



Fontaine Étoupefour

COMMUNE DE FONTAINE-ETOUPEFOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE D

Document de travail – 8 décembre 2020

neapolis



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

INTRODUCTION	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE U	10
U1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	10
U2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	12
U3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UE	22
UE1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	22
UE2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	24
UE3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	28
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	30
1AU1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	30
1AU2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	32
1AU3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	38
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE	40
1AUE1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	40
1AUE2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
1AUE3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	46
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	49
2AU1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	49
2AU2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	49
2AU3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	49
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A	50
A1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	50
A2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
A3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	60
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N	62

N1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	62
N2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	65
N3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
LEXIQUE	73

INTRODUCTION

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme y compris ceux dispensés de toute formalité. La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre.

AVERTISSEMENT

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- ...

LE PRINCIPE DE L'INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS IMPOSE QUE LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME NE TIENNE PAS COMPTE DES REGLES AUTRES QUE CELLES FIGURANT DANS LE PLU ET LE CODE DE L'URBANISME. LES AUTORISATIONS D'URBANISME SONT DONC DELIVREES SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS ET DU RESPECT DES AUTRES REGLEMENTATIONS ET DES REGLES DU DROIT PRIVE.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

ART. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ART. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ART. R. 111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

ART. R. 111-23 : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur
5. les brise-soleils

ART. R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART. R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles du PLU, les règles des lotissements (*Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis*) dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du 12 février 2008, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

Articles L152-3, L152-4 et L152-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

En zones Urbaines (U) :

Les zones urbaines à dominante habitat, dites « zones U »

Sont classés en zone U, les secteurs correspondant aux tissus urbanisés de FONTAINE-ETOUPEFOUR. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Est classé en zone Ups, le secteur destiné à accueillir le pôle santé.

La zone urbaine à dominante économique, dite « zone Ue »

Sont classés en zone Ue, les secteurs correspondants à une zone d'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales, compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation.

En zones à Urbaniser (AU) :

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AU »

Sont classés en zones 1AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les zones à urbaniser, dites « 1AUe »

Sont classés en zones 1AUe, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones 2AU »

Sont classés en zones 2AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

En zones Agricoles (A) :

Les zones agricoles, dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Est classé **en zone Ac**, le secteur destiné à accueillir une plateforme de compostage et d'installation de transit des déchets (STECAL).

En zones Naturelles (N) :

Les zones naturelles, dites « zones N »

Sont classés en zone N les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles, dites « zones Nf »

Sont classées en zone Nf, les espaces naturels aménageables mais non constructibles, dont les fonctions paysagère et/ou écologique participeront à la qualité du cadre de vie des futurs quartiers.

Les zones naturelles, dites « zones Nj »

Sont classées en zone Nj, les zones réservées aux jardins familiaux

Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - a. Destinations et sous-destinations
 - b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - c. Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - a. Volumétrie et implantation des constructions
 - b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - d. Stationnement
3. Équipement et réseaux
 - a. Desserte par les voies publiques ou privées
 - b. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative reportée sur les documents graphiques qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification :

Deux constructions atypiques sont concernées (maison sculptée en bois – maison avec façade en colombage) : Les déclarations préalables de travaux devront démontrer que l'architecture originale de ces édifices sera préservée et mise en valeur.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (receppe, balivage...).

La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,

- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les zones humides

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits tous les travaux, occupations et utilisations du sol ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, les affouillements et exhaussements, la création de plans d'eau artificiels et le pompage, le drainage, et remblaiement, les dépôts divers ou le comblement, l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11

Dans les zones agricoles et/ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE U

Conformément aux dispositions de l'article R151-19 du Code de l'Urbanisme, le **sous-secteur Ups** sera réglementé en y appliquant l'ensemble des articles R.111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme, sans y ajouter d'autres règles.

U1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone U, ci-après :

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique
- ✓ Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Entrepôt
- ✓ Bureau

U1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs inondables de la basse vallée de l'Orne de la zone U identifiée au règlement graphique et en annexe de ce règlement, les constructions et occupations du sol mentionnées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orne, annexé au présent document.
- Dans les secteurs des zones U, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3¹), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols

Limitations :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

Le zonage parasismique de la France place la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admises sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve d'être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.

