

Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

3.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **13 octobre 2020**

Le Maire, Madame Martine PIERIELA



3.1.	Règlement écrit	
Table des matières		
1.	La zone urbaine	3
1.1.	Zone urbaine mixte (U)	4
1.2.	Zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique (UE)	16
2.	La zone d'urbanisation future	23
3.	La zone agricole	31
4.	La zone naturelle	38
5.	Annexe	45
5.1.	Lexique	46
5.2.	Dispositions liées aux éléments remarquables (L. 151-19 du CU)	47
5.3.	Les destinations et sous-destinations des constructions	47
5.4.	Essences locales et essences adaptées aux noues	48

pLu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Saint-Martin de Fontenay

1. La zone urbaine

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

La zone urbaine correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les **secteurs Ua, Ub et Uc** sont principalement affectés à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel (commerces, services, activités en place).

- le **secteur Ua** couvre une centralité qui est destinée à se renforcer,
- le **secteur Ub** correspond à un secteur qui accueillera les principaux développements structurés du projet. Il comprend des numéros **1, 2 et 3** qui correspondent à des sous-secteurs mentionnés dans orientations d'aménagement et de programmation notamment,
- le **secteur Uc** correspond aux quartiers essentiellement composé d'habitat individuel de type pavillonnaire.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés,

- Les constructions, extensions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination d'habitation (logement et hébergement) dès qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les extensions, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole liés à des constructions existantes et à des activités en place à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination de commerce et d'activités de service, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, en dehors des sous-destinations d'industrie et d'entrepôt, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public, à l'activité agricole et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone et compatibles avec la vocation dominante d'habitation, et, avec le caractère de la zone et de son environnement.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées,

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés,
- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées. Pour être autorisé, le projet devra justifier qu'aucune ombre ne porte sur le fond voisin.

De plus,

- dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace,
- les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif,
- les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

De plus,

- dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :
 - dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
 - dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
 - des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
 - des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

En outre,

- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC), ainsi que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.
- dans les zones d'aléa de **retrait et gonflement argileux** moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions,
- le règlement graphique représente le **périmètre de protection de captage d'eau potable** de la prise d'eau de l'Orne à LOUVIGNY. Ce périmètre est grevé d'une servitude relative cette protection. Les constructions devront respecter les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 23 juillet 1975 (joint dans les annexes documentaires),
- Le règlement graphique représente le périmètre du **plan de prévention des risques miniers**. Ce périmètre est grevé d'une servitude qui s'applique. Le règlement du PPR (joint dans les annexes documentaires) devra être pris en compte,

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

- Dans les secteurs concernés par la présence d'une **cavité souterraine**, et sauf démonstration sur le caractère non avéré ou non dangereux de ladite cavité, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité de la cavité reporté sur l'annexe réglementaire,
- Dans les secteurs concernés par la présence de **zones humides**, et sauf étude pédologique jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (à la charge du pétitionnaire) infirmant leur présence ou précisant leurs contours exacts et les situant en dehors du terrain d'assiette du projet, les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :
 - des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
 - des actions d'entretien,
 - des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles peuvent correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec **une largeur minimale de 4 mètres**.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé,
- les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus,
- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les voies et accès les intégrant sont autorisés.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, devront être adaptés aux caractéristiques des sols et à leur capacité d'absorption des effluents.

Selon les dispositions de l'art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Électricité et téléphone

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Ua et Ub

Les implantations à l'alignement seront prioritairement recherchées.

Toutefois, les implantations en retrait d'au moins 2 mètres sont autorisées pour mobiliser les fonds de terrain, pour les annexes ou extensions, ou, pour des impératifs techniques ou fonciers.

Lorsque que les voies doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement l'alignement futur pourra être pris en compte.

En secteur Uc

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Lorsque que les voies doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement l'alignement futur pourra être pris en compte.

Sur un linéaire équivalent à 33% de la façade ou du pignon sur rue, un retrait moindre pourra être autorisé dans la limite de 2 m de retrait minimum comptés depuis l'alignement.

Le long d'une voie douce, les constructions extensions et annexes pourront s'implanter à l'alignement.

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc

Des reculs différents pourront être autorisés le long des voies nouvelles publiques ou privées suivant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon existant.

Les abris de jardin ne pourront être implantés qu'à l'extérieur d'une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie, cette bande peut être réduite pour se limiter à celle matérialisée par le prolongement de la façade avant de l'habitation existante.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

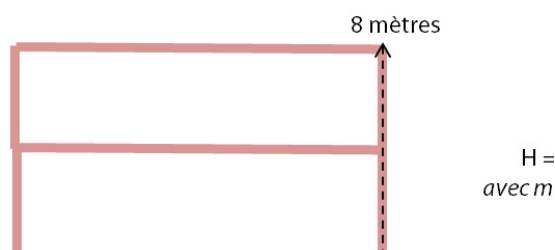
Dans les secteurs Ua et Ub

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en limite séparative de propriété ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Les implantations en limite séparative de propriété seront prioritairement recherchées.

