

Commune de

Fontaine-la-Guyon

(Eure-et-Loir)

3^e modification du plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du Plu le 15 septembre 2001

Plan local d'urbanisme approuvé le 7 septembre 2005

1^{re} modification du Plu approuvée le 11 décembre 2007

2^e modification du Plu approuvée le 21 octobre 2008

3^e modification du Plu approuvée le 20 juin 2014



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 juin 2014 approuvant la 3^e modification du plan local d'urbanisme de Fontaine-la-Guyon

Le Maire, Claude Dassier

Règlement

Date :

16 juin 2014

Phase :

Approbation

2

Mairie de Fontaine-la-Guyon, 2, rue Charles-Péguy, 28190 Fontaine-la-Guyon

Tél. : 02 37 22 57 79 / fax : 02 37 22 53 16

Gilson et associés Sas, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres

Tél. : 02 37 91 08 08, e-mail : gilsonpaysage@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	8
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 à la zone Ue	16
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Section II - Conditions de l'occupation du sol	16
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh.....	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol	18
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	21
Chapitre V - Règles applicables au secteur Uy.....	22
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	22
Section II - Conditions de l'occupation du sol	22
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Chapitre VI - Règles applicables au secteur Uz.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	27
Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1 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.....	30
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2 AU	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

Sans titre

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 Fontaine-la-Guyon (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 l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, 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 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, Ub, Ue, Uh, Uy et Uz ;
- 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 et 2 AU ;
- 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 Nc 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 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 Fontaine-la-Guyon.

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 dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- 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 dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'une extension d'une exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique.
- 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 pôle urbain (commerces et activités de proximité, boulangeries...).
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- 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, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 le réseau collectif d'assainissement 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

Article non réglementé.

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 2 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 ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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 ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 2 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 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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 7 m ; 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 pourront ne pas s'appliquer 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 pourront ne pas s'appliquer.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 30°. Les constructions principales, leurs extensions et annexes doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (minimum 22 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique. Pour les annexes ou extensions d'une surface inférieure à 25 m², les pentes des toitures ne sont pas réglementées et les matériaux de toiture seront de teinte sombre ; les tôles ondulées sont interdites. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre, brique ou brun, ou des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Constructions à usage agricole : en plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

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 au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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. En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir ou s'acquitter d'une participation financière dont le montant a été fixé par une délibération du conseil municipal dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. 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. De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 2 places 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 plancher hors-œuvre nette de la construction.

Pour les établissements à usage d'activité, 1 place de stationnement sera créée pour trois emplois. 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 surfaces de vente inférieures ou égales à 150 m². En cas de dépassement du seuil des 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaire sera prévue.

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 de leur capacité d'accueil.

Pour les établissements d'enseignement, article non réglementé.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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.

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 Fontaine-la-Guyon, 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 dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- 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 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 d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'une extension d'une exploitation agricole.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique.
- 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 pôle urbain (commerces et activités de proximité, boulangeries...).
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- 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, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 le réseau collectif d'assainissement 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

Article non réglementé.

Article Ub 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.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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 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 pourront ne pas s'appliquer 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 %. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

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

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes.

Les toitures des constructions principales, leurs extensions et annexes doivent être d'une teinte similaire à celle de la tuile traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes ou extensions d'une surface inférieure ou égale à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte sombre ; les tôles ondulées sont interdites.

Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre, brique ou brun, ou des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Constructions à usage agricole : en plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

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 au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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. En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir ou s'acquitter d'une participation financière dont le montant a été fixé par une délibération du conseil municipal dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. 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 3 places de stationnement par logement. Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacement supplémentaire égal à 10 % du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 2 places 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 plancher hors-œuvre nette de la construction.

Pour les établissements à usage d'activité, 1 place de stationnement sera créée pour trois emplois. 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 surfaces de vente inférieures ou égales à 150 m². En cas de dépassement du seuil des 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaire sera prévue.

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 de leur capacité d'accueil.

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.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Cette zone correspond aux différents équipements collectifs de Fontaine-la-Guyon : mairie, maison de retraite, écoles, équipements sportifs.