¹ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

Sont en outre seules autorisées :

- Dans les zones inondables de la basse vallée de l'Orne de la zone U, telles que délimitées au plan de zonage E3 et dans les documents graphiques annexés à ce règlement : les constructions et occupations du sol mentionnées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orne, annexé au présent document.

U2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est :

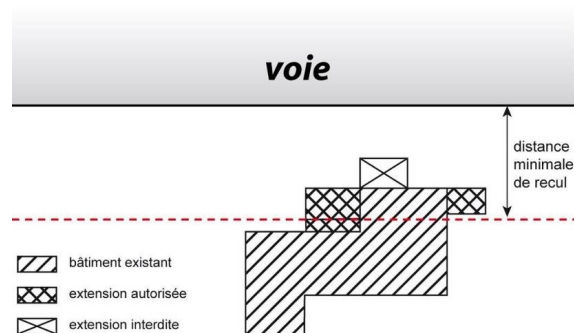
- d'une distance minimale de 5 mètres depuis les routes départementales – *Aussi, les implantations de portails, le long des routes départementales, sont fixées à 4 mètres minimum par rapport à l'alignement ;*
- D'une distance minimale de 3 mètres depuis les autres voies.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

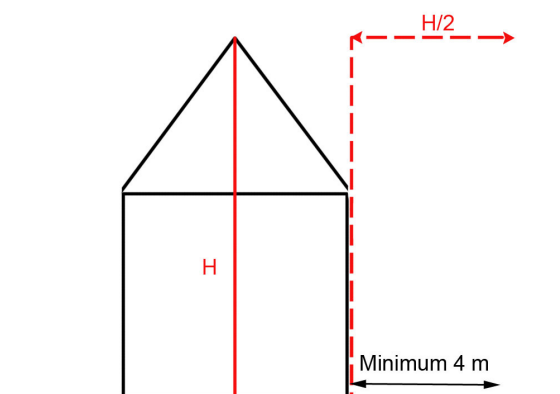
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m,
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

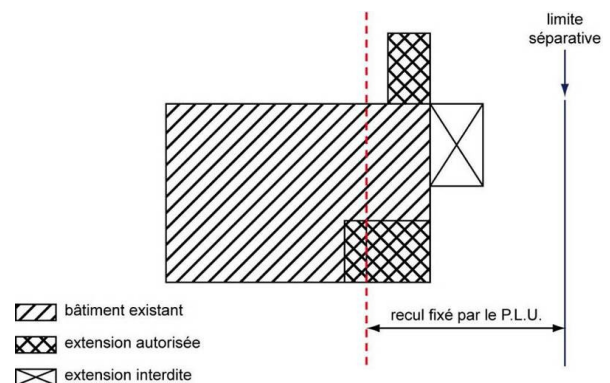
Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

U2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Interventions sur les constructions existantes***Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Constructions nouvelles

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité du bourg. Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

Dans le cas d'« habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine. Les toitures seront, dans ce cas, « individualisées » via une démarcation afin de permettre les rénovations de toitures non simultanées.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification :

Deux constructions atypiques sont concernées (maison sculptée en bois – maison avec façade en colombage) : Les autorisations d'urbanisme (pour des travaux d'extension ou d'aménagement) devront démontrer que l'architecture originale de ces édifices sera préservée et mise en valeur.

U2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les parcelles seront plantées d'arbres de basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 300 m² de terrain.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière. La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres....),
- Les points d'eau naturels (étangs, mares, etc...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération, et pour en limiter les débits par un dispositifs conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans les zones inondables délimités sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux : le recours à des clôtures végétalisées ou perméables est imposé.

Clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 1.6 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité de la voie publique ;

Dans leur conception, les clôtures doivent participer au traitement paysager du front bâti ainsi qu'au caractère végétal le long des voies. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'un mur bahut ou d'une structure grillagée, d'un mur bahut surmonté d'une grille, de clôtures ajourées de type poteaux et double lices... et doivent s'harmoniser avec les caractéristiques des clôtures des constructions voisines.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Clôtures situées en limite séparative, ou le long d'une emprise publique non ouverte à la circulation automobile

Leur hauteur doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité de la voie publique.

Les clôtures végétales doivent être privilégiées pour concourir au maintien et l'amplification du caractère végétal du bourg. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'une structure grillagée.

Les clôtures pleines seront également autorisées sous condition de démontrer que les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton lisse est limité à 0,5 mètre de hauteur.

U2 – 4 Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum.

