

Département du Calvados

Commune de LANTHEUIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

PIECE N°4

**Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 10 septembre 2015,
Le Maire,**

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractéristiques générales

La zone N correspond aux espaces, sites et paysages de qualité ou remarquables à protéger de toute nouvelle occupation ou utilisation du sol qui serait de nature à compromettre leur intérêt esthétique, écologique ou paysager (secteur du château de Manneville, vallées de la Gronde et de la Thue, secteur de PIERREPONT).

L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an et l'implantation des maisons mobiles en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les installations et travaux divers, à l'exception de ceux définis à l'alinéa a) de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les décharges ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Est également interdit :

La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère ou environnementale et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En zone N,

- L'aménagement et l'extension mesurée (1/3 de la surface maximum) des bâtiments existants ;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre et des constructions et ruines (constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs) identifiées comme éléments bâtis remarquables sur le plan de zonage ;
- le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle, sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux extensions ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'activité de loisirs, de détente et de tourisme. (chemins de randonnée, balisage...) ;
- Les abris nécessaires aux animaux de pâture à condition que ceux-ci soient de faible superficie, qu'ils ne soient pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils s'intègrent bien à l'environnement.
- Les installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES

I - Accès

Terrains enclavés

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

A défaut, son propriétaire doit produire une servitude de passage sur les fonds voisins selon les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou

à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

II - Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies et cheminements figurant dans le Plan Départemental de Randonnée sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés (gîtes, chambres d'hôtes...) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées si elle figure dans le plan de zonage.

Les constructions ou utilisations du sol installées en dehors du plan de zonage devront se conformer à la réglementation en vigueur sur l'assainissement non collectif et notamment au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une

logique de développement durable (arrosage, nettoyage de voitures...).

Les réservoirs de collecte d'eau devront obligatoirement s'intégrer à l'environnement.

II - Electricité - téléphone :

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de recul éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, le retrait minimum exigé par rapport à l'axe des routes départementales est 25m, 15 m pour les autres voies.

Ces reculs ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'extension de bâtiments construits à l'alignement et si cette extension à l'alignement ne constitue pas une gêne pour la circulation.

De même, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haie de qualité : de qualité écologique (protection de la faune et de la flore), de qualité fonctionnelle : effet brise vent et de qualité paysagère (limite naturelle de secteurs urbanisés, intégration paysagère...).

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N,

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignons, etc...

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant.

Extension de bâtiments existants : les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (harmonie des volumes, échelles des percements et associations de matériaux et de teintes). Les constructions avec sous-sol sont interdites

Annexes : Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Adaptation au sol :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Huisseries et Menuiseries : Le choix des coloris des menuiseries ne devra pas créer de diversité profonde dans la coloration des menuiseries des habitations environnantes. Les teintes neutres (ex : gris clair) seront à privilégier. Les volets roulants seront admis lorsque le coffre sera installé à l'intérieur.

Toitures et couvertures :

Les toitures doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la commune.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaire sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

Les combles et toitures

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

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

L'architecture des toitures terrasses devra être composée : fragmentation des volumes.

Fenêtres de toit :

Les châssis de toit devront être totalement encastres dans la toiture. Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades, et devront être plus hauts que larges.

Les lucarnes, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.

Les pylônes :

L'implantation de pylône doit être étudiée de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE N12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.
- Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales (*cf. liste des arbres et arbustes annexée au règlement*).

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.





Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.





ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).



PRINCIPALES ESSENCES CONSEILLEES POUR LES HAIES

CADUQUES / MARESCENTS / SEMI-PERSISTANTS

Nom latin	Nom commun	Taille adulte moyenne	Conditions de plantations	Photos
<i>Amelanchier canadensis</i>	Amelanchier	2-4m	Haies	
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	1,5-4m	Haies	
<i>Cornus alba</i>	Cornouiller	2-3 m	Haies	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier coudrier	2-4 m	Haies	

<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	2-4 m	Haies	
<i>Crataegus prunifolia</i>	Aubépine	2-4 m	Haies	
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	3-5 m	Haies	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	1,5m-3m	Haies	

<i>Ligustrum atrovirens</i>	Troène commun	1-3,5m	Haies	
<i>Lonicera tatarica</i>	Chèvrefeuille arbustif	2m	Haies	
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	3-4 m	Haies	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier		Haies	
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	2-3 m	Haies	

<i>Rosa canina</i>	Eglantier	2-3 m	Haies	
<i>Symphoricarpus chenaultii</i>	Symphorine	1-1,5m	Haies	
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun	2-3,5 m	Haies	
<i>Ulmus X resista</i>	Orme		Haies	
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne	2-2,5m	Haies	