

Département du Calvados

neap
polis

Commune de FONTAINE-HENRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

REGLEMENT ECRIT

PIECE D1

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
Conseil Municipal du 3 janvier 2019,
Le Maire,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	2
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	2
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	2
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	10
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	11
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	21
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	31
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	42
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	42
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	52
LEXIQUE	53

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ua : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Le stationnement de caravanes isolées
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - La création d'étangs d'une profondeur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m².
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ua : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ;
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce FIB), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux correspondants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ua : Accès et voiries

3.1 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.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 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.

Article 4 – Ua : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

Chaque construction neuve devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

L'infiltration d'eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide est interdite.

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement doivent être conformes aux prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ua : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ua : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 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, au sens du présent article, 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 clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Le recul des constructions devra permettre d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.

Dispositions particulières

Dans les secteurs identifiés au sein du règlement graphique « règles architecturales particulières », une implantation à l'alignement est imposée.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit à une distance minimale de 1 mètre.

Article 7 – Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

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 0,6m 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.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Dans les secteurs identifiés au sein du règlement graphique « règles architecturales particulières », une implantation sur au moins une limite séparative latérale est imposée.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 8 – Ua : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article 9 – Ua : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ua : Hauteur des constructions

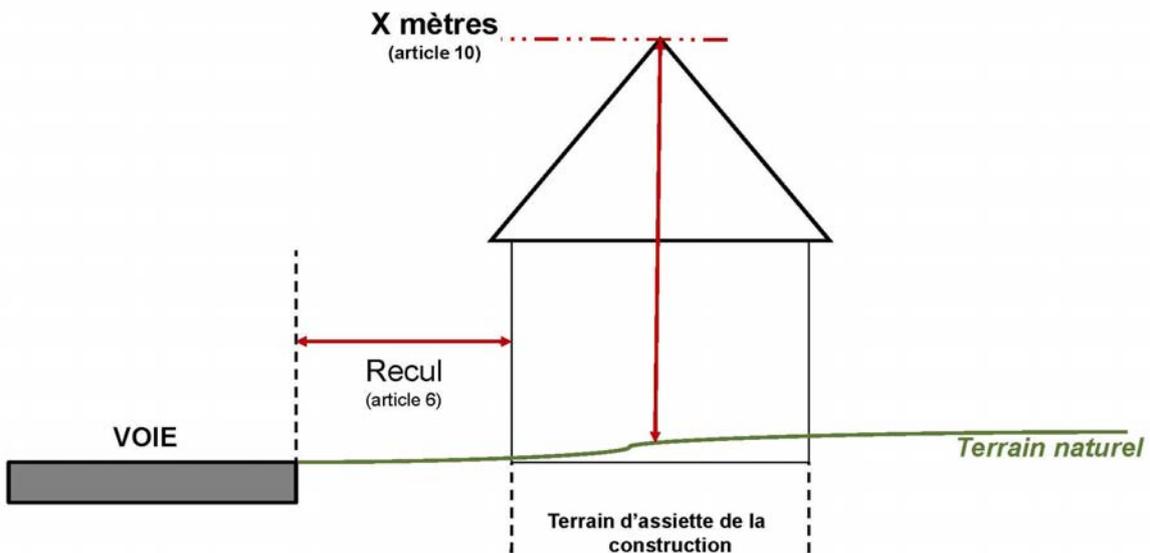
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage 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.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

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

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

Article 11 – Ua : Aspect extérieur :**11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région de la Plaine de Caen et du Bessin (tels que maisons à pans de bois, mas provençaux, queues de geai...) est interdit.

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 ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux symétriques et leurs pentes seront comprises entre 40 et 60°.

La réalisation de toitures terrasses et/ou de faible pente est autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une partie de la toiture ou constitue une terrasse accessible et dès lors qu'elle n'est pas visible du domaine public.

11.3 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal :

- Petite tuile plate en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée, ou matériaux d'aspect et de couleur similaire ;
- Ardoise naturelle petit modèle rectangulaire (20X30 environ) ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les annexes de moins de 20m² et non visibles depuis le domaine public, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les fenêtres de toit pourront être tolérées à condition :

- De ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel de 50X70 environ,
- D'être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, un ou deux fenêtres de toit de format maximum 80X100 environ pourront être autorisés sur un versant et sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Dans les secteurs identifiés au sein du règlement graphique « règles architecturales particulières », les vérandas vues de l'espace public sont interdites.

