la construction principale est enduite, les murs doivent être
 - Soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
 - Soit en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur.

Clôtures en façade sur voies publiques et emprises

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur bahut (se reporter aux dispositions communes à toutes les zones), surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 mètre.
 - D'un mur plein avec une finition arrondie d'une hauteur dans la continuité d'une façade mais n'excédant pas 2 mètres.
 - d'un grillage de couleur verte sombre, monté sur des piquets métalliques fins ou poteaux bois, implanté en retrait de 60 centimètres, d'une hauteur maximale d'1,80 mètre, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,3 mètre du niveau de sol naturel.

Clôtures en limites séparatives

- Elles devront être constituées :
 - soit d'un grillage de couleur vert sombre, monté sur des piquets métalliques fins ou poteaux bois, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
 - soit d'un mur plein ou d'une clôture bois, à partir du prolongement de la façade arrière.
- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,3 mètre du niveau de sol naturel.

1AUg.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Quand il s'agit de stationnement occasionnel, il sera préféré des revêtements enherbés de type « Evergreen ».

Les aires de stationnement ne devront pas excéder 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Pour les lots libres, il est demandé deux places de stationnement non closes et non couvertes ainsi qu'une place de stationnement couverte.

Pour l'habitat groupé, il est demandé une place de stationnement non close et une place de stationnement couverte.

Pour le logement locatif social, il est exigé une place de stationnement.

1AUg.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'essences locales existantes en limite des voies, des emprises publiques et en limite séparative doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en accord avec la charte paysagère et environnementale en place sur l'ensemble du territoire communal de Vineuil.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement, en accord avec la charte paysagère et environnementale en place sur l'ensemble du territoire communal de Vineuil.

Un coefficient de pleine-terre de 40 % est imposé par unité foncière de plus de 300 m², prenant en compte les toitures et façades végétalisées.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**1AUg.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Sans objet.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUg

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUg est une zone sur laquelle la commune envisage de se développer à court terme, au site du « *Clos du Portail 2* ».

Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré. Cette zone sera équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement,...).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1AUg.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements d'activités.
- Les nouvelles activités industrielles soumises à autorisation.
- Les nouvelles activités agricoles.
- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes, les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les activités d'aéromodélisme, et toute activité de loisir bruyante.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, croix, statue, silo, supérieure à 2 mètres, à l'exception des éoliennes individuelles autorisées dans les conditions définies à l'article 2.
 Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1AUg.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration et leurs extensions à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'un tissu urbain dense, que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent, que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements existants.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux et de services nécessaires et compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve des prescriptions de l'article 11.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les abris de jardin, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que ne soit édifié qu'un seul abri de jardin par lot.
- Les éoliennes individuelles de plus de 2 mètres s'intégrant au paysage urbain et aux bâtiments présents sur la parcelle, de façon à être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUg.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Se reporter aux dispositions communes

2 - VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte, dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,

- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie avec une largeur minimale des voies de 4 mètres à double sens et 3.5 mètres à sens unique.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Pour les voies en impasse de moins de 80 m, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès

Se reporter aux dispositions communes

1AUg.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Au niveau de chaque bâtiment, un système de vannes capables d'isoler les rejets en cas de pollution accidentelle devra être réalisé.

1 - EAU POTABLE

Se reporter aux dispositions communes.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement (attente de sa réalisation), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder directement au réseau collectif dès sa réalisation.

Se reporter aux dispositions communes.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales. Un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Se reporter aux dispositions communes.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, une installation collective est exigée.

Se reporter aux dispositions communes.

1AUg.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article supprimé en application de la loi ALUR

1AUg.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les annexes (hors abris de jardin) doivent être édifiées dans une bande n'excédant pas 20 mètres par rapport à l'alignement des voies à créer. En outre, au moins un élément de la façade de la construction principale doit être édifié avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies à créer.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être adoptées d'une part, dans le cas d'opérations groupées ou pour les logements locatifs sociaux afin de permettre une meilleure composition urbaine et dans certains cas très ponctuels dès que le parti architectural le justifie.

Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière, il pourra être exigé de reculer le portail à l'intérieur de la propriété.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

1AUg.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et leurs annexes peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait de la limite séparative en respectant un recul minimal de 3 mètres,

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

1AUg.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

1AUg.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain pour les lots libres et à 50 % pour les terrains destinés à l'habitat groupé.

Exceptions

- il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :
 - les surélévations de bâti existant,
 - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

1AUg.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et des annexes ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage et 6,5 mètres maximum à l'acrotère des constructions à toiture terrasse.

En cas de combles, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,80 mètres au faîtage pour les constructions à un seul pan, 2,80 mètres à l'acrotère des constructions à toiture terrasse et 3,50 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans.

