# Département du Calvados

# Commune de LANTHEUIL

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

**NOTICE EXPLICATIVE** 















**NEAPOLIS** 

3 Allée du Green 14 520 PORT EN BESSIN

# **SOMMAIRE**

SOMMAIRE	
PREAMBULE	3
Rappel du contexte législatif :	
Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :	3
CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAI	
Situation du document d'urbanisme	
Présentation de la commune :	
Modification n°1 du PLU :	7
PREMIER POINT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D	
DE LANTHEUIL : OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU	8
INTRODUCTION	9
Objectif du premier point de la modification :	
Localisation de la zone visée par le premier point de la modification :	
Situation foncière	
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE VISE PAR LE POINT N°1 DE LA	
DU PLU	11
Milieu physique :	11
Risques naturels	13
Milieux naturels et paysages	
Paysages	
Milieu urbain	
Démographie et habitat	
Réseaux et équipements	23
LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	27
Synthèse des enjeux et des besoins	
La modification des pièces graphiques	
L'adaptation du règlement écrit	
EXPOSE DES MOTIFS	26
Vitalité de la commune	
Développement urbain et démographique	
Un aménagement cohérent et de qualité, créateur d'une nouvelle trame verte	
utilisation économe de l'espace	
Respect de l'intérêt généralRespect des orientations et des recommandations du SCoT du Bessin	
Respect de l'économie générale du PLU	37
IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION	38
Impacts sur le paysage	
Impacts sur les milieux naturels	38
Impacts sur le milieu urbain	
Impacts sur la démographie	
Impacts sur les réseaux et équipements	

DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LANTHEUIL	
INTRODUCTION	41 41 41
PROJET DE MODIFICATION DU PLU, POINT N°2:  Modification du règlement écrit	41 42
EXPOSE DES MOTIFS	62
IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION Impacts sur le paysage	63
Impacts sur les milieux naturels Impacts sur le milieu urbain	63
Impacts sur la démographieImpacts sur les réseaux et équipements	63

# **PREAMBULE**

# Rappel du contexte législatif :

#### Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

# CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANTHEUIL

#### Situation du document d'urbanisme

La commune de LANTHEUIL dispose d'un plan local d'urbanisme, approuvé le 2 septembre 2010. Afin de poursuivre la mise en œuvre du projet communal établi dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son PLU, la municipalité de LANTHEUIL a souhaité réaliser une première modification de son PLU afin :

- D'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU d'une superficie de 22500m²
- D'ajuster le règlement écrit pour faciliter son application et sa mise en œuvre, et le rendre compatible avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires

#### Présentation de la commune :

La commune de LANTHEUIL est située dans le département du Calvados, en région Basse-Normandie.

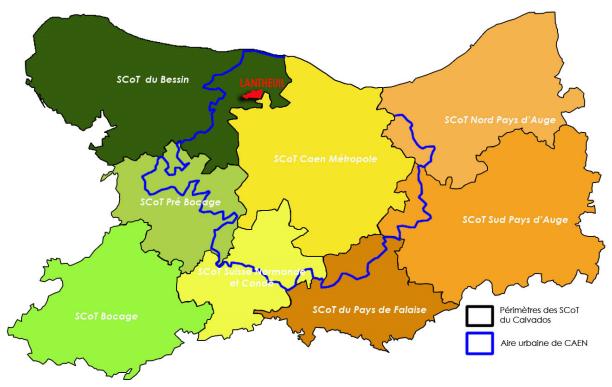


Localisation départementale de LANTHEUIL

La commune de LANTHEUIL fait partie du canton de CREULLY et de l'arrondissement de CAEN. Elle est située quasiment à égale distance de BAYEUX (18.3 km) que de CAEN (17.7 km) : la commune est toute proche de la région naturelle du Besin mais appartient déjà à la Plaine de Caen.

La commune de LANTHEUIL appartient :

- A la Communauté de Communes d'Orival (15 communes),
- Au Syndicat Mixte du SCoT du Bessin,
- Au Pays du Bessin au Virois.



Localisation au sein du territoire du SCoT du Bessin

La commune de LANTHEUIL appartient l'aire urbaine de CAEN.

Le territoire communal couvre 442 hectares, il est bordé de cinq communes :

- CREULLY, au Nord-Nord-Ouest,
- AMBLIE, au Nord,
- LE FRESNE-CAMILLY, au Sud-Est,
- CULLY, au Sud,
- et SAINT-GABRIEL-DE-BRECY, à l'Ouest.

### La commune est desservie par trois axes principaux :

- La Route Départementale n°93 traverse le bourg. Elle relie CREULLY à LE FRESNE-CAMILLY.
- La Route Départementale n°22 traverse le hameau de PIERREPONT, et permet de relier CREULLY à CAEN.
- La Route Départementale n°141 délimite en partie les territoires de LANTHEUIL et d'AMBLIE, au niveau du hameau de Pierrepont et constitue l'axe CREULLY/BLAINVILLE-SUR-ORNE.

Depuis 2006, la population a augmenté de 4 habitants, soit une progression de 0.1%. Selon les résultats du recensement de la population de 2011, réalisée par l'INSEE, la population de la commune est de 652 habitants. L'évolution de la population est donc très faiblement positive, et s'explique exclusivement par le solde naturel positif entre 2006 et 2011. Malgré cette faible croissance démographique, la commune a accueilli 14 nouveaux ménages sur son territoire, ce qui témoigne de l'attractivité de LANTHEUIL. Les départs ont été néanmoins plus importants que les entrées : les logements existants se sont vidés en raison du départ des jeunes habitants (desserrement important des ménages).

De par sa situation géographique, la qualité de son cadre de vie, ses équipements et commerces, la commune de LANTHEUIL est attractive pour une installation résidentielle.

La commune souhaite relancer la dynamique démographique, en permettant l'accueil de nouveaux ménages et le maintien des jeunes sur le territoire, mais aussi afin de pérenniser, de développer et d'optimiser ses services, équipements et réseaux.

# Modification n°1 du PLU:

Dans ce contexte, la commune de LANTHEUIL souhaite procéder à des adaptations mineures de son plan local d'urbanisme, en modifiant certains éléments du PLU.

Le premier point de la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au Nord du bourg ancien, entre le récent quartier du domaine de Manneville, à l'Ouest, un secteur agricole, au Nord et une zone pavillonnaire, plus à l'Est.

Pour cela, il s'agira notamment de permettre :

- la transformation d'une zone 2AU en zone 1AU, en vue d'ouvrir le secteur à l'urbanisation.
- Et l'adaptation du règlement écrit du PLU, afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain, architectural et paysager.

Le second point de la modification est l'adaptation du règlement écrit du PLU de LANTHEUIL en vue de faciliter son application et sa mise en œuvre, et le rendre compatible avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

PREMIER POINT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANTHEUIL : OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

#### INTRODUCTION

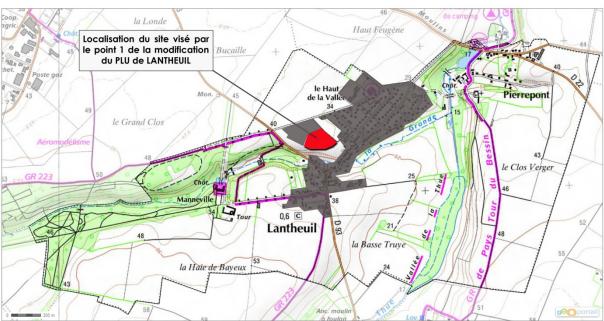
# Objectif du premier point de la modification :

Les objectifs de la modification du PLU sont l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au Nord du bourg de LANTHEUIL. Pour cela, il convient de modifier les pièces écrites et graphiques du règlement.

# Localisation de la zone visée par le premier point de la modification :

Le premier point de la modification du PLU concerne la zone 2AU située au Nord du bourg ancien de LANTHEUIL. Cette zone 2AU est située entre deux quartiers pavillonnaires :

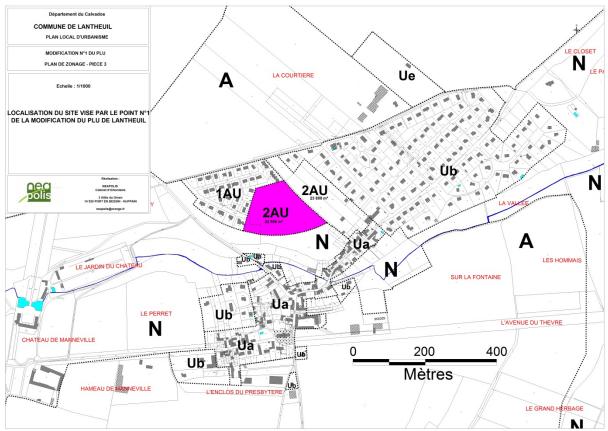
- Le premier, à l'Est, a été urbanisé de façon progressive entre le début des années 70 et le début des années 2000 (Rue fleurie, rue Courtière, le lotissement du Haut de la Vallée, le lotissement des Valettes) ;
- Le second quartier, à l'Ouest, est l'opération immobilière la plus récente de la commune de LANTHEUIL : le lotissement Le Domaine de Manneville (tranche 1).



