Fontaine Étoupefour

COMMUNE DE FONTAINE-ETOUPEFOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

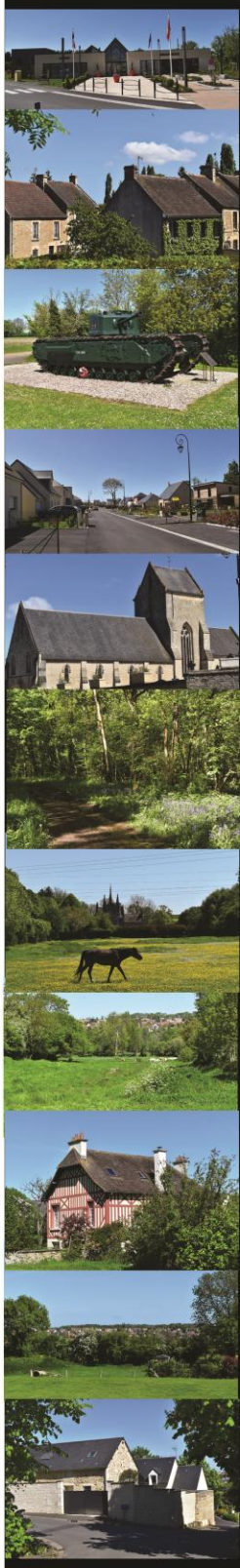
NOTICE DE PRESENTATION

ADDITIF A LA PIECE A

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2022,
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 3 septembre 2024

Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à disposition du dossier – Août 2025

,



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR
Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

A. Préambule **2**

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage *3*

2. L'objet de la modification simplifiée *3*

3. Le détail des éléments rectifiés *3*

B. Modification du règlement écrit **4**

1. Exposé des motifs *5*

2. Modification du PLU *5*

A. Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-ETOUPEFOUR a été approuvé le 12 avril 2022, et a fait l'objet d'une première modification par voie simplifiée le 12 avril 2022.

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-ETOUPEFOUR 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-ETOUPEFOUR.

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

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

2. L'objet de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objet l'ajustement du règlement écrit de la zone U, et en particulier son article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement écrit (pièce D) sera modifié pour répondre à cet objectif communal.

B. Modification du règlement écrit

1. Exposé des motifs

Le règlement est revu pour harmoniser la règle de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives entre la zone U et AU.
En effet, alors que le retrait minimal est de H/2 avec un minimum de 3 mètres dans les zones AU, le retrait a été défini à H/2 avec un minimum de 4 mètres pour la zone U. Il s'agit donc de porter ce retrait minimal à 3 mètres dans le règlement écrit de la zone U.

Cette évolution est favorable à la densification de l'aire urbaine, tout en conservant son caractère aéré et verdoyant. Il est utile de rappeler que les implantations sur limites séparatives seront également possibles dans les cas suivants :

- 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.

2. Modification du PLU

➪ ***Le règlement écrit***

Zone U	Zone U
U2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions **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. ***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 (hors piscines), dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 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.	**U2 – 1 Volumétrie et implantation des constructions** **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. ***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 **3** 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 (hors piscines), dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 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 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 règlementation en vigueur, finition extérieure comprise.	**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 règlementation en vigueur, finition extérieure comprise.