

# **QUATRIÈME PARTIE**

## **HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

## **4.1 – Le projet de la commune**

### **4.1.1 – Les objectifs de la commune**

Les objectifs de la commune sont :

- renforcer le centre bourg et améliorer la qualité de la vie ;
- préserver le patrimoine bâti ;
- développer l'activité économique ;
- améliorer les circulations ;
- favoriser les liaisons douces (piétons et cyclistes) ;
- préserver les espaces agricoles ;
- protéger et améliorer le patrimoine paysager ;
- urbaniser de façon raisonnable, progressive et en continuité avec le bourg existant ;
- aménager les entrées de bourg.

### **4.1.2 – Les perspectives démographiques**

L'objectif de la commune est d'atteindre une population comprise entre 1200 et 1500 habitants d'ici une quinzaine d'années, ce qui correspond à la construction de 12 à 20 logements neufs par an.

Si on considère une densité de 8 à 9 logements par hectare, ce sont donc 18 à 30 hectares qu'il sera nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation. Les 18 hectares de zones 1AU à urbaniser à court terme et les 29 hectares de zones à urbaniser à long terme répondent donc aux objectifs,

Il faut en effet, pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière (tous les propriétaires ne seront pas vendeurs) et de régulation de l'offre et de la demande (offrir suffisamment de terrains à bâtir pour ne pas faire flamber les prix), rendre constructible deux à trois plus de terrains que nécessaire.

Fontenay a révisé son Plu pour deux échéances, l'une à court et moyen terme (à moins de 15 ans), ce sont les zones 1 AU qui répondent à cette première échéance ; l'autre à très long terme (échéance à plus de 15 ans) qui sera soumise à modification du Plu, donc à enquête publique, donc à concertation avec les personnes publiques dont les services de l'État et les autres personnes publiques associées.

Il est à noter que les zones à urbaniser à court terme (1AU) sont moins importantes que dans le Pos précédent (zones 1NA) ; les zones 2 AU constituent une réserve à très long terme de façon à anticiper sur le développement ultérieur de la commune. L'ouverture à l'urbanisation se fera en suivant les orientations du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine.

La révision du Plu de Fontenay-sur-Eure prend ainsi en compte le très long terme de façon à orchestrer pour l'urbanisation un développement cohérent et maîtrisé, notamment en fonction des équipements nécessaires à la vie locale, voirie, station d'épuration ou écoles.

**Tableau comparatif des surfaces des zones du Pos et du Plu arrêté**

Zones du Plu révisé	surface (en hectares)	Variation du Plu par rapport au Pos	Zones du Pos	surface (en hectares)
UA, UAa, UAb	39,20	14,85%	UA, UAc, UAi, UAa, UAbi, UAbibr	34,13
UB	14,90	4,56%	UB	14,25
1AU	17,90	-49,09%	1NA	35,16
2AU	29,00	-	2NA	0,00
UX, UXa	21,60	110,94%	UX, UXbr, UXf	10,24
UY, UYa	40,80	-7,69%	1NAX, 1NAY, 1NAYa, 1NAYabr, 1NAYbr	44,20
1AUz	20,70	-	-	-
2AUx	7,20	-	2NAX	0,00
A	947,10	-7,37%	NC, NCa, NCabr	1022,50
N, Na	241,60	10,06%	ND, NDa, NDbr, NDi, NDai, NDibr	219,52
<b>Total</b>	<b>1380,00</b>		<b>Total</b>	<b>1380,00</b>
dont espace boisé classé	42,20	-4,93%	dont espace boisé classé	44,39

Le secteur 1AUz, acté par la révision simplifiée du 18/01/2005 entièrement nouveau, correspond à un équipement d'importance communautaire et qui dépasse largement la commune de Fontenay: le futur centre **départemental** d'incendie et de secours.

Le secteur 2 Aux correspond à la volonté de mettre hors d'inondation une activité existante à Pont-Tranchefêtu.

Les zones d'urbanisation à court terme, 1AU, (ex 1NA) fondent comme neige au soleil; les élus ont néanmoins prévu l'avenir à très long terme en instaurant des secteurs 2AU qui seront ouverts à l'urbanisation lorsque les secteurs 1AU seront remplis.  
Notons que ces secteurs 2AU sont très morcelés entre différents propriétaires rendant plus ardue leur urbanisation.