Dans les autres cas, le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Elle devra être en accord avec l'architecture de la façade et s'inscrire dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou translucide, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

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

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre calcaire dite « pierre de Caen » jointoyée à la chaux et au sable...) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés dans le Bessin oriental.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : les teintes sombres, rappelant l'aspect grisé de la pierre de Caen, seront privilégiées (gris/beige/ocré).

Pour les extensions des constructions existantes ou pour les annexes aux constructions existantes, l'utilisation du bois en façade est autorisée, si les façades visées ne sont pas visibles depuis l'espace public.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives, ne devront pas excéder 2 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit ton pierre sombre à base de chaux. Leur hauteur minimale sera supérieure ou égale à 1,30 mètre. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « Règles architecturales particulières » : la hauteur minimale est alors fixée à 1,60 mètres.
- Soit de haies vives doublées ou non d'un grillage sombre sur potelets métalliques.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels :

- Soit planchettes serrées étroites,
- Soit planches jointives.

Tout autre modèle sera proposé pour accord.

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 haute tige ou de haies bocagères.

Article 12 – Ua : 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.

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 de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

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.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Ua : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **20%** 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 plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de haute ou basse tige par tranche de 300m².

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ua : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ub : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Le stationnement de caravanes isolées
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - La création d'étangs d'une profondeur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m².
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ub : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ;
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : Accès et voiries

3.1 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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 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.

Article 4 – Ub : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

Chaque construction neuve devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

L'infiltration d'eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide est interdite.

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement doivent être conformes aux prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ub : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 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, au sens du présent article, 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 clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement
- Ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation en retrait à une distance inférieure à 4 m peut être admise :

- Quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue ;
- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit à une distance minimale de 1 mètre.

Article 7 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

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 0,6m 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.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 8 – Ub : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ub : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ub : Hauteur des constructions

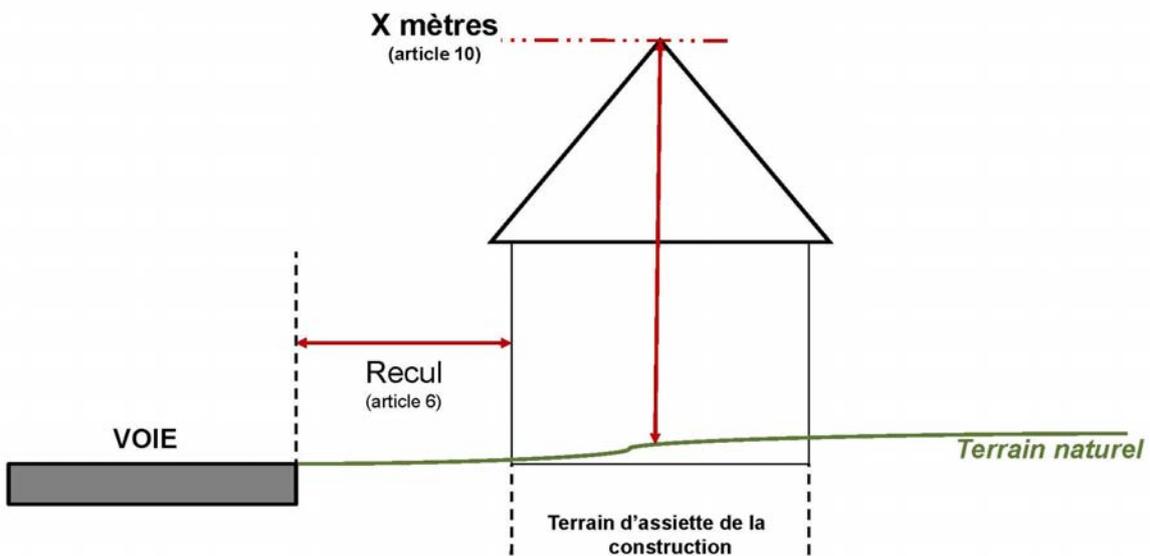
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) 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 0,45 m. En secteur Uba, ce niveau est ramené à 0,20 mètres.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres

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

Article 11 – Ub : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région de la Plaine de Caen et du Bessin (tels que maisons à pans de bois, mas provençaux, queues de geai...) est interdit.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Adaptation au terrain naturel

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 ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2, 11.3 et 11.5 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux symétriques et leurs pentes seront comprises entre 40° et 60° (45° et 50° en zone Uba).