Néanmoins, en limite avec un secteur Uc, les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées à une distance équivalente à leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Coupe indicative :



En secteur Uc

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Sur les limites séparatives, seules sont autorisées :

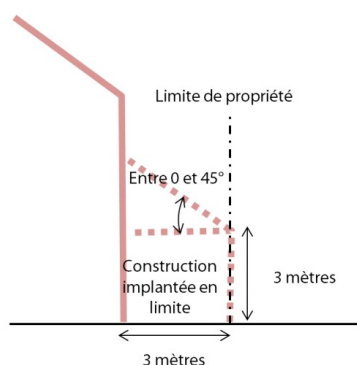
- les extensions ou annexes jointives d'une hauteur inférieure à 3 mètres sur la limite et présentant, par la suite, vers l'intérieur du terrain une ligne de fuite de pente de toiture de 45° maximum. Au-delà des 3 mètres d'éloignement, comptés horizontalement, vers l'intérieur de la propriété, les hauteurs de l'article 10 s'appliquent.

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

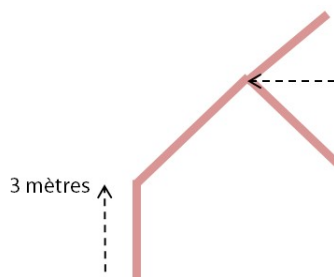
Zone U

Coupe indicative :



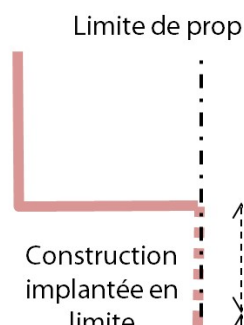
- les extensions ou annexes jointives à double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et 3 mètres à l'égout de toiture; si le mur implanté en limite séparative est un pignon.

Coupe indicative :



- les extensions ou annexes jointives sur ladite limite inférieure à 4 mètres de haut, dès lors que le pan implanté sur la limite est à claire voie, avec des jours de 15 cm minimum, dans sa partie supérieure. Dans sa partie inférieure, le pan pourra être plein jusqu'à 1,80 m. Le prolongement la construction vers l'intérieur de la propriété, jusqu'à une distance de 3 mètres devra correspondre à un toit d'une pente inférieure à 5°. Au-delà, d'une distance de 3,00 mètres les hauteurs définies à l'article 10 s'appliquent.

Coupe indicative :



Dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants de plus grande hauteur, afin d'assurer l'harmonie des façades, les règles fixées ci-dessus peuvent être modifiées, sans dépasser la hauteur du bâtiment auquel elle s'adosse.

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

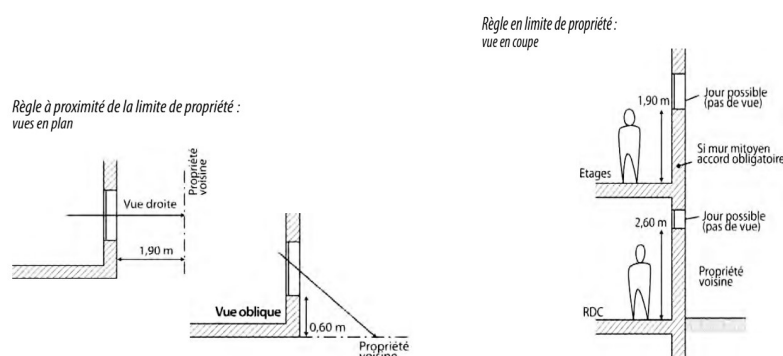
Nonobstant les dispositions de l'article, les abris de jardins de 12 m² maximum d'emprise au sol et d'une hauteur de 2,20 m maximum pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite séparative lorsqu'il s'agit de préserver une haie.

Lorsque les constructions nouvelles, extensions ou annexes sont implantées en limite séparatives, la distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative. Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en limite séparative, la distance est comptée horizontalement du nu extérieur d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative et les débords de toiture, appuis de fenêtre, escalier extérieur... ne sont pas pris en compte.

Les projets veilleront à limiter les vues plongeantes sur les fonds voisins.

Les vues directes seront en retrait d'au moins 1,90 m et les vues indirecte d'au moins 0,60 m. Les balcons seront en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les jours possibles en limite séparatives auront une hauteur minimale de 2,60 m au rez-de-chaussée et de 1,90 m dans les étages. Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

Coupe indicative :



Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente, au minimum à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En limite séparative, leur hauteur maximale limitée à 4 mètres.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dans le **secteur Ua**

Délimitation des bandes de constructibilité :

Ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'**article 6** :

1. La zone urbaine

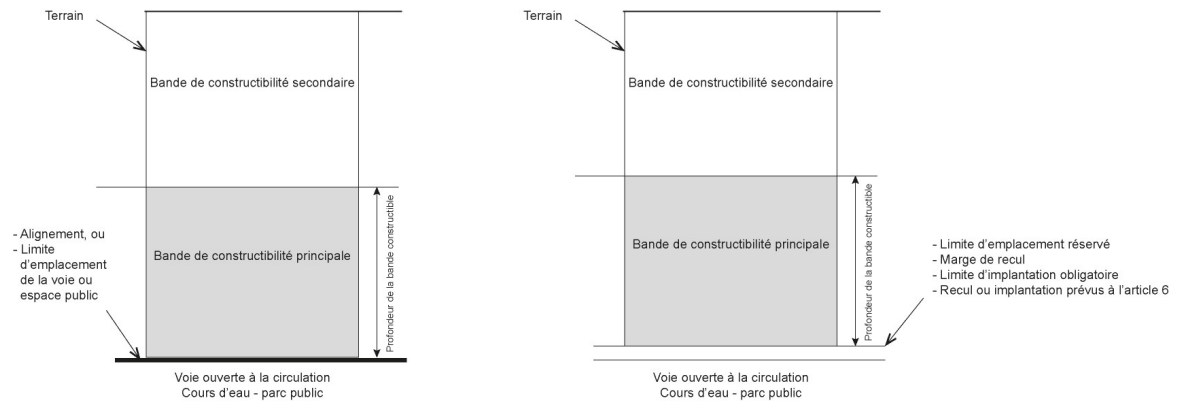
1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

- alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
- ordonnancement de fait ;

Cf. schémas ci-après :

- soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu'est appliquée une bande d'implantation des constructions définie à l'**article 6** : implantation de la construction **à X mètres minimum** ou **entre X et Y mètres** par rapport à l'alignement, à un emplacement réservé, à une marge de recul, etc.



Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique à partir d'au moins une des voies.

Pour le secteur Ua, la bande de constructibilité principale existe le long :

- des emprises publiques et voies existantes à la date d'approbation du PLU, d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point ou portion de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point débouchant sur une voie elle-même d'une largeur au moins à 4 mètres en tout point ;
- des emprises publiques et voies nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 4 mètres en tout point, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ;
- des emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme.

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : Profondeur **jusqu'à 20 m** compté à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- bande de constructibilité secondaire : Profondeur **au-delà des 20 m**.

Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

- **100%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale ;
- **25%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité secondaire.

2) Dans le secteur **Ub**, cet article n'est pas réglementé.

3) Dans le **secteur Uc**, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à **50% maximum**.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua

Dans la bande de constructibilité principale

La hauteur des constructions, annexes et extensions est limitée à 14 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée...) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 4 y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Les constructions nouvelles principales à vocation d'habitation s'organiseront sur 4 niveaux (y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols).

Dans la bande de constructibilité secondaire

La hauteur maximale des constructions, annexes et extensions est limitée à 6 mètres.

En secteur Ub

La hauteur des constructions, annexes et extensions est limitée à 14 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée...) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 4 y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Suivant les orientations d'aménagement et de programmation, les hauteurs des constructions nouvelles devront être suffisantes pour renforcer le caractère urbain, notamment le long de la voirie principale.

Dans le secteurs Uc

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à deux y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée...) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas la hauteur, dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur de l'ensemble, une autorisation pourra être délivrée.

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

Matériaux

Façades et soutènement

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement doivent être peints ou enduits, ceux en béton coulé pourront être laissés bruts. Les teintes devront être pastelle et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives.

Le bac acier de couleur sombre est autorisé pour les constructions à usage agricole dans les conditions de l'article U2.

Les ouvertures principales des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chaînage ou d'appareillage les soulignant.

Couvertures :

A l'exclusion de tout autre matériau, les couvertures pourront être réalisées, aux choix ou en association :

- en ardoise petit modèle,
- en tuile plate traditionnelle,
- en terre cuite petit moule,
- en verre,
- en zinc,
- en béton teinté dans la masse (brun foncé),
- en panneaux solaires ou photovoltaïques,
- en toiture végétalisée,
- en bac acier de couleur sombre.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- en bardeau d'asphalte,

De plus et uniquement, pour les annexes d'habitation :

- en plaque polycarbonate,

Toitures

Les toitures à deux pentes principales des constructions à usage d'habitation devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°. Les avancées de façade, pentes secondaires et appentis peuvent avoir une pente inférieure.

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

Les toitures à quatre pentes principales des constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre de maison de maître avec un étage droit et pente de toit minimale de 40°.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes, ou un seul versant, sont autorisées dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les constructions ou extensions implantées en limite séparative, pour les annexes, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 12 m², pour les constructions et extensions à usages d'activités économiques ou agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Annexes

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 12 m² d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur. Elles sont limitées à 2 m maximum en limite séparative au-delà des 5 m de profondeur. Les portails, portillons et leurs pilastres pourront s'élever jusqu'à 2 m maximum

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés dans les clôtures, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture.

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies vives d'essences variées implantées à 0,5 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,
- de mur en pierres naturelles ou reconstituées, ou, recouverts impérativement de parements en pierre, d'enduit ou de peinture, doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum
- d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum,
- de grillage taillis soudé avec dalle de soubassement doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum,
- de grillage simple torsion ou taillis soudé pour les clôtures en limite séparative doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitation. Il ne pourra néanmoins être exigé plus de 2 places par habitation.

Les installations et équipements publics prévoient un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

1. La zone urbaine

1.1. La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat

Zone U

Il sera être exigé la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.

Des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement à créer seront déterminées en fonction de leur capacité d'accueil. Au minimum une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher devra être prévue. Le projet pourra être refusé si les besoins en stationnement n'apparaissent pas adaptés au projet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles lui sont affectées.

A l'intérieur du secteur UA, l'obligation de création de places de stationnement pour les constructions à usage commerciale ne s'applique qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées de toute obligation, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules automobiles seront obligatoirement paysagées.

En l'application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.

Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois maximum, sauf lorsqu'elles sont abritées par une construction et présentes sur une l'unité foncière comprenant une habitation.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, il sera prévu au minimum 0,5 place de stationnement visiteur en partie commune, arrondi à l'entier supérieur.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et protégés.

