

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est un pôle aggloméré pavillonnaire correspondant aux différentes phases d'extension des pôles urbains. Partant du centre ville de Vineuil, cette continuité pavillonnaire s'est développée de part et d'autre des axes de communication pour rejoindre les hameaux anciens de la commune.

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour les secteurs suivants, doivent être intégrées aux projets :

- Chemin des Roches,
- Le Gâteau,
- Bel-air et les Sablons,
- Les Jourdes et Les Perrières,
- Avenue des Tailles,
- Les Brodelles.

Elle comprend un secteur UBr recouvrant les terrains exposés à des risques définis par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) « Communes de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil », dans lequel les règles du PPRi s'appliquent.

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

#### UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Toutes les activités bruyantes.
- Les lotissements d'activités.
- Les nouvelles activités industrielles agricoles 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 à l'exception des caravanes entreposées dans les bâtiments, remises et préaux où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 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.

- Conformément au plan de zonage, des terrains de fond de parcelles sont inconstructibles sauf pour les abris de jardin, lieu-dit les Bois Paniers.
- 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.

**Par ailleurs en secteur UBr :**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) « Communes de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil » (règlement du PPRi en pièce Annexes).

## **UB.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 nouvelles 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 abris de jardin, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que ne soit édifié qu'un seul abri de jardin par unité foncière.
  - Les extensions d'activités (agricoles ou non), dans une limite maximale de 50 % de l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent document.
  - Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve des prescriptions de l'article 11 du présent règlement.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
  - 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.

**Par ailleurs en secteur UBr :**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) « Communes de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil » (règlement du PPRi en pièce Annexes).

**Se reporter aux dispositions communes**

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****UB.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.

**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.
- Tout accès sur la voirie ne doit pas modifier le profil du trottoir ou de la voie. Pour les débouchés sur voirie, sur une profondeur de 4 mètres en partie privative, la pente maximum à respecter est de 5 %.

**Se reporter aux dispositions communes**

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

- Les eaux pluviales sont traitées sur la parcelle. Un dispositif de récupération d'eau de pluie d'une contenance d'1 m<sup>3</sup> minimum doit être installé, celui-ci sera enterré ou intégré à la construction.
- Toute aire de stationnement d'un minimum de 10 unités doit être équipée d'un système de séparateur d'hydrocarbures, pour élimination avant rejet.

## 3 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

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

**Se reporter aux dispositions communes.**

## 4.- AUTRES RÉSEAUX (ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- L'éclairage des voies, des espaces publics et collectifs sera orienté vers le sol.

## **UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :**

Article supprimé en application de la loi ALUR

## **UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer. En opération d'aménagement, en cas de retrait, la distance minimum est abaissée à 3 mètres de l'alignement des voies.

Les abris de jardin doivent obligatoirement être implantés en recul d'un minimum de 5 mètres.

Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité routière, il pourra être exigé de reculer le portail à l'intérieur de la propriété. L'implantation du portail à l'alignement est possible en l'absence de problèmes liés à la visibilité routière.

Le recul des constructions nouvelles est porté à 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale 174.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, possédant de ce fait deux alignements :

- Si une façade est à l'alignement l'autre façade sera à l'alignement ou à 5 mètres minimum.
- Si la façade principale est à 5 mètres la seconde façade sera à 3 mètres minimum ou à l'alignement.

**Exceptions**

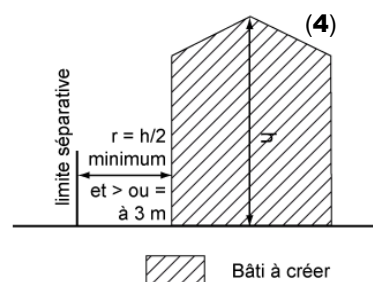
- Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les cas suivants :
  - en cas de restauration, d'extension ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment ancien dans la limite de l'alignement du bâtiment ancien.
  - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une ou deux limites séparatives latérales,
- à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

(illustration 4)



Aucune ouverture ne peut être créée en rez-de-chaussée si le pignon ou la façade est à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Dès lors qu'une construction est édifiée à une distance inférieure à 8 mètres de la limite séparative :

- aucune ouverture ne peut être créée à l'étage sur le pignon ou la façade en vue directe,
- les ouvertures sur le toit seront autorisées à plus de 1,80 mètre du plancher du premier étage.

