

Révision du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 31 mai 2018
- ▶ Arrêt du projet le 6 septembre 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 7 septembre au 12 octobre 2020
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 19 février 2021

PHASE :

Approbation

en perspective
urbanisme & aménagement
4 bis, rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
TEL : 02 37 30 26 75
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 19 février 2021.

approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune d'Amilly

Le Maire,

3	PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
3.1	LA ZONE Ua	20
3.1.1	Ua ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	20
3.1.2	Ua ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	21
3.1.3	Ua ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	22
3.1.4	Ua ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	23
3.1.5	Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	23
3.2	LA ZONE Ub	25
3.2.1	Ub ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	25
3.2.2	Ub ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	26
3.2.3	Ub ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	26
3.2.4	Ub ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	28
3.2.5	Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	28
3.3	LA ZONE Ux.....	29
3.3.1	Ux ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	29
3.3.2	Ux ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	30
3.3.3	Ux ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	30
3.3.4	Ux ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	30
3.3.5	Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	31
4	PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
4.1	LA ZONE 1AU	32
4.1.1	1AU ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	32
4.1.2	1AU ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	33
4.1.3	1AU ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	33
4.1.4	1AU ARTICLE 4 : Qualité environnementale.....	35
4.1.5	1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	35
	LA ZONE 1AUX.....	36
4.1.6	1AUX ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	36
4.1.7	1AUX ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	37
4.1.8	1AUX ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	37
4.1.9	1AUX ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	37
4.1.10	1AUX ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	38
5	PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	39
5.1	LA ZONE A.....	39
5.1.1	A ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	39

4 PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4.1 LA ZONE 1AU

La zone 1AU définit les secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

4.1.1 1AU ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

	1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition :	
Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

4.1.2 1AU ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres

Toutes les constructions et annexes d'une emprise au sol supérieure à 20m² doivent être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir du domaine public.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une limite OU en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 30% de la superficie pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 40% de la superficie pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit ou à 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

E. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

La hauteur des annexes, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 50% du bâti initial.

4.1.3 1AU ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions doivent comporter :

- des versants de pente égale ou supérieure à 35°,
- une terrasse, si elle est justifiée au regard de la conception architecturale du projet.

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule. L'utilisation du zinc est permise.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat à la condition d'être en harmonie avec l'environnement et les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois pour les annexes et abris de jardins.

La tôle ondulée est interdite.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;
- Dans le cas de constructions d'équipements publics ou privés ;
- Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.

B. LES FAÇADES**MATÉRIAUX ET TEINTES**

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

C. LES CLÔTURES**FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES**

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées :

- Les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre auquel pourra s'ajouter tout dispositif constitué de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie jusqu'à une hauteur de 1,60 mètres.
- Les clôtures constituées de grilles, grillages limitées à 1,60 mètres de hauteur maximum.

Les portails seront limités à la même hauteur.

4.1.4 1AU ARTICLE 4 : Qualité environnementale

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempêtif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé :

- à 30% de la superficie pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 20% de la superficie pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

4.1.5 1AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement à l'intérieur des clôtures de la propriété auxquelles pourront s'ajouter une ou deux places réalisées sous la forme de « place de midi », non clôturées.

Dans les lotissements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 100% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;

- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.