

Commune de

Fontenay-sur-Eure

Eure-et-Loir

Révision du Plan Local d'Urbanisme



LISTE ET FICHES DES ÉLÉMENTS BÂTIS ET PAYSAGERS IDENTIFIÉS AU
TITRE DES ARTICLES L151.19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

4.3

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2021
- ▶ Arrêt du projet le 28 novembre 2023
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 20 juin au 19 juillet 2024
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 décembre 2024

PHASE :

APPROBATION



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 17 décembre 2024
approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune
de Fontenay-sur-Eure

Le Maire,

SOMMAIRE

PRINCIPES LÉGAUX DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE.....	2
MOTIVATIONS DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE.....	2
EFFETS RÉGLEMENTAIRES DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE.....	3
1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES S'APPLIQUANT AUX ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX IDENTIFIÉS PAR L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	3
2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES S'APPLIQUANT POUR TOUT ÉLÉMENT INVENTORIÉ AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	3
TITRE I : LE PATRIMOINE BÂTI	4
1. LES BÂTIMENTS COMMUNAUX.....	4
2. LE PATRIMOINE CULTUREL.....	8
3. LES MAISONS REMARQUABLES.....	9
4. LE PATRIMOINE LIÉ À L'ACTIVITÉ AGRICOLE	12
4.1 Les corps de ferme	12
4.2 Les maisons rurales	19
4.3 Les bâtiments agricoles	22
5. LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU	23
5.1 Les pompes à volant	23
5.2 Les lavoirs	24
5.3 Les ouvrages liés à l'Eure.....	25
6. LES MURS DE CLÔTURES.....	26
TITRE II : LE PATRIMOINE NATUREL	28
1. LES MARES.....	28
2. LES ENSEMBLES BOISÉS ET AUTRES ÉLÉMENTS ARBORÉS PONCTUELS.....	29
3. LES HAIES.....	30

PRINCIPES LÉGAUX DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme indique que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

En complément de cette disposition légale, l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut également identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Le règlement peut aussi localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces différentes protections réglementaires peuvent s'appliquer à quartiers et autres ensembles urbains homogènes, bâtiments civils, religieux mais également à des corps de ferme anciens, bâtiments à usage artisanal ou industriel, logis, châteaux et maisons d'habitation d'un type architectural particulier. Certains éléments naturels remarquables contribuant à la trame verte et bleue peuvent être désignés par lesdits articles, tels que des espaces boisés, prairies, berges, zones humides... Des éléments plus ponctuels dans les paysages urbains, agricoles et naturels de la commune relèvent aussi de ce même champ de protection, tels que des arbres à caractère remarquables, haies, mares, chemins, murets, sources et fontaines, calvaires, vestiges archéologiques...

MOTIVATIONS DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Par le biais du présent inventaire du patrimoine, le PLU traduit les intentions du PLU en termes de mise en valeur et de protection des éléments architecturaux, des constructions et des éléments ou espaces naturels contribuant à l'identité de la commune.

EFFETS RÉGLEMENTAIRES DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE

L'application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme dans le présent PLU se concrétise par un inventaire des éléments de patrimoine justifiant une protection par le PLU, sur la base de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic du territoire. A l'appui du présent inventaire, chaque élément identifié est repéré graphiquement et numéroté sur le plan de zonage correspondant au règlement du PLU. Par le biais de cette identification, les pétitionnaires d'autorisations d'occuper le sol se verront opposer par l'autorité responsable du PLU une déclaration préalable et/ou un permis de démolir pour tous travaux de nature à modifier les éléments de patrimoine inventoriés. L'inventaire du patrimoine peut préciser certaines prescriptions à l'encontre des dits travaux.

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES S'APPLIQUANT AUX ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX IDENTIFIÉS PAR L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

La réduction partielle d'un alignement végétal (haie bocagère, ripisylve) sera également autorisée pour la création d'un accès rendu indispensable, ou pour l'aménagement d'une voirie ouverte à la circulation, à condition que ce type d'intervention soit le plus limité possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par cette prescription.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES S'APPLIQUANT POUR TOUT ÉLÉMENT INVENTORIÉ AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME


Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme). Tous les travaux effectués sur un élément ponctuel identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales, et à leur mise en valeur. La démolition totale de ces éléments est interdite.