Cette disposition pourra être réduite à une place par logement, pour les logements de type T1 et T2.

Des aires de stationnement non closes, d'une surface de 25 m² au minimum par logement, seront aménagées par les futurs propriétaires.

Pour les bâtiments à destination de commerce et activités de services et à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U3 - Equipements et réseaux

U3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

U3 – 2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

En application du zonage d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ;
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UE

UE1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone U, ci-après :

Habitation

- ✓ Logement

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Commerce de gros
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Entrepôt
- ✓ Bureau
- ✓ Industrie

UE1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3²), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols

Limitations :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

Le zonage parasismique de la France place la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admises sous conditions :

- Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activités.
- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve d'être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

² La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

UE2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

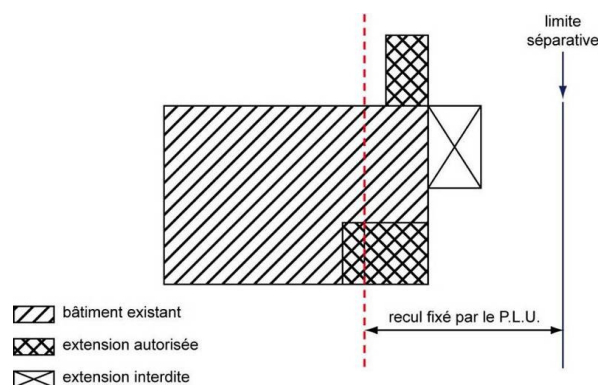
Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règles de hauteur

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faibles emprises telles que les cheminées, les antennes, portiques, etc....

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façades arrière, et toute surenchère publicitaire.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Ainsi, il sera essentiel :

- De choisir des couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux.
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Les types de toitures autorisés sont les toitures terrasses ou à très faible pente.

Les constructions annexes feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des constructions et aménagements du lot (bâtiments principaux, clôtures...). Ces bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs pour les enduits, bardages et menuiseries que les constructions principales, ou à défaut présenter une harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc... seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sortie de secours, locaux techniques, machinerie, etc...) seront intégrés à l'architecture des constructions.

La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale. Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

UE2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel et la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **10%** de l'unité foncière. La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture,
- Etc...

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles auront une hauteur maximale de 2 m, et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

En bordure des voies et dans la bande de recul le long des voies, elles seront composées de grillage rigide sur potelet, de couleur sombre ; il sera doublé d'une haie basse taillée.

La conception de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.

UE2 – 4 Stationnement

Chaque entreprise doit assurer le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles. Ces besoins seront assurés sur son emprise foncière ou à proximité par mutualisation avec des entreprises voisines.

Pour toutes les destinations/sous destinations, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche entamée de 150m² de surface de plancher.

UE3 - Equipements et réseaux

U3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Etre aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

UE3 – 2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, commerciales ou industrielles : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés. Les aménagements seront si possible paysagers.

Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

1AU1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone 1AU, ci-après :

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique
- ✓ Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Entrepôt
- ✓ Bureau

1AU1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone 1AU.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

Sont interdites :

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3³), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols

Limitations :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

Le zonage parasismique de la France place la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

³ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Sont admises sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve d'être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

1AU1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

1AU2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 4 mètres.

Aussi, les implantations de portails, le long des routes départementales, sont fixées à 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Le long des cheminements doux et des emprises publiques, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

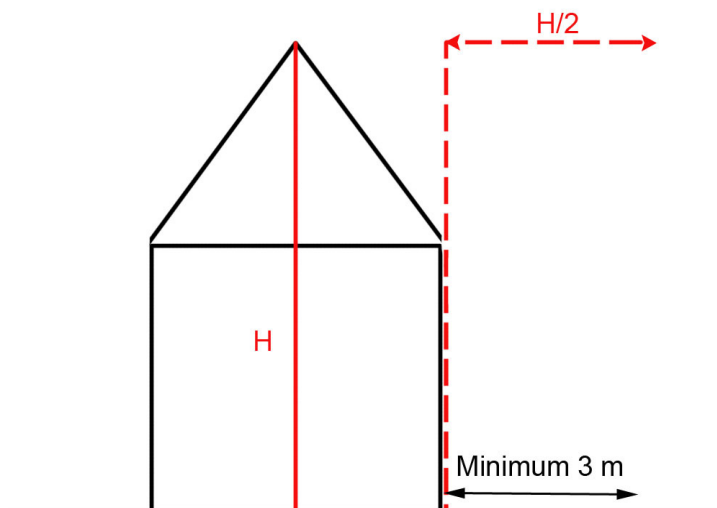
Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m,
- En cas de projet architectural commun.