Localisation de la zone visée par le point n°1 de la modification du PLU

# Situation foncière

La modification du PLU concerne les parcelles 311 et 314, sur une surface d'environ 2.25 ha.



Localisation de la zone 2AU, visée par le point n°1 de la modification du PLU, en rose sur la carte

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE VISE PAR LE POINT N°1 DE LA MODIFICATION DU PLU

#### Milieu physique:



Topographie et hydrographie au sein de la commune

La commune de LANTHEUIL s'inscrit au sein d'un vaste plateau entaillé par un dense réseau hydrographique. Les altitudes sont comprises entre 58 et 15 mètres. Les altitudes les plus importantes se situent sur les hauteurs du plateau au Sud-Ouest et au Sud-Est du territoire. Quant aux altitudes les plus faibles, elles se localisent au niveau de la confluence entre La Gronde et La Thue.

Le territoire est traversé par deux cours d'eau :

- Le ruisseau de la Gronde, qui s'écoule d'Ouest en Est ;
- Et le ruisseau de la Thue qui s'écoule selon une orientation Sud-Nord.

Le vallon du ruisseau de la Gronde est abrupte et encaissé avec des versants symétriques. Le vallon présente un profil en U et est contraignant pour le développement urbain communal.

La vallée de la Thue présente un lit plus large et des versants dissymétriques. En effet, le versant situé en rive gauche présente des pentes douces, et celui situé en rive gauche, des versants plus abrupts avec de fortes pentes.

Le bourg de LANTHEUIL est aujourd'hui implanté entre des altitudes comprises entre 20 et 40 mètres. Le site visé par la modification n°1 du PLU est situé à des altitudes comprises entre 33 et 37 mètres : l'altimétrie de l'urbanisation est donc respectée.

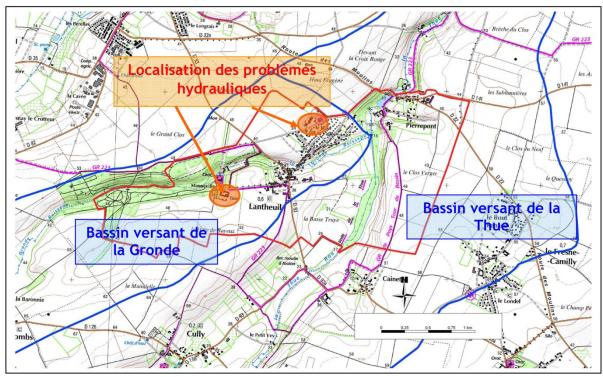
Pour le site visé par la modification n°1 du PLU, le relief et le réseau hydrographique communal ne constituent pas de réelles contraintes en terme de développement urbain. Seules le traitement paysager des nouvelles franges urbaines créées et la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération sont des enjeux à prendre en compte.

#### Hydrographie et ruissellements

# La commune est située au sein du bassin versant de la Seulles et de ses affluents.

Les principaux problèmes d'inondation rencontrés sur la commune sont survenus aux cours d'orages (évènements estivaux), provoquant des inondations par ruissellement.

Le rapport de présentation du PLU de LANTHEUIL faisait déjà état des principaux problèmes hydrauliques rencontrés sur la commune :



Carte extraite du rapport de présentation du PLU de LANTHEUIL : localisation des problèmes hydrauliques

# Extrait du rapport de présentation du PLU :

« Il a été enregistré, selon les témoignages d'élus de la commune, une pluie de 40 mm en 20 minutes au cours de l'évènement de juin 2003. Les parcelles agricoles, cultivées dans le sens de la pente, et dont le couvert végétal était alors très faible (mais et betterave), ont versées sur la route (Chemin blanc). L'entrée de la parcelle agricole se trouvant au niveau du point bas, un volume d'eau important s'est alors déversé dans la cour de ferme attenante et la rue du Chemin blanc, provoquant l'inondation. Des pavillons récents implantés le long de cette rue ont subi l'inondation de leur sous-sol (jusque 1,3 mètres d'eau). A noter que ces pavillons récents ont été construits sans respecter le cahier des charges du lotissement qui déconseillait la réalisation de sous-sol et prescrivait la mise en place d'un merlon entre la route et la voie piétonne. Les habitations les plus anciennes, équipées de puisards dans leur sous-sol, n'ont pas subi de dégâts de la même ampleur. L'orage de 1982 avait pour sa part provoqué l'inondation du Château de Lantheuil. Suite à cet évènement, un talus planté et un fossé avaient été mis en place le long de la parcelle agricole à l'origine du ruissellement. De même, suite aux inondations de l'orage de 2003, un talus/fossé a été créé. La commune envisage la création d'un bassin d'infiltration au point bas de la parcelle agricole située le long de la rue du Chemin blanc. Un travail de concertation entre la municipalité et les exploitants agricoles a été engagé afin d'améliorer les pratiques culturales (sillons parallèles à la pente) et l'organisation de l'espace (restructuration du découpage parcellaire et mis en place de haies sur talus). »

Depuis l'approbation du PLU, deux bassins d'infiltration ont été mis en place :

- le premier, situé au Nord du chemin blanc, a une capacité de 600 m³ et est complété d'un réseau de fossés à redents, de noues et de haies. Pour ce faire, des acquisitions foncières ont été réalisées par la Communauté de Communes. Les zones urbanisées de LANTHEUIL sont donc ainsi protégées lors des épisodes pluvieux intenses.

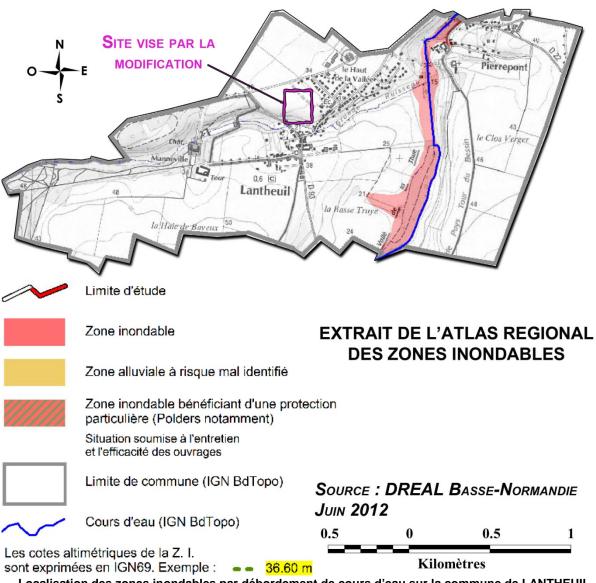
 le second bassin d'infiltration a été réalisé lors de l'aménagement de la première tranche du lotissement de Manneville, il est situé au sein de la zone naturelle au Sud des nouveaux quartiers résidentiels. Les élus ne l'ont pas encore vu rempli à ce jour.

#### Risques naturels

#### Risque inondation par débordement de cours d'eau

Aucun Plan de prévention des Risques Inondation n'est établi sur la commune de LANTHEUIL.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Basse-Normandie, dans son atlas des zones inondables, a identifié une zone inondable par débordement de cours d'eau. Seule la vallée de la Thue semble concernée par ce risque naturel. La carte suivante, réalisée par la DREAL présente ces secteurs inondables par débordement de cours d'eau :



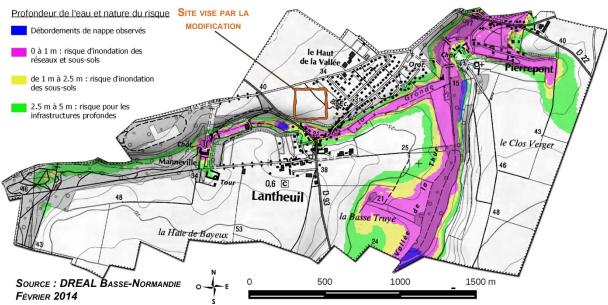
Localisation des zones inondables par débordement de cours d'eau sur la commune de LANTHEUIL (Extrait de la carte réalisée par la DREAL).

Les zones de débordement de nappe sont situées au sein de la vallée de la Thue. Le secteur visé par la modification n°1 du PLU n'est donc pas concerné par ce risque naturel.

#### Risque d'inondation par débordement de nappe

La carte suivante, extraite d'un document réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement renseigne sur les profondeurs de la nappe phréatique en période de très hautes eaux.