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

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- 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 dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à l'hébergement liés aux équipements collectifs.
- 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 pôle urbain (commerces et activités de proximité, boulangeries...).
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- 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, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. 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 Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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

Article Ue 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 pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ue 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.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Cette zone correspond aux hameaux de Fontaine-la-Guyon, Orébin à l'ouest et Flonville au sud. Le tissu bâti est assez peu homogène mais l'activité agricole y est relativement présente. Certaines portions de ces hameaux actuellement en assainissement autonome seront desservies par un réseau collectif.

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

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- 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 dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés à l'activité agricole.
- Les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique.
- 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 pôle urbain (commerces et activités de proximité, boulangeries...).
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- 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, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. 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 Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Si le système d'assainissement demandé est un dispositif autonome, pour être constructible, la superficie de la parcelle devra être égale ou supérieure à 800 m².

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement de la route départementale n° 24, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m.

Par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m ; de plus la construction principale ne pourra pas être implantée avec un recul supérieur ou égal à 30 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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 ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

Article Uh 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 pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 7 m ; 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 pourront ne pas s'appliquer 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 pourront ne pas s'appliquer.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes.

Les toitures des constructions principales, leurs extensions et annexes doivent être d'une teinte similaire à celle de la tuile traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes ou extensions d'une surface inférieure ou égale à 25 m², les matériaux de toiture seront de teinte sombre ; les tôles ondulées sont interdites.

Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre, brique ou brun, ou des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Constructions à usage agricole : en plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

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 au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Article Uh 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 nouvelles à usage d'habitation de même que pour les annexes et extensions de plus de 20 m² de surface hors œuvre nette, il est demandé 2 places par logement. Pour un logement financé avec un prêt de l'État, il n'est exigé que 1 place par logement.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables au secteur Uy

Cette zone correspond à une partie urbanisée de Fontaine-la-Guyon à usage d'activités économiques commerciales.

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 lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions ;
- les constructions à usage d'enseignement, de soins et de repos ;
- les constructions à usage industriel ;
- 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.

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

- Les constructions à usage d'activités économiques sont autorisées à condition d'être destinées à une activité commerciale voire artisanale, de service ou de bureau ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, de ferraille et de matériaux divers sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique et si des dispositions sont prises pour les dissimuler ou les intégrer.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 direct ne sera autorisé sur la route départementale n° 24.

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.

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 départementale n° 24, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 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 5 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 Uy 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ; en cas de recul, 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 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 %.

Article Uy 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 pourront ne pas s'appliquer.

Article Uy 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.

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.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

Clôtures :

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 1,80 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 1,80 m de hauteur maximum.

Article Uy 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 toutes les constructions à usage d'activité, il est exigé 1 place de stationnement par 30 m² de surface hors-œuvre brute ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Article Uy 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 10 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uy 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur Uz

Cette zone correspond à une partie urbanisée de Fontaine-la-Guyon à usage d'activités économiques.

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

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 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.
- dans la zone non ædificandi reportée au plan de zonage, toute construction et installation est interdite à l'exception des aires de stationnement.

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

- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou non, de ferraille et de matériaux divers sont autorisés s'ils sont liés à une activité économique et si des dispositions sont prises pour les dissimuler ou les intégrer.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées :
 - 1 - si elles sont destinées au gardiennage ou à la surveillance de l'activité
 - 2 - et si elles sont incorporées au volume principal à usage d'activité.
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale n° 24.

Article Uz 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.

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

Article Uz 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route départementale n° 24, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 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 5 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 Uz 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 soit en contiguïté des limites séparatives soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 12,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer.

Des dépassements d'une hauteur maximale de 6 m pourront être autorisés pour les équipements techniques des bâtiments : cheminée, élévateur...

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

En **façade**, les matériaux suivants sont autorisés ou tout matériau similaire d'aspect et de pose :

- 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 ;
- béton traité ou non.

En **couverture**, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits. Les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge, cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses.

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 filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

Clôtures :

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 2,5 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 2,5 m de hauteur maximum.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Uz 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.