Un retrait des constructions de 20 mètres est imposé sur une section de la limite avec la zone agricole, sur le site de l'orientation d'aménagement et de programmation du chemin des Roches, conformément au schéma élaboré en pièce 3 du PLU.

**Exceptions**

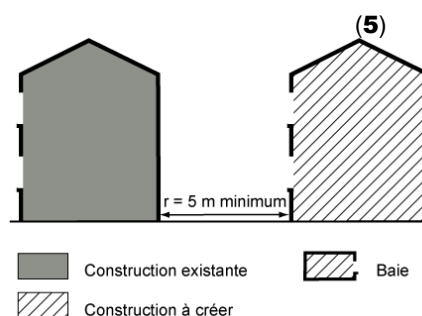
- la règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## UB.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.

Un retrait minimum de 5 m est à préserver entre les façades des bâtiments non jointifs comportant des baies.

(illustration 5). Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ni au changement de destination des bâtiments existants.



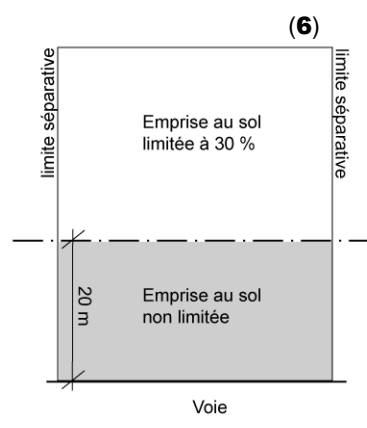
## UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite avec la voie publique ou voie privée. Elle est limitée à 30 % de la surface du terrain au-delà de cette bande de 20 mètres.

(illustration 6)

### Exceptions :

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol 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**

## UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à :

- 3,5 mètres au faîtage pour les constructions à un seul pan,
- 5 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans.
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse

### 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, ...).

**Se reporter aux dispositions communes**

## UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, 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, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- le niveau bas du plancher du rez-de-chaussée en façade avec les voies sera compris entre 0,15 et 0,80 mètre mesuré au droit de la construction. La pente des levées de terre éventuelles ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. (exemple : constructions évoquant les chalets de montagne)
- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.
- 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, les panneaux seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 mètre maximum. Les raccords seront intégrés. Par ailleurs, en cas de pose sur un bâtiment remarquable ou intéressant, les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Les bâtiments concernés sont identifiés par le plan de zonage au titre de l'article L.123-5-III-2° du Code de l'Urbanisme du code de l'urbanisme.

### 2 - ENSEIGNES

- Les enseignes ne peuvent pas dépasser les parties basses des ouvertures du R+1 et ne peuvent pas être supérieures à 10 m<sup>2</sup>. Les publicités sont interdites.

### 3 - BÂTI URBAIN ANCIEN (Se reporter aux dispositions communes)

#### *Réhabilitation des volumes existants*

Les travaux de réhabilitation conserveront leurs caractéristiques esthétiques :