Tout élément patrimonial sera conservé en l'état sur la parcelle d'origine ou, sous réserve de l'absence de contre-indications, pourra être déplacé sans qu'il ne lui soit porté atteinte à court ou long terme (éléments de clôture, porches, pilastres, petites dépendances...).

TITRE I : LE PATRIMOINE BÂTI

L'habitat est donc un habitat rural formé de longères et de bâtiments agricoles s'alignant sur la limite du domaine public par les pignons et portails et présentant généralement des combles sur rez-de-chaussée.

1. LES BÂTIMENTS COMMUNAUX


1	Mairie
Adresse	66 rue Noël Ballay
Référence cadastrale	AD98
Caractéristiques et intérêt patrimonial	<p>Élément de patrimoine de l'architecture administrative du XIX^{ème} siècle. La mairie-école a été construite en 1860-1861.</p> <p>La façade sur rue est animée par les appareillages de briques qui sont utilisées en chaîne d'angle, en linteau, en bandeau et encadrement des ouvertures.</p>
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	

2	Bibliothèque Calliopé et école et ses parties anciennes (2)
Adresse	18 rue Pasteur
Référence cadastrale	AD1 et AD 2
Caractéristiques et intérêt patrimonial	<p>Élément de patrimoine de l'architecture du XIX^{ème} siècle.</p> <p>La façade sur rue est animée par les appareillages de briques qui sont utilisées en chaîne d'angle, en-cadrement des ouvertures et piliers.</p> <p>Bibliothèque réalisée en 2017, à l'architecture contemporaine</p>
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	

3	Presbytère
Adresse	Chemin des Fontaines
Référence cadastrale	AD96
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Construction avec soubassement en silex très bien ordonnancée et présentant des éléments de modénature en briques : bandeau, encadrement des ouvertures
Prescription(s)	Bâtiment à préserver dans son volume et son aspect
	


4	Le poste
Adresse	rue Noël Ballay
Référence cadastrale	AC125
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Construction datant de 1889 sur décision municipale ayant pour fonction de refuge aux indigents. Murs en moellons de silex et briques
Prescription(s)	Bâtiment à préserver dans son volume et son aspect
 	


2. LE PATRIMOINE CULTUREL


5	Temple
Adresse	Pont Tranchefêtu
Référence cadastrale	AB22
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Élément de patrimoine de l'architecture cultuelle. Le temple calviniste a été construit à la fin du 19e siècle et inauguré en 1861. Il est fermé au public en 1974 et déconstruit en 2002. Seul demeurent aujourd'hui le porche et le dallage intérieur, ultimes témoignages de cette histoire religieuse.
Prescription(s)	Vestiges à préserver et à mettre en valeur
 <p>Le temple en 1982</p>	

3. LES MAISONS REMARQUABLES

6	Maison, annexes, porte
Adresse	2 rue de l'Aumône
Référence cadastrale	AC50 et AC322
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Éléments ponctuels d'intérêt
Prescription(s)	Morphologie d'un ensemble bâti à préserver et plus particulièrement la porte cochère, le parement de pierre sur la porte arrière.
	

7	Maison de maître
Adresse	72 Rue Noël Ballay
Référence cadastrale	AD200
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Grande propriété composée de plusieurs bâtiments autour d'une cour.
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	

8	Maison
Adresse	4 Rue des Carnutes
Référence cadastrale	AD161
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Ensemble de bâtiments construits autour d'une cour. Maison à 4 pans, peu visible du domaine public.
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	

9	Maison
Adresse	1 rue Pasteur
Référence cadastrale	AC110
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Maison à 4 pans, avec des éléments de modénature en briques : bandeau, encadrement des ouvertures
Prescription(s)	Bâtiment à préserver dans son volume et son aspect
	

4. LE PATRIMOINE LIÉ À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

4.1 Les corps de ferme


De nombreuses fermes, fermettes et granges se retrouvent dans le tissu urbain et dans les hameaux de Maindreville et Pont Tranchefêtu. La présence de ces fermes témoigne de la vocation agricole qui perdure encore aujourd'hui.