#### PROFONDEUR DE LA NAPPE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX



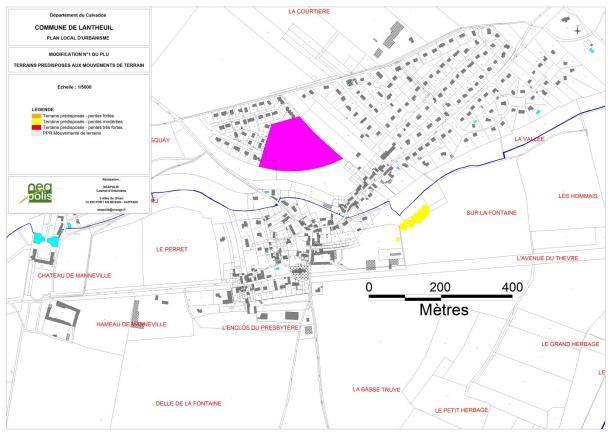
Débordement et profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux (source : DREAL)

Des débordements de nappes ont été observés au sein des lits mineurs des cours d'eau. Les secteurs de vallées et de Pierrepont sont eux concernés par la présence de la nappe entre 0 et 2.5 mètre (zones rose et jaune) : le risque d'inondation pour les réseaux et les sous-sols est donc fortement présent dans ces zones.

Les zones en vert, représentent les terrains où la zone non saturée excède 2.5m : l'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes.

Le secteur d'études est situé à l'écart de cet aléa physique du territoire communal.

#### Risque de glissements de terrains



Terrains prédisposés aux mouvements de terrains

Un seul secteur est prédisposé aux mouvements de terrain sur le territoire communal : il s'agit de pentes modérées situées sur le versant rive droite de La Gronde (lieudit Sur La Fontaine).

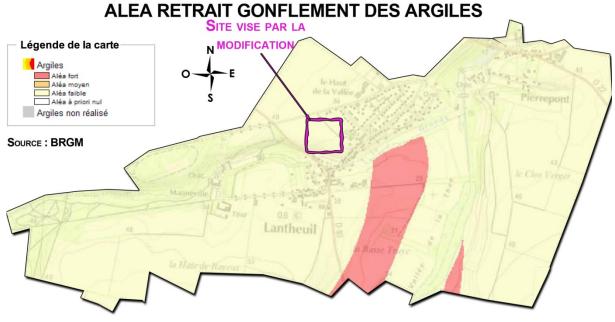
Le secteur visé par la modification n°1 du PLU de LANTHEUIL n'est pas concerné par cet aléa physique du territoire.

#### Retrait-gonflement des sols argileux

La carte suivante, extraite d'un document réalisé par le BRGM, démontre que certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, compte tenu des formations géologiques présentes. Dans ces secteurs, l'aléa y est qualifié de faible à fort.

Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.



Retrait-gonflement d'argiles – secteurs d'aléa faible à fort (Source : BRGM)

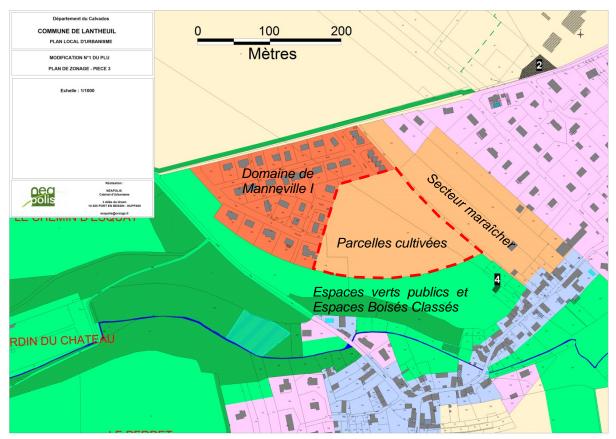
L'ensemble du territoire communal est concernée par cet aléa.

# Risque sismique

Le zonage parasismique de la France place la commune de LANTHEUIL en **zone de sismicité** « **faible** ». Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

#### Milieux naturels et paysages

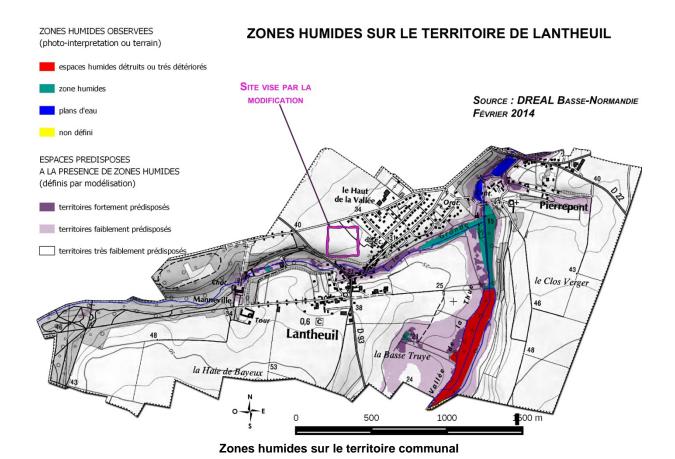


Occupation des sols sur la zone visée par le projet de modification de PLU et à sa périphérie

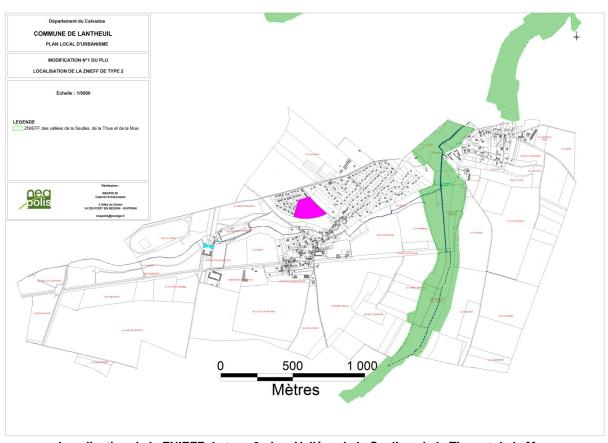
Les parcelles visées par le projet de modification du PLU sont actuellement occupées par des terres cultivées.

#### Elles sont bordées :

- à l'Ouest et au Nord par le quartier pavillonnaire du Domaine de Manneville I : il s'agit de la dernière opération immobilière réalisée sur le territoire communal;
- au Sud par une zone naturelle, enherbée et plantée, puis par une bande boisée, caractérisant le versant rive gauche du vallon de la Gronde. Ces espaces constitue une zone tampon naturelle entre la parcelle du projet et le bourg ancien de LANTHEUIL;
- à l'Est, par un secteur agricole, aujourd'hui exploité par le seul maraîcher de la commune. Cette activité agricole est encore pérenne, c'est pourquoi, elle ne fait pas l'objet de la présente modification du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation. La municipalité souhaite maintenir la vocation agricole de cet espace à court et moyen terme.



# Le secteur d'études n'est pas prédisposé à la présence de zones humides.



Localisation de la ZNIEFF de type 2 : Les Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue

La commune de LANTHEUIL est concernée par la ZNIEFF de type II « Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue ».

Le secteur d'études est situé à l'écart des milieux naturels inventoriés ou protégés.

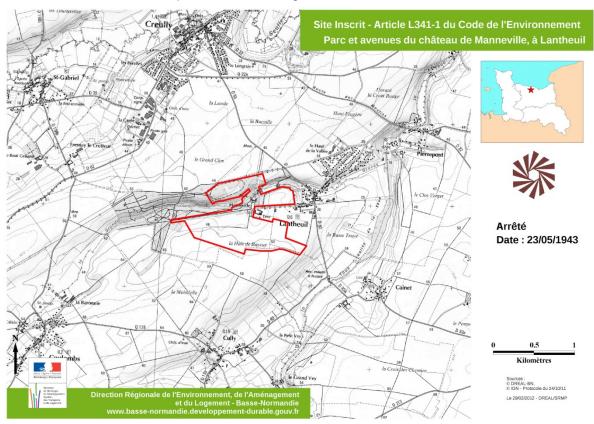
Les enjeux en matière de milieux naturels et de paysage sont donc :

- Le développement de la biodiversité ordinaire au sein des milieux urbains (espaces plantés sur l'ensemble de l'opération diversité des essences choix d'essences régionales) ;
- L'intégration paysagère des nouvelles franges urbaines, et notamment au Sud.

#### **Paysages**

#### Site inscrit, Parc et avenues du château de Manneville

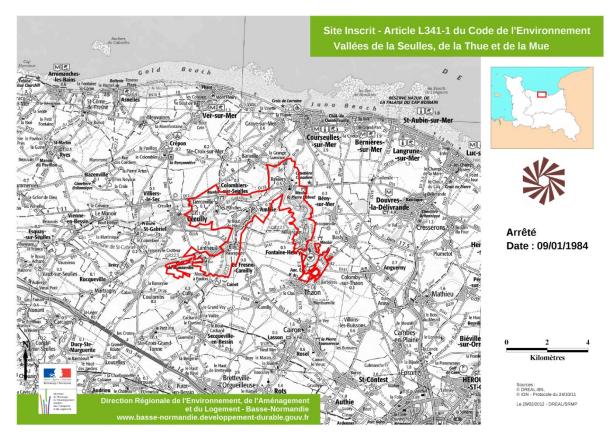
Par arrêté du 23 mai 1943, le parc et les avenues du château de Manneville sont inscrits à l'inventaire des sites dont la conservation présente un intérêt général.



Emprise du site inscrit, Parc et avenues du château de Manneville

#### Site inscrit, Les Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue

Par arrêté du 9 janvier 1984, la grande qualité et richesse des paysages a motivé l'inscription au titre des sites naturels des vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue.