- Toitures
  - Les toitures sont à deux ou quatre pans, avec des pentes comprises entre 30 et 45 degrés.
- Percements
  - Les travaux sur façade doivent préserver une composition symétrique. Les percements sont alignés horizontalement sur un niveau et verticalement sur plusieurs niveaux.
  - Les modèles des baies principales permis par façade sont limités aux modèles préexistants et les proportions des ouvertures seront respectées dans leur rapport hauteur / largeur.
  - Les volets battants seront conservés, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction. Les coffres de volants roulants seront réalisés en partie intérieure du bâtiment.
- Matériaux et ornementation
  - Les façades seront préférentiellement recouvertes d'un enduit à base de chaux brute ou colorée. Les moellons laissés à nu lors de la conception d'ensemble de la façade ne devront pas être recouverts.
  - Les appareillages et éléments de modénature en brique et pierre de taille laissés apparents ne pourront être ni supprimés, ni recouverts (peinture, enduit...), à l'occasion de travaux de réhabilitation : corniches, tables sur les trumeaux, bandeaux horizontaux, encadrements des baies et chaînages, piliers des murs de clôture et murets.
  - L'ajout d'ornementation surchargeant la façade ou dénaturant l'esthétique particulière de l'époque de construction est interdite.

- Les éléments de ferronnerie essentiels à la composition des façades seront conservés : linteaux métalliques, portails et grilles des murets.
- Clôtures
  - Les murs de clôture et les murets emploieront des matériaux identiques à ceux de l'habitation. Leurs proportions seront respectées à l'occasion de travaux de réhabilitation.

#### ***Extension des volumes existants***

Les travaux d'extension conserveront leurs caractéristiques esthétiques :

- Volumes
  - Ils s'harmoniseront avec l'habitation existante, par leur implantation, l'imbrication des volumes et la sobriété de leurs formes et proportions.
- Toitures
  - Les nouvelles toitures s'harmoniseront avec les toits existants par leurs pentes. La simplicité des volumes sera conservée.
- Percements
  - Les percements respecteront la trame horizontale et verticale préexistante, les proportions, les formes et les matériaux des percements.
- Matériaux
  - Les matériaux seront identiques à ceux de la construction existante. Les appareillages et mises en œuvre reprendront la composition existante et son rythme : linteaux cintrés, chaînages, bandeaux horizontaux, moellons apparents, lorsqu'ils participent à la composition d'ensemble.

#### **4 - BÂTI RURAL ANCIEN (Se reporter aux dispositions communes)**

##### ***Réhabilitation des volumes existants***

Les travaux de réhabilitation conserveront les caractéristiques traditionnelles :

- Volumes
  - Les volumes sont simples, avec un long pan (grand côté) et un pignon (petit côté).
- Toitures
  - Les toitures sont à deux pans, avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.
- Percements des habitations
  - Le traitement des encadrements, leur proportion et le rythme des percements sont à respecter.
  - Les lucarnes seront à deux pans, alignées au nu de la façade.
  - Les volets battants seront conservés, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction. Les coffres de volants roulants seront réalisés en partie intérieure du bâtiment.
- Matériaux et ornementation
  - Les murs des façades destinés à rester apparents utiliseront les matériaux locaux : pierre calcaire et brique.
  - Les façades et les murs de clôture seront préférentiellement recouverts d'un enduit à base de chaux et de sable, lorsqu'ils sont destinés à être recouverts.
  - Les décors de façade étrangers au caractère de l'ensemble bâti sont interdits. Les matériaux et couleurs seront homogènes par construction.
- Clôtures
  - Leur réhabilitation permettra de préserver leurs volumes et l'aspect des portails et des portes.

##### ***Extension des volumes existants***

Les travaux d'extension conserveront les caractéristiques traditionnelles :

- Volumes
  - Ils respecteront l'ordonnement du bâti autour de la cour.



- Ils s'harmoniseront aux bâtiments existants par leur implantation, l'imbrication des volumes, la sobriété de leur forme.
- Toitures
  - Les nouvelles toitures s'harmoniseront avec les toits existants par leurs pentes. La simplicité des volumes sera conservée.
- Percements
  - La création de percements respectera le rythme et les proportions des percements existants.
- Matériaux
  - Les matériaux seront identiques à ceux de la construction existante. Les appareillages et mises en œuvre reprendront la composition existante et son rythme : linteaux cintrés, chaînages, bandeaux horizontaux, moellons apparents, lorsqu'ils participent à la composition d'ensemble.