La réalisation de toitures terrasses et/ou de faible pente est autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une partie de la toiture ou constitue une terrasse accessible ou lorsqu'il s'agit d'une architecture contemporaine. Au sein du secteur Uba, ces toitures terrasses ou de faibles pentes ne devront pas être visibles depuis la route départementale n°170.

11.3 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal :

- Petite tuile plate en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée, ou matériaux d'aspect et de couleur similaire ;
- Ardoise naturelle petit modèle rectangulaire (20X30 environ) ou matériaux d'aspect et de couleur similaires. En secteur Uba, seul ce second aspect de couverture est autorisé.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

Commune de FONTAINE-HENRY

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les fenêtres de toit pourront être tolérées à condition :

- De ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel de 50X70 environ,
- D'être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, un ou deux fenêtres de toit de format maximum 80X100 environ pourront être autorisés sur un versant et sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Dans les secteurs identifiés au sein du règlement graphique « règles architecturales particulières », les vérandas vues de l'espace public sont interdites.

Dans les autres cas, le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Elle devra être en accord avec l'architecture de la façade et s'inscrire dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou translucide, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

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

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés dans le Bessin oriental.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : les teintes sombres, rappelant l'aspect grisé de la pierre de Caen, seront privilégiées (gris/beige/ocré).

Pour les constructions nouvelles ou existantes (extensions comprises) ou pour les annexes aux constructions existantes, l'utilisation du bois en façade est autorisée.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives, ne devront pas excéder 2 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit ton pierre sombre à base de chaux. Leur hauteur

minimale sera supérieure ou égale à 1,30 mètre. Ce type de clôture est obligatoire dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique « Règles architecturales particulières » : la hauteur minimale est alors fixée à 1,60 mètres.

- Soit de haies vives doublées ou non d'un grillage sombre sur potelets métalliques ou d'une palissade ou de treillis bois.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels :

- Soit planchettes serrées étroites,
- Soit planches jointives.

Tout autre modèle sera proposé pour accord.

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 haute tige ou de haies bocagères.

Article 12 – Ub : 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.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations (sans création de logement supplémentaire), ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante (sans création de logement supplémentaire).

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

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

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

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.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Ub : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

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 plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de haute ou basse tige par tranche de 300m².

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ub : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Le stationnement de caravanes isolées
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - La création d'étangs d'une profondeur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m².
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve :

- que les constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement du présent PLU,
- Et que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :
 - le réseau d'eau,
 - le réseau d'assainissement,
 - le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie,
 - la protection incendie.

2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes et dépendances, d'artisanat, de commerce, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions et installations liées aux activités médico-sociales ;
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- les aires de jeux et de sports (non motorisés) ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : Accès et voiries

3.1 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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 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.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

L'infiltration d'eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide est interdite.

Les conditions de raccordement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement doivent être conformes aux prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 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, au sens du présent article, 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 clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement
- Ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation en retrait à une distance inférieure à 4 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

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 0,6m 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.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

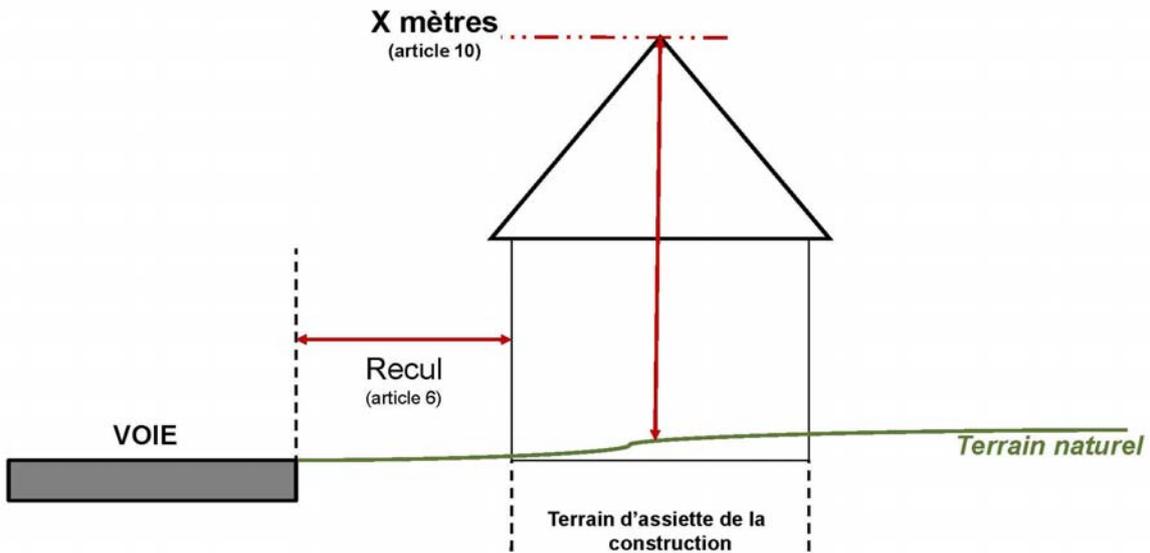
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) 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 0,45 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres

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

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées 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.

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région de la Plaine de Caen et du Bessin (tels que maisons à pans de bois, mas provençaux, queues de geai...) est interdit.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Adaptation au terrain naturel

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 ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2, 11.3 et 11.5 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

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

11.3 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal :

- Petite tuile plate en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée, ou matériaux d'aspect et de couleur similaire ;
- Ardoise naturelle petit modèle rectangulaire (20X30 environ) ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume des extensions doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou translucide, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

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

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés dans le Bessin oriental.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche.

Pour les constructions nouvelles ou existantes (extensions comprises) ou pour les annexes aux constructions existantes, l'utilisation du bois en façade est autorisée.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives, ne devront pas excéder 2 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes jointoyées à la chaux ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit ton pierre sombre à base de chaux. Leur hauteur minimale sera supérieure ou égale à 1,30 mètre.
- Soit de haies vives doublées ou non d'un grillage sombre sur potelets métalliques ou d'une palissade ou d'un treillis bois.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels :

- Soit planchettes serrées étroites,
- Soit planches jointives.

Tout autre modèle sera proposé pour accord.

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

Article 12 – 1AU : 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.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations (sans création de logement supplémentaire), ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante (sans création de logement supplémentaire).

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

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

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

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.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux :

- 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 **30 %** 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,

Commune de FONTAINE-HENRY

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 250 m² de terrain.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre pour quatre emplacements de véhicule.

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2. Notamment, les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où ils s'insèrent harmonieusement dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés;
 - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- 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'elles 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 sur laquelle elle se situe - Une annexe ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m²;
 - ✓ 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, 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. 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.
- ✓ 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 installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être strictement liée à l'agriculture ou à l'élevage ;
- Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce FIB), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux correspondants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

3.1 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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 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.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que pas son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

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

A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur. Les constructions, dont le raccordement au réseau collectif est obligatoire, devront pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf, dont le raccordement au réseau collectif est obligatoire, devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

L'infiltration d'eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide est interdite.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 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, au sens du présent article, 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 clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions à usage autre que l'habitation, doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport aux routes départementales ;

- 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

Pour les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation, elles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait ; Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

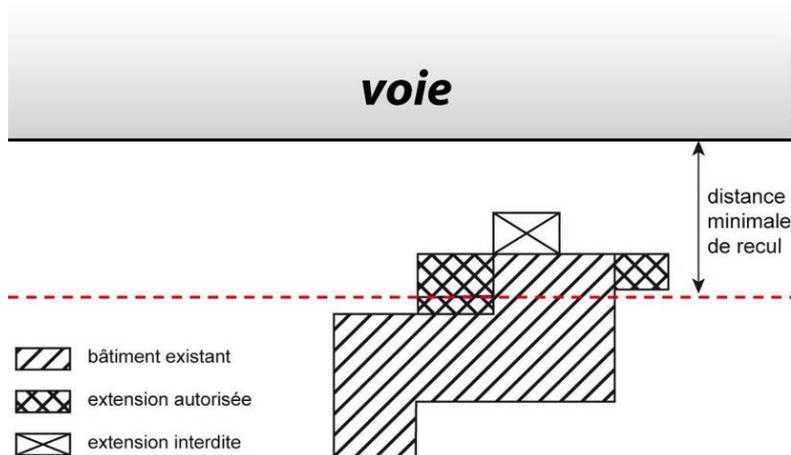
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

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 la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

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 0,6m 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.

Règles d'implantation :

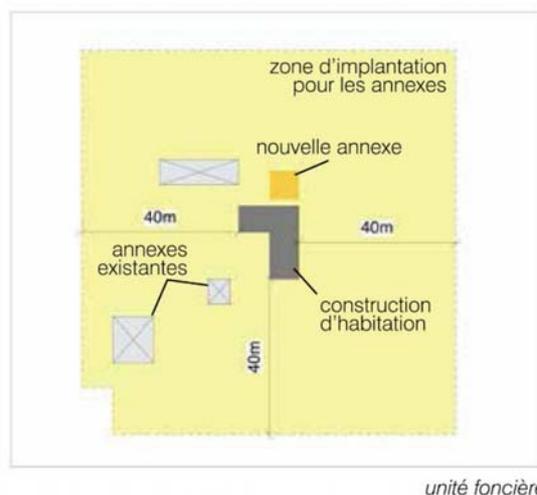
L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

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 et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

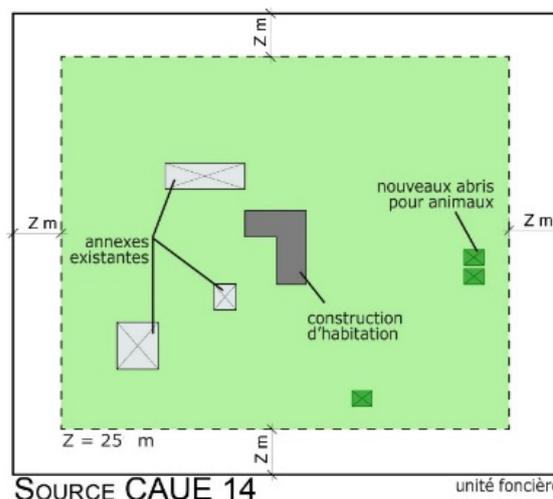
Les annexes des constructions d'habitations existantes seront :

- Soit entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;



Source : CAUE 14

- Soit implantées avec un retrait minimal de 25 m des limites de l'unité foncière.



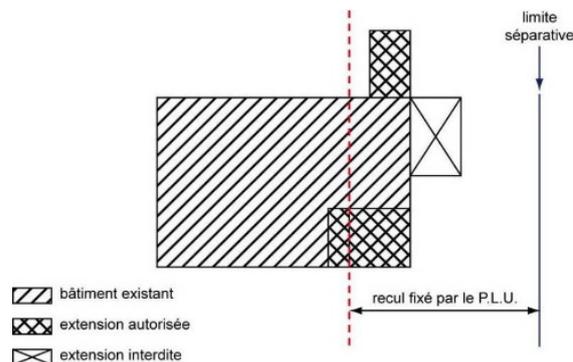
SOURCE CAUE 14

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.



Commune de FONTAINE-HENRY

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

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

Article 8 – A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : Emprise au sol

L'emprise au sol des 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.

L'extension d'une construction d'habitation existante est 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. 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.

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

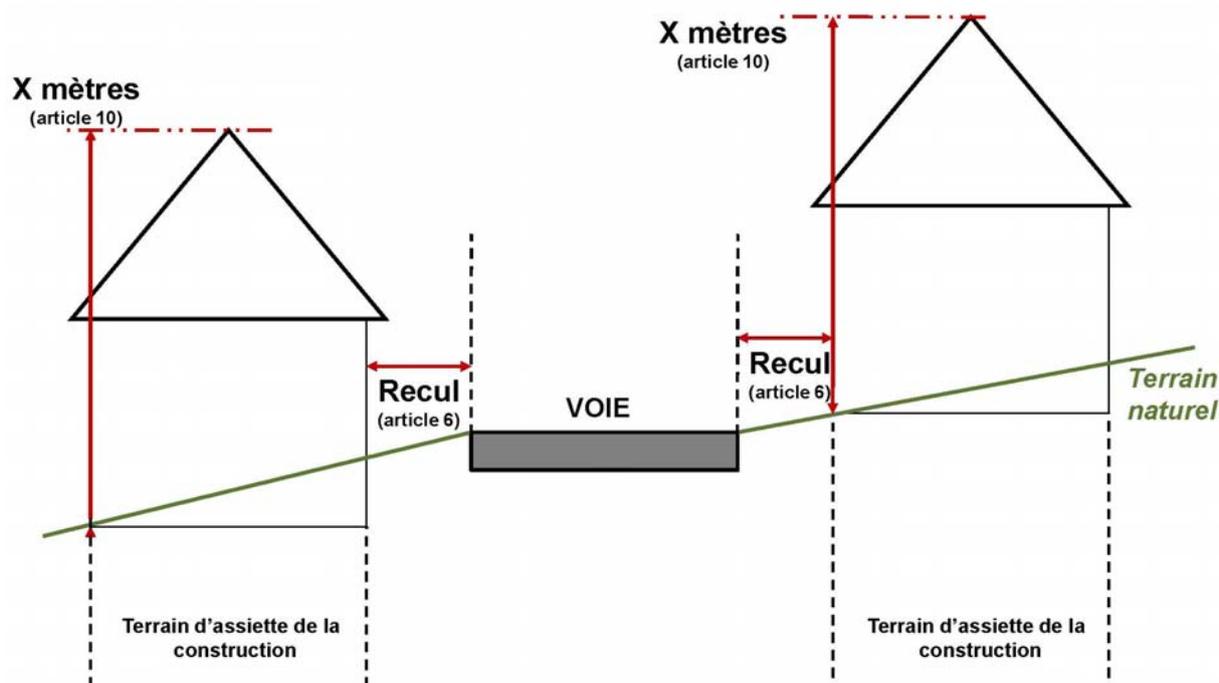
Article 10 – A : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

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

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 6 mètres.

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

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

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

- Pour la reconstruction après sinistre : la nouvelle construction 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.

Article 11 – A : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région de la Plaine de Caen et du Bessin (tels que maisons à pans de bois, mas provençaux, queues de geai...) est interdit.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

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

11.3 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal :

- Petite tuile plate en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée, ou matériaux d'aspect et de couleur similaire ;
- Ardoise naturelle petit modèle rectangulaire (20X30 environ) ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou translucide, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

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

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés dans le Bessin oriental.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche.

Pour les constructions nouvelles ou pour les annexes aux constructions principales, l'utilisation du bois en façade est autorisée.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

11.7 Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

Ils 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.

Les bâtiments doivent être implantés à l'arrière de plantations (haies bocagères par exemple), afin d'en diminuer l'impact visuel.

Article 12 – A : Stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 – A : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

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

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Pour les nouveaux bâtiments agricoles, des écrans plantés exclusivement d'essences locales doivent être réalisés pour leur intégration paysagère.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2. Notamment, les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.
- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, et les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont admises en zone N et Nch :

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N et Nch, sont autorisées dès lors qu'elles 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 sur laquelle elle se situe - Une annexe ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m²;
- ✓ 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, 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. 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.
 - ✓ 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.

Sont en outre autorisées au sein de la zone Nch

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à la promotion du site historique du Château de FONTAINE-HENRY
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation des bâtiments existants. Les travaux doivent être conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales.

Sont seules autorisées au sein de la zone Nep :

- Les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ;
- Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ;
- Les travaux, constructions, ouvrages ou aménagements liés et nécessaires à l'entretien de la Mue, du bief et de leurs abords (passage, chemin, ponton, pont, passage à gué, etc...) sous réserve de ne pas porter atteinte au site classé, et d'obtenir l'avis favorable d'un technicien-rivière (ou équivalent).

Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce FIB), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux correspondants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

3.1 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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 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.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur. Les constructions devront pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

L'infiltration d'eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide est interdite.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 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, au sens du présent article, 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 clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles, à usage autre que l'habitation, doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 5 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 20 mètres des berges des cours d'eau et rivières.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

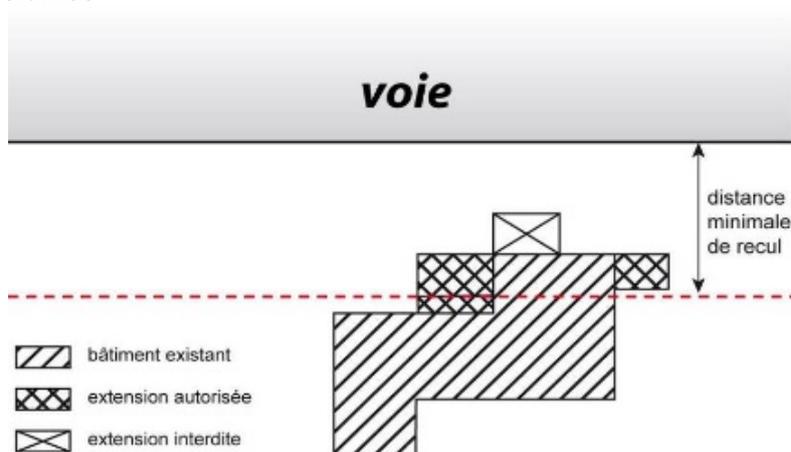
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

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 la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

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 0,6m 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.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

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

Les constructions et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Les annexes des constructions d'habitations existantes seront :

Commune de FONTAINE-HENRY

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

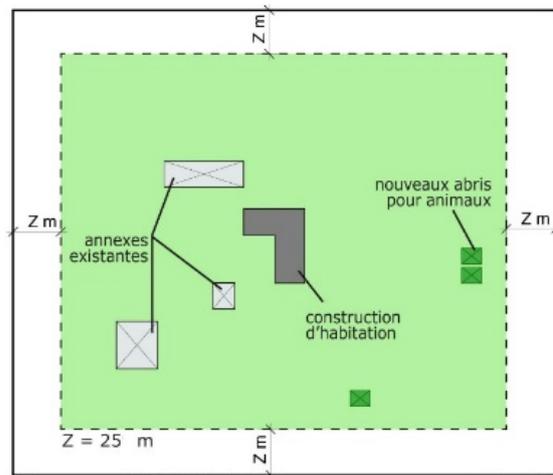
- Soit entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;



unité foncière

Source : CAUE 14

- Soit implantées avec un retrait minimal de 25 m des limites de l'unité foncière.



SOURCE CAUE 14

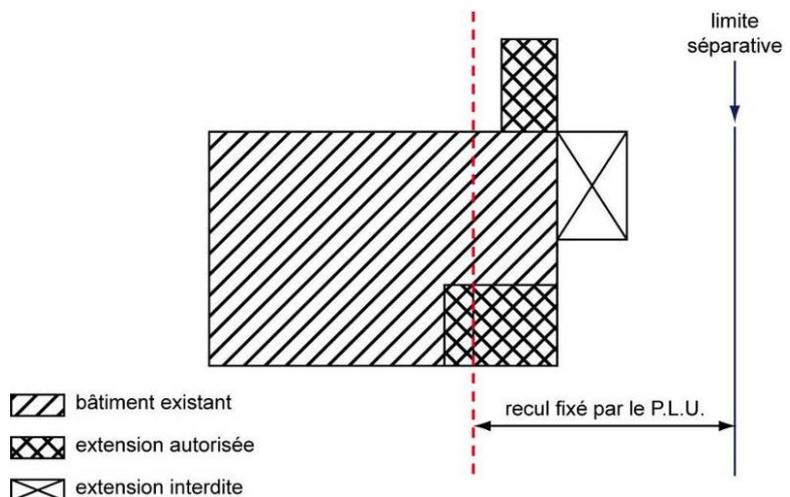
unité foncière

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 : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Cas des cours d'eau : Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Article 8 – N : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – N : Emprise au sol

L'emprise au sol des 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.

L'extension d'une construction d'habitation existante est 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. 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.

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

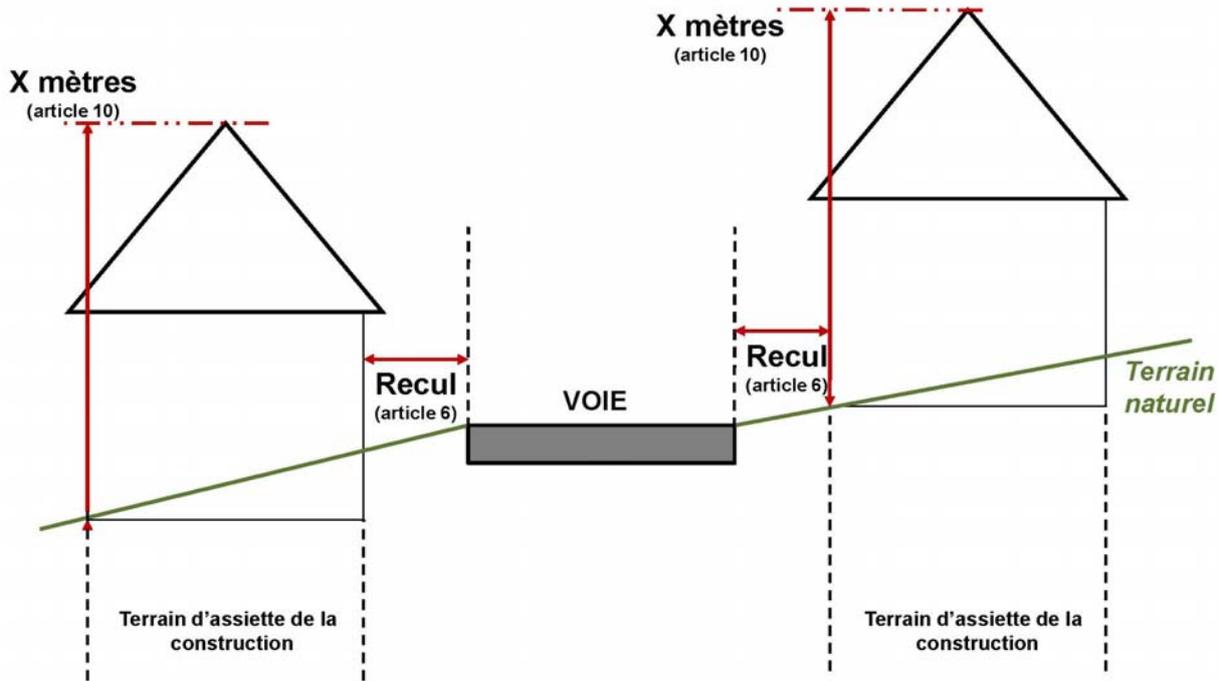
Article 10 – N : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

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

Pour les constructions à usage autre que l'habitation :

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

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

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N2.

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 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.

Article 11 – N : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région de la Plaine de Caen et du Bessin (tels que maisons à pans de bois, mas provençaux, queues de geai...) est interdit.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

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

11.3 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal :

- Petite tuile plate en terre cuite brun orangé vieillie avec effet de palette nuancée, ou matériaux d'aspect et de couleur similaire ;
- Ardoise naturelle petit modèle rectangulaire (20X30 environ) ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou translucide, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

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

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise ou de tuiles plates) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés dans le Bessin oriental.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : enduit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche.

Pour les extensions des constructions existantes, pour les constructions nouvelles ou pour les annexes aux constructions principales, l'utilisation du bois en façade est autorisée.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

11.7 Prescriptions spécifiques aux annexes aux constructions existantes

Ils 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. L'emploi du bois sera privilégié.

Article 12 – N : 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.

Article 13 – N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

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

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

LEXIQUE

ACROTERE

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.

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.

ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, etc...

ARBRE DE HAUTES TIGES

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

ARTISANAT

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclôre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

FAITAGE

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
 - les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
 - les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. *Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURFACE DE PLANCHER

Après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011. Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TOITURES VEGETALISEES

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées,...).

UNITE FONCIERE

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.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.