Le nu de la façade des constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Constructions nouvelles

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité du bourg. Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

Dans le cas d'« habitations jumelles » ou en bandes, le matériau de couverture devra être identique sur les deux habitations ou l'ensemble bâti pour préserver l'unité de la composition d'origine. Les toitures seront, dans ce cas, « individualisées » via une démarcation afin de permettre les rénovations de toitures non simultanées.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

1AU2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Sur l'emprise publique du projet, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 10% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

Sur les parcelles privatives, la surface végétalisée doit être au moins égale à **25 %** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les points d'eau naturels (étangs, mares, etc...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 300 m² de terrain.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération, et pour en limiter les débits par un dispositifs conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation automobile

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Dans leur conception, les clôtures éventuelles doivent participer au traitement paysager du front bâti. Elles seront constituées :

- le long des voies structurantes et des voies inter quartiers, de clôtures ajourées avec deux lices doublées de haies vives ou taillées, et éventuellement doublées d'une structure grillagée de couleur sombre. Un soubassement plein pour les clôtures est autorisé sous condition de ne pas excéder 50 cm de hauteur.
- Le long des voies secondaires, de murs pleins d'une hauteur maximale de 1.2 mètres, éventuellement doublés de haies vives ou taillées. Pour ces murs pleins : les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Clôtures situées le long d'une emprise publique non ouverte à la circulation automobile :

La hauteur maximale d'une clôture est de 2 m.

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre. Un soubassement plein pour les clôtures est autorisé sous condition de ne pas excéder 50 cm de hauteur.

Pour les autres clôtures situées en limite séparative :

La hauteur maximale d'une clôture est de 2 m.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton lisse est limité à 0,5 mètre de hauteur.

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

1AU2 – 4 Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Des aires de stationnement non closes, d'une surface de 25 m² au minimum par logement, seront aménagées par les futurs propriétaires.

Cette disposition pourra être réduite à une place par logement, pour les logements de type T1 et T2.

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins nécessaires au fonctionnement de l'équipement et pour l'accueil du public.

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU3 - Equipements et réseaux

1AU3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Etre aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

1AU3 – 2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Pour les constructions desservies par des voies, ne permettant pas la collecte au porte à porte des déchets, des emplacements spécifiques devront être prévus sur les emprises publiques de l'opération, afin de faciliter un ramassage mutualisé des containers individuels.

Ces dispositions devront être conformes au règlement du Service Public d'Élimination des Déchets de l'autorité compétente.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

1AUE1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUE1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone 1AUE, ci-après :

Commerces et activités de service

- ✓ Artisanat et commerce de détail
- ✓ Commerce de gros
- ✓ Restauration
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ✓ Salles d'art et de spectacles
- ✓ Équipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Entrepôt
- ✓ Bureau

1AUE1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP, qui s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et le règlement de la zone 1AUE qui s'appliquent dans un rapport de conformité.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

Sont interdites :

- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones 1AUE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3⁴), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols

Limitations :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

Le zonage parasismique de la France place la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admises sous conditions :

- Les projets d'équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, sous réserve d'être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (D.A.A.C.) du SCoT de Caen Métropole.

⁴ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

1AUE2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres depuis la future avenue Sud - un front bâti devra être créé le long de cette future voie : pour au moins 50% du linéaire de façade à créer le long de cette voie.
- 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 3 mètres des cheminements doux et des emprises publiques (espaces verts, etc...), non ouverts à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règles de hauteur

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut.

Au-delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faibles emprises telles que les cheminées, les antennes, portiques, etc....

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUE2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façades arrière, et toute surenchère publicitaire.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Ainsi, il sera essentiel :

- De choisir des couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux.
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.

Les types de toitures autorisés sont les toitures terrasses ou à très faible pente.

Les constructions annexes feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des constructions et aménagements du lot (bâtiments principaux, clôtures...). Ces bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs pour les enduits, bardages et menuiseries que les constructions principales, ou à défaut présenter une harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc... seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sortie de secours, locaux techniques, machinerie, etc...) seront intégrés à l'architecture des constructions.

