

Commune de

# Fontenay-sur-Eure

(Eure-et-Loir)

## 1<sup>re</sup> révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 29 décembre 1983

1<sup>re</sup> révision prescrite le 26 avril 1985, approuvée le 18 février 1991

2<sup>e</sup> révision prescrite le 17 septembre 1993, approuvée le 10 mai 1996  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 12 septembre 1997

3<sup>e</sup> révision du Pos valant élaboration du Plu prescrite le 28 janvier 2002,  
approuvée le 18 mai 2006

1<sup>re</sup> modification approuvée le 10 décembre 2009

2<sup>e</sup> modification approuvée le 22 mars 2012

1<sup>re</sup> révision simplifiée prescrite le 22 mars 2012

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du 13 décembre 2012  
approuvant la 1<sup>re</sup> révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la  
commune de Fontenay-sur-Eure

Le maire,  
Gérard Cornu



# Règlement

Date :

5 décembre 2012

Phase :

Approbation

3

Mairie de Fontenay-sur-Eure, 66, rue Noël-Ballay (28630)

Tél. : 02 37 25 87 49/fax : 02 37 25 82 56

Email : mairie.fontenaysureure@wanadoo.fr



Commune de

# Fontenay-sur-Eure

(Eure-et-Loir)

## 2<sup>e</sup> révision simplifiée du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 29 décembre 1983

1<sup>re</sup> révision prescrite le 26 avril 1985, approuvée le 18 février 1991

2<sup>e</sup> révision prescrite le 17 septembre 1993, approuvée le 10 mai 1996  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 12 septembre 1997

3<sup>e</sup> révision du Pos valant élaboration du Phu prescrite le 28 janvier 2002,  
approuvée le 18 mai 2006

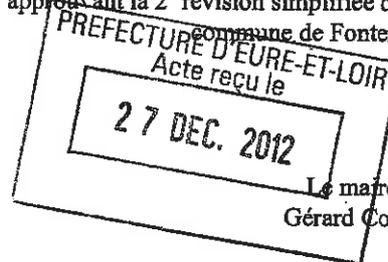
1<sup>re</sup> modification approuvée le 10 décembre 2009

2<sup>e</sup> modification approuvée le 22 mars 2012

1<sup>re</sup> révision simplifiée prescrite le 22 mars 2012

2<sup>e</sup> révision simplifiée prescrite le 22 mars 2012

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du 13 décembre 2012  
approuvant la 2<sup>e</sup> révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la  
commune de Fontenay-sur-Eure



# Règlement

Date :

5 décembre 2012

Phase :

Approbation

3

Mairie de Fontenay-sur-Eure, 66, rue Noël-Ballay (28630)

Tél. : 02 37 25 87 49/fax : 02 37 25 82 56

Email : mairie.fontenaysureure@wanadoo.fr



DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 Division du territoire en zones.....	6
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone UA.....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	9
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	11
Chapitre II - Règles applicables à la zone UB.....	12
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	12
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	12
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	15
Chapitre III - Règles applicables au secteur UX.....	16
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	16
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	19
Chapitre IV - Règles applicables à la zone UY.....	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	20
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	20
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	23
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AU.....	24
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	24
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	24
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	27
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU.....	28
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	28
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	29
Chapitre VII - Règles applicables au secteur 2 AUx.....	30
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	30
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	30
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	31
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A.....	33
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	33
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	35
Chapitre IX - Règles applicables à la zone N.....	37
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	37
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	37
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	39
Chapitre X - Règles applicables au secteur Ng.....	40
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	40
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	40
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	42

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Fontenay-sur-Eure (Eure-et-Loir).

### Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

#### **Article R. 111-2**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

#### **Article R. 111-4**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

#### **Article R. 111-15**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

#### **Article R. 111-21**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ».

**B** - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

**C** - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

**D** - Protection du **patrimoine archéologique**,

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

**E**- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

**F** - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**. Ces installations et travaux divers concernent :

**a)** Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

**b)** Les **remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

**c)** La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

**d)** La création ou l'agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

**e)** Le **réaménagement** d'un **terrain de camping** ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

**f)** Les **travaux** ayant pour effet, dans un **terrain de camping** ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

**g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** ;

**h)** L'aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 hectares ;

**i)** L'aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 hectares ;

**j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les **aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de

résidences mobiles de loisirs ;

k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

**G** - Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants (article **R. 421-23** du code de l'urbanisme) :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**H** - Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

**I** - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

**J** - Les demandes de **défrichement** sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

**K** - Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme.

### **Article 3 Division du territoire en zones**

- Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :
- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : UA, UAa, UB, UX, UXa, UY, UYa ;
  - les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1 AU, 2 AU et 2 AUx ;
  - la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
  - la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Na auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

#### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-9 et R. 123-32 du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

#### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :**

Caractère de la zone

<b>Section I</b>	<b>nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
<b>Section II</b>	<b>conditions de l'occupation du sol</b>
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
<b>Section III</b>	<b>possibilités maximales d'occupation du sol</b>
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

### **Article 4 Adaptations mineures de certaines règles**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre I - Règles applicables à la zone UA

Cette zone correspond au centre ancien du village de Fontenay-sur-Eure. Le secteur UAa correspond au hameau du Pont-Tranchefêtu ; le secteur UAb correspond au hameau de Maindeville ainsi qu'au lieu-dit Mon-Idée.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA 1      Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les déchetteries ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### **Secteur UAa :**

- Mêmes interdictions qu'en zone UA sauf pour les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'activités ;
- les constructions devront tenir compte de la réglementation en secteur inondable.

#### Article UA 2      Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et services sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
  - 1 – qu'elles ne relèvent que du régime déclaratif ;
  - 2 – et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du village (commerces et activités de proximité...).
- Seules les extensions des constructions et installations à usage agricole sont autorisées si elles sont inférieures ou égales à 10 % de la surface hors œuvre brute existante.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

#### **Secteur UAa :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions d'une activité existante. Les constructions devront tenir compte de la réglementation en secteur inondable.
- **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore de part et d'autre de la route départementale 921, repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

#### **Secteur UAb :**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

### **Article UA 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur les réseaux collectifs d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

### **Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Zone UA** : article non réglementé.

**Secteur UA b** : en cas d'assainissement non collectif, pour être constructible tout terrain, devra présenter une superficie égale ou supérieure à 1 200 m<sup>2</sup> sauf pour l'existant.

### **Article UA 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade ;
- lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 1 m.

### **Article UA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas.

### **Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article UA 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article UA 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

## **Article UA 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation doivent être couvertes en ardoises (environ 40 unités au m<sup>2</sup>), en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 70 unités au m<sup>2</sup>).

Les toitures terrasses pourront être autorisées :

- ponctuellement, pour des jonctions de bâtiments
- en couverture totale si elles sont végétalisées et/ou recouvertes de bois.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes et les extensions, les pentes de toiture ne sont pas réglementées.

En matériaux de toitures, les plaques de fibro-ciment et les tôles sont interdites.

### **Façades :**

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite. Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes rappelant celles des murs en maçonnerie traditionnelle tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Les parois des abris de jardin seront soit identiques à celles de la construction principale soit en bois.

Les tôles ondulées et planches de ciment sont interdites pour toutes constructions.

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Constructions basse ou très basse énergie,**

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures :**

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres locales (silex), en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les grillages en métal d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m doublés de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; Les soubassements en planche de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 mètres au-dessus du sol.
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

En limite séparative, les planches de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 mètres au-dessus du sol.

## **Article UA 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès sauf pour l'existant. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Il est défini ci-après par fonctions :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de hors-œuvre brute de la construction.

Pour les établissements à usage d'activité, 1 place de stationnement sera créée par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les salles de spectacles ou de réunions, les hôtels et restaurants, les équipements collectifs, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction des caractéristiques du terrain.

Pour les établissements d'enseignement, article non réglementé.

