



VU POUR ETRE ANNEXE A LA DCC D'APPROBATION DU

CACHET DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION



**COMMUNE DU VAUDREUIL**

**DEPARTEMENT DE L'EURE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT ECRIT**

**PIECE 5/6**

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANTES - PARIS - ROUEN - RABAT (MAROC)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr  
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

[www.g2c.fr](http://www.g2c.fr)



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLIQUABLES à TOUTES LES ZONES .....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE UA .....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE UB .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE UZ.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE N .....	34
LEXIQUE.....	41

## DISPOSITIONS APPLIQUABLES A TOUTES LES ZONES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Le Vaudreuil.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire couvert par le PLU :

- Les articles du code de l'urbanisme et la législation concernant notamment les zones de droit de préemption
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe du PLU

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U) et en zones naturelles et forestières (zones N) dont les délimitations sont reportées au document graphique :

- Zones urbaines : UA1, UA2, UA3, UB, UZ
- Zones naturelles et forestières : N, NL, Np

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics
- la localisation des éléments du patrimoine à protéger

### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE 5 : RAPPEL POUR TOUTES LES ZONES

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les dispositions applicables aux éléments remarquables du paysage naturel ou bâti à protéger sont énoncées en annexe 4.4/6

### ARTICLE 6 : TRAVAUX DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Conformément à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme la reconstruction à l'identique, dans un délai de dix ans, des constructions détruites après sinistre ou dans



le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée, sauf si l'inondation est la cause du sinistre.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone urbaine équipée centrale.

- **Son secteur UA1** est un secteur à contraintes architecturales plus fortes ;
- **Son secteur UA2** correspond à l'opération dite " Sainte Marguerite" destiné à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes.
- **Son secteur UA3** correspond à l'opération dite « Des Tilleuls » comportant des dispositions urbanistiques et architecturales particulières.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation Boucles de Poses, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

En raison de la proximité de la zone avec l'église Notre-Dame du Vaudreuil, édifices classés monument historique, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans un périmètre de 500 mètres seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions situées à moins de 100 mètres du carrefour entre la RD 6015 et la route des Falaises (RD 6154) doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel et d'artisanat, autres que celles énoncées à l'article UA-2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles énoncées à l'article UA-2.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;

Dans le secteur de préservation ou développement de la diversité commercial repéré sur le règlement graphique est interdit :

- Le changement de destination des constructions à usage commercial

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERE

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage industriel et d'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les constructions à usage d'équipement collectif, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Ces constructions et utilisations du sol sont autorisées à condition de ne pas nécessiter le comblement des mares répertoriées sur le plan de zonage.

De plus dans la zone UA2, les constructions sont autorisées à condition :

- d'être comprise dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup>
- de respecter les préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- que les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone soient réalisés.

### **ARTICLE UA 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS**

#### **ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la route des Falaises, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites.

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **ARTICLE UA 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1°) EAU ET ELECTRICITE :**

- Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

## 2°) ASSAINISSEMENT :

### a) Eaux usées :

- Le raccordement des constructions au réseau d'eau usées doit respecter les prescriptions du PPRI
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe d'habitations doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur ce réseau.

### b) Eaux pluviales :

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).
- Toute construction, installation nouvelle, extension ou mise aux normes doit gérer ses eaux pluviales à la parcelle par un dispositif adapté (fossé aménagé, noue drainante, bassin de rétention...)

## 3°) DISTRIBUTION E.D.F. ET P.T.T. :

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

**Dans le secteur UA1**, les branchements ainsi que les lignes électriques et téléphoniques pourront être autorisés collés sur les façades existantes à l'exclusion de passage aérien à partir du moment où les façades sont continues.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

### ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

*Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.*

**Dans l'ensemble de la zone UA**, le long des voies principales existantes (Rue du Général de Gaulle, Rue Arthur Papavoine, rue Bernard Chédeville, rue de l'Hôtel Dieu et rue du Général Leclerc représentés sur le plan de zonage), les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement
- au même niveau que les constructions voisines quand il y en a
- en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies

Le long des voies secondaires privées et à créer, des sentes et des espaces publics, les constructions doivent être édifiées au même niveau que les constructions voisines, quand elles existent. Sinon la construction peut s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul par rapport aux voies.