Emprise du site inscrit, Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue

Le site visé par la modification n°1 du PLU de LANTHEUIL n'appartient pas aux sites inscrits, précédemment détaillés.

#### Milieu urbain

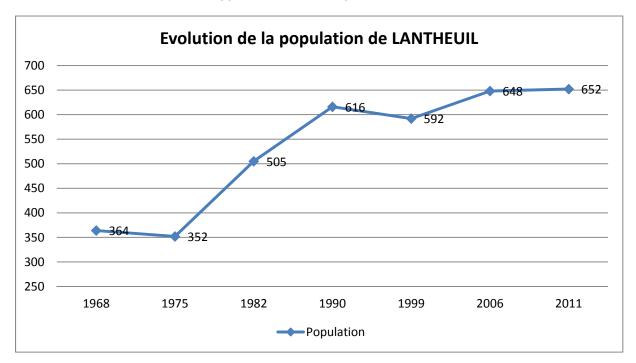
En matière de développement urbain, le PADD de LANTHEUIL indiquait que les extensions urbaines seraient réalisées entre le chemin blanc (au Nord), la route départementale 93 (à l'Ouest), et la vallée de la Gronde, au Sud.

En effet, au cœur du bourg ancien, seules quelques dents creuses subsistent : elles sont très peu nombreuses. Au sein du hameau de Pierrepont, la municipalité a choisi d'interdire toute nouvelle construction afin de protéger les sites naturels (ZNIEFF) et de valoriser le caractère rural et naturel de ce secteur.

Le site visé par la modification n°1 du PLU est définie en continuité des tissus urbains existants. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit donc permettre de poursuivre la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur et d'assurer les interrelations futures entre les quartiers existants et projetés.

#### Démographie et habitat

Depuis l'approbation du PLU en 2010, la population communale n'a que peu évolué au regard des chiffres de l'INSEE : 4 habitants supplémentaires sur la période 2006-2011 ;



Sur cette même période, la commune recense 14 ménages supplémentaires et 14 logements supplémentaires : en passant de 229 à 243 ménages.

Le desserrement des ménages a donc été important entre 2006 et 2011 :

- 2.83 personnes par ménage en 2006 et 2.68 personnes par ménage en 2011.

La production de logements sur la période 2006-2011 n'a donc pas été suffisante pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique projetée dans le PLU de 2010. Elle a juste permis de maintenir le niveau de la population.

Pour rappel, la municipalité de LANTHEUIL visait l'accueil de 150 à 200 personnes supplémentaires à l'horizon 2020-2025 (soit environ 860 habitants en 2025 – Cf PADD page 7).

Pour faire un état plus précis de la démographie communale, il faut cependant intégrer les effets de la dernière opération immobilière (la tranche n°1 du Domaine de Manneville) : avec la réalisation de 28 logements individuels et de 6 logements groupés, la commune a dû accueillir ces dernières années environ 90 personnes supplémentaires.

La population actuelle peut donc être estimée à **742 habitants**. Le nombre de résidence principale peut lui être estimé à **277**.

#### Entre 2015 et 2025 :

La taille des ménages est passée de 2.83 à 2.68 entre 2006 et 2011. Elle devrait continuer à décroître...

On retiendra une hypothèse de 2.6 pour la période 2015-2025 :

Nombre d'habitants en moins, dans les logements existants déjà, en raison du desserrement des ménages :

277 logements X(2.6-2.68) = -22.16 habitants

➤ Nouveaux logements pour maintenir le niveau de la population de LANTHEUIL : 22.16 / 2.6 = 8.52 logements

Pour l'horizon 2025 (à compter de 2015), le point mort est donc estimé à 9 logements.

# Les besoins liés à une croissance démographique modérée

La commune a souhaité opter pour une évolution modérée mais constante de sa population, c'est-à-dire autour de 860 habitants en 2025. Il en découle un objectif de croissance de l'ordre de 118 habitants sur la période 2015-2025. Cet objectif passe par un besoin de produire environ 47 logements selon l'hypothèse de taille des ménages à 2.6 pers/ménages.

#### Synthèse des besoins quantitatifs des logements entre 2015 et 2025 :

A long terme, entre 2015 et 2025....



Les besoins seront établis ainsi :

- 9 logements pour maintenir la population estimée en 2015 ;
- 45 logements pour répondre aux objectifs de croissance fixés dans le PADD du PLU de 2010 :
- Soit un besoin global de 54 logements.

L'ouverture de l'une des deux zones 2AU permettra donc de répondre, en partie, à ces besoins démographiques et consécutivement, de production de logements.

#### Réseaux et équipements

#### Alimentation en eau potable :

La commune de LANTHEUIL est alimentée en eau potable par le syndicat intercommunal des Eaux de la Source de Thaon, créé par arrêté préfectoral du 24 novembre 1950. Les 13 communes, membres du syndicat sont les suivantes :

- Amblie 270 habitants et 120 branchements,
- Anguerny 815 habitants et 290 branchements,
- Anisy: 688 habitants et 276 branchements,
- Basly 998 habitants et 413 branchements,
- Bény sur Mer 350 habitants et 177 branchements,
- Colomby sur Thaon 405 habitants et 148 branchements,
- Fontaine-Henry 469 habitants et 208 branchements,
   Lantheuil 670 habitants et 262 branchements,
- Le Fresne Camilly 853 habitants et 318 branchements.
- Mathieu 2024 habitants et 767 branchements.
- Périers sur le Dan 502 habitants et 207 branchements.
- Thaon 1518 habitants et 581 branchements,
- Villons les Buissons 716 habitants et 271 branchements.

# Nombre d'abonnés au sein du syndicat :

Le service public d'eau potable dessert 10278 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (contre 9470 au 31/12/10) et 4046 abonnés domestiques au 31 décembre 2011 (contre 3 932 au 31/12/10 - + 2.2 % depuis 2010).

La consommation moyenne annuelle par abonné

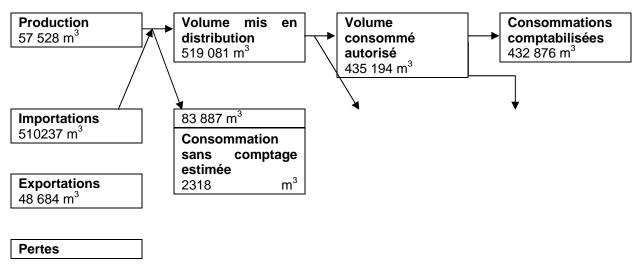
- en 2011, est de 107 m<sup>3</sup> (2007 : 111m<sup>3</sup>)
- en 2003, la consommation moyenne était de 125 m<sup>3</sup>, et en 1999 de 130 m<sup>3</sup>

#### Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau en 2011

Les châteaux d'eau du SIAEP sont localisés sur les communes de Thaon et d'Anguerny :

- Deux réservoirs de 500 m<sup>3</sup> (sur tour) et de 1000 m<sup>3</sup> (au sol) existent à Anguerny;
- Un réservoir de 500 m<sup>3</sup> existe à Thaon. Un second de 500 m<sup>3</sup> est prévu en complément.

Les ressources en eau potable sont suffisantes : les ressources correspondent à une rétrocession de la ville de Caen, à qui appartiennent les forages situés à THAON, à AMBLIE et à FONTAINE-HENRY. Selon l'arrêté préfectoral, la ville de CAEN doit restituer en priorité sur les débits ainsi prélevés, 1800 m³ par jour au SIAEP de THAON.



Entre 2010 et 2011, les volumes produits (issus du forage d'Anguerny) ont augmenté de 34.4% et le total des achats d'eau a diminué de 0.9%.

Le volume consommé autorisé a, quant à lui, augmenté de 8.1% : en passant de 402 521 m3 en 2010 à 435 194 m3 en 2011.

#### Linéaire de réseaux de desserte (hors branchements)

Ce linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 136.52 km au 31/12/2011 (136 au 31/12/2010).

#### Les branchements en plomb :

A l'issue du programme de travaux 2011-2012, c'est environ 200 branchements en plomb qui subsistent encore sur les 4046 branchements du réseau (ils étaient plus de 450 en 2003).

Le réseau est exploité par la SAUR -société d'Aménagement Urbain et Rural- par délégation de service public (DSP), contrat renouvelé pour prendre effet au 01 juillet 2007 expirant le 30 juin 2019

#### Qualité de l'eau

Sur 33 prélèvements réalisés par l'Agence Régionale de Santé, dans le cadre du contrôle sanitaire défini par le Code de la Santé Publique, 33 sont conformes aux analyses microbiologiques et aux paramètres physico-chimiques.

#### Rendement du réseau de distribution

Le rendement du réseau de distribution permet de connaître la part des volumes introduits dans le réseau de distribution qui est consommée ou vendue à un autre service. Sa valeur et son évolution sont le reflet de la politique de lutte contre les pertes d'eau en réseau de distribution : ce rendement est passé de 80.1% en 2010 à 85.2% en 2011.

Au cours des 5 dernières années, 3.24 km de linéaire de réseau ont été renouvelés.