Exceptions

- Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être adoptées d'une part, dans le cas d'opérations groupées et de logements sociaux afin de permettre une meilleure composition urbaine et dès lors que le parti architectural le justifie.
- Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Se reporter aux dispositions communes

1AUg.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. (exemple : constructions évoquant les chalets de montagne)

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de faire preuve d'une intégration satisfaisante : une composition avec les percements de la façade et de la toiture doit systématiquement être recherchée.
- La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra pas excéder 0,80 mètre et leur pente ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- Les affouillements des sols ne pourront pas excéder 0,80 mètre et le cumul de l'affouillement et de l'exhaussement ne pourra pas excéder 1 mètre.
- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- Pour les bâtiments annexes aux habitations tels que les garages, la couleur de l'enduit et les matériaux de couverture devront être identiques à celles de l'habitation principale. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Enseignes

- Les enseignes et pré enseignes doivent constituer un ensemble cohérent en hauteur, en matériaux et en forme et seront posées à une hauteur commune.
- Les enseignes ne peuvent pas dépasser les parties basses des ouvertures du R+1 et ne peuvent pas être supérieures à 10 m². Les publicités sont interdites.

1 - FACADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.
- L'utilisation du bois est admise.

Autorisation et interdiction pour tous les bâtiments

- Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.
- La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité :

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment teintés avec des couleurs sobres pour une bonne insertion dans l'environnement.

2 - TOITURES

Constructions à usage d'habitation, services et d'équipements

- Les toitures pourront être réalisées à deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 50 degrés. Toutefois, dès lors que la construction présente plusieurs volumes et qu'elle intègre des lucarnes, les toitures peuvent présenter plus de deux pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les tuiles de couleur « ardoise » sont interdites.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m².
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.
- Dès lors que la toiture a plus de deux pans, la couverture sera en ardoise naturelle ou assimilée.

Constructions à usage d'annexe ou d'activité attenante à la construction

- Si la construction comporte une toiture traditionnelle, elle doit comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20 et 45 degrés.
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activités attenantes à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan. Dans ce cas, la pente du toit doit être comprise entre 25 et 35 degrés.
- Pour les annexes dont la surface est inférieure à 12 m² ou dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan et sa pente peut être légèrement inférieure à 15 degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- La couverture sera identique à la construction principale.

3 - OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les lucarnes et châssis des toits s'harmoniseront par pan de toit, en respectant une trame horizontale d'implantation sur un seul niveau.

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être réalisées en partie basse de la toiture, elles seront donc dans le plan de la façade.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

4 - MENUISERIES

- Les menuiseries de portes et fenêtres auront une découpe en un ou plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades des constructions anciennes. Le coffre sera à l'intérieur de l'habitation et non visible depuis la rue.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.
- Des coloris foncés (bordeaux, carmin, verts,...) peuvent être utilisés pour les portes d'entrée.
- Les menuiseries en chêne peuvent conserver leur teinte naturelle.

5 - VERANDAS

- L'ossature des vérandas doit être constituée en bois ou d'éléments métalliques fins (ou autre matériau de même aspect), de teinte naturelle, ou de couleur beige, gris clair, blanc cassé ou vert foncé.
- Les vérandas doivent être accolées à la construction principale.

6 - CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures, conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Dès lors que la façade de la construction principale est enduite, les murs doivent être
 - Soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
 - Soit en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur.

Clôtures en façade sur voies publiques et emprises

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur bahut (se reporter aux dispositions communes à toutes les zones), surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 mètre.
 - D'un mur plein avec une finition arrondie d'une hauteur dans la continuité d'une façade mais n'excédant pas 2 mètres.
 - d'un grillage de couleur verte sombre, monté sur des piquets métalliques fins ou poteaux bois, implanté en retrait de 60 centimètres, d'une hauteur maximale d'1,80 mètre, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,3 mètre du niveau de sol naturel.

Clôtures en limites séparatives

- Elles devront être constituées :
 - soit d'un grillage de couleur vert sombre, monté sur des piquets métalliques fins ou poteaux bois, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
 - soit d'un mur plein ou d'une clôture bois, à partir du prolongement de la façade arrière.
- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,3 mètre du niveau de sol naturel.

1AUg.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Quand il s'agit de stationnement occasionnel, il sera préféré des revêtements enherbés de type « Evergreen ».

Les aires de stationnement ne devront pas excéder 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Pour les lots libres, il est demandé deux places de stationnement non closes et non couvertes ainsi qu'une place de stationnement couverte.

Pour l'habitat groupé, il est demandé une place de stationnement non close et une place de stationnement couverte.

Pour le logement locatif social, il est exigé une place de stationnement.

1AUg.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'essences locales existantes en limite des voies, des emprises publiques et en limite séparative doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en accord avec la charte paysagère et environnementale en place sur l'ensemble du territoire communal de Vineuil.

Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement, en accord avec la charte paysagère et environnementale en place sur l'ensemble du territoire communal de Vineuil.

Un coefficient de pleine-terre de 40 % est imposé par unité foncière de plus de 300 m², prenant en compte les toitures et façades végétalisées.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**1AUg.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Sans objet.