Le long de la route des Falaises (RD 6154) et de la Chaussée du Vexin (RD 71), les constructions devront être implantées à 20 mètres minimum de l'emprise publique.

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.*

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative, prise en un point de la construction

Le long de la place du Général de Gaulle et dans une bande de 25 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, sauf s'il s'agit de la reconstruction au même emplacement d'un bâtiment ne respectant pas cette disposition.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.*

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvents), annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de la parcelle. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de prescription.

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 4, soit un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles aménageables.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Pour les ERP, en zone UA2 uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m. Le nombre d'étage est limité à un rez-de-chaussée et trois étages.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et par le site.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings...) doivent l'être sur leur face extérieure.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

## 1°) PENTE DE TOITURE

---

Les locaux techniques situés sur les toits (souche de cheminée, ventilations, antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs...) doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et ventilations doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, de préférence au sol, entourés d'un muret d'une épaisseur de 15 cm minimum recouvert d'un enduit pour les dissimuler et lutter contre le bruit des ventilateurs.

Les terrasses devront s'intégrer esthétiquement à l'environnement immédiat, par exemple avoir un acrotère et un rampant de toiture de 1 mètre minimum.

### a) Prescriptions complémentaires dans la zone UA :

La pente des toitures des constructions à usage principal d'habitation devra être supérieure ou égale à 35°. Une pente inférieure à 35° est autorisée pour 50% maximum de l'emprise au sol des constructions.

### b) Prescriptions complémentaires dans la zone UA1 :

La pente des toitures des constructions à usage principal d'habitation devra être supérieure ou égale à 35°. Une pente inférieure à 35° est autorisée pour 25% maximum de l'emprise au sol des constructions.

Sur toutes constructions nouvelles, les superficies perçues des toitures et des façades doivent respecter les proportions existantes dans le quartier.

Les seuls percements de toiture autorisés seront les lucarnes classiques à fronton ou à croupe et les châssis ouvrants à pose encadrée, de proportion plus haute que large, et axés sur les baies ou trumeaux de la partie d'élévation immédiatement situées sous les dits châssis.

Les proportions des lucarnes pourront être par exemple de 98 x 55, 98 x 78 cm.

### c) Prescriptions complémentaires dans la zone UA2 :

La pente des toitures des constructions à usage principal d'habitation devra être supérieure ou égale à 35°. Une pente inférieure à 35° est autorisée pour 100% l'emprise au sol des constructions.

### d) Prescriptions complémentaires dans la zone UA3 :

Les pentes des toitures supérieures à 35° sont autorisées pour 50 % maximum de l'emprise au sol des constructions.

Les pentes des toitures inférieures à 35° (toitures terrasses végétalisées comprises) sont autorisées pour 50 % maximum de l'emprise au sol des constructions existantes.

## 2°) MATERIAUX DE TOITURE :

---

### a) Dans l'ensemble de la zone UA :

Les panneaux photovoltaïques seront dans le même ton que le reste de la toiture et en continuité de la couverture, sans surépaisseur visible. Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

#### Logement et annexes :

- Tuiles plates de terre cuite ;
- Ardoises naturelles

- Tuiles mécaniques et tuiles béton d'aspect similaire aux tuiles plates traditionnelles de terre cuite ou aux ardoises naturelles
- Le chaume ou le roseau ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les toitures végétalisées,
- Les toitures inférieures à 35° pour lesquelles le zinc, le bois, et le béton ou aspect similaires sont autorisés.

Autres constructions à surface supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Pour les toitures à pentes :

- Bacs acier teintes prélaqués ;
- Zinc prélaqué
- ainsi que les matériaux prévus pour les logements.