#### Le devenir

Un nouvel arrêté préfectoral sera pris dans le courant de l'année 2014. Il prévoira le transfert de toutes les productions d'eau des membres du syndicat Réseau à ce dernier, à effet du 01 janvier 2014. Ce qui signifie, que la ville de Caen, elle-même, devra transférer ses productions (Bassin de la Mue, Moulines, etc.) à Réseau. La convention entre Caen et le SIAEP de Thaon devient caduque.

A partir de Janvier 2014, tous les membres de Réseau, syndicats intercommunaux et communes, devront acheter leurs besoins en eau potable à Réseau, seul producteur sur son territoire. En contrepartie, Réseau assumera tous les investissements nécessaires, l'entretien, l'amélioration de tous les moyens de production, la recherche de ressources nouvelles, reprendra l'ensemble des contrats d'affermage en cours concernant la production, – et non la distribution - d'eau potable.

Le but est d'assurer la quantité et la qualité d'eau potable à tous les habitants du territoire de Réseau, avec les moyens nécessaires. Cet ensemble ainsi constitué représente plus de 20 millions de m³ d'eau distribuée par an.

Sur un plan pratique, il s'agit de mailler les réseaux des membres du syndicat entre eux, de transférer tous les moyens de production des membres de Réseau, sous la seule responsabilité de Réseau

#### Sécurité incendie

La protection incendie est de la responsabilité de la commune de LANTHEUIL. Elle est assurée par 11 poteaux d'incendie. Tous les poteaux incendie sont conformes aux normes actuellement en vigueur (60 m 3 /h sous une pression résiduelle de 1 bar).

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'Alimentation en Eau Potable.

#### Assainissement des eaux usées

La gestion du réseau d'assainissement est de la compétence de la commune tandis que le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Creully (Lantheuil, Creully, Saint-Gabriel-de-Brécy) gère le traitement.

La gestion du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est du ressort de la Communauté de Communes d'Orival.

La quasi-totalité des habitations est assainie collectivement et dispose d'un réseau séparatif afin de collecter d'une part les eaux usées et d'autre part les eaux pluviales.

La commune de LANTHEUIL est connectée à la station d'épuration de Creully. Cette installation de type bio-disques, a une capacité de traitement pour 4000 équivalent habitants dont 1000 équivalent habitants ont été programmés pour la commune de LANTHEUIL.

A ce jour, 652 habitants (et 284 branchements) sont raccordés au réseau assainissement.

	2012	2013	Variation N/N-1
Données techniques			
Nombre de postes de refoulement	3	3	0%
Linéaire de conduites Eaux Usées	6 746	6 746	0%
Données Clientèles			
Nombre d'abonnés	271	276	2%
Nombre de clients facturés	271	276	1.85%
Volumes assujettis à l'assainissement (en m³)	24 678	26 703	8.21%

#### Les réseaux

Les canalisations :

		Linéaire total (ml)		
Diamètre (mm)	Nature	Unitaire	Séparatif	Pluvial
GRAVITAIRE				
Circulaire 200	Fonte	0	4 072	0
Circulaire 200	PVC	0	516	0
Total Gravitaire		0	4 588	0
REFOULEMENT				
Circulaire 75	Autres	0	382	0
Circulaire 75	PVC	0	600	0
Circulaire 90	Autres	0	1 176	0
Total		0	2 158	0
Refoulement		U	2 130	U
	·	·	·	
Total		0	6 746	0

Les postes de relèvement sont :

- Le poste de relèvement, Rue Fleurie : créé en 2002, il dispose d'une capacité nominale de 21 m³/h ;
- Le poste de relèvement, Rue Ampère : créé en 2002, il dispose d'une capacité nominale de 14 m³/h;
- Le poste de relèvement de Pierrepont : créé en 2008, il dispose d'une capacité nominale de 26 m³/h;

Suite à une étude, réalisée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du domaine de Manneville (par le bureau d'études techniques SO.DE.REF), il a été démontré que le débit, ainsi que le volume de stockage du poste de refoulement principal de la commune de LANTHEUIL (situé rue Fleurie), est en capacité de recevoir les effluents d'eaux usées du lotissement de Manneville :

- Débit de pointe en 2011 : 7.65 m<sup>3</sup>;
- Débit de pointe futur (après la réalisation des deux tranches d'urbanisation du domaine de Manneville): 9.81 m³;
- Débit capable : 20.5 m<sup>3</sup>.

Le délégataire SAUR propose néanmoins d'améliorer les installations en envisageant un traitement de l'hydrogène sulfuré (H2S), responsable des odeurs au niveau du poste de la Rue Fleurie.

Le PLU approuvé en 2010 démontrait la bonne adéquation entre la capacité des réseaux d'eaux usées et le développement urbain projeté dans le document d'urbanisme communal. Le projet de modification n°1 du PLU de LANTHEUIL est donc compatible avec la capacité des réseaux d'assainissement collectif.

#### Gaz

Le réseau de gaz provient de la commune de CREULLY, le long de la RD93. Ce réseau dessert le bourg ancien de LANTHEUIL par des canalisations de 63 mm tandis que la zone pavillonnaire est desservie par des canalisations de 110 mm.

#### Réseaux électriques

La capacité du réseau électrique pour l'ouverture à l'urbanisation de cette seconde tranche du lotissement de Manneville répond d'ores et déjà aux futurs besoins du secteur.

# <u>Télécommunications</u>

Depuis février 2012, le Conseil Général du Calvados a entamé le chantier de déploiement de la fibre optique dans le département. La commune de LANTHEUIL appartient à la première phase des travaux (2012-2016) : ainsi, durant cette période 180 000 prises optiques seront rendues raccordables au réseau Fibre Calvados.

L'accès à la fibre optique est programmé pour juin 2015 sur la commune.

# LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

# Synthèse des enjeux et des besoins

Le projet de modification n°1 du PLU, en permettant l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau quartier d'habitation, conduit à prendre en compte les enjeux et besoins suivants :

- Traitement des nouvelles franges bâties :
  - ✓ Par l'écran paysager entre la RD93 et les nouveaux quartiers (coulée verte),
  - ✓ Par l'aménagement paysager des espaces publics (noues paysagers, espaces verts) et privés.
- Envisager les possibilités d'extensions éventuelles dans l'avenir (vers la zone 2AU, aujourd'hui dédiée au maraîchage),
- Gestion intégrée des eaux pluviales,
- Une offre de logement diversifiée et des formes urbaines adaptées,
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs ;
- Prévoir la création d'espaces de stationnements pour les visiteurs et habitants du secteur.

Quelques extraits des Orientations d'Aménagement sont insérés ci-dessous afin d'appréhender les grandes orientations souhaitées pour cet espace, en matière :

- De principe viaire,
- De trame verte.
- De formes urbaines
- Et de liaisons douces.

Les orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement des secteurs à urbaniser qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de principe viaire, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Les orientations d'aménagement déjà mises en place pour le secteur du projet (pièce intitulée « Orientations d'Aménagement relatives aux zones 1AU et 2AU des Costils » :

#### **Principe viaire:**

La parcelle des Costils est délimitée dans sa partie Ouest par la RD93 (axe CREULLY/LE FRESNE CAMILLY) et le chemin blanc (voie communale) au Nord. Ces deux axes se rejoignent à un carrefour situé au Nord Ouest du Domaine de Manneville I.

Dans un souci de sécurité routière et du fait de la dénivellation de la parcelle par rapport à la voie, il n'était pas prévu d'accès direct sur la route départementale.

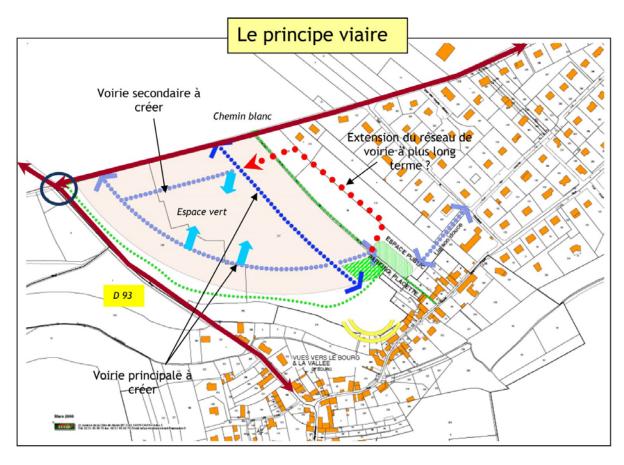
Les accès ont donc été réalisés depuis le chemin blanc en deux points distincts.

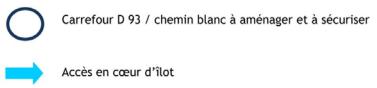
Pour l'urbanisation des zones à urbaniser, une voie de desserte principale doit être réalisée, en arc de cercle, et devra permettre la desserte ultérieure du secteur maraîcher (Zone 2AU). L'accès et le débouché de cette voie de desserte principale est réalisée depuis le chemin blanc.

Ce maillage routier principal est complété par une desserte interne.