La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale. Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.

Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf. lexique) ou qui sont à énergie positive.

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

1AUE2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Seules les essences locales et non invasives sont autorisées.

L'association de différentes essences est imposée dans une même haie.

Espaces libres non bâtis à végétaliser :

Au moins 20% de la superficie totale de l'opération sera traité en espace vert et planté.

En bordure des voies de circulation interne, une bande de 3 mètres minimum sera maintenue en pelouse ou sera plantée.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres....),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture,
- Etc...

Autres espaces libres non bâtis :

Ces espaces seront aménagés en cherchant à minimiser l'imperméabilisation des sols : ils devront être traités avec l'aide de revêtements poreux (exemples : roches concassée, béton poreux, sol terre pierres, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, enrobé drainant, ...).

Le recours à des revêtements non imperméables est imposé pour le traitement des espaces de stationnement.

Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel et la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Elles auront une hauteur maximale de 2 m, et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.

En bordure des voies et dans la bande de recul le long des voies, elles seront composées de grillage rigide sur potelet, de couleur sombre ; il sera doublé d'une haie basse taillée.

L'aspect des portails doit être simple et discret. La hauteur des portails doit s'accorder avec celle des clôtures. Quand cela est possible les portails coulissants sur rails sont à privilégier, l'absence de débatement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

Certaines activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte discrète.

La conception de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.

1AUE2 – 4 Stationnement

Chaque entreprise doit assurer le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles. Ces besoins seront assurés sur son emprise foncière ou à proximité par mutualisation avec des entreprises voisines.

Pour toutes les destinations/sous destinations, il sera exigé un emplacement deux roues par tranche entamée de 150m² de surface de plancher.

1AUE3 - Equipements et réseaux

1AU3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

1AUE3 – 2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, commerciales ou industrielles : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés. Les aménagements seront si possible paysagers.

Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.

Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Pour les constructions desservies par des voies, ne permettant pas la collecte au porte à porte des déchets, des emplacements spécifiques devront être prévus sur les emprises publiques de l'opération, afin de faciliter un ramassage mutualisé des containers individuels.

Ces dispositions devront être conformes au règlement du Service Public d'Elimination des Déchets de l'autorité compétente.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

2AU1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

2AU1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec l'urbanisation à venir de la zone ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qu'ils nécessitent.

2AU1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes,
- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'urbanisation ultérieure.

Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et environnementale, les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2AU2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

2AU3 - Equipements et réseaux

Non règlementé

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A

A1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone A, ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

Habitation

- ✓ Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ✓ Autres équipements recevant du public

A1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone A, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dispositions générales

- Sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dans l'ensemble de la zone et notamment :
 - o Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz sont autorisées, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions relatives au maintien de la sécurité. ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les aires à usage de stationnement ouvertes au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Pour les exploitations agricoles :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa ;
- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés (distance inférieure ou égale à 100 m) ;
 - o que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- L'extension des constructions existantes

Pour les tiers :

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
 - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à

- 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².⁵
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

En zone Ac, est également autorisés :

- Sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à la plateforme de compostage et d'installation de transit des déchets dans la mesure où ils s'insèrent dans le paysage (maintien et/ou création de haies bocagères au pourtour du site).

Limitations :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

Le zonage parasismique de la France place la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

⁵ Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Notamment, dans les secteurs des zones A, concernés par la zone tampon établie de part et d'autre des canalisations de gaz, la servitude SUP1 est instituée (Cf. Pièce F1B) : dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, à défaut du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

Notamment, dans les secteurs des zones A, concernés par la zone tampon établie de part et d'autre des canalisations de gaz, les servitudes SUP2 et SUP3 sont instituées (Cf. Pièce F1B) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites toutes nouvelles constructions ;

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, (Cf Pièce E3⁶), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres, (Cf Pièce E3⁷), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

A1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

⁶ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

En zone A :

Les nouvelles constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 m depuis l'axe de la route départementale n°8.

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autre que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de part et d'autre des autres routes et/ou chemins existants, à modifier ou à créer.

Les annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

En zone Ac :

Les nouvelles constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 m depuis l'axe de la route départementale n°8 et un recul minimum de 4 mètres de part et d'autre des autres routes et/ou chemins existants, à modifier ou à créer.