#### **b) Dans le secteur UA1 :**

Les seules couvertures autorisées sont :

- Tuiles plates de terre cuite petit moule 50 au m<sup>2</sup> minimum,
- Ardoises naturelles
- Tuiles mécaniques d'aspect similaire aux tuiles plates traditionnelles de terre cuite ou aux ardoises naturelles

Les toitures en matériaux ondulés et les bacs autoportants d'aspect métallique sont interdits.

#### **c) Dans le secteur UA2 :**

Les seules couvertures autorisées sont :

- Tuiles plates de terre cuite,
- Ardoises naturelles,
- Tuiles mécaniques et tuiles béton d'aspect similaire aux tuiles plates traditionnelles de terre cuite ou aux ardoises naturelles,
- Le zinc, le bac acier à onde lisse apparence zinc, le bois et le béton ou aspect similaire sont autorisés, quelle que soit la pente des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses, végétalisées ou non.

### **3°) COULEUR DES TOITURES :**

---

Les couleurs flammées, trop vives ou trop claires pour les toitures en tuiles sont interdites.

### **4°) MATERIAUX DES FAÇADES :**

---

#### **a) Dans l'ensemble de la zone UA :**

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

#### Logements et annexes :

- Enduits naturels,
- Matériaux de construction naturels (pierre, brique et pans de bois),
- Matériaux de construction non naturels doivent être enduits sur les façades et les clôtures,
- Bardages bois autorisés dans la mesure où les coloris restent dans des teintes naturelles
- Les bétons bruts de décoffrage sont interdits sauf s'ils sont teintés dans la masse,
- Les bardages plastiques sont interdits; sauf s'ils se rapprochent par leur aspect et leur teinte d'enduits,
- Les volets ou fermetures doivent être teintés (blanc inclus).

Les soubassements peuvent être réalisés en moellons, en pierre, en brique ou enduits naturels.

#### Autres constructions :

Les bardages en fibrociment ondulé sont interdits.

#### **b) Dans le secteur UA1 :**

Les imitations de matériaux naturels, notamment les faux pans de bois plaqués ou peints doivent avoir une épaisseur minimale de 4 cm, les matériaux plastifiés sont interdits.

Les soubassements seront réalisés en silex ou pierres jointoyées au mortier bâtard de chaux-ciment blanc, ou en brique, les coloris rouge foncé sont à éviter.

Les enduits naturels d'une teinte différente de la façade sont autorisés.

### **5°) FORMES DES FAÇADES**

---

#### **a) Dans l'ensemble de la zone UA :**

Les pleins et les vides des façades des constructions à vocation d'habitat devront s'efforcer de rester dans des proportions classiques.

Tous éléments rapportés sur les maisons sont interdits à l'exception des appentis et des auvents d'entrée s'ils sont en harmonie avec le reste de la construction. ·

Les verrières et pièces vitrées extérieures sont autorisées sous réserve du respect simultané des conditions suivantes :

- qu'elles soient situées sur la ou les façades opposées aux voies de dessertes principales, publiques ou privées ;
- que leur soubassement soit réalisé en brique ou en pierre, ils peuvent être réalisés en enduits naturels d'une autre teinte que celui du reste de la façade.
- que leur ossature soit en bois ou en aluminium prélaqué teinté
- que leur couverture soit en verre, ardoises ou tuiles
- que l'inclinaison de leur couverture soit au minimum de 25° par rapport à l'horizontale.

De plus, les verrières et les vérandas sont autorisées si leurs matériaux sont en verre et si leur structure est en cohérence avec l'habitation concernée. La structure doit être thermolaquée (acier ou aluminium) ou en bois (peint ou non). Les teintes criardes sont interdites.