La zone agricole a peu varié de même que la zone naturelle

La petite différence en **espace boisé classé** vient du fait que le bois de la Garenne, au sud est du bourg, est passé d'espace boisé classé à "bois identifié au titre de la loi paysage".

### **4.1.3 – Les perspectives économiques**

La commune veut favoriser le développement économique :

- Favoriser la requalification de la zone d'activités Jean-Monnet, la plus ancienne, afin de stabiliser les activités présentes sur le territoire communal et de faciliter le remplacement de celles qui se délocalisent. Cela nécessitera un traitement paysager de ses franges et de ses accès, des actions sur les réseaux et la signalétique, etc. Y prévoir une extension pour répondre aux besoins de relocalisation des entreprises concernées par les problèmes d'inondation.
- Maintenir et développer le commerce, l'artisanat et les activités de services en centre bourg. Dans le souci d'encourager la mixité des fonctions, pourraient être autorisées dans les quartiers d'habitation les activités non nuisantes et non polluantes, compatibles avec le voisinage des habitations.
- Tirer parti des atouts de Fontenay pour accueillir des activités à *Euroval*, zone bien desservie par les infrastructures avec une préoccupation de qualité paysagère et architecturale.

### **4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée**

- À Fontenay-sur-Eure, les possibilités de développement urbain sont importantes mais doivent être limitées par les contraintes paysagères du relief, des vues à préserver et des espaces naturels.
- Il s'agit de rester dans une logique d'utilisation économe de l'espace en concentrant l'urbanisation autour du bourg, dans les secteurs les mieux équipés et à proximité d'axes existants.
- Les opérations d'urbanisation se feront en respectant les formes urbaines existantes et répondront aux besoins de logements destinés aux jeunes et aux familles par exemple.
- Les possibilités prévues au Plu ne seront utilisées que progressivement, au fur et à mesure de l'émergence des besoins ; le raccord au réseau collectif d'assainissement sera un critère de priorité.
- Le secteur à urbaniser en priorité est localisé au nord du bourg. Ce secteur s'intègre bien au site : il est peu visible depuis le plateau et l'intégration urbaine se fait par un système de greffes sur le centre bourg existant cernées de plantations à réaliser.

C'est une volonté forte de la part de la commune de regrouper le commerce et les activités de services dans le centre ancien du village, là où les flux de circulation (piétons, voitures) se croisent et en appui des équipements collectifs. Cette volonté de regroupement est soutenue par l'idée qu'il est important de concentrer le tissu commercial d'un petit village comme Fontenay, afin de lui donner une meilleure chance de développement.

### **4.1.5 – La politique d'équipement**

- Des équipements socio-culturels et des espaces publics seront aménagés voire créés.
- L'aménagement de sécurité de la rue principale s'impose eu égard à son niveau de fréquentation.

## **4.2 – La prise en compte des lois**

### **4.2.1 – La loi sur l'eau**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution.

Le schéma d'assainissement couvrant le territoire de la commune est actuellement en cours d'étude, et le plan local d'urbanisme a pris en considération les éléments disponibles pour définir le zonage. Rappelons que les principales parties urbanisées de la commune disposent de l'assainissement collectif.

### **4.2.2 – La loi paysage**

La richesse paysagère de la commune de Fontenay-sur-Eure est largement prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les principaux boisements existants sont identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° ;
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté aux articles 11 (clôtures) et 13 (plantations) pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.

### 4.2.3 – La loi Barnier (entrées de ville)

La commune de Fontenay-sur-Eure est concernée par l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme (ou « amendement Dupont », article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier »). Cet article vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il définit un principe de réservation, en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies, bande de 100 mètres pour les autoroutes et routes express et bande de 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes peuvent, sous réserve d'avoir édicté pour les secteurs concernés des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

La loi précise que cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

La commune est concernée par la route départementale 921 qui traverse la commune. Le plan local d'urbanisme prévoit une extension de la zone d'activités le long de cette route. La pièce n° 2b « Orientations d'aménagement » décrit les dispositions prévues par le plan local d'urbanisme pour intégrer cette nouvelle zone urbaine dans le paysage.

### 4.2.4 – La loi contre le bruit

Cette loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affecté par le bruit.

### 4.2.5 – La loi d'orientation agricole

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, part non négligeable de l'activité économique de la commune, sera protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme. Une grande partie du territoire est classée en zone agricole.