Il doit être aménagé au minimum et à raison de 25 m² par emplacement :

- pour les **locaux à usage de commerces** : 100 % de la surface de plancher ;
- pour les **locaux à usage de bureaux et/ou services** : pour les bâtiments dont la surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 500 m², il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre brute. Pour les bâtiments dont la surface hors œuvre brute est supérieure à 500 m², il est exigé 20 places de stationnement minimum.
- pour les **autres locaux** : il est exigé 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors-œuvre brute ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

De plus, sur la parcelle, il devra être aménagé une aire d'arrêt et d'évolution des poids lourds pour toute construction et installation susceptible d'être desservie par ces véhicules.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article Uz 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 10 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uz 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions de Fontaine-la-Guyon, 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 lotissements à usage d'activité ;
- les constructions à usage industriel ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'enseignement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 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 dépôts de véhicules hors d'usage.

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

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service ou de bureau sont autorisées à condition que :
 - 1 - l'opération s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 10 000 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 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 pôle urbain (commerces et activités de proximité, boulangeries...)
 - 3 - et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage des zones habitées.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 le réseau collectif d'assainissement 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

Article non réglementé.

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. Les constructions groupées présentant une unité de conception architecturale 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 2 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 20 %. L'emprise des constructions 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 4 m ; de plus, pour les constructions à usage d'habitation, il ne pourra être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

Pour les constructions groupées et présentant une unité de conception architecturale, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

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

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

Aspect extérieur :

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35°.

Les toitures des constructions principales, leurs extensions et annexes doivent être d'une teinte similaire à celle de la tuile traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes ou extensions d'une surface inférieure ou égale à 25 m², les pentes des toitures ne sont pas réglementées et les matériaux de toiture seront de teinte sombre ; les tôles ondulées sont interdites.

Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre, brique ou brun, ou des teintes rappelant celles des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé, peint dans des teintes discrètes ou laissé naturel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

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 au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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 3 places par logement. De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2 AU

Il s'agit d'une réserve foncière.

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 bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

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 2 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.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IX - 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'activité agricole 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 constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :
 - d'être situées à 60 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes,
 - et d'être liées directement à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations sont autorisées si elles sont accessoires à l'exploitation agricole (par exemple tourisme rural, vente à la ferme...);
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées si elles sont liées l'activité agricole ;
- les constructions, installations et travaux divers 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 ;
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- 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, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. 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.

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 la route départementale n° 24, 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.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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 ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

Article A 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 d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.

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

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

Article non réglementé.

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

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 : teintes sombres, teintes ocre ou brun, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également recommandé. En plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

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 au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ;

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

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.

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 X - Règles applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible où existent de rares habitations et constructions ; le secteur Nc correspond à la carrière.

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.

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

- Les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées si elles sont mesurées ;
- 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 de recherche archéologique, 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 abris pour animaux sont autorisés :
 - 1 – s'il s'agit de structure légère et sans fondation,
 - 2 – et si leur surface est inférieure ou égale à 30 m²,
 - 3 – et s'ils sont édifiés sur une unité foncière d'au moins 4 000 m² ;
- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont liés aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations, travaux divers, affouillements et exhaussements du sol nécessités par l'activité de carrière sont autorisés s'ils sont situés dans le secteur Nc.
- la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- 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, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore de part et d'autre de la route nationale 23 et de la voie ferrée Paris-Brest, repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation 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 N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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 le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque ce dernier existe. 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

Si le système d'assainissement demandé est un dispositif autonome, pour être constructible, la superficie de la parcelle devra être égale ou supérieure à 1 000 m².

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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 ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 3 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 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer 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

Article non réglementé

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc.

Les façades seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois lasurés ton bois ou traités, en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.

Les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes ou les châssis de toit de proportion plus haute que large et ne constituant qu'une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture.

Pour les toitures des habitations, les seuls matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les toitures des

constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés).

Les parois des abris pour animaux seront uniquement en bois ; la couverture des abris pour animaux devra être de teinte noire et/ou en bois (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés) ; les abris pour animaux seront ouverts sur au moins une face.

D'autres dispositions pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère y compris pour l'utilisation de techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux.

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 au mortier de chaux, de hauteur comprise entre 1 m et 2 m et d'épaisseur minimale de 0,2 m ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1 m et 2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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.

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.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