## 6°) COULEURS DES FAÇADES

---

### a) Dans l'ensemble de la zone UA :

Les couleurs générales des enduits des constructions à vocation d'habitat doivent se rapprocher des tons naturels, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

Les couleurs ponctuelles (volets, fermetures, huisseries et porte de garage) sont libres et seront harmonisées d'une construction à l'autre. Les descentes de gouttière, gaine de câblage et autres éléments visibles depuis la façade en dehors des huisseries doivent se rapprocher au plus près de la couleur que la teinte principale de la façade. Les soubassements peuvent être réalisés en enduits naturels d'une autre teinte que celui du reste de la façade.

### b) Dans le secteur UA1 :

Les teintes criardes et le blanc pur sont interdits d'une manière générale, à l'exception du blanc qui est autorisé uniquement sur les surfaces de très petites dimensions (volets, fermetures, huisseries...). Les enduits seront réalisés au mortier de chaux aérienne blanche grattée ou enduit synthétique de même aspect et de même tonalité.

Pour les façades des constructions situées le long de la place du général de Gaulle :

- Les façades qui sont en matériaux naturels (brique, pierre) non enduits doivent le rester,
- L'application de peinture sur les matériaux de maçonnerie destinés à rester apparents (brique, pierre) est interdite,
- Le blanc pur et le blanc cassé sont interdits sauf sur les surfaces de très petites dimensions (volets, fermetures, huisseries) ·
- Les ouvertures en façades, sauf les vitrines de commerces, situées en rez-de-chaussée, devront être plus hautes que larges,
- Les seules lucarnes autorisées sont les lucarnes à fronton et jouées et les lucarnes à capucine.
- Les velux sont autorisés dans des dimensions limitées.

## 7°) CLOTURES :

---

### a) Dans l'ensemble de la zone UA :

Les haies ne doivent pas être plantées le long des faces externes des clôtures (murs bahut ou grillage) ; seules sont autorisées les haies plantées sur les faces internes des clôtures.

Le long des voies et emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins traditionnels en pierres ou en briques pleines apparentes de nature, de tonalité identique à celles des façades avoisinante, d'une hauteur maximale de 2 m.
- L'extension ou la restauration des murs traditionnels en pierres ou en briques pleines apparentes à condition d'employer des matériaux identiques ou similaires et de conserver la hauteur du mur existant
- Les murs enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les murs bahuts, enduits sur les deux faces, doublées ou non d'une haie végétalisée ou surmontés d'un dispositif à claire-voie, du simple grillage ou treillis soudés (à l'exception de panneaux de béton préfabriqués), d'une hauteur maximale d'1,80 m, d'une hauteur de soubassement comprise entre 50 et 80 cm, et d'une épaisseur minimale de 10 cm.

- Les treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Le simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Le long des limites séparatives d'unités foncières, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins en pierres apparentes, en briques pleines apparentes ou recouvert d'un enduit, de nature, de tonalité identique à celles des façades avoisinante, d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Les murs bahuts enduits sur les deux faces, doublés ou non d'une haie végétalisée, d'une hauteur maximale d'1,80 m, d'une hauteur de soubassement comprise entre 50 et 80 cm, et d'une épaisseur minimale de 10 cm.
- Les murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie (y compris les panneaux en bois ou matériaux similaires) ou du simple grillage ou de treillis soudés, d'une hauteur maximale d'1,80 m, d'une hauteur de soubassement comprise entre 50 et 80 cm, et d'une épaisseur minimale de 10 cm.
- Les panneaux bois d'une hauteur maximale d'1,80 mètre et d'une épaisseur minimale de 1,5 cm.
- Les treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Le simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les plaques de béton teintées dans la masse d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

Le long des limites avec une zone naturelle, les seules clôtures autorisées sont les haies végétales doublées ou non d'un grillage.

Dans le cas d'une unité foncière bordant un espace libre situé en dehors des zones UA ou UB (espace agricole, espace naturel, golf, parc, herbage, espaces de loisirs, etc.), les clôtures en panneaux bois ou aspect similaire sont interdites.

