

SAEDEL

Demande de permis d'aménager :
Lotissement « le Filoir, tranche n°3 bis »
Commune d'Illiers-Combray
(Eure-et-Loir)

Règlement

DATE

19 décembre 2013

PHASE

**Demande de permis
d'aménager**

PA10



1 rue d'Aquitaine
Bp 40062, 28112 Lucé cedex
Tél : 02 37 33 31 80
Fax : 02 37 30 85 78

Verdi ingénierie, mandataire
9, rue de l'Orme de Sours, 28600 Luisant
Gilson & Associés, urbanisme et paysage,
Sas, mandataire
2, rue des Côtes, 28000 Chartres

Les règles ci-dessous précisent le règlement du secteur Uba du plan local d'urbanisme en vigueur à Illiers-Combray (Eure-et-Loir) et ne sont applicables qu'à l'intérieur du lotissement de « Le Filoir tranche III bis ».

Les règles du plan local d'urbanisme et les servitudes liées aux monuments historiques s'appliquent de plein droit dans le lotissement : le pétitionnaire (celui qui dépose le permis de construire) s'y référera en premier.

Article 1 zone Ub et secteur Uba	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément</i>
Article 2 zone Ub et secteur Uba	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i>
Article 3 zone Ub et secteur Uba	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i> L'accès des véhicules et piétons sur la parcelle est imposé via l'emplacement de « stationnement du midi » porté au plan de composition ; tout autre accès sur la parcelle est interdit.
Article 4 zone Ub et secteur Uba	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i>
Article 5 zone Ub et secteur Uba	Superficie minimale des terrains constructibles <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i>
Article 6 zone Ub et secteur Uba	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i> Au droit du garage, la construction devra être implantée en recul d'une distance au moins égale à 6,5 m comptés à partir de l'alignement.
Article 7 zone Ub et secteur Uba	Implantation par rapport aux limites séparatives <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i>
Article 8 zone Ub et secteur Uba	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i>
Article 9 zone Ub et secteur Uba	Emprise au sol des constructions <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i>
Article 10 zone Ub et secteur Uba	Hauteur maximale des constructions <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i> Pour toutes constructions, le niveau du plancher doit être implanté au moins à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue. La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

<p>Article 11 zone Ub et secteur Uba</p>	<p>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i></p> <p><u>Volumétrie et toiture des constructions :</u> La construction devra être couverte soit en ardoises naturelles soit en tuiles plantées sans emboîtement d'une densité minimale de 28 unités par m², d'une teinte brun rouge vieilli non uniforme. Les matériaux d'aspect similaires ne sont pas autorisés. Les rives de la toiture seront scellées de manière traditionnelle sur le chevron de rive ; les tuiles à rabat sont interdites. Les vérandas ne devront pas être visibles du domaine public et seront disposées à l'arrière des constructions. Ouvertures en toiture : seuls sont autorisés les lucarnes à capucine et les châssis de toit à pose encastrée disposés dans le sens vertical, d'une superficie maximale 78 cm x 98 cm ou 78 cm x 118 cm ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture. Les souches de cheminée seront réalisées en brique ou enduit avec un couronnement formé de plusieurs rangées de brique en légère saillie.</p> <p><u>Aspect des façades :</u> Les façades seront enduites dans des teintes douces, ocrées, couleur sable ou rosées ; les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures seront interdits. La brique de parement d'aspect traditionnel pourra être utilisée. Un listel en enduit lissé de 12 à 15 cm de large devra être réalisé au pourtour de l'ensemble des baies en particulier si les façades n'intègrent pas de volets battants.</p> <p><u>Aménagement des abords :</u> Des encoches pour le « stationnement du midi » sont prévues au plan de composition : elles doivent être maintenues pour ce seul usage de stationnement et d'accès véhicules et piétons. En conséquence, elles ne pourront en aucun cas être fermées le long de la limite du domaine public (ou alignement). La position de la clôture, du portail charretier et du portillon devra en tenir compte, laissant toujours cette surface non close côté rue car destinée au stationnement d'au moins deux véhicules légers, stationnement qui ne devra pas empiéter sur les espaces communs. Les garages en sous-sol seront interdits.</p> <p><u>Clôtures</u> - Les murs existants doivent être préservés.</p>
<p>Article 12 zone Ub et secteur Uba</p>	<p>Obligations imposées en matière d'aires de stationnement <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i> L'aménagement du garage dans la construction ou en annexe doit permettre avec un seul portail charretier l'accès à l'espace destiné au stationnement sur la parcelle.</p>
<p>Article 13 zone Ub et secteur Uba</p>	<p>Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations <i>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</i> Les remblais sont limités à 0,40 m d'épaisseur par rapport au terrain naturel avant travaux ; ils ne sont autorisés qu'aux abords immédiats des constructions et devront être contenus au moins à 1 m à l'intérieur des limites séparatives ou de l'alignement. Les seules essences autorisées pour les haies sont le charme (<i>Carpinus betulus</i>) ou le troène (<i>Ligustrum vulgare</i>, <i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i> ou <i>Ligustrum ovalifolium</i>). Les haies seront taillées et maintenues à une hauteur maximale de 1,80 m.</p>
<p>Article 14 zone Ub et secteur Uba</p>	<p>Coefficient d'occupation du sol <i>le présent règlement n'apporte ni précision ni complément.</i></p>