## **Article UA 13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UA 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre II - Règles applicables à la zone UB**

Cette zone correspond à la périphérie du village de Fontenay-sur-Eure, urbanisée plutôt sous forme de lotissement datant de quelques décennies au plus ; habitat et petites activités y cohabitent.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB 1          Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les déchetteries ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### **Article UB 2          Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage de bureaux et services sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes et dans la limite du volume bâti existant.
- Seules les extensions des constructions et installations à usage agricole sont autorisées si elles sont inférieures ou égales à 10 % de la surface hors œuvre brute existante.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article UB 3          Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

#### **Article UB 4          Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur les réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

### **Article UB 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La surface minimale est de 1 000 m<sup>2</sup> sauf en cas d'annexe, d'extensions ou de changement de destination ; de même, cette règle ne s'applique pas aux constructions groupées.

### **Article UB 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m ; de plus la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul supérieur ou égal à 25 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

En cas de permis de construire groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

### **Article UB 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article UB 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. En cas de permis de construire groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60 %.

L'emprise des constructions y compris les annexes et extensions de constructions préexistant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme n'est pas réglementée de même que celle des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m et le plancher du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas.

### **Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

#### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation doivent être couvertes en ardoises (environ 40 unités au m<sup>2</sup>), en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 70 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect et de format identique.

Les toitures terrasses pourront être autorisées :

- ponctuellement, pour des jonctions de bâtiments
  - en couverture totale si elles sont végétalisées et/ou recouvertes de bois.
- Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.  
 Pour les annexes et les extensions, les pentes ne sont pas réglementées.  
 En matériaux de toitures, les plaques de fibro-ciment et les tôles ondulées sont interdites.

#### **Façades :**

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite. Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes rappelant celles des murs en maçonnerie traditionnelle tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Les parois des abris de jardin seront soit identiques à celles de la construction principale soit en bois.

Les tôles ondulées et planches de ciment sont interdites pour toutes constructions.

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### **Constructions basse ou très basse énergie,**

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Clôtures :**

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres locales (silex), en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les grillages en métal d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m, doublés de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; Les soubassements en planche de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 m au dessus du sol.
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

En limite séparative, les planches de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 m au dessus du sol.

#### **Article UB 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès sauf pour l'existant. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Il est défini ci-après par fonctions :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

Pour les établissements d'enseignement, article non réglementé.

#### **Article UB 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,40. En cas de permis de construire groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

## Chapitre III - Règles applicables au secteur UX

Cette zone correspond à une partie urbanisée de Fontenay-sur-Eure à usage d'activités, la zone Jean-Monnet. Le secteur UXa correspond aux abords de la Rd 921, à Mon Idée, restaurant routier, et aux abords de la Rn 10, marchand de meubles et restaurant.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UX 1           Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche ;
- dans les parties de la zone recouverte par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol et interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que des voies pour cycles ou piétons.

#### **Secteur UXa :**

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises ;
- les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et en ordre de marche ;
- les affouillements et les exhaussements du sol.

#### Article UX 2           Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore de part et d'autre de la route départementale 921, repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UX 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la route départementale n° 921 ou sur la route nationale 10.

### **Article UX 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau public pour recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété sont la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

### **Article UX 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Secteur UXa :** pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale permettant la mise en place d'une filière d'assainissement autonome conforme aux textes en vigueur.

### **Article UX 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à la route départementale n° 921, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

### **Article UX 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

### **Article UX 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

### **Article UX 9      Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UX 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 10 m. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas.

### **Article UX 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Aspect extérieur :**

En façade, les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints dans les teintes sombres telles que bleu-vert (Ral 5001), bleu-saphir (Ral 5003), bleu-gris (Ral 5008), bleu-azur (Ral 5009), gris-anthracite (Ral 7016), gris-noir (Ral 7021) ;
- clins de bois ;
- maçonneries enduites de teinte ocre ou beige.

En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge.

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, à toitures végétalisées ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple), aux architectures contemporaines ou novatrices comportant des matériaux nouveaux sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **Clôtures :**

Les soubassements en planche de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 m au-dessus du sol.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en maçonnerie de silex ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de teinte ocre ou beige, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les treillages métalliques soudés rigides de teinte vert foncé doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum.

### **Article UX 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions recevant du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les constructions à usage industriel, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé.