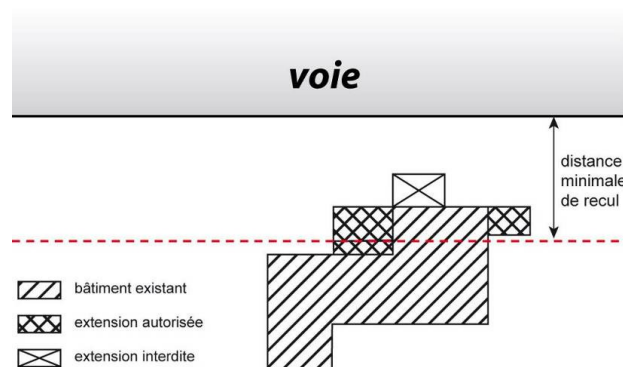
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

En zone A

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

En zone Ac

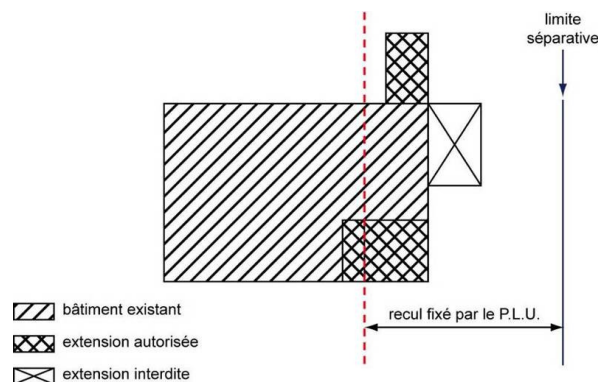
Les constructions et installations sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

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

Sur un site de production agricole, tout nouveau logement doit être édifié à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux constructions existantes sur la même propriété.

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

Densité

En zone Ac, la densité de l'ensemble des constructions est limitée à un maximum de 0.20 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 600 m².

Règles de hauteur

Hauteur des constructions :

En zone A :

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A1-2.

En zone Ac :

La hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 10 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Les éoliennes sont exclues de ces ouvrages.

A2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Façades

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

Toitures

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité de la commune.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

A2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès, des aires de manœuvres et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Sur chaque terrain d'assiette d'une habitation, 40% au moins de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière sera végétalisée (jardin planté ou engazonné). Ces terrains seront plantés d'arbres à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 300 m² de terrain.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans tous les cas :

- Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.
- Leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité de la voie publique (Servitude de visibilité pour assurer la sécurité routière).

A2 – 4 Stationnement

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, ainsi que dans le cadre des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

A3 - Equipements et réseaux

A3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

A3 – 2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N

N1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1-1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone N, ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole

Habitation

- ✓ Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Equipements sportifs
- ✓ Autres équipements recevant du public
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

N1-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dans la zone N, sont autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone
- Sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder 80 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².⁸
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Dans la zone Nf, sont seules autorisées :

- Sont autorisés les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.

Dans la zone Nj, sont seules autorisées :

- Les constructions légères et démontables liées à l'usage des jardins familiaux et à l'agriculture de proximité
- Les aires à usage de stationnement ouvertes au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager.

Limitations :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

Le zonage parasismique de la France place la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir

⁸ Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Dans les zones inondables de la basse vallée de l'Orne de la zone N, telles que délimitées au plan de zonage E3 et dans les documents graphiques annexés à ce règlement : les constructions et occupations du sol autorisées devront respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de l'Orne, annexé au présent document.

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites toutes nouvelles constructions ;

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, (Cf Pièce E3⁹), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres, (Cf Pièce E3¹⁰), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

N1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N2 - 1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

⁹ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les nouvelles constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 m depuis l'axe de la route départementale n°8.

Les nouvelles constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de part et d'autre des autres routes et/ou chemins existants, à modifier ou à créer.

Les annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

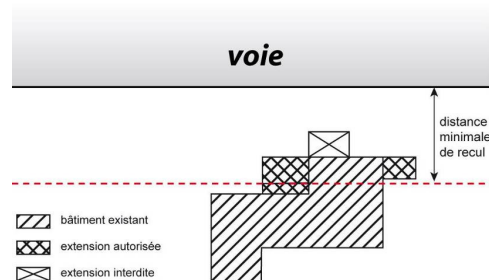
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait d'une distance minimale de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règle générale

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

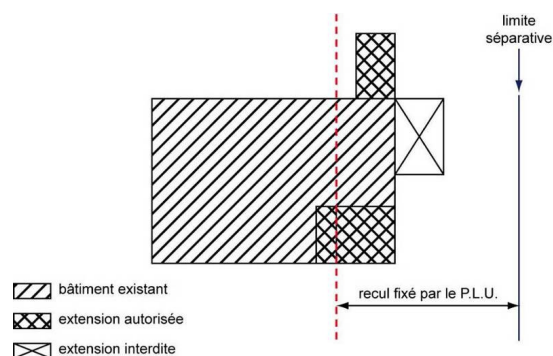
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

Cas des forêts

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport aux lisières forestières.