Ces fermes sont pour la plupart transformées en maisons d'habitation. Le plus souvent, les fermes sont implantées pignon vers la rue, de type longères, et les plus importantes présentent le mur de vastes granges sur la rue.

Certains des corps de ferme sont par ailleurs promis à reconversion du fait d'arrêt d'activité ou de regroupement d'exploitations. Pour le village, leur réutilisation constitue un enjeu à la fois patrimonial, urbain et économique.

Les matériaux utilisés dans ce type d'architecture rurale sont essentiellement les moellons de silex, la bauge ainsi que les moellons de calcaire.

Moins imposants, d'autres corps de ferme sont tout aussi intéressants dans leur architecture et leur agencement : cour carrée bâtiments de briques ou de pierres avec soubassement de silex.

10	Ferme
Adresse	1 rue des Carnutes
Référence cadastrale	AD35
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Corps de ferme organisé autour d'une cour fermée.
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	

11	Corps de ferme
Adresse	53 rue Noël Ballay
Référence cadastrale	AD258 et 259
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Très grand corps de ferme implanté en retrait de la voie avec mur de clôture en silex. Bandeau et encadrement des ouvertures en briques.
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	


12	Ferme
Adresse	55 rue Noël Ballay
Référence cadastrale	AD12
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Élément de patrimoine rural lié à l'activité agricole, d'intérêt architectural, historique et culturel. Constructions en silex datant de 1894.
Prescription(s)	Préservation des façades en silex et du fronton




13	Corps de ferme
Adresse	9 rue Pasteur
Référence cadastrale	AC94
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Ancienne petite ferme ayant fait l'objet de modifications
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	


14	Ferme
Adresse	69 rue Noel Ballay
Référence cadastrale	AD29
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Corps de ferme organisée autour d'une cour.
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect




15	Corps de ferme
Adresse	7 rue des Rouliers
Référence cadastrale	AC75
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Corps de ferme implanté en retrait de la voie avec mur de clôture.
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	


4.2 Les maisons rurales

16	Maison rurale
Adresse	3 rue Pasteur
Référence cadastrale	AC100
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Porte charretière
Prescription(s)	Préserver la porte charretière et la lucarne
	

17	Maison rurale
Adresse	28 rue Noel Ballay
Référence cadastrale	AC123
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Maison avec façade sur rue présentant des éléments de décors (encadrements des ouvertures et bandeaux en briques)
Prescription(s)	Bâtiment à préserver dans son volume et son aspect
	






18	Maison rurale
Adresse	71 rue Noël Ballay
Référence cadastrale	AD60
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Micro-ilot bâti composé d'une seule unité foncière. Configuration urbaine assez atypique
Prescription(s)	Bâtiments à préserver dans leur volume et leur aspect
	

4.3 Les bâtiments agricoles

19	Bâtiment agricole
Adresse	Rue Noël Ballay
Référence cadastrale	Section, parcelle(s)
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Bâtiment agricole en moellons de silex avec ouvertures en plein cintre, orné d'éléments de décor en brique : bandeau, Toitures à deux pans en ardoises.
Prescription(s)	Bâtiment à préserver dans son volume et son aspect
	

5. LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU

5.1 Les pompes à volant

20		Roues à volant	
Adresse		Fontenay-sur-Eure, Maindreville et Chaunay	
Référence cadastrale		Domaine public	
Caractéristiques et intérêt patrimonial		Petit élément patrimonial d'intérêt	
Prescription(s)		Interdire toute destruction des éléments, restaurer ces derniers dans leur état initial connu.	
			