## **5 - AUTRES CONSTRUCTIONS**

### ***Façades***

- Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.
- 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.
- Les bardages métalliques sont interdits

En outre, sont autorisés :

Pour les façades des bâtiments à usage d'activité :

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

Pour les façades des annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les autres bardages teintés avec des couleurs sobres pour une bonne insertion dans l'environnement.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation

### ***Toitures***

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

- Les toitures seront réalisées à deux pans avec des pentes comprises entre 30 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.

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 au m<sup>2</sup> au minimum.
- 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.

Pour la couverture, sont notamment interdits

- Les matériaux de tôle ondulée ou les bardeaux d'asphalte.

### **Constructions à usage d'annexe ou d'activité**

- Les toitures avec pente seront à 1 ou 2 pans avec une pente comprise entre 20 et 45 degrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Pour les annexes dont la surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la toiture peut être légèrement inférieure à 20 degrés.
- La couverture des bâtiments sera identique à celle de la construction principale.
- Des matériaux de substitution (bacs aciers, fibro-ciment, bardeaux d'asphalte, ...) de couleur gris foncé ou ardoise sont autorisés pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

### **Ouvertures sur toitures**

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 ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Châssis de toiture

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

### **Menuiseries**

- La pose de volets roulants est autorisée sur les façades. Le coffre sera à l'intérieur de l'habitation et non visible depuis la rue et les volets battants seront conservés.
- La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.

### **Vérandas**

- Elles doivent être accolées à la construction principale.
- 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.

### **Clôtures**

#### **Dispositions générales**

- 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.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés et devront avoir un aspect fini s'harmonisant aux clôtures environnantes et au bâti principal.
- Les murs doivent être :
  - soit enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée
  - soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

#### **Clôtures sur voies publiques hors sentiers**

- Elles devront être réalisées soit :
  - d'un mur plein avec une finition arrondie n'excédant pas 2 mètres, hauteur dans la continuité des murs pleins existants.
  - d'un mur bahut, (se reporter aux dispositions communes à toutes les zones) surmonté ou non d'une lice, d'une grille, ajourée ou non, ou d'un grillage peints ou d'un festonnage (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 mètres  
Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants de type thuya, cyprès de Leyland, laurier du Caucase, ...

- Les clôtures grillagées sont autorisées sous réserve que la façade côté domaine public soit végétalisée. Elles seront implantées à 30 centimètres minimum à l'intérieur de la parcelle et composées d'un grillage doublé d'une haie taillée ou vive. Ce dernier sera invisible du domaine public. L'ensemble offrira une façade végétalisée ne dépassant pas 2 mètres.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,4 mètre du niveau de sol naturel.

**Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle**

- Elles devront être réalisées soit :
  - d'un mur plein ou d'une clôture bois n'excédant pas 2 mètres de hauteur
  - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2 mètres, doublé ou non d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants de type thuya, cyprès de Leyland, laurier du Caucase, ...
  - à partir du prolongement de la façade arrière, la clôture pourra également être en PVC, en aluminium ou imitation bois, sans excéder 2 mètres de hauteur.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,4 mètre du niveau de sol naturel.

**UB.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.

Deux places de stationnement sont à réaliser pour les constructions à usage d'habitation, à l'intérieur de la parcelle.

En opération d'aménagement de plus de 9 logements, une place de stationnement pour 5 logements sera imposée en espace collectif. Les stationnements seront traités en matériaux poreux.

Pour les constructions à usage d'habitations collectives adaptées et réservées aux personnes âgées, le nombre de places de stationnement sera au minimum de 30 % du nombre de logement pour les résidents, plus une place de parking visiteurs pour 5 logements.

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

**UB.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.

Un coefficient de pleine-terre de 40 % est imposé par unité foncière de plus de 300 m<sup>2</sup>, prenant en compte les toitures et façades végétalisées.

**Se reporter aux dispositions communes**

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

Sans objet