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

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Emprise au sol

En zone N :

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

En zone N et Nc :

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

En zone Nj :

Les abris de jardins dans la limite de 10m² par parcelle cultivée, et un local commun de 40 m² sont autorisés au sein du secteur.

Règles de hauteur

Hauteur des constructions :

Constructions à usage autre que l'habitation :

La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

En zone Nj, la hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 5 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N1-2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Les éoliennes sont exclues de ces ouvrages.

N2 – 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales :

Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Façades

Pour les constructions à destination agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

Toitures

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, si ces dernières présentent un intérêt architectural, ou qu'elles contribuent à l'identité de la commune.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :

- ardoise ;
- tuile plate naturelle ;
- zinc

Pour les toitures terrasses ou à faible pente, sont également autorisées la poly tuile de la même teinte que la construction principale, le bac-acier à condition que la construction soit dotée d'un acrotère.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

N2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès, des aires de manœuvres et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans tous les cas :

- Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.
- La conception des clôtures, situées en limite séparative, doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouine...).
- Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.
- Leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité de la voie publique (Servitude de visibilité pour assurer la sécurité routière).

N2 – 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

N3 - Equipements et réseaux

N3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

N3 – 2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

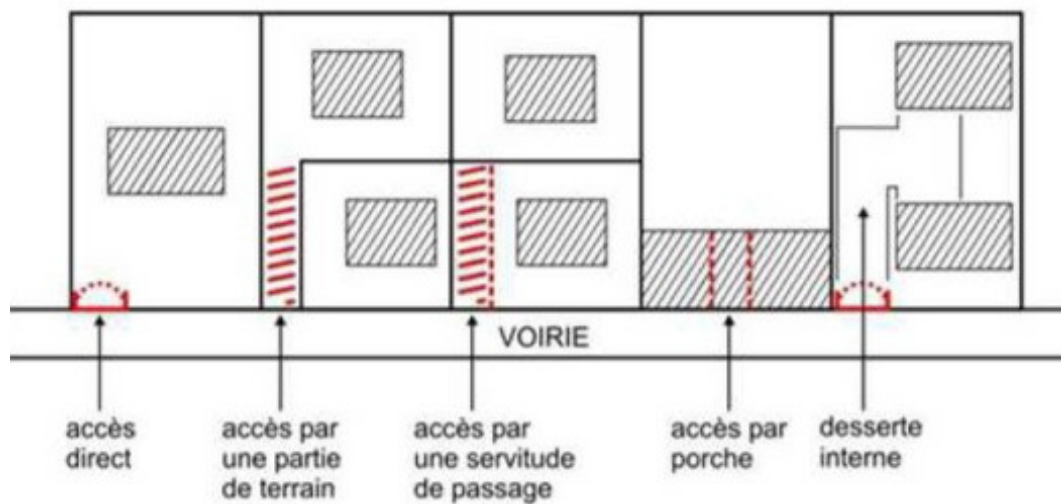
Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

LEXIQUE

Acces

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

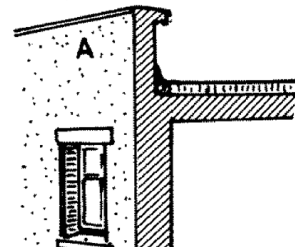


Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Acrotère (source : DICOBAT)