### 4.2.6 – Justification par rapport aux objectifs de l'article L. 121-1

Le plan local d'urbanisme de Fontenay-sur-Eure est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 de la loi solidarité et renouvellement urbains qui stipule :

« [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

« 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

« 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

« Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Au travers du projet d'aménagement et de développement durable, la commune a souhaité mettre en œuvre un développement cohérent :

- renforcer le centre bourg pour favoriser le renouvellement urbain et éviter la consommation d'espace ;
- améliorer les circulations pour mieux satisfaire les besoins en occupations et utilisations du sol et favoriser l'accessibilité de tous les usagers notamment aux équipements collectifs ;
- favoriser les liaisons douces pour améliorer les déplacements des piétons et cyclistes et contribuer à limiter les pollutions et préserver la qualité de l'air ;
- préserver le paysage qu'il soit bâti ou naturel, urbain ou périurbain afin d'assurer la sauvegarde des milieux et des paysages ;
- protéger la ressource en eau pour la garantir au mieux des risques de pollution ;
- proposer des espaces publics pour assurer l'accès aux activités sociales sportives, et de loisirs ;

Ainsi le plan local d'urbanisme protège les espaces naturels, agricoles et forestiers, limite le développement urbain à des secteurs situés en continuité avec le tissu urbain existant et préserve la qualité de l'environnement y compris la ressource en eau.

#### 4.2.7 – Le schéma directeur

La commune de Fontenay-sur-Eure est dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine. Le plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sur-Eure en respecte l'esprit.

### 4.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

#### 4.3.1 – Découpage du territoire

##### - Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

*"zones U" : Art. R. 123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

*"zones AU" : Art. R. 123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».*

*« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».*

*« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

*"zones A" : Art. R. 123-7. – « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »*

*"zones N" : Art. R. 123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

*« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement*

*des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »*

*« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

**- Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones .**

- Les **zones urbaines**, désignées par l'indice « U ». Il s'agit des zones et secteurs suivants : UA, UAa, UAb, UB, UX, UXa, UY et UYa.

La zone UA correspond au centre ancien du village de Fontenay-sur-Eure et au hameau de Maindreville. Le secteur UAa correspond au hameau du Pont-Tranchefêtu et le secteur UAb correspond au hameau de Maindreville.

La zone UB 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.

La zone UX 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.

La zone UY correspond aux terrains d'activités économiques elle est connue sous le vocable de « Euroval » ; le secteur UYa correspond à une l'extension de la décharge contrôlée.

- Les **zones à urbaniser**, désignées par l'indice « AU ». Il s'agit des zones et secteurs suivants : 1AU, 1AUz, 2AU et 2AUx.

La zone 1AU correspond aux futures extensions de Fontenay-sur-Eure, à court terme.

La zone 1AUz, située en rive de Luisant et bordée à l'ouest par la Rd 921 et par Chaunay à l'est, est une zone faiblement équipée destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, à usage principal d'équipement collectif (centre de secours principal et école départementale d'incendie et de secours).

Les zones 2AU et 2AUx correspondent à des réserves foncières.

-La **zone agricole** est réservée à l'activité agricole et est désignée par l'indice « A ». Réalisée conjointement avec le remembrement, la révision du Plu a permis de délimiter un espace pour l'implantation des bâtiments agricoles avec des accès futurs indépendants de la circulation générale, les rues du village n'étant plus adaptées au matériel agricole.

- La zone **naturelle** désigné par l'indice « N » est une zone inconstructible où n'existe pas de constructions. Le secteur Na correspond aux activités de sports, tourisme et loisirs. Une partie de la zone est inondable.

## **4.3.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols**

### **Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)**

En UA et UB ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel ou agricole ; les constructions à usage agricole ne sont autorisées qu'en secteur UAb et celles à usage agricole qu'en UAa.

En UB, les constructions à usage de bureaux et de services sont limitées à la réutilisation de bâti existant.

En UX, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol aux constructions à usage d'activités. En secteur UXa, la liste des occupations et utilisations du sol est plus restrictive car ce secteur ne correspond pas à de vraies zones d'activités .

En UY, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol aux constructions à usage d'activités, sauf les constructions à usage hôtelier. En secteur UYa, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la décharge contrôlée.