### **Article UX 13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

En plus de la surface consacrée aux « plantations à réaliser », il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UX 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## Chapitre IV - Règles applicables à la zone UY

Cette zone correspond aux terrains d'activités économiques elle est connue sous le vocable de « Euroval » ; le secteur UYa correspond à une extension de la décharge contrôlée ainsi qu'à une déchetterie d'intérêt communautaire.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UY 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole ;
- les parcs d'attraction ;
- les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- dans une bande de 35 m à compter de l'axe de la Rn 123 et de 30 m à compter de l'axe de la Rd 921, toute construction et installation est interdite y compris les dépôts de matériaux, les aires de stationnement et l'exposition temporaire de véhicule.

#### Article UY 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité commerciale ou économique (négoce, réparation d'automobiles...).
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore de part et d'autre des routes nationale 123 et départementale 921, repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

#### **Secteur UYa**

- Sont seuls autorisés les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la décharge contrôlée et d'une déchetterie ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui leur sont consécutifs ou associés.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article UY 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Aucun accès ne pourra être réalisé à partir de la Rn 123 et de la Rd 921.

#### **Article UY 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau public de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués de la propriété sont la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Article UY 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article UY 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à la route nationale n° 123, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 35 m par rapport à l'axe.

Par rapport à la route départementale n° 921, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 30 m par rapport à l'axe.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'axe.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

#### **Article UY 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 6 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

#### **Article UY 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

#### **Article UY 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UY 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout des toitures, ne doit pas excéder :

**en bordure de la Rn 123 :**

- 10 m dans une bande comprise entre 35 et 60 m à compter de l'axe de la voie ;
- 15 m au-delà des 60 m comptés à partir de l'axe de la voie ;

**en bordure de la Rd 921 :**

- 10 m dans une bande comprise entre 30 et 50 m à compter de l'axe de la voie ;
- 15 m au-delà des 50 m comptés à partir de l'axe de la voie.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :** article non réglementé.

## **Article UY 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales :**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

### **Matériaux des toitures :**

Pour la couverture des constructions ne sont autorisés que les matériaux suivants (et les matériaux qui leur sont similaires) : les matériaux naturels, la tôle ondulée ou nervurée prélaquée, le zinc prépatiné ou bilaqué, le verre et les matériaux similaires. Si les constructions comportent des acrotères, ceux-ci devront être réalisés au moins jusqu'au niveau du faîtage.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, à toitures végétalisées ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple), aux architectures contemporaines ou novatrices comportant des matériaux nouveaux sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Clôtures :**

Les clôtures le long des limites touchant à une voie seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage métallique. Les limites de façade et de fond pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'une clôture ou être simplement clôturées. Les caractéristiques du grillage seront les suivantes : panneaux de grillage réversible teinte verte avec picots bas ou hauts, maille de 55 x 220 mm (fil vertical et horizontal de diamètre 5 mm au minimum), poteaux métalliques laqués teinte verte. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m hors tout. Les soubassements en planche de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 m au-dessus du sol.

### **Clôtures du secteur UYa :**

les clôtures présenteront une hauteur maximale de 2,20 m et seront doublées d'une haie taillée ou non.

## **Article UY 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Pour les constructions recevant du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les constructions à usage industriel, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre brute ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé.

### **Article UY 13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Un aménagement paysager sera réalisé dans une bande de 20 m à partir de l'alignement de la Rn 123 et de 15 m à partir de l'alignement de la Rd 921. Cet aménagement sera composé de gazon et de plantations avec léger vallonement et comprendra un traitement soigné de l'angle Rn 123 et Rd 921 ainsi que des abords immédiats du carrefour giratoire axé sur la Rd 921.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UY 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions de Fontenay-sur-Eure, à court terme.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- dans les parties de la zone recouverte par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol et interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que des voies pour cycles ou piétons.

#### Article 1 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de service ainsi que les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos sont autorisées à condition que :
  - 1 - l'opération s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
  - 2 - l'opération réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux activités collectives de sports et loisirs ;
- les aires de stationnement si des dispositions sont prises pour assurer leur intégration paysagère.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage. Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

#### **Article 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur les réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible tout terrain devra présenter une superficie égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions groupées.

#### **Article 1 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m ; de plus la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul supérieur ou égal à 25 m.

En cas de permis de construire groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

#### **Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 1 m.

#### **Article 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %. L'emprise des constructions groupées et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### **Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas.

#### **Article 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation doivent être couvertes en ardoises (environ 40 unités au m<sup>2</sup>), en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 70 unités au m<sup>2</sup>).

Les toitures terrasses pourront être autorisées :

- ponctuellement, pour des jonctions de bâtiments
- en couverture totale si elles sont végétalisées et/ou recouvertes de bois.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes et les extensions, les pentes ne sont pas réglementées.

En matériaux de toitures, les plaques de fibro-ciment et les tôles ondulées sont interdites.

### **Façades :**

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite. Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes rappelant celles des murs en maçonnerie traditionnelle tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel. Les parois des abris de jardin seront en bois.

Les tôles ondulées et planches de ciment sont interdites pour toutes constructions.

Ensembles de constructions présentant une unité de conception architecturale : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

### **Constructions basse ou très basse énergie,**

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures :**

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en pierres locales (silex), en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les grillages en métal d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m, doublés de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; Les soubassements en planche de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 m au dessus du sol.
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

En limite séparative, les planches de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 m au dessus du sol.

### **Article 1 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement ; il pourra être autorisé de reculer le portail à l'intérieur de la propriété. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

### **Article 1 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-

cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU**

Il s'agit d'une réserve foncière constructible après modification du P.L.U.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### **Article 2 AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement si des dispositions sont prises pour assurer leur intégration paysagère et si au moins les trois-quarts de leur superficie sont réalisés en matériau perméable.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

#### **Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

#### **Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre VII - Règles applicables au secteur 2 AUx**

Cette zone correspond aux extensions à court terme, à usage d'activités économiques située le long de Rd 921 près du hameau de Pont-Tranchefêtu. Il s'agit d'une réserve foncière constructible après modification du P.L.U.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2 AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 2 AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à la route départementale n° 921, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25 m par rapport à l'axe.

Par rapport à la route départementale n° 114, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'axe.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'axe.

#### **Article 2 AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égal ou supérieur à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

#### **Article 2 AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AUx 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2 AUx 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

**Article 2 AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

**Article 2 AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2 AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2 AUx 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A**

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

#### **Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés directement à l'exploitation agricole - y compris les constructions à usage d'habitation - et sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- les changements de destination sont autorisés s'ils sont accessoires à l'exploitation agricole (par exemple tourisme rural, vente à la ferme, etc...);
- les aménagements conservatoires et les extensions mesurées s'il s'agit de constructions existantes;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées si elles sont liées à l'activité agricole;
- les constructions, installations et travaux divers, sauf l'installation d'éoliennes, sont autorisés s'ils sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique;
- les pistes cyclables sont autorisées.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

#### **Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur les réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est obligatoire lorsque ces derniers existent. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif. Les réseaux privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'axe des voies publiques, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m sauf pour le hameau de Chaunay.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Hameau de Chaunay : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

#### **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ; en cas d'implantation en recul, il sera égal ou supérieur à 3 m.

#### **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments sur une même unité foncière pourra être imposée afin de prévenir les risques de propagation des incendies.

#### **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

Constructions et installations à usage agricole : leur hauteur hors tout ne devra pas dépasser 10 m ;

Constructions à usage d'habitation : leur hauteur mesurée à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux ne devra pas dépasser 6 m.

#### **Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Le bois est également autorisé.

**Constructions à usage agricole** : les tôles ondulées sont interdites.

Les **constructions à usage d'habitation** doivent être couvertes en ardoises (environ 40 unités au m<sup>2</sup>), en petites tuiles plates de teintes vieillie ou flammée (environ 70 unités au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect et de format identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

**Constructions basse ou très basse énergie,**

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

**Clôtures :**

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m hors tout. Les soubassements en planche de ciment ne pourront pas dépasser de plus de 0,25 m au-dessus du sol.

#### **Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

#### **Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## **Chapitre IX - Règles applicables à la zone N**

Il s'agit d'une zone englobant la vallée de l'Eure. Le secteur Na correspond aux activités de sports, tourisme et loisirs. Une partie de la zone est inondable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2 ;
- en zone inondable, les remblais et les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau.

#### **Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les annexes et les extensions de constructions existantes si elles sont mesurées ;
- les constructions, installations et travaux divers, sauf l'installation d'éoliennes, sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires au pompage d'eau d'irrigation ;
- les pistes cyclables sont autorisées ;
- en zone inondable, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues, les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

**Secteur Na, sont en plus autorisées :**

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

#### **Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le raccordement sur les réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est obligatoire lorsque ces derniers existent. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions disposeront d'un dispositif autonome agréé selon la législation en vigueur.

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

#### **Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article N 6            Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

#### **Article N 7            Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### **Article N 8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article N 9            Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article N 10         Hauteur maximale des constructions**

Annexes et extensions des constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés (R + C).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 11         Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc. L'utilisation des tôles ondulées est interdite.

Pour les toitures des habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 70 unités au m<sup>2</sup> minimum), l'ardoise naturelle (environ 40 unités au m<sup>2</sup>).

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, à toitures végétalisées ou utilisant des énergies renouvelables panneaux solaires par exemple), aux architectures contemporaines ou novatrices comportant des matériaux nouveaux sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m hors tout. Les soubassements en planche de ciment sont interdits.

Clôtures en zone inondable, elles ne pourront pas faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux.

#### **Article N 12         Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

#### **Article N 13         Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les essences endémiques de la vallée de l'Eure.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

\*\*\*\*\*

## **Chapitre X - Règles applicables au secteur Ng**

Ce secteur correspond au projet de golf avec club-house.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ng 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Sont interdits les aménagements et les constructions non nécessaires ou non liés au fonctionnement et à la pratique d'un golf.

#### **Article Ng 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à destination de bureaux, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, ainsi que les travaux, installations et aménagements à condition qu'ils soient destinés à la pratique collective du golf et à ses prolongements (club-house, practice, restauration voire hébergement, logement pour gardiennage, locaux d'entretien...);
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à l'aménagement de parcours de golf ou nécessaires pour la création d'ouvrage hydraulique, sous réserve d'insertion paysagère ;
- les aires de stationnement si des dispositions sont prises pour assurer leur intégration paysagère.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ng 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Les voies futures devront présenter des caractéristiques suffisantes en gabarit et en structure pour satisfaire leur destination. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

#### **Article Ng 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eau potable**

Toute construction à destination de bureaux doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Électricité, téléphone et communications électroniques**

Toute construction à destination de bureaux doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements privés destinés aux communications électroniques seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux usées**

Toute construction à destination de bureaux doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

#### Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

#### Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

#### Article Ng 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

#### Article Ng 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### Article Ng 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ; si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 1 m.

#### Article Ng 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

#### Article Ng 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 3 % de l'unité foncière.

L'emprise des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs n'est pas réglementée.

#### Article Ng 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout du toit des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne doit pas dépasser 6,00 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas sous réserve d'une insertion paysagère.

#### Article Ng 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

#### **Toitures :**

Les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays de teinte vieillie ou flammée (environ 70 unités au m<sup>2</sup> minimum) ou l'ardoise naturelle (environ 40 unités au m<sup>2</sup>).

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées et/ou recouvertes de bois.

Le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés pour les vérandas ou les verrières.

#### **Façades :**

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits est interdite. Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes rappelant celles des murs en maçonnerie traditionnelle. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

#### **Clôtures :**

Les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages en treillis métallique rigide de teinte verte, d'une hauteur de 1,40 m, doublés de haies végétales ; les soubassements en planche de ciment sont interdits ;
- les filets pare-ballons dont les poteaux seront de teinte verte ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13.

### **Article Ng 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement doit permettre d'assurer tous les besoins inhérents aux différentes destinations du projet (stationnement visiteurs, employés...) mais également aux différents modes de déplacement (automobiles, voitures électriques, vélos...). Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article Ng 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ng 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

### **Article Ng 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les énergies utilisées pour les constructions seront uniquement des énergies renouvelables (soleil, vent, géothermie, puits canadien...).

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les mouvements de terrains devront être réalisés de telle sorte qu'il n'y ait que des déblais mis en remblais sur place, sans évacuation.

\*\*\*\*\*