Le long de la sente des Collégiens, les seules clôtures autorisées sont :

- Les clôtures en barreaudage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**b) Dans le secteur UA1 :**

Les murs de clôture traditionnels en pierre ou briques apparentes devront être maintenues et restaurées.

Le long des espaces publics de circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins traditionnels en pierres ou en briques pleines apparentes de nature, de tonalité identique à celles des façades avoisinante, d'une hauteur maximale de 2 m.
- L'extension ou la restauration des murs traditionnels en pierres ou en briques pleines apparentes à condition d'employer des matériaux identiques ou similaires et de conserver la hauteur du mur existant
- Les murs enduits sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie à l'exception de panneaux de béton préfabriqués, du simple grillage ou des treillis soudés, d'une hauteur maximale d'1,80 mètre, d'une hauteur de soubassement comprise entre 50 et 80 cm, et d'une épaisseur minimale de 20 cm.

- Les treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Le simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Le long des limites séparatives, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins en pierres apparentes, en briques pleines apparentes ou recouvert d'un enduit, de nature, de tonalité identique à celles des façades avoisinante, d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Les treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Le simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**c) Dans le secteur UA3 sont autorisés :**

Le long des espaces publics de circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Le simple grillage et les treillis soudés doublés d'une haie d'une hauteur strictement comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre.
- Les murs bahuts enduits sur les deux faces, d'une hauteur strictement comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre doublés ou non d'une haie végétalisée d'une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur des soubassements du mur bahut devra être comprise entre 50 et 80 cm, et d'une épaisseur minimale de 10 cm.
- Les panneaux bois d'une hauteur strictement comprise entre 1 mètres et 1,50 mètre, s'ils sont implantés le long des limites séparatives d'unités foncières construites.

Le long des limites séparatives, les seules clôtures autorisées sont :

- Le simple grillage et les treillis soudés doublés ou non d'une haie d'une hauteur strictement comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre.
- Les murs bahuts enduits sur les deux faces, d'une hauteur strictement comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre doublés ou non d'une haie végétalisée d'une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur des soubassements du mur bahut devra être comprise entre 50 et 80 cm, et d'une épaisseur minimale de 10 cm.
- Les panneaux bois d'une hauteur strictement comprise entre 1 mètres et 1,50 mètre, s'ils sont implantés le long des limites séparatives d'unités foncières construites.

Cependant, à l'intérieur des repères figurés dans le secteur UA3 sur le document graphique, les seules clôtures autorisées sont :

- Le simple grillage et les treillis soudés d'une hauteur maximale de 1 mètre doublés ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1 mètre, d'une hauteur de soubassement comprise entre 30 et 50 cm, et d'une épaisseur minimale de 10 cm.

## 8°) GARAGES :

---

### Dans le secteur UA3

L'extension des garages des maisons existantes n'est autorisée qu'à condition de respecter simultanément les dispositions suivantes :

- Ne pas être située en avant du garage existant ni latéralement à celui-ci ;
- Être réalisé dans le strict prolongement du garage existant vers le fond de la parcelle, dans la direction opposée à la voie de desserte automobile sur laquelle est situé son accès ;
- Ne pas excéder 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la partie en extension.



## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS DEMANDEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.*

Le stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé, quand c'est possible, un retrait des portails par rapport aux voiries secondaires pour permettre le stationnement même partiel d'un véhicule.

Pour les constructions à vocation commerciale : la surface de stationnement sera limitée à 2/3 de la surface de plancher de la construction à vocation commerciale.

Pour les constructions de collectifs à vocation d'habitat et d'immeubles de bureau : il est imposé au minimum 5 aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

## **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS DEMANDEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.*

**Dans l'ensemble de la zone UA** : pas de prescription particulière.

**Dans le secteur UA 2**, il est demandé :

- la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un arbuste (4-6 mètres) sur tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain
- un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant à vocations paysagères multiples dont celle dédiée à la gestion des eaux pluviales du projet. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.*

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

## **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

Toutes les constructions à vocation d'habitat peuvent intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé