

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

NOTICE DE PRESENTATION

PIECE A - additif au rapport de présentation

*Saisine de la MRAE pour un examen au cas par cas
Janvier 2024*

NEAPOLIS
3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
A. PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. Les objets de la modification simplifiée	3
3. Le détail des éléments rectifiés	3
B. PROTECTION DU LINEAIRE COMMERCIAL	4
1. Exposé des motifs	5
2. Modification du PLU	6
C. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	8
1. Exposé des motifs	8
2. Modification du PLU	9
D. L'AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
1. Exposé des motifs	26
2. Modification du PLU	26

Commune de FONTAINE-ETOUPÉFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

A. Préambule

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-ETOUEFOUR a été approuvé le 12 avril 2022, et n'a pas encore fait l'objet de procédure d'évolution.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de présentation et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable à la mairie de FONTAINE-ETOUEFOUR aux jours et heures d'ouverture habituels.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de FONTAINE-ETOUEFOUR.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR
Mairie
Allée du Stade Jules Quesnel
14 790 FONTAINE-ETOUEFOUR
Téléphone : 02 31 26 73 40
secretariat@fontaine-etoupefour.fr
www.fontaine-etoupefour.fr

2. Les objets de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objet :

- L'identification d'un linéaire commercial sur le règlement graphique afin d'y interdire le changement de destination des « commerces et activités de service » en habitations en rez-de-chaussée d'immeubles ;
- La modification du règlement écrit ;
- L'ajustement des OAP.

3. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement graphique (pièces E1 et E2), le règlement écrit (pièce D) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce C) seront modifiés pour répondre aux objectifs communaux.

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR
Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Protection du linéaire commercial

B. Protection du linéaire commercial

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Protection du linéaire commercial

1. Exposé des motifs



Conforter et assurer une diversité des fonctions économiques dans le bourg de FONTAINE-ETOUEFOUR

La modification simplifiée n°1 du PLU de FONTAINE-ETOUEFOUR poursuit l'objectif de promouvoir une offre commerciale équilibrée et de qualité sur le territoire, notamment en maintenant et en développant le commerce de proximité, en particulier pour le lien social et l'animation urbaine qu'il contribue à renforcer.

Les commerces et services se concentrent essentiellement le long de la rue Guillaume Le Conquérant : boulangerie-pâtisserie, salon de coiffure, institut de beauté, autoécole de l'Odon, bar-tabac-loto, boucherie-charcuterie, pharmacie, clinique vétérinaire, épicerie ...

Il y a quelques années cette centralité a été mise en valeur par des aménagements urbains assurant la cohérence des espaces et des usages pour le cœur de bourg.

La commune connaît depuis quelques mois certaines mutations :

- La fermeture du fleuriste et de l'épicerie ;
- Le déplacement prochain des professions libérales vers le cabinet médical projeté sur le parking en face de la mairie.

Dans ce contexte, la commune souhaite donc mettre en place un outil réglementaire dans son PLU afin de protéger cette voie commerciale, emblématique du bourg.

La justification fondamentale de ce dispositif est de contribuer à maintenir en centre-ville des commerces de détail de proximité fondamentaux pour les habitants.

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme permet d'atteindre cet objectif :

« *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. (...) »*

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

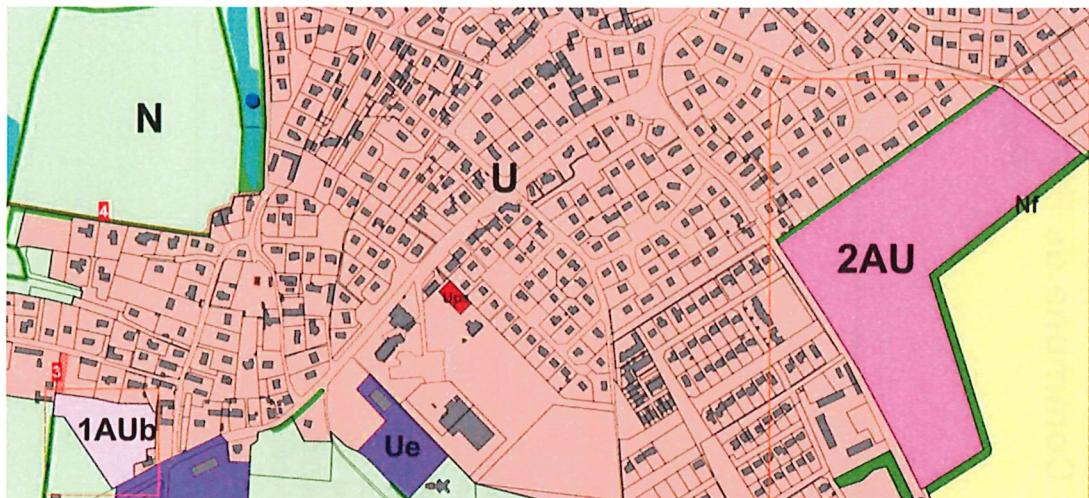
Modification simplifiée n°1 du PLU

Protection du linéaire commercial

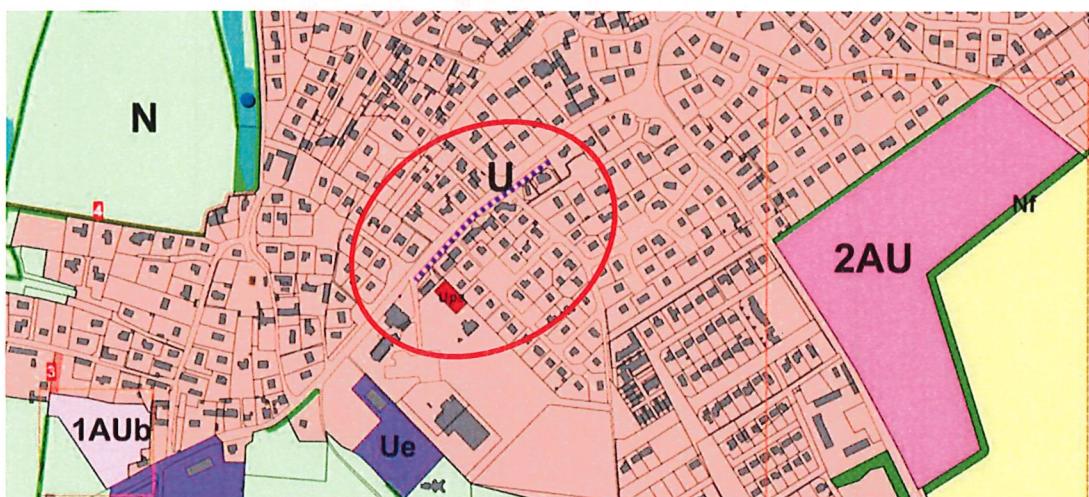
2. Modification du PLU



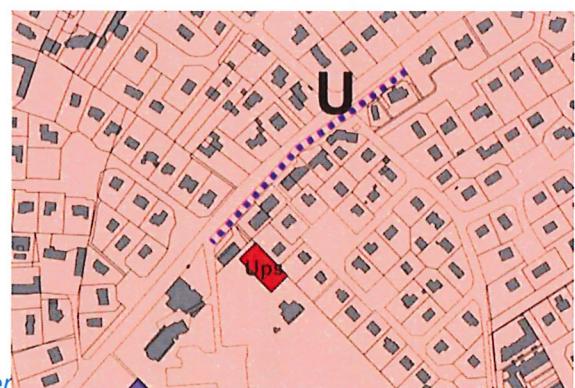
Plan de zonage



Extrait du zonage avant la modification simplifiée



Extrait du zonage après la modification simplifiée – Identification d'un linéaire commercial à préserver



Zoom sur le linéaire commercial à préserver

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Protection du linéaire commercial

 Le règlement écrit	Zone U	Zone U
	U1-3 - Mixité fonctionnelle et sociale	U1-3 - Mixité fonctionnelle et sociale
Non réglementé		<p>Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle</p> <p>Le long des linéaires de préservation de l'artisanat, du commerce et des services repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>Lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée dédiés à la destination « commerce et activités de service », doivent être uniquement dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Les rez-de-chaussée ne pourront être transformés en logement.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

C.Modification du règlement écrit

1. Exposé des motifs

Le règlement est revu pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants.

Ajustement des modalités de calcul des reculs par rapport à la voie publique et aux limites séparatives, dans les zones U, AU :

Actuellement le règlement écrit précise les éléments ajoutés à la façade qui sont soit pris en compte soit exclus de la règle de retrait par rapport aux voies ou aux limites séparatives.

Exemples :

- ⇒ *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....*
- ⇒ *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.*

La commune souhaite simplifier les règles de retrait en indiquant que l'appréciation du retrait doit se faire de tout point du bâtiment. La partie la plus avancée de la construction devra servir de référence pour le calcul du retrait. Ainsi, par exemples :

- Dans le cas d'un balcon, le retrait devra être calculé à partir de l'extrémité du balcon ;
- Pour un débord de toiture, la marge de recul devra également être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Quelques dérogations resteront possibles :

- Pour l'extension, l'aménagement, la surélévation des constructions existantes, 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.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur.

Imposer une largeur minimale de 4 m pour les voiries en zones urbaines et à urbaniser :

La commune souhaite fixer une largeur minimale dans les zones urbaines et à urbaniser. En effet, les conditions de sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont assez difficiles à justifier.

Corrections du retrait pour les portails le long du réseau routier départemental en zone U :
L'ajustement du règlement doit permettre de rendre cohérent le retrait des constructions et des portails le long des routes départementales, en fixant ce retrait à 5 mètres.

Précisions apportées aux règles d'implantation des piscines

Les piscines pouvant générer des problèmes de voisinage, en particulier lorsque leur implantation se réalise en limite séparative, la commune souhaite compléter le règlement écrit en imposant un retrait de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives de propriété.

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Précision apportée à l'aspect extérieur des toitures des abris de jardin :

Afin de faciliter leur implantation, le règlement précisera que la toiture des abris de jardin devra être de la même teinte que la construction principale.

Précision apportée aux règles relatives aux clôtures en zone U

Pour clarifier l'application de la règle, il est proposé de supprimer les termes « elles peuvent, par exemple... » et d'imposer une liste de compositions possibles pour les clôtures.

2. Modification du PLU



Le règlement écrit

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone U	Zone U
<p>U2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>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....</p> <p>Règle générale Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(...)</p>	<p>U2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>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....</p> <p>Règle générale Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une distance minimale de 5 mètres depuis les routes départementales – Aussi, les implantations de portails, le long des routes départementales, sont fixées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ; - D'une distance minimale de 3 mètres depuis les autres voies. <p>(...)</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Modalité de calcul des retraits :</p> <p>Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Règle générale</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'élever une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotière 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. <p>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.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>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 :</p> <p>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 agraver la non-conformité.</p> <p>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.</p>	<p>Modalité de calcul des retraits :</p> <p>Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Règle générale</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'élever une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotière 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. <p>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.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>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 :</p> <p>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 agraver la non-conformité.</p> <p>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.</p>	<p>Modifications simplifiées</p> <p>Modifications simplifiées n°1 du PLU</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

	<p>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.</p> <p>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.</p>
Zone U	<p>U2 – 2 Qualité urbaines, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant</p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>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.</p> <p>Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.</p> <p>La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ardoise ; - tuile plate naturelle ; - zinc <p>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.</p> <p>Pour les constructions annexes, la toiture devra être de la même teinte que la construction principale.</p> <p>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 identique sur les deux habitations ou l'unité de la composition</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Zone U	Zone U	Zone U
<p>de la composition d'origine. Les toitures seront, dans ce cas, « individualisées » via une démarcation afin de permettre les rénovations de toitures non simultanées.</p> <p>En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.</p>	<p>U2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Dans les zones inondables délimitées 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.</p> <p>Clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>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 voirie publique ;</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.</p>	<p>U2 – 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Dans les zones inondables délimitées 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.</p> <p>Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.</p> <p>Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurées (quelque soit leur hauteur).</p> <p>Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté.</p> <p>Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être restaurés et/ou prolongés avec des matériaux d'aspects similaires et les mêmes proportions.</p> <p>Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voirie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.</p> <p>Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.</p> <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ; - L'emploi de plaque béton est limité à 0,5 m de haut ; - Les brises vues, les canisses et autres bâches synthétiques sont interdites. <p>Clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation automobile</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

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 sont 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.

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 **seront** 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 ajoutées de type poteaux-et-doublé, liées... et doivent s'harmoniser avec les caractéristiques des clôtures des constructions voisines. **des éléments suivants, seuls ou combinés :**

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie. Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. Leur hauteur, limitée à 1,6m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans une clôture ancienne d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

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.

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines seront également autorisées ~~seul 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 sont 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.

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone U		Zone U	U3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées
<p>Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.</p> <p>L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Voirie</p> <p>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. La voirie aura une largeur supérieure ou égale à 4 mètres.</p> <p>Toute voirie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voirie (voie de transit, voirie de desserte...).</p> <p>Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.</p>	<p>Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.</p> <p>L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Voirie</p> <p>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. La voirie aura une largeur supérieure ou égale à 4 mètres.</p> <p>Toute voirie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voirie (voie de transit, voirie de desserte...).</p> <p>Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles 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.</p>	<p>Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.</p> <p>L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Voirie</p> <p>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. La voirie aura une largeur supérieure ou égale à 4 mètres.</p> <p>Toute voirie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voirie (voie de transit, voirie de desserte...).</p> <p>Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles 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.</p>	<p>Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.</p> <p>L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Voirie</p> <p>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. La voirie aura une largeur supérieure ou égale à 4 mètres.</p> <p>Toute voirie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voirie (voie de transit, voirie de desserte...).</p> <p>Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles 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.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone UE	Zone UE	Zone UE	Zone UE
<p>UE2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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....</p> <p>Règle générale Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres. (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>UE2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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....</p> <p>Règle générale Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres. (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>UE2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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....</p> <p>Règle générale Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres. (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>UE2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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....</p> <p>Règle générale Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres. (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

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

Constructions existantes : L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même si l'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.

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

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 si l'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.

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.

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone 1AU	Zone 1AU
<p>1AU2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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....</p> <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p>	<p>1AU2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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....</p> <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

<p>Une réflexion particulière sera apportée aux principes d'implantation des constructions afin de prendre en compte le principe du droit au soleil pour chaque lot ou logement, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.</p>	<p>Règle générale</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lorsqu'il s'agit d'élever une construction ou partie de construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotière est inférieure à 3 m,- En cas de projet architectural commun. <p>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.</p> <p>Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p>
--	--

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone 1AU	Zone 1AU
<p>1AU2 – 2 Qualité urbaines, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant</p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>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.</p> <p>Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.</p> <p>La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ardoise ; - tuile plate naturelle ; - zinc <p>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.</p> <p>Pour les constructions annexes, la toiture devra être de la même teinte que la construction principale.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.</p>	<p>1AU2 – 2 Qualité urbaines, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant</p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>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.</p> <p>Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.</p> <p>La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal. Elles devront adopter l'un des aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ardoise ; - tuile plate naturelle ; - zinc <p>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.</p> <p>Pour les constructions annexes, la toiture devra être de la même teinte que la construction principale.</p> <p>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.</p> <p>En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone 1AU	Zone 1AU	Zone 1AU
<p>1AU3 – 1 Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.</p> <p>L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Voirie</p> <p>Toute voirie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voirie (voie de transit, voirie de desserte...).</p> <p>Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles 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.</p>	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.</p> <p>L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Voirie</p> <p>Toute voirie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voirie (voie de transit, voirie de desserte...).</p> <p>Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles 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.</p>	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Les nouvelles servitudes de passage sont interdites.</p> <p>L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Voirie</p> <p>Toute voirie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voirie (voie de transit, voirie de desserte...).</p> <p>Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telles 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.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone 1AUE	Zone 1AUE
<p>1AUE2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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.... (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p>	<p>1AUE2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des retraits 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.... (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>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.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

	<p>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.</p> <p>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 :</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>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.</p> <p>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 :</p> <p>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.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
	<p style="text-align: center;">Zone A</p> <p>A2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Zone A</p> <p>A2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p>
	<p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des reculs</p>	<p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>Modalités de calcul des reculs</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<p>Modalité de calcul des retraits :</p> <p>Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Modalité de calcul des retraits :</p> <p>Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Règle générale</p> <p>En zone A</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En zone Ac</p> <p>Les constructions et installations sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

Zone N	Zone N
<p>N2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>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... (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (...)</p> <p>Règle générale pour l'ensemble de la zone N et son sous-secteur Ni 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. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p>	<p>N2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport à la voie publique</p> <p>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.</p> <p>Alignement L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p>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... (...)</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (...)</p> <p>Règle générale pour l'ensemble de la zone N et son sous-secteur Ni 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. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p>

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

D. L'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Exposé des motifs

La commune de FONTAINE-ETOUEFOUR souhaite inscrire un principe d'aménagement supplémentaire au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux zones 1AUb et 1AUc, à l'Ouest du bourg : celui d'aménager une zone dite « tampon » entre l'urbanisation existante et l'urbanisation projetée.

Les motifs sont les suivants :

- ⇒ Ce principe a globalement été mis en place dans les opérations urbaines réalisées au sein du bourg, et a permis le développement des liaisons douces entre quartiers.
- ⇒ Ce principe permet d'apporter de la qualité environnementale au projet (biodiversité urbaine – espaces favorables à la circulation des espèces, etc...).
- ⇒ Ce principe permet de préserver l'intimité des constructions existantes et conséutivement de favoriser l'acceptabilité des projets futurs.

Cet espace tampon, aménagé en espace vert et pouvant également être le support de liaisons douces, sera rétrocédé à la commune en tant qu'espace public au même titre que les voiries.

2. Modification du PLU



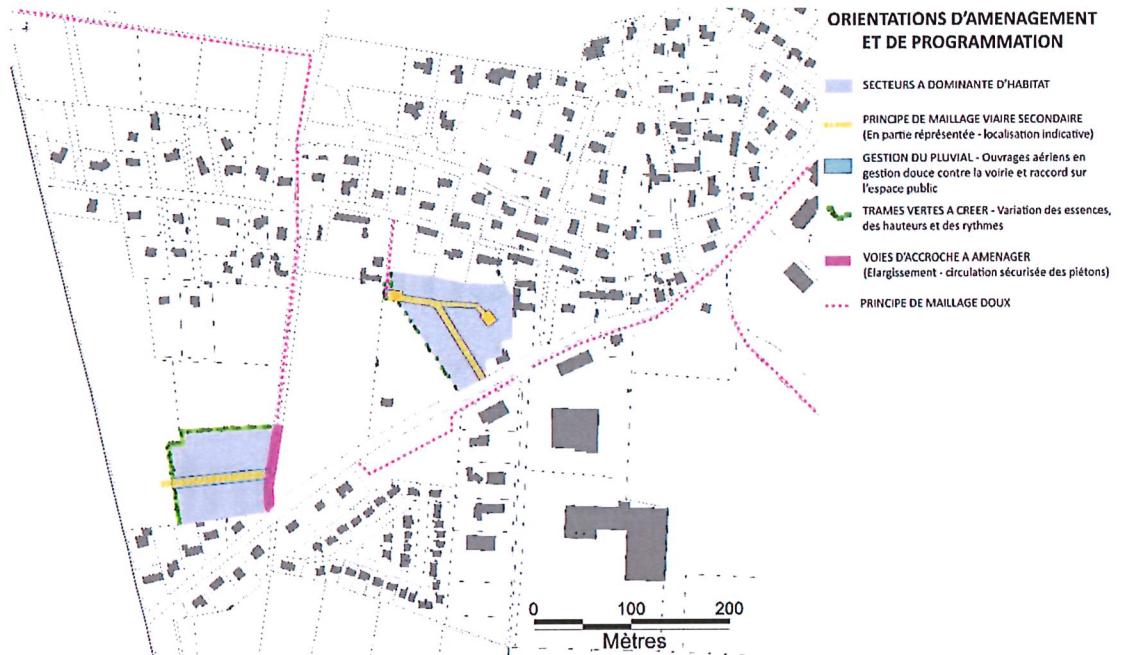
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

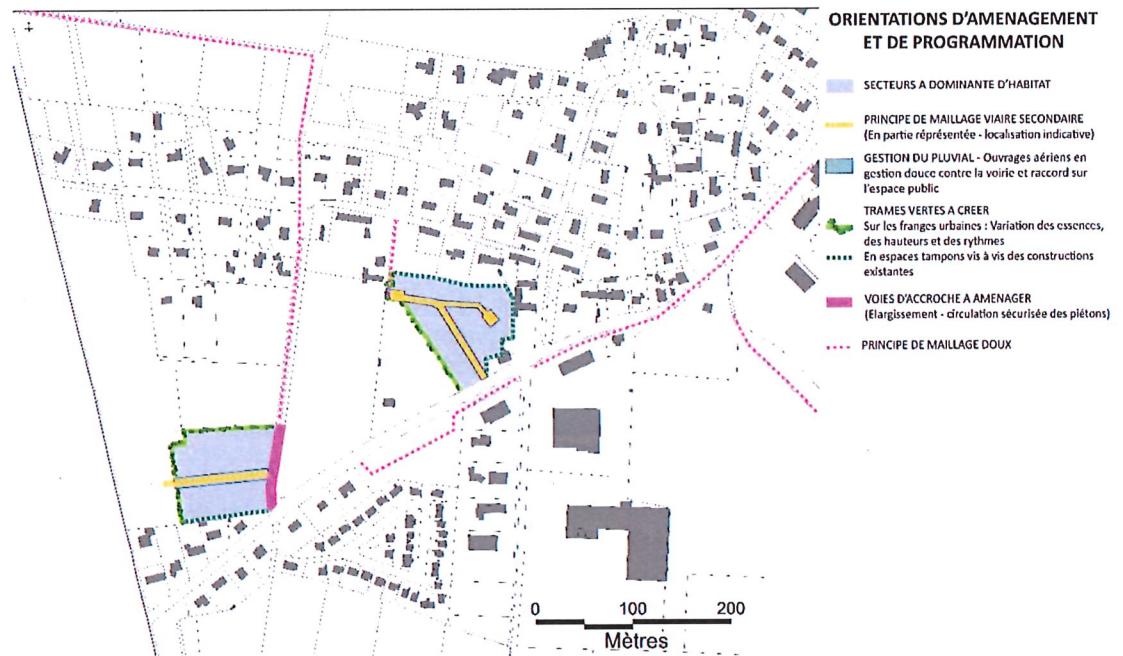
Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Avant modification



Après modification

Commune de FONTAINE-ETOUEFOUR

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

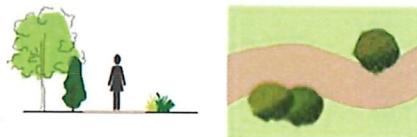
L'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)
 - Les principes viaires sont exposés au sein des schémas de principe. La localisation des voies y est indicative. Le projet devra assurer des liaisons avec la trame viaire préexistante (bouclage routier sur la RD214 et lien doux vers la rue de la Bruyère).
 - Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.
 - Des itinéraires pour les piétons et/ou cycles seront réalisés, permettant de circuler au sein même du nouveau quartier et/ou sur sa périphérie, et de créer des liens avec les tissus urbains environnants.
 - Pour les parcours piétons indépendants des voiries : ils seront intégrés dans une bande plantée.

CHEMIN INTEGRÉ DANS UN ESPACE VERT



- Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)
 - Un espace vert tampon, d'environ 4 mètres de largeur, sera aménagé au contact des constructions existantes. Il pourra être le support de liaisons douces, le cas échéant.
 - Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation. Ces îlots vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
 - Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
 - Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
 - Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

- Protection des zones humides
 - Le pétitionnaire devra réaliser une étude qui permettra d'affirmer ou de confirmer le caractère humide de la zone. En fonction des conclusions de cette étude et en cas d'impact du projet sur des zones humides, le pétitionnaire devra mettre en œuvre des mesures de réduction ou de compensation.

□ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne générera ni la circulation, ni les piétons.

□ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux.

Après modification