Les Orientations d'Aménagement imposaient la sécurisation et l'aménagement du carrefour entre la RD93 et le chemin blanc : cette opération a été réalisée lors de l'urbanisation de la première phase.

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL NEAPOLIS - Cabinet d'Urbanisme





Carte extraite des Orientations d'Aménagement

#### Le traitement des voiries

Les orientations d'aménagement stipulent que les abords des voiries (principales et secondaires) peuvent s'accompagner d'aménagements spécifiques de gestion alternative des eaux pluviales : les noues paysagées. Il s'agit ainsi de prévoir une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site.

Par ailleurs, les orientations indiquent que les voies seront délimitées par des trottoirs facilitant ainsi les cheminements piétons au sein des quartiers résidentiels.

#### Les espaces verts et les liaisons douces ou cheminements piétons

Le caractère végétal et paysagé de la zone sera fortement affirmé à travers notamment l'aménagement des espaces publics. La réalisation de noues paysagées aux abords des voies renforcera ce caractère végétal.

Via la définition d'une zone N au Sud des quartiers résidentiels, une large bande paysagée est préservée de toute urbanisation, permettant de créer un écran végétal entre la RD93 et la zone bâtie. Le but est également que cette « coulée verte » fasse la transition entre la propriété du château de Manneville et les constructions.

Les orientations d'aménagement imposent également :

- la réalisation d'un espace vert central, en cœur de quartier, afin de créer un espace de convivialité:

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL NEAPOLIS - Cabinet d'Urbanisme

- La plantation d'une haie le long du chemin blanc, afin de créer une lisière paysagère et de traiter les nouvelles franges urbaines ;
- La réalisation d'un cheminement piéton sécurisé et paysager depuis le carrefour de la RD93 et le chemin blanc jusqu'au chemin existant qui débouche sur la Rue Fleurie. L'objectif des élus était de favoriser les déplacements piétons depuis la propriété du château de Manneville vers le bourg de LANTHEUIL. A plus long terme, une liaison piétonne pourra être créée entre les nouveaux quartiers et la Rue Courtière.

#### Forme urbaine et programme :

La commune souhaitait voir se développer au sein de ses futurs quartiers urbains, un programme d'aménagement proposant différent type d'habitat dans un souci de mixité urbaine (mixité sociale et mixité architecturale).

L'opération d'aménagement peut ainsi accueillir différents typologies de bâti :

- Les lots libres (accession à la propriété);
- Les microlots (accession à la propriété);
- Les lots intermédiaires (logements locatifs) ;

#### Les lots libres

Les lots libres correspondant à de l'habitat individuel implanté sur des parcelles de 600-800m². Ces lots libres seront de l'accession privée.

#### Les microlots :

Ce type de bâti permet ainsi de répondre à un souci de diminution de la charge foncière (pour les nouveaux accédants, notamment, mais aussi à l'objectif d'une limitation de l'étalement urbain).

Les microlots correspondent à de l'habitat individuel implanté sur des micro-parcelles de 250 à 300 m² (pour une accession à la propriété).

#### Les lots intermédiaires

Pour proposer une alternative au lotissement pavillonnaire qui s'était fortement développé sur le territoire de LANTHEUIL et pour répondre à une raréfaction des terrains constructibles sur le territoire communal, l'habitat intermédiaire doit permettre de produire du logement locatif sur la commune.

Les Orientations d'aménagement fixent :

- Une densité comprise entre 10 et 12 logements par hectare :
- Une part de 20% de la surface totale à urbaniser soit consacrée à de l'habitat locatif social afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages.

L'urbanisation de la première tranche du Domaine de Manneville a déjà permis la mise en œuvre d'un certain nombre des orientations d'aménagement et d'urbanisme, décrites précédemment

Les élus souhaitent renforcer les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les points suivants :

- Imposer la réalisation de quelques places extérieures pour les visiteurs et les habitants ;
- Préciser que la part de 20% de la surface totale à urbaniser, consacrée à de l'habitat locatif social, concerne l'ensemble des ménages, et pas seulement les jeunes ménages comme il était précisé dans le PLU. Il s'agit par exemple de viser aussi les besoins des personnes âgées sur le territoire communal.

Le porteur de projet a d'ores et déjà mis en place des esquisses d'aménagement pour le secteur visé par la modification n°1 du PLU de LANTHEUIL. Elles sont représentées ci-dessous :



Esquisse d'aménagement pour la zone visée par la modification n°1 du PLU

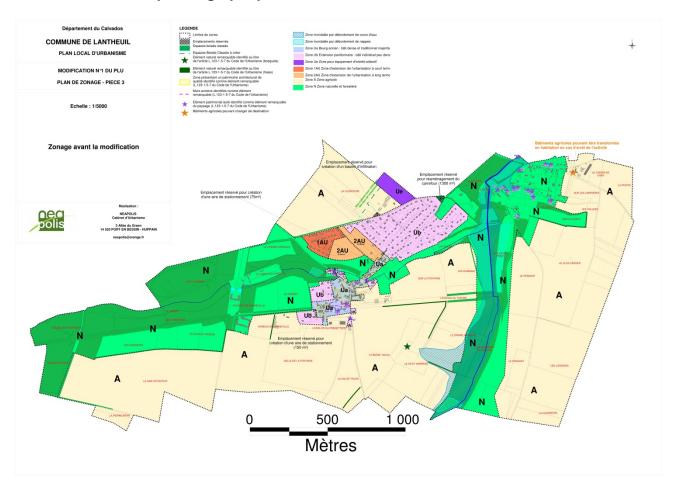
# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL NEAPOLIS - Cabinet d'Urbanisme

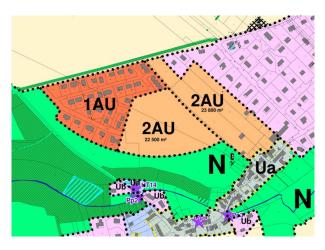
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettrait la réalisation de 35 nouveaux logements.

# Le premier point de la modification n°1 nécessite donc les changements suivants sur le PLU, actuellement applicable :

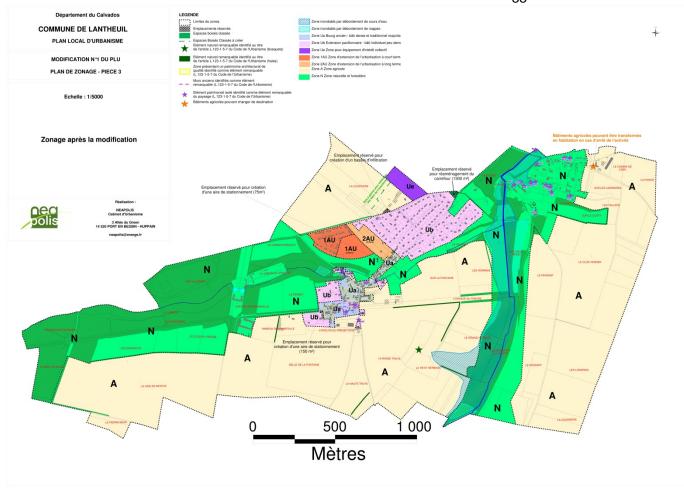
- La modification du règlement graphique (plans de zonage au 1/5000, pièces n°3 du PLU) ;
- L'adaptation mineure du règlement écrit de la zone 1AU afin de permettre la bonne mise en œuvre du projet urbain, architectural et paysager ;
- L'adaptation mineure des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

# La modification des pièces graphiques





Le zonage du PLU avant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Le zonage du PLU après la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La zone 2AU est désormais définie en zone 1AU.

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL NEAPOLIS - Cabinet d'Urbanisme

# L'adaptation du règlement écrit

Règlement de la zone 1AU avant modification	Règlement de la zone 1AU après modification
1AU	1AU
<ul> <li>Article 2</li> <li>Sont admis dans la zone 1 AU</li> <li>les opérations d'aménagement à destination principale de logements à condition qu'elles respectent un schéma d'aménagement d'ensemble et un principe de mixité sociale;</li> <li>Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les constructions liées aux commerces de détail ou aux activités commerciales et celles liées aux services qui sont compatibles avec l'habitat, et les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 111-14 du Code de l'Urbanisme;</li> <li>Les extensions du bâtiment principal et les annexes;</li> <li>Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général;</li> <li>Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.</li> </ul>	<ul> <li>Article 2</li> <li>Sont admis dans la zone 1 AU         <ul> <li>les opérations d'aménagement à destination principale de logements à condition qu'elles respectent un schéma d'aménagement d'ensemble et un principe de mixité sociale;</li> <li>Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les constructions liées aux commerces de détail ou aux activités commerciales et celles liées aux services qui sont compatibles avec l'habitat, et les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 111-14 du Code de l'Urbanisme;</li> <li>Les extensions du bâtiment principal et les annexes;</li> <li>Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général; Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.</li> </ul> </li> <li>Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.</li> </ul>
()  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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.  La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :  Pour les voies structurantes :  Iargeur minimale de chaussée : 5 mètres  Iargeur minimale de plate-forme : 10 mètres  Pour les voies mixtes :  Iargeur minimale de chaussée : 4,5 mètres  Iargeur minimale de plate-forme : 7 mètres	Article 3 ()  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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.  La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :  Pour les voies structurantes :  Iargeur minimale de chaussée : 5 mètres Iargeur minimale de plate-forme : 10 mètres  Pour les voies mixtes :  Iargeur minimale de chaussée : 4,5 mètres Iargeur minimale de plate-forme : 7 mètres  Pour les sentes :
Pas de largeur minimale  La création de voies en impasse est interdite.	Pas de largeur minimale  La création de voies en impasse est interdite.

