

Commune de

Fontenay-sur-Eure

(Eure-et-Loir)

3^{ème} révision du plan local d'urbanisme

Prescription du Pos initial le 20 février 2003,
approuvée le 29 décembre 1983

1^{ère} révision du Pos prescrite le 26 avril 1985,
approuvée le 18 février 1991

2^{ème} révision du Pos prescrite le 17 septembre
1993, approuvée le 10 mai 1996

1^{ère} modification le 12 septembre 1997

3^{ème} révision du plan local d'urbanisme prescrite
le 28 janvier 2002

1^{ère} révision simplifiée prescrite le 20 janvier 2003

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 18 mai 2006
approuvant le plan local d'urbanisme de la commune
de Fontenay-sur-Eure

Le maire,

Règlement

Date :

17 mai 2006

Phase :

Approbation

3

Mairie de Fontenay-sur-Eure, 66, rue Noël-Ballay, 28630 Fontenay-sur-Eure
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.....	5
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.....	22
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1 AU.....	23
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	23
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	23
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1 AUz.....	26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	26
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	28
Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2 AU.....	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	29
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	29
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	30
Chapitre VIII - Règles applicables au secteur 2 Aux.....	31
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	31
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	31
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	32
Chapitre IX - Règles applicables à la zone A.....	34
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	34
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	34
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	36
Chapitre X - Règles applicables à la zone N.....	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	38
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	40

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 relatif 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 R. 111-26 du Code de 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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« 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.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. « L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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. » Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. » Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ». Article R. 111-21

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 s'il y a lieu :

- 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 installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme, ces articles régissant
- le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

G - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

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

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

J - 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, 1 AUz, 2 AU et 2 AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice À et à laquelle s'applique 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

Section I	nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
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
Section II	conditions de l'occupation du sol
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
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol
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.