1. La zone urbaine

1.2. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

La zone urbaine correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend la zone UE qui accueille aujourd'hui des constructions à vocation d'activités économiques.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations de stockage, de dépollution et de démontage de véhicules hors d'usage, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions à usage d'habitation, en dehors du cas de figure précisé à l'article 2,
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur,
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés,

- Les constructions, extensions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination de commerce et d'activités de service, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire (à l'exception de l'industrie) ou tertiaire, dès lors qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les changements des destinations des constructions et extensions dès lors qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone et de son environnement.

De plus,

- Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées,
- Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées. Pour être autorisé, le projet devra justifier qu'aucune ombre ne porte sur le fond voisin.

1. La zone urbaine

1.2. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

De plus,

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace,
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif,
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

De plus,

- Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :
 - dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
 - dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
 - des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
 - des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

En outre,

- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC), ainsi que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.
- Dans les zones d'aléa de **retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions,
- Dans les secteurs soumis aux **phénomènes de glissement de terrain** :
 - toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - l'assainissement autonome est interdit,
 - l'assainissement des eaux pluviales est à réaliser en prenant en compte ce risque.
- Le règlement graphique représente le **périmètre de protection de captage d'eau potable** de la prise d'eau de l'Orne à LOUVIGNY. Ce périmètre est grevé d'une servitude relative cette protection. Les constructions devront respecter les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 23 juillet 1975 (joint dans les annexes documentaires).
- Le règlement graphique représente le **périmètre du plan de prévention des risques miniers**. Ce périmètre est grevé d'une servitude qui s'applique. Le règlement du PPR (joint dans les annexes documentaires) devra être pris en compte.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles peuvent correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé,
- les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,
- la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les voies et accès les intégrant sont autorisés.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle le nécessitant.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Électricité et téléphone

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

1. La zone urbaine

1.2. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Lorsque que les voies doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement l'alignement futur pourra être pris en compte.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou extension doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite de propriété le plus proche, avec un minimum de 5 mètres d'éloignement.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques de la zone UE à une distance au moins égale à 2 fois la hauteur du bâtiment projeté, sans être inférieure à 25 m. En outre, la marge de recul correspondante devra impérativement être plantée d'arbres à raison d'1 arbre par tranche (même incomplète) de 50 m².

Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, dans le prolongement de la façade ou du pignon desdits bâtiments.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites équivalente, au minimum, à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 70% maximum.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 8 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée...) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas la hauteur, dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur de l'ensemble, une autorisation pourra être délivrée.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

Façades

Les matériaux seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Couvertures

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Constructions à usage d'activités

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions dans le prolongement des toitures existantes. Les couvertures seront de couleur gris foncé.

Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

1. La zone urbaine

1.2. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités sur le plan esthétique comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Est notamment proscrit l'emploi à nu de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

<i>Catégorie de construction</i>	<i>Obligation</i>
Habitation	
<i>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État</i>	<i>1 place de stationnement par logement.</i>
<i>Autres logements</i>	<i>1 place de stationnement par logement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, au moins la moitié de ces places doit être aménagée en sous-sol ou semi-enterrée, ou en ouvrage silo, ou en stationnement couvert, ou intégrée au bâti.</i>
Hébergement hôtelier	<i>1 place de stationnement par tranche complète de 2 chambres.</i>
Résidences communautaires	<i>1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.</i>
Etablissements pour personnes âgées	<i>1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.</i>
Restaurants	<i>Aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher. Au-delà, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.</i>
Bureaux, services et activités tertiaires	<i>Surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².</i>

1. La zone urbaine

1.2. La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique

Zone UE

Commerces	<i>Surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m². Au-delà, 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.</i> <i>En outre, tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000 m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.</i>
Artisanat	<i>1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.</i> <i>Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.</i>
Autres constructions	<i>Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.</i>

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10% de la superficie totale du terrain**, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

pLu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Saint-Martin de Fontenay

2. La zone d'urbanisation future

2. Les zones d'urbanisation future

2.1. La zone d'urbanisation future mixte à effet immédiat

Zone 1AU

La zone d'urbanisation future (1AU) couvre des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU est une zone mixte à vocation principale d'habitat et urbanisable immédiatement.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés,

- Les constructions, extensions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et leurs sous-destinations, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination d'habitation (logement et hébergement) dès qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination de commerce et d'activités de service, en dehors de la sous destination de commerce de gros, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les constructions, extensions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, en dehors des sous-destinations d'industrie et d'entrepôt, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation dominante d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les changements des destinations des constructions et extensions dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitation et qu'elles prennent en compte le caractère de la zone et de son environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services public et ceux nécessaires aux constructions, extensions et installations admises dans la zone et compatibles avec la vocation dominante d'habitation, et, avec le caractère de la zone et de son environnement.

De plus,

- dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisations du sol les intégrant sont autorisées,
- dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations couvrant partiellement le secteur à aménager devront contribuer à l'aménagement de l'ensemble des parties communes du secteur, proportionnellement au nombre de logements créés sur l'ensemble des logements projetés,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage) du code de l'urbanisme sont autorisées. Pour être autorisé, le projet devra justifier qu'aucune ombre ne porte sur le fond voisin.

2. Les zones d'urbanisation future

2.1. La zone d'urbanisation future mixte à effet immédiat

Zone 1AU

De plus,

- Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace,
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif,
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

De plus,

- Dans les zones d'aléa de **retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles peuvent correspondre à une servitude de passage.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité publique. Des accès groupés ou mutualisés pourront être imposés pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé,
- les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,
- la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les voies et accès les intégrant sont autorisés.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

2. Les zones d'urbanisation future

2.1. La zone d'urbanisation future mixte à effet immédiat

Zone 1AU

Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Électricité et téléphone

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Les implantations à l'alignement seront recherchées.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance de l'alignement des voies équivalente au minimum à 2 fois la hauteur de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes seront implantées en limite séparative de propriété ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Les projets veilleront à limiter les vues plongeantes sur les fonds voisins.

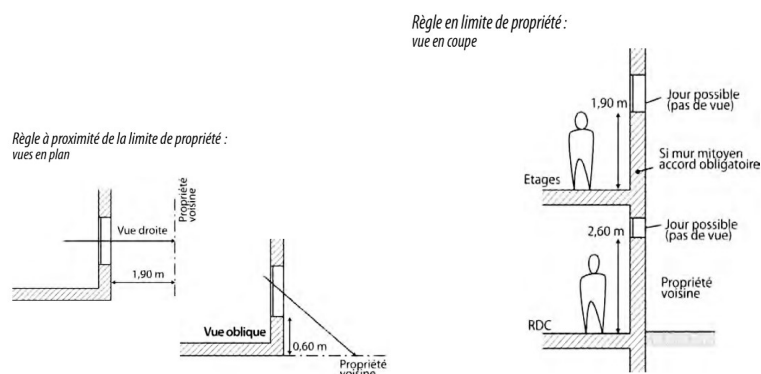
Les vues directes seront en retrait d'au moins 1,90 m et les vues indirectes d'au moins 0,60 m. Les balcons seront en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Les jours possibles en limite séparatives auront une hauteur minimale de 2,60 m au rez-de-chaussée et de 1,90 m dans les étages. Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

2. Les zones d'urbanisation future

2.1. La zone d'urbanisation future mixte à effet immédiat

Zone 1AU

Coupe indicative :



Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente, au minimum à 2 fois la hauteur totale de l'installation, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En limite séparative, leur hauteur maximale limitée à 4 mètres.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, sur la propriété, est limitée à 60% maximum.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et extensions est limitée à 14 mètres maximum pris au point le plus haut (hors ouvrage de faible emprise : souche de cheminée...) et comptée depuis l'altimétrie moyenne du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m maximum (au-dessus du terrain naturel).

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne pourront excéder de plus d'1 mètre la hauteur maximale de l'habitation principale présente sur la propriété. En l'absence d'habitation sur la propriété, la valeur retenue est celle de l'habitation la plus proche.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

Matériaux

Façades et soutènement :

Les matériaux naturels sont recommandés : bois, pierre de Caen, verre, zinc, cuivre. Les matériaux préfabriqués devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou un bardage bois. Les murs de soutènement doivent être peints ou enduits, ceux en béton coulé pourront être laissés bruts. Les teintes devront être pastel et ne pourront correspondre à des couleurs primaires ou vives.

Les ouvertures principales des constructions à usage d'habitation pourront être accompagnées de modénatures, de chaînage ou d'appareillage les soulignant.

Couvertures :

A l'exclusion de tout autre matériau, les couvertures pourront être réalisées, au choix ou en association :

- en ardoise petit modèle,
- en tuile plate traditionnelle,
- en terre cuite petit moule,
- en verre,
- en zinc,
- en béton teinté dans la masse (brun foncé),
- en panneaux solaires ou photovoltaïques,
- en toiture végétalisée,
- en bac acier de couleur sombre.

De plus et uniquement, pour les toits plats masqués par un acrotère :

- en bardeau d'asphalte,

De plus et uniquement, pour les annexes d'habitation :

- en plaque polycarbonate,

Toitures

Les toitures à deux pentes principales des constructions à usage d'habitation devront avoir des pentes symétriques obligatoirement comprises entre 40° et 60°. Les avancées de façade, pentes secondaires et appentis peuvent avoir une pente inférieure.

Les toitures à quatre pentes principales des constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre de maison de maître avec un étage droit et pente de toit minimale de 40°.

2. Les zones d'urbanisation future

2.1. La zone d'urbanisation future mixte à effet immédiat

Zone 1AU

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures de faible pente (inférieure à 5%) sont autorisées et seront accompagnées d'un acrotère horizontal.

Les toitures à un ou plusieurs versants de faibles pentes, ou un seul versant, sont autorisées dans le cadre de création architecturale affirmée, pour les constructions ou extensions implantées en limite séparative, pour les annexes, pour les vérandas, pour les abris de jardin inférieurs à 12 m², pour les constructions et extensions à usages d'activités économiques ou agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Annexes

Les constructions d'annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Au-delà de 12 m² d'emprise au sol, un abri de jardin sera considéré comme une annexe.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur. Elles sont limitées à 2 m maximum en limite séparative au-delà des 5 m de profondeur.

Les portails, portillons et leurs pilastres pourront s'élever jusqu'à 2 m maximum

Les boîtes à lettres et coffret d'alimentation (électricité et gaz) seront encastrés dans les clôtures, sauf impossibilité technique, en domaine privatif.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture.

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies vives d'essences variées implantées à 0,5 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,
- de mur en pierres naturelles ou reconstituées, ou, recouverts impérativement de parements en pierre, d'enduit ou de peinture, doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum,
- d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum,
- de grillage taillis soudé avec dalle de soubassement doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum,
- de grillage simple torsion ou taillis soudé pour les clôtures en limite séparative doublé ou non d'une haie vive implantée en retrait de 0,5 m minimum.

Les portails sur rue seront supportés par une maçonnerie en harmonie avec l'habitation.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitation. Il ne pourra néanmoins être exigé plus de 2 places par habitation. Les places en espace privatif non clos seront privilégiées

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos.

Il sera être exigé la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places.

2. Les zones d'urbanisation future

2.1. La zone d'urbanisation future mixte à effet immédiat

Zone 1AU

Des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement à créer seront déterminées en fonction de leur capacité d'accueil. Au minimum une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher devra être prévue. Le projet pourra être refusé si les besoins en stationnement n'apparaissent pas adaptés au projet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles lui sont affectées.

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules automobiles seront obligatoirement paysagées.

En l'application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.

Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois maximum, sauf lorsqu'elles sont abritées par une construction et présentes sur une l'unité foncière comprenant une habitation.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, il sera prévu au minimum 0,5 place de stationnement visiteur en partie commune, arrondi à l'entier supérieur.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et protégés.

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Saint-Martin de Fontenay

3. La zone agricole

Les zones agricoles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

En outre, la transformation des annexes (aux habitations) en habitations est interdite.

Dans le secteur Ap

Toute nouvelle construction, en dehors des constructions et installations nécessaires aux différents réseaux.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations,
- 2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3. Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :
 - que la hauteur soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faîtage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°. Dans tous les cas, l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière,
 - que les abris créés après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
- 4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation à plus de 15% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - que les annexes créées après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- 5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante** 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 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal

autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Révision du POS en PLU.

6. En dehors des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, les constructions, abris pour animaux, autres annexes et extensions sont limitées à une **densité maximale de 0,15** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m² maximum** de surface de plancher sur le terrain.
7. Dans les secteurs concernés par la présence d'une **cavité souterraine**, et sauf démonstration sur le caractère non avéré ou non dangereux de ladite cavité, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité de la cavité reporté sur l'annexe réglementaire.
8. Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :
 - dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
 - dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
 - des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
 - des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

En outre,

- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC), ainsi que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
 - dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.
9. Dans les secteurs soumis aux **phénomènes de glissement de terrain** :
 - toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - l'assainissement autonome est interdit,
 - l'assainissement des eaux pluviales est à réaliser en prenant en compte ce risque.
 10. Dans les zones d'aléa de **retrait et gonflement argileux** moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.
 11. Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'**article L.111-6 du code de l'urbanisme** (inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation), toute nouvelle installation ou construction est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité, le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé ; lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers, pour des usages autres que l'activité ou l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, devront être adaptés aux caractéristiques des sols et à leur capacité d'absorption des effluents.

Selon les dispositions de l'art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Électricité et téléphone

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits exigés par rapport à l'alignement des différentes voies sont les suivants :

- constructions annexes et extensions autres qu'à usage d'habitation : 10 m
- le long des routes départementales : Constructions, annexes et extensions à usage d'habitation : 10 m
- le long des voies communales et chemins ruraux : Constructions annexes et extensions à usage d'habitation : 5 m
- nonobstant les dispositions précédentes, le long de la RD562, les constructions, extensions et annexes seront implantées à un minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, annexes et extensions à autres usages que d'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

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

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux limites de propriété,

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Abris pour animaux, annexes aux habitations et extension des habitations

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 15% maximum sur l'unité foncière.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 7,5 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

Façades

Les matériaux seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton.

Couvertures

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Clôtures

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

Constructions à usage d'activités

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions dans le prolongement des toitures existantes. Les couvertures seront de couleur gris foncé.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et protégés.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Saint-Martin de Fontenay

4. La zone naturelle

Équipés ou non, la zone N correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- soit de leur caractère d'espaces naturels (N),
- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique (Nm),
- soit en raison du type d'activités qui s'y déroule ou y est programmé – en l'occurrence des activités de plein air de type récréative et sportive (Ns).

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

En outre, la transformation des annexes (aux habitations) en habitations est interdite.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Nm et Ns

1. **Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants ou à créer.
2. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :
 - que la hauteur soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faîtage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°. Dans tous les cas, l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU,
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière,
 - que les abris créés après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute,
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation à plus de 15% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - que les annexes créées après la date d'approbation de la Révision du POS en PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante 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 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Révision du POS en PLU.

6. En dehors des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, les constructions, abris pour animaux, autres annexes et extensions sont limitées à une densité maximale de 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.

En secteur Nm

Seules les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux sont autorisées. Ces derniers sont limités à une densité maximale de 0,05 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain).

En secteur Ns

Seules les installations et constructions légères à vocation sportive et/ou de loisirs sont autorisées. Ces dernières sont limitées à une densité maximale de 0,05 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain).

De plus, dans l'ensemble de la zone

Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

En outre,

- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC), ainsi que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 m, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

Dans les zones d'aléa de **retrait et gonflement argileux moyen à fort**, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Dans les secteurs soumis aux **phénomènes de glissement de terrain** :

- toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme,
- l'assainissement autonome est interdit,
- l'assainissement des eaux pluviales est à réaliser en prenant en compte ce risque.

Le règlement graphique représente le **périmètre de protection de captage d'eau potable** de la prise d'eau de l'Orne à LOUVIGNY. Ce périmètre est grevé d'une servitude relative cette protection. Les constructions devront respecter les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 23 juillet 1975 (joint dans les annexes documentaires).

Le règlement graphique représente le périmètre du **plan de prévention des risques miniers**. Ce périmètre est grevé d'une servitude qui s'applique. Le règlement du PPR (joint dans les annexes documentaires) devra être pris en compte.

Seules les caravanes et les tentes implantées sur une unité foncière comprenant une construction d'habitation sont autorisées à stationner dans la zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité, le jumelage de l'accès de deux (ou plusieurs) parcelles mitoyennes pourra être imposé ; lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, devront être adaptés aux caractéristiques des sols et à leur capacité d'absorption des effluents.

Selon les dispositions de l'art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...)

Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. L'infiltration temporisée est recommandée.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Électricité et téléphone

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les retraits exigés par rapport à l'alignement des différentes voies sont les suivants :

- Constructions annexes et extensions autres qu'à usage d'habitation : 10 m,
- Le long des routes départementales : Constructions, annexes et extensions à usage d'habitation : 10 m,
- Le long des voies communales et chemins ruraux : Constructions annexes et extensions à usage d'habitation : 5 m.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,

- ni au changement de destination,
- ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Abris pour animaux, annexes aux habitations et extension des habitations

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 15% maximum sur l'unité foncière.

Autres constructions

Dans l'ensemble de la zone (hors secteurs Nm et Ns) : sans objet
Dans le secteur Ns : 5% de la surface du terrain

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 7,5 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

Dans les **secteurs Nm et Ns**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 m.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Esthétique générale

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects extérieurs, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **Cette disposition prévaut sur toutes les autres.**

Les constructions bioclimatiques et les toits plats sont autorisés dès lors que leurs aspects et leurs teintes reprennent ou revisitent à leur compte les éléments bâtis environnants.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) sont autorisés et ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En particulier, les prescriptions suivantes seront exigées pour les différentes constructions, selon leur destination :

Façades

Les matériaux seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton.

Couvertures

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Clôtures

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

Constructions à usage d'activités

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions dans le prolongement des toitures existantes. Les couvertures seront de couleur gris foncé.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les aires de stockage devront être accompagnées d'un traitement paysager adapté pour qu'elles ne soient pas perceptibles depuis les voies.

Les éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et protégés.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

plu.

plan local d'urbanisme

de la commune de Saint-Martin de Fontenay

5. Annexes

5.1. Lexique

ABRI DE JARDIN

Construction de 12 m² maximum d'emprise au sol (comprenant les pans ouverts) et de 2,50 m maximum de hauteur, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

A CLAIRE VOIE

Qui présente des vides, laisse passer la lumière, ajouré.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

ADOSSEMENT

L'adossment consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé, pour l'implantation en limite séparative, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées. Une construction implantée à 50 cm de la construction voisine ne peut être réputée adossée.

ALIGNEMENT

Limite du domaine privé au droit de l'emprise publique. Les voies privées en partie commune et carrossables seront considérées comme des emprises publiques.

ANNEXE

Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il est destiné à compléter le bâtiment principal et est dépendant de ce dernier. Il peut s'agir, par exemple, d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, kiosque, cellier, abri pour animal/ux, d'une gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola... Une annexe ne peut comprendre tout ou partie des éléments constitutifs d'un logement (cuisine, salle de bain, chambre...).

APPAREILLAGE

Façon dont les moellons, les pierres de taille, les agglos ou les briques sont assemblés dans la maçonnerie.

CHAINAGE

Un chaînage désigne tous les moyens de liaison mécanique permettant d'augmenter la résistance d'un mur d'appareillage quelconque et notamment, lui conférer la capacité de résister à des efforts en flexion ou en cisaillement et par là empêcher qu'il ne se déverse, etc.

FACADE

Élévations avant et arrière du bâtiment par rapport à la voie carrossable.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

EXTENSION

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, terrasse, des balcons fermés ou non, des marquises et des ouvrages techniques de faible emprise.

FOND DE PARCELLE

Limite de propriété qui ne borde ni n'entre en contact avec la limite d'alignement.

JOURS

Appelés parfois jours de souffrance ou de tolérance, les jours sont des ouvertures, des fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont «à verre dormant», c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

LIGNE DE FUITE

La ligne de fuite d'un plan est la figure formée par l'ensemble des points de fuite de ce plan ; les points de la ligne de fuite d'un plan représentent les directions de ce plan

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives d'un terrain, au sens des articles 7, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou emprise publique. Toutefois, les limites ouvrant sur une voie douce (voie piétonne et cyclable) en site propre pourront être considérée comme des limites séparatives.

MARGE DE REcul

La marge de recul est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de nuisances ou de visibilité.

MODENATURE

Éléments d'ornement que constituent les moulures, profils des moulures ou corniches.

PROSPECT

Distance entre une construction et son volume et la limite de propriété qui doit être respectée en vertu des documents d'urbanisme

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

UNITE FONCIERE

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

VOIE

Indépendamment de son statut public ou privé, une voie dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules automobile (voie carrossable).

VOIE DOUCE

Indépendamment de son statut public ou privé, une voie douce dessert plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation non-automobile en site propre.

VUES

Elles permettent le passage de l'air aussi bien que de la lumière, ce sont des fenêtres susceptibles d'être ouvertes, et d'où par conséquent le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui (ex. : on y assimile les balcons, les terrasses avec accès, les toits construits en forme de plateforme...)

5.2. Dispositions liées aux éléments remarquables (L.151-19 du CU)

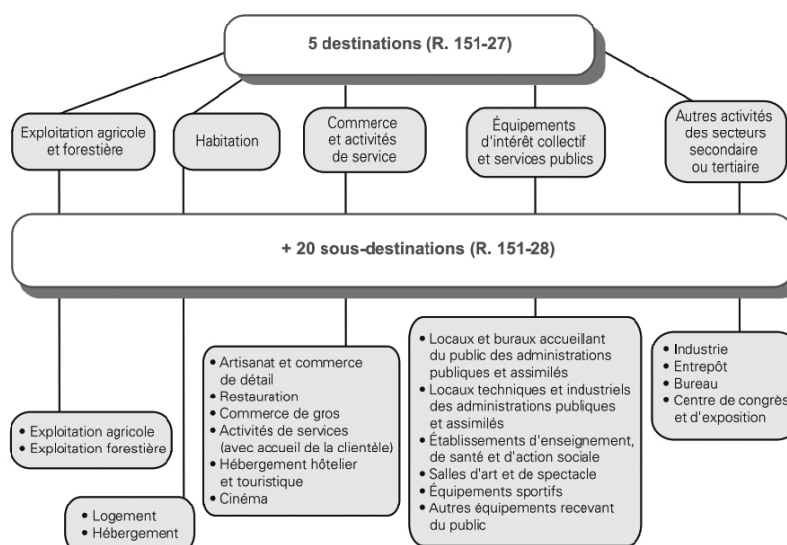
Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte un élément remarquable, identifié par le plan local d'urbanisme (haie, arbre, chemin) en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, à laquelle il pourra être fait opposition s'il apparaît que le projet n'apporte pas la préservation nécessaire.

Les haies repérées au plan seront préservées. Elles seront conservées ou reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement. Leur éventuelle suppression partielle doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

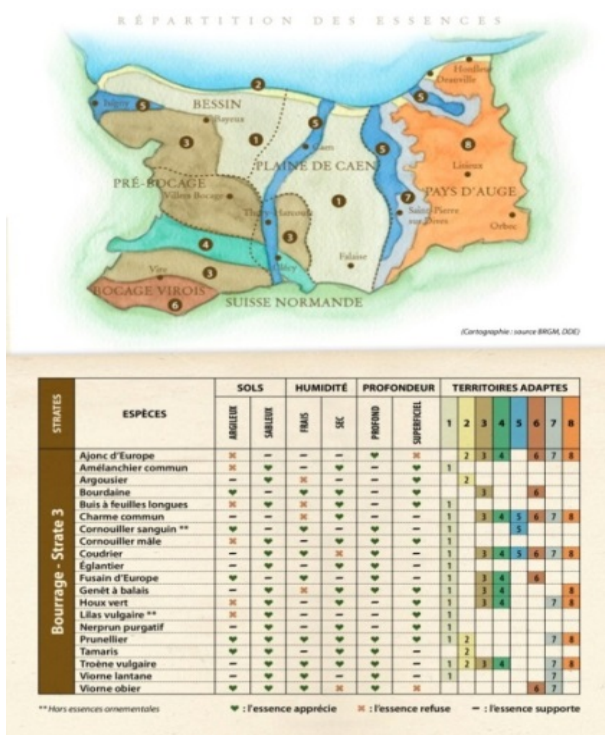
Sur ces éléments seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

5.3. Les destinations et sous-destinations des constructions



5.4. Essences locales et essences adaptées aux noues



L'adaptation des essences au sol et au paysage

La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embruns sur le littoral, etc.). Pour garantir, là aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.



STATES	ESPECES	SOLS		HUMIDITE		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES							
		ARGILEUX	SABILEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8
Haut-jet - Strate 1	Alisier torminal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Alisier blanc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Châtaignier	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Chêne pédonculé	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Chêne rouvre	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Érable sycomore	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Frêne commun	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Hêtre vert	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Merisier	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Noyer commun	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Noyer noir	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Peuplier noir *	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Peuplier tremble *	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Sorbier des oiseaux	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Sorbier domestique	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Cepée - Strate 2	Tilleul à petites feuilles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Aulne glutineux	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bouleau verruqueux	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Cerisier de Sainte-Lucie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Charme commun	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Châtaignier	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Érable champêtre	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	If commun	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Poirier franc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Pommier sauvage	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Prunier myrobolan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Sauze blanc	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Sauze cendré	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Sauze marsault	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* Zone de marais uniquement

✓ : l'essence appréciée ✗ : l'essence refusée - : l'essence supportée