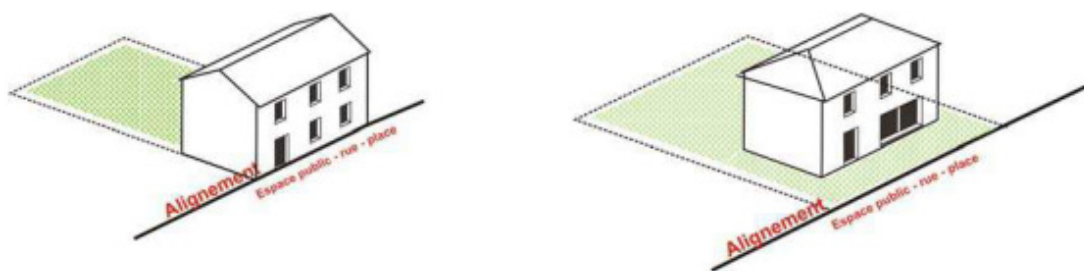
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

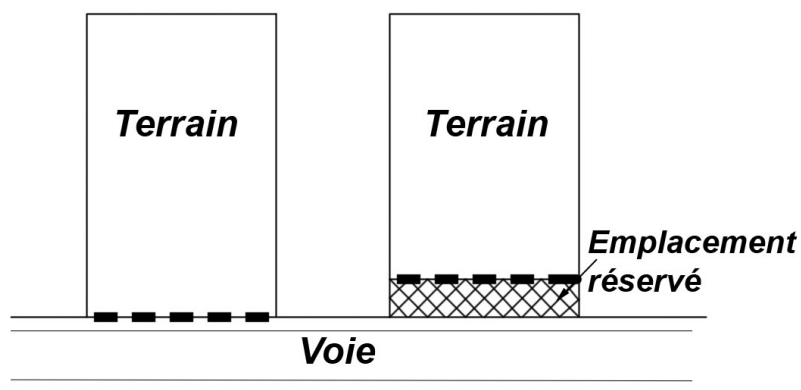
Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.



— — — — ALIGNEMENT



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Balivage :

Opération qui consiste, dans un peuplement forestier, à choisir et à désigner un nombre suffisant d'arbres de bonne qualité (appelés baliveaux) pour assurer l'avenir du peuplement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrements, corniches, bandeaux...)) et les marquises (toiture légère, formant abri au pourtour d'un édifice, au sommet d'un perron ou au-dessus d'une porte d'entrée) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Exemplarité énergétique ou environnementale :

Construction respectant au minimum trois des cinq critères de la qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.
- Performance thermique au moins égale au label BBC Effinergie
- Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse
- Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « ecolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- Récupération des eaux pluviales.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant

le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects (distance minimale imposée entre deux bâtiments) et d'emprise au sol.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique (étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

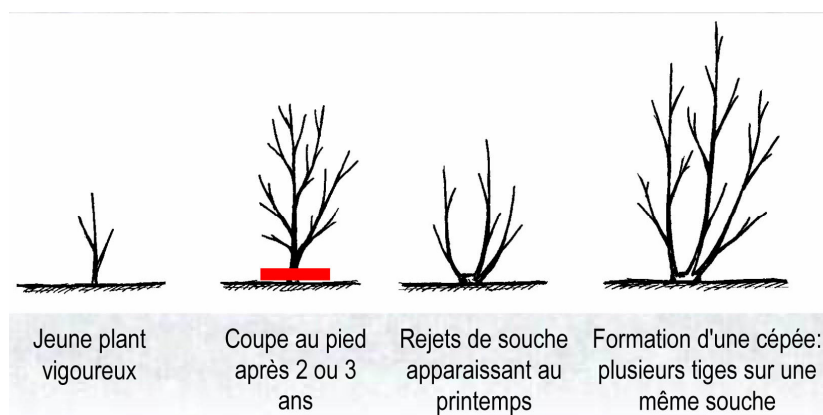
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Recépage :

Le recepage est une technique de taille destinée aux arbres de haut-jet (chênes, frêne, noyer, merisier...) et aux espèces arbustives hautes (érables, charme, alisier...). Cette technique de taille peut être utilisée avec les différents objectifs suivants :

- Pour former une cépée
- Pour reformer un arbre de haut-jet à partir :
 - o D'un arbre rabattu ou déformé par des tailles successives au broyeur. Cet arbre se trouve donc la plupart du temps dans une haie existante taillée en hauteur,
 - o D'un jeune plant mal conformé (tordu, fourchu, branchu...) dans une plantation récente...

EXEMPLE : LA FORMATION D'UNE CEPEE :



L'intervention s'opère en hiver. Il faut effectuer une coupe au pied au ras du sol. Au printemps suivant on observe alors plusieurs rejets sur le pourtour de la souche. Rapidement une cépée se forme.

Unité foncière

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques