

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.