En 1AU, il est exigé que les constructions s'intègrent dans les principes d'aménagement définis au plan de zonage et portent sur une surface minimale afin garantir une cohérence dans l'urbanisation du secteur. Le secteur 1AUz est destiné à l'usage principal d'équipement collectif.

En A, afin de préserver l'activité agricole, les seules constructions autorisées sont celles liées directement à l'activité agricole.

En N, pour préserver le paysage et l'environnement, toutes les constructions sont interdites ; seuls sont autorisés dans le secteur Na les aires de jeux et de sports et les pistes cyclables .

#### **L'article 3 (desserte par les voies)**

En UA, UB, UX, UY, 1AU, A et N, l'article 3 précise que les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.

En UX, il est précisé qu'aucun nouvel accès ne sera possible sur la Rd 921 et la Rn 10 ; et en UY, aucun nouvel accès ne sera possible sur la Rd 123 et la Rd 921.

En 1AU et 1AUz les principes de desserte figurent au plan de zonage.

En A et N, il est précisé que les sorties de véhicules sur la voie publique doivent se faire dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

#### **L'article 4 (desserte par les réseaux)**

Dans toutes les zones urbaines, dans les zones à urbaniser et en zone naturelle, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, l'article 4 rend obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

Il est en outre précisé en zone UX et UY, les conditions d'assainissement et de recueil des eaux pluviales et en secteur 1AUz, les conditions de desserte par les réseaux, eau potable, assainissement, électricité et télécommunications.

En zone A, sont précisées les conditions d'assainissement et de recueil des eaux pluviales .

#### **L'article 5 (superficie minimale des terrains)**

La superficie minimale pour rendre un terrain constructible n'est réglementée que dans le secteur UAa pour des raisons de non raccord au réseau d'assainissement collectif et dans les zones UB et 1AU pour des raisons paysagères. Cette exigence est justifiée en regard d'une volonté communale très ancienne pour les constructions existantes et la préservation de la vallée de l'Eure. Cette surface correspond à la préservation d'une urbanisation rurale traditionnelle qui revêt un intérêt paysager évident dans la vallée de l'Eure. Cette règle est garante d'un village aéré et verdoyant où il fera bon vivre. L'urbanisation récente du village sous forme de lotissements aux parcelles vastes est la spécificité de Fontenay. C'est une « forme urbaine » qui fonctionne parfaitement à Fontenay depuis quarante ans et que la commune souhaite absolument maintenir, conservant ainsi au village son caractère convivial et planté.

Dans les autres zones, ni des raisons techniques, ni des raisons paysagères ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible.

#### **L'article 6 (implantation par rapport aux voies)**

En UA, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques de façon à conserver le caractère du bourg et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; néanmoins des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant.

Dans les zones UB et 1AU, il est exigé un recul minimum et maximum ; le recul maximum a été fixé pour interdire les constructions « en deuxième rideau » sources de trop de conflits de voisinage et créatrices d'une forme urbaine peu adaptée au caractère de village ; le recul a été modulé en fonction de la densité de la zone.

En 2AU, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement.

En UX et 2AUx cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul des voies et emprises publiques de façon à permettre sans difficulté les entrées et sorties en toute sécurité, voire le stationnement, des véhicules sur la parcelle.

En zones UX, UY, 1AUz, 2AU et 2AUx, c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul. En 1AUZ es imposé en plus pour des raisons de sécurité routière un recul des clôtures et portails ainsi qu'une bande non ædificandi le long de la Rd 921.

En zones A et N, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions avec un recul important par rapport à l'alignement.

#### **L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En UA, UB, 1AU, et N, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait minimal de 3 m.

Dans les zones UX, UY et A, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux voies, les reculs minimums étant modulés selon l'importance de la voie.

En zone A, un recul est exigé.

#### **L'article 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)**



En UA, UB, UX, une distance minimum entre deux constructions pourra être imposée sur une même parcelle le plus souvent pour des raisons de sécurité.  
Cet article n'est pas réglementé dans les autres zones.

#### **L'article 9 (emprise au sol)**

Sauf en UA où il n'est pas souhaité restreindre le droit à construire, cet article est, dans les zones urbaines et à urbaniser, réglementé afin de limiter la densité bâtie.

En UB et 1AU la valeur limite de l'emprise au sol est suffisante pour autoriser une densification qui ne mette en péril ni l'image de Fontenay ni la qualité de vie que la commune veut continuer à offrir.