Maindreville		Rue des Rouliers	
			
Devant la mairie	Rue Noël Ballay	Chaunay	

5.2 Les lavoirs

21	Les lavoirs
Adresse	Fontenay sur Eure et Maindreville
Référence cadastrale	AD88 et ZT 36
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Petit élément patrimonial d'intérêt
Prescription(s)	Interdire toute destruction de l'élément, restaurer ce dernier dans son état initial connu



Lavoir dans le bourg



Lavoir de Maindreville



5.3 Les ouvrages liés à l'Eure

22	Les lavoirs
Adresse	Chemin des lavoirs
Référence cadastrale	Domaine public
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Passerelles (ferronnerie) et vestiges du Moulin à eau
Prescription(s)	Restaurer et / ou mettre en valeur ces éléments



6. LES MURS DE CLÔTURES


Les murs d'alignement et de clôtures dessinent les rues et participent de la qualité des paysages urbains.

23		Les murs de clôtures	
Adresse		1 rue Jean Cadart	
			
Adresse		28 rue des Rouliers	
			

Adresse	Mur en silex rue Noel Ballay
	
Adresse	17 rue Pasteur
	

TITRE II : LE PATRIMOINE NATUREL

1. LES MARES

24	Mares
Caractéristiques et intérêt patrimonial	<p>Élément de patrimoine rural lié à l'eau, d'intérêt architectural, historique et culturel.</p> <p>La mare bénéficie de plusieurs arrivées d'eau et d'un trop plein. Des poissons (carpes, brochets...) sont présents mais ne sont pas favorables à une grande diversité d'espèces animales. Des libellules ont pu être observées (sur Maindreville).</p> <p>Les inventaires naturalistes ont mis en évidence la présence d'une espèce végétale considérée comme assez rare en Eure-et-Loir : le jonc des chaisiers sur les berges.</p>
Prescriptions	Pour l'ensemble des mares identifiées : préserver l'écoulement des eaux.
	

2. LES ENSEMBLES BOISÉS ET AUTRES ÉLÉMENTS ARBORÉS PONCTUELS

Pour les arbres isolés, boisements et massifs boisés identifiées au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes du règlement s'appliquent :

Rappel des prescriptions applicables sur le territoire : Éléments de patrimoine naturel et/ou paysager à préserver

Les éléments boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, vise à conserver la valeur environnementale de ces espaces, nécessaires à la circulation des espèces animales au sein de la trame verte, telle qu'envisagée dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiée à cette thématique.

Les coupes rases de ces boisements sont **interdites**.

Pour les parcelles boisées dont la surface totale et cumulée est inférieure à **1 hectare**

- Pour les taillis : la coupe maximale autorisée est fixée à 25% des taillis et ce, tous les 6 ans.
- Pour les futaies : la coupe maximale autorisée est fixée à 10% des arbres et ce, tous les 10 ans.
- Pour les taillis sous futaies : dito prescriptions précédentes.



Pour les parcelles boisées dont la surface totale et cumulée est supérieure à **1 hectare**

- Pour les taillis : la coupe maximale autorisée est fixée à 20% des taillis et ce, tous les 6 ans.
- Pour les futaies : la coupe maximale autorisée est fixée à 10% des arbres et ce, tous les 10 ans.
- Pour les taillis sous futaies : dito prescriptions précédentes.

Pour les parcelles les parcelles boisées dont la surface totale et cumulée est supérieure à 5 hectares : dans l'exploitation, il conviendra de conserver un rideau extérieur boisé à l'échelle de la parcelle sur une largeur de 10 mètres.

Toutes ces coupes et abattages seront soumis à autorisation préalable ce qui permettra de s'assurer de l'application de ces prescriptions

3. LES HAIES

Dénomination	Haie de saules à Maindreville (33)
Adresse	Zone agricole au sud (500m) de Chaunay
Référence cadastrale	Section ZX – parcelle 7
Caractéristiques et intérêt patrimonial	Habitat pour petite faune
Prescriptions	Conservation et entretien
	
	

D'autres haies sont identifiées au plan dans les zones urbanisées. Existantes ou en devenir ces haies doivent maintenues et entretenues, pour des considérations environnementales (petites faunes) mais également paysagères (interfaces entre secteurs habités, entre secteurs habités et milieu agricoles, entre secteurs habités et parcours de golf).