

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 m² (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 m². 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 m²), en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 70 unités au m²).

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.