#### **L'article 10 (hauteur des constructions)**

En UA et UB et 1AU, l'objectif est de rester dans des hauteurs modérées, les nouvelles constructions ne devront pas dépasser une hauteur limite. La hauteur maximale est suffisante pour autoriser une densification qui respecte l'image et la qualité de vie de Fontenay et n'empêchera en rien la réalisation de petits collectifs ou de logements locatifs (la hauteur permet de créer des logements à trois niveaux, R + 1 + C).

En UX, cette hauteur maximale est plus importante et relativement peu contraignante.

En UY, la hauteur maximale des constructions est fonction de la distance de la construction par rapport à la voie.

En 1AUz, la hauteur est limitée en raison des vues sur la cathédrale de Chartres.

En 2AUx, cet article n'est pas réglementé.

En A et N, pour préserver le paysage, les nouvelles constructions ne devront pas dépasser une hauteur limite.

#### **L'article 11 (aspect extérieur)**

En UA, cet article réglemente la typologie et les matériaux des toitures, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades. Cette exigence est motivée par la volonté des élus municipaux de préserver le paysage et le caractère du bourg.

En UB et 1AU, cet article est complété par la description des clôtures autorisées

En UA, UB et 1AU, pour intégrer au mieux les constructions dans le paysage, des matériaux traditionnels seront exigés pour les toitures qui seront vues de très loin ; le village et ses extensions bâtis sur le coteau sont perceptibles de plus haut lorsqu'on arrive du plateau par la route d'Illiers par exemple. De plus, il s'agit de matériaux durables qui forment vraiment l'aspect traditionnel auquel Fontenay est attaché.

En UX, et 1AUz afin d'offrir un paysage qualitatif dans les zones d'activités, le pétitionnaire aura l'obligation de réfléchir à l'implantation des futures constructions.

Les clôtures seront réglementées et pourront être de constitution peu onéreuse (grillage ou haie) ou soit en maçonnerie pour les entreprises qui souhaiteraient pouvoir limiter les vues depuis l'espace public.

En UY, l'aspect des constructions, volume, matériaux, clôtures sont décrits de façon relativement précise de façon à s'insérer dans l'environnement existant.

En A, cet article réglemente pour une meilleure insertion des constructions dans le site, les teintes des matériaux de façades et de couverture. Afin d'offrir un paysage qualitatif, le pétitionnaire devra réfléchir à la disposition des futures constructions et installations. Les clôtures pourront être soit en grillage ou en haie.

En N, cet article exprime le souci de mener les restaurations et réhabilitations des constructions anciennes dans le respect de leur architecture, volume, matériaux, ouverture...

#### **L'article 12 (stationnement)**

Dans les secteurs urbains, un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de construction, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année et, en même temps, ne souhaite pas trop contraindre l'évolution du bâti dans les zones urbaines.

#### **L'article 13 (espaces libres et plantations)**

L'objectif de cet article est de conserver sur l'ensemble du territoire le caractère des lieux. Les haies situées le long du domaine public devront être plantées uniquement d'essences locales et certains conifères sont interdits. Les raisons de cette interdiction sont issues du constat que ces végétaux poussent très (trop) vite et que leurs propriétaires les taillent trop rarement, ce qui produit des conflits de voisinage ; de plus ces végétaux sont mal adaptés à notre région.

En outre, dans les zones réservées à l'activité UY et 1AUz, cet article, afin de préserver le paysage, exige non seulement que les haies situées le long du domaine public soient plantées uniquement d'essences locales mais encore impose la plantation d'une portion de la parcelle. Les raisons de cette

imposition des « plantations à réaliser » sont motivées par la nécessité d'intégrer au mieux les constructions à leur environnement et de ne pas créer une zone d'activité sans quelques arbres pour confirmer le caractère rural de la commune.

Cet article indique aussi les conditions de préservation des végétaux existants : soit strictement protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés) soit préservés plus soupagement par l'exigence de plantations nouvelles qui ne sont pas quantifiées (article L. 123-1).

Ce même article précise, dans les zones où elles sont prévues, les essences recommandées pour les plantations à réaliser.

#### **L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)**

Le coefficient d'occupation du sol est réglementé uniquement en **UB** de façon à conserver un aspect relativement équilibré entre constructions et jardins.