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

Commune de LANTHEUIL NEAPOLIS - Cabinet d'Urbanisme Les articles 2 et 3 de la zone 1AU ont été modifiés de façon mineure afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain, architectural et paysager.

Il s'agissait notamment d'autoriser au sein de l'article 2, les « affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés », et de supprimer au sein de l'article 3, la phrase suivante : « La création de voies en impasse est interdite ».

# L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

#### Page 9 :

Il s'agit d'ajouter, à la page 12, un nouveau paragraphe pour imposer la réalisation de quelques places de stationnement au sein des espaces publics, pour les visiteurs et habitants des quartiers résidentiels.

# L'offre de stationnement

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

#### Page 12:

# Avant la modification

 La commune exige que 20 % de la surface totale à urbaniser soit consacrée à de l'habitat locatif social afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages.

# Après la modification

 La commune exige que 20 % de la surface totale à urbaniser soit consacrée à de l'habitat locatif social.

La commune ne souhaite pas uniquement viser les jeunes ménages, mais au contraire répondre aux demandes les plus variées (par exemple, maintien des personnes âgées de la commune au sein de logements adaptés à leurs besoins).

# **EXPOSE DES MOTIFS**

# Vitalité de la commune

Pour la vitalité du bourg et la pérennisation des équipements et services existants, la commune se doit de profiter de son attractivité et encourager l'aménagement d'un nouveau quartier, et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire.

Le projet de modification permettra donc l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser.

# Développement urbain et démographique

La commune de LANTHEUIL, en urbanisant successivement les deux premières phases du secteur des Costils, souhaite relancer son dynamisme démographique. Comme il l'a été constaté, le desserrement des ménages a été important durant la période 2006-2011.

L'urbanisation du Domaine de Manneville I doit avoir permis à la commune de LANTHEUIL de relancer positivement la courbe démographique, et de renouveler les classes d'âge au sein de la population communale. Les prochains recensements de la population devraient nous confirmer ces faits.

L'ouverture à l'urbanisation de cette seconde phase de développement urbain va conforter ces dynamiques et permettre à la commune d'approcher la croissance démographique souhaitée et inscrite au sein du PADD du PLU de 2010.

La commune de LANTHEUIL doit donc poursuivre le développement de son parc de logements afin :

- D'assurer une croissance démographique progressive,
- De diversifier son offre de logements et ainsi, répondre à des demandes variées (possibilité de réaliser un parcours résidentiel complet à LANTHEUIL),
- De pérenniser les équipements et services existants (scolaire notamment).

# Un aménagement cohérent et de qualité, créateur d'une nouvelle trame verte et assurant une utilisation économe de l'espace

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de mettre en œuvre un projet urbain, architectural et paysager de qualité.

En effet, les orientations d'aménagement existant pour ces secteurs de développement urbain permettent :

- De développer la trame viaire :
  - o En hiérarchisant les voies (voirie principale et voirie secondaire) :
  - o En assurant la sécurité des usagers (pas de nouvel accès sur la RD93, aménagement et sécurisation du carrefour entre la RD93 et le chemin blanc) ;
  - o En développant le maillage piétonnier (voies à usage mixte création de sentes piétonnes depuis le carrefour RD93/chemin blanc jusqu'au chemin existant débouchant sur la Rue Fleurie.
- De développer les espaces verts et les aménagements paysagers (aux rôles paysagers et hydrauliques):
  - o En imposant la réalisation d'un espace vert central (espace de convivialité) ;
  - o En affirmant le caractère végétal et paysagé à travers notamment les aménagements des espaces publics (noues paysagées aux abords des voies, etc...)
  - En maintenant une large coulée verte au Sud des nouveaux quartiers résidentiels (Zone N et Espaces Boisés Classés au sein du zonage du PLU);

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

- En imposant la plantation d'une haie le long du chemin blanc afin d'assurer une transition paysagère douce entre les espaces bâtis et les espaces agricoles environnants.
- D'assurer une utilisation économe de l'espace, via des densités et des formes urbaines adaptées :
  - La densité minimale doit être de 10 à 12 logements par hectare ;
  - L'opération d'aménagement devra accueillir différentes typologies de bâti (lots libres, microlots, lots intermédiaires pour une offre locative);
  - La commune impose que 20% de la surface totale à urbaniser soit consacrée à de l'habitat locatif social afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages.

# Respect de l'intérêt général.

La modification n°1 du PLU permettra le développement de la population communale, un renouvellement de la population, et parallèlement, la pérennisation et l'optimisation des équipements existants (services publics, services, bâtiments publics, équipements sportifs).

# Respect des orientations et des recommandations du SCoT du Bessin

Le projet de modification n°1 du PLU de LANTHEUIL est compatible avec les orientations du SCoT du Bessin. Il permet notamment la mise en œuvre des orientations du SCoT suivantes :

- Conforter la vocation résidentielle des communes rurales de l'armature urbaine du SCoT, par un urbanisme maîtrisé et progressif.
- Préserver les sites naturels
- Encadrer le développement urbain pour limiter la consommation d'espaces
- > Promouvoir de nouvelles formes d'habitat (augmenter les densités proposer des formes urbaines alternatives à la maison individuelles)
- Assurer une croissance démographique de 1.1% par an en moyenne
- Développer les modes doux

# Respect de l'économie générale du PLU

La modification n°1 du PLU est une évolution qui ne remet pas en cause le parti d'urbanisme défini dans le PLU de LANTHEUIL. En effet, la zone visée par la modification était vouée à moyen terme à l'urbanisation.

# IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION

# Impacts sur le paysage

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, visée par le projet de modification, entraînera, comme toute nouvelle urbanisation, la création d'une nouvelle frange bâtie en limite Sud du secteur.

Les Orientations d'Aménagement, la délimitation d'une coulée verte en limite Sud (Zone N du PLU) et la définition d'Espaces Boisés Classés pour les boisements existants sur le versant en contrebas du secteur permettront d'assurer la réalisation d'une extension urbaine de qualité et une intégration paysagère efficace :

- En protégeant les espaces boisés existants sur le versant de la vallée de la Gronde (EBC sur le document graphique du PLU) ;
- En préservant une coulée verte (définition d'une zone N au sein du PLU) qui doit paysagée et végétale selon les orientations d'aménagement ;
- En réalisant des aménagements paysagers, composés d'essences locales, préservant les qualités paysagères du site ;
- En proposant une offre diversifiée d'habitat et de formes urbaines, dans le respect des caractéristiques architecturales et urbanistiques propres à la commune.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

# Impacts sur les milieux naturels

L'ouverture à l'urbanisation du secteur entraînera une diminution des surfaces agricoles.

Avant le projet de modification du PLU, le site étudié se caractérise par un vaste champ en grandes cultures propice aux écoulements d'eau et à l'érosion.

Les Orientations d'Aménagement incitent à une gestion intégrée des eaux pluviales. Les espaces verts publics seront utilisés pour y stocker et infiltrer les eaux.

Les futures plantations et futurs aménagements paysagers seront répartis dans l'espace du projet et sur les parcelles, autour du bâti : ces éléments enrichiront les milieux naturels urbains.

Notons que le secteur visé par la modification était à moyen terme voué à être urbanisé.

# Impacts sur le milieu urbain

Les impacts sur le milieu urbain seront les suivants :

- La création d'un nouveau quartier ;
- Le renforcement et le développement des liaisons douces (voies à usage mixtes et sentes prévues par les orientations d'aménagement) ;
- La création d'une nouvelle trame viaire au sein du futur quartier permettant d'assurer une desserte cohérente, mais aussi, de favoriser les interrelations entre les quartiers existants et projetés.

Le projet de modification n°1 du PLU, et les orientations d'aménagement afférentes, permettront de limiter ces impacts en :

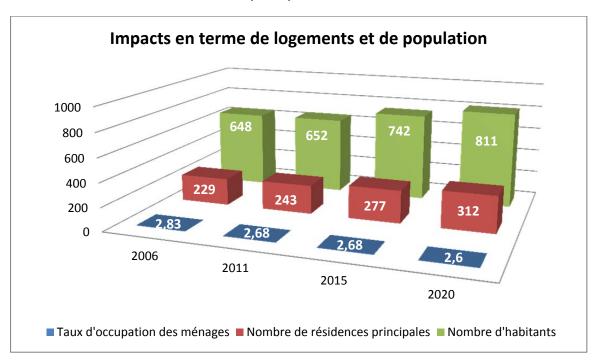
- Assurant un aménagement global cohérent du nouveau quartier;
- Favorisant une intégration efficace des nouveaux habitants ;
- Multipliant les modes de déplacements « doux » (piétons et cycles).

# Impacts sur la démographie

La modification du PLU n'aura pas d'impact en termes de démographie, autre que ceux établis et projetés par le PLU actuellement applicable. En effet, la zone visée par la modification du PLU était vouée à moyen terme à être urbanisée.

L'urbanisation du secteur peut permettre l'implantation d'environ 35 constructions.

Le graphique suivant permet de visualiser les effets de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Les chiffres de 2015 intègrent l'urbanisation de la première tranche du Domaine de Manneville, et ceux de 2020, l'urbanisation du site visé par la présente modification du PLU:



Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages qui devrait se poursuivre au sein de la commune (et en retenant une hypothèse de 2.6 personnes par ménages en 2020-2025), l'ouverture à l'urbanisation du secteur visé par la modification n°1 du PLU devrait permettre d'assurer une augmentation de la population communale (+ 91 personnes – soit une évolution de 9.3%).

# Impacts sur les réseaux et équipements

Les équipements et réseaux publics existants ont une capacité suffisante pour permettre l'urbanisation d'un nouveau quartier urbain, tel que celui étudié.

DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANTHEUIL

# INTRODUCTION

# Objet du second point de la modification du PLU

Le second point de la modification est l'adaptation du règlement écrit du PLU de LANTHEUIL en vue de faciliter son application et sa mise en œuvre, et le rendre compatible avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

# Objectif de la modification :

Le second point de la modification porte sur la mise à jour, l'adaptation et l'assouplissement du règlement écrit du PLU.

# PROJET DE MODIFICATION DU PLU, POINT N°2:

Le point n°2 de la modification n°1 du PLU doit mettre à jour, adapter et assouplir le règlement écrit du PLU de LANTHEUIL, en vue notamment de :

- permettre la mise en œuvre des principes issus des récentes évolutions législatives (Grenelle ALUR) :
  - o introduire les articles 15 et 16;
  - o suppression des articles 5 et 14;
  - favoriser la densification des zones urbaines existantes, mais aussi mieux prendre en compte les constructions existantes pour permettre leur évolution et leur mise en valeur (diminution des marges de recul par rapport aux voies ou aux limites séparative);

C

- supprimer les dispositions générales du règlement écrit :
  - o trop précises, elles obscurcissaient la lecture du règlement ;
  - o erronées et parfois sources de confusion, en raison des évolutions règlementaires ;
- remplacer les notions de SHOB et de SHON par la surface de plancher,
- adapter certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (afin de ne pas imposer, interdire ou encore privilégier certains matériaux et de favoriser les performances énergétiques des constructions),
- assouplir en évitant par exemple d'interdire strictement les affouillements et exhaussements des sols ;

Le second point de la modification n°1 nécessite donc les changements suivants sur le PLU, actuellement applicable :

La modification du règlement écrit. (pièce 4).

# Modification du règlement écrit

Ajustements du règlement écrit du PLU de LANTHEUIL	
Avant	Après
Zone UA	Zone UA
Article 1 Sont interdits:  les lotissements  les constructions à usage d'activités industrielles  les constructions ou installations à usage d'activités agricoles  Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.  Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.  Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes  L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, mobil-home);  L'ouverture et l'exploitation des carrières  Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction  les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.  La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal.	Article 1 Sont interdits:  - les lotissements - les constructions à usage d'activités industrielles; - les constructions ou installations à usage d'activités agricoles; - Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage; - Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain; - Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes; - L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, mobil-home) - L'ouverture et l'exploitation des carrières - Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés Les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal Les éoliennes privées
Article 3  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 d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.  ()	Article 3  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 d'une largeur de 4 mètres au moins et 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) En cas d'existence "d'un alignement de fait" par rapport à la voie publique, les nouvelles constructions doivent respecter cet alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs.
- b) En cas d'absence d'alignement de fait, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des reculs différents pourront être autorisés ou imposés pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

# Article 7

Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait, par rapport aux limites séparatives, d'au moins 4 m.

En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### Article 6

- a) En cas d'existence "d'un alignement de fait" par rapport à la voie publique, les nouvelles constructions doivent respecter cet alignement de fait, qu'il soit constitué par d'autres bâtiments ou par un linéaire de murs.
- b) En cas d'absence d'alignement de fait, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des reculs différents pourront être autorisés ou imposés pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

### Article 7

Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait, par rapport aux limites séparatives, d'au moins 4 m.

En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul ou avec un recul minimal de 2 mètres.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

# Article 8

La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur un même terrain, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

#### Article 8

La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur un même terrain, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes de moins de 10 m².

Non réglementé

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL

NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage collectif ou d'intérêt public.

# Article 9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage collectif ou d'intérêt public. Non réglementé

#### Article 10

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des habitations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est fixée à 7m La hauteur maximale, au faitage, est de 12 m

La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à l'une des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourra être imposée.

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

#### Pour les annexes:

La hauteur des volumes secondaires et bâtiments annexes (ex : garage, atelier, entrepôt) n'excèdera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50m maximum.

#### Article 10

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des habitations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est fixée à 7m La hauteur maximale, au faitage, est de 12 m

La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à l'une des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourra être imposée.

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

#### Pour les annexes:

La hauteur des volumes secondaires et bâtiments annexes (ex : garage, atelier, entrepôt) n'excèdera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50m maximum.

#### Hauteur des constructions principales:

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 12 mètres au faîtage.

#### Hauteur des annexes :

La hauteur des annexes (ex : garage, atelier, entrepôt) n'excèdera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50m maximum.

#### Dispositions particulières

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

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

(...)

#### A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS:

(...)

#### b)- Couvertures:

<u>Les toitures</u> 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 matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise. L'emploi de zinc et bac acier sera autorisé uniquement pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

<u>Les combles et toitures</u> doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit devront être totalement encastrés dans la toiture ; leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum. Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades.

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

(...)

#### **B-LES CLOTURES**

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

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

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

Article 11

(...)

#### A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS:

(...)

#### b)- Couvertures:

<u>Les toitures</u> 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 matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise. L'emploi de zinc et bac acier sera autorisé uniquement pour les toitures monopentes des annexes à

condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

<u>Les combles et toitures</u> doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

Les volumes principaux de la construction seront couverts par une toiture à deux pans, réguliers et symétriques, de pentes comprises entre 40 et 60°.

Des toitures à pentes plus faibles ou des toitures terrasses pourront être autorisées pour les vérandas, annexes, auvents, volumes d'articulation des constructions principales, et dans le cadre de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes.

#### Fenêtres de toit :

**Les châssis de toit** devront être totalement encastrés dans la toiture <del>; leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum</del>. 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.

(...)

#### B - LES CLOTURES

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

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

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, n'excèderont pas 1.2 mètres de haut et devront être constituées :

•	soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit teinte dans la masse à base de ciment pierre ou
	de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocre ou recouvert de pierre de
	pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur au-dessus du sol.

• soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20m) doublé d'une haie vive constituées d'essences locales (cf. plantations de références pour haies en annexe). Les nouvelles plantations de haies de thuyas, de lauriers palmes, cyprès sont interdites.

Les clôtures pleines en pierre de CREULLY (d'aspect traditionnel) sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long de voies publiques. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m.

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

#### Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m en limite séparative de propriété.
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- Les clôtures en PVC

 soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit teinte dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux blanche dans les teintes allant du beige clair au beige ocre ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur au dessus du sol.

- soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20m) doublé d'une haie vive constituées d'essences locales (cf. plantations de références pour haies en annexe). Les nouvelles plantations de haies de thuyas, de lauriers palmes, cyprès sont interdites.
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut (recouvert de pierres ou d'un enduit teinté dans la masse, à base de ciment pierre ou de chaux blanche, dans les teintes allant du beige clair au beige ocré), n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés impérativement d'une composition paysagère composée d'essences locales,

Les clôtures pleines en pierre de CREULLY, d'aspect traditionnel, sont autorisées si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long de voies publiques. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m. Les pierres de substitution devront présenter un aspect strictement identique au produit naturel, tant pour la matière, la couleur, que le type d'appareillage.

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

#### Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m en limite séparative de propriété.
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- Les clôtures en PVC

(...)

Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique 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 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

# *(...)*

#### **UB ARTICLE 1 ARTICLE 1** Sont interdits: Sont interdits: les constructions à usage d'activités industrielles les constructions à usage d'activités industrielles les constructions ou installations à usage d'activités agricoles, les constructions ou installations à usage d'activités agricoles, Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. de voisinage. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes, L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, mobil-home...) L'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, P.R.L, mobil-home...) L'ouverture et l'exploitation des carrières L'ouverture et l'exploitation des carrières Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers. construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers. les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés. véhicules désaffectés. • Les éoliennes privées Les éoliennes privées Article 3 Article 3 I - Accès I - Accès Terrains enclavés Terrains enclavés Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la 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 d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de circulation automobile et en état de viabilité d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets. collecte des déchets. (...) (...) II - Voirie II - Voirie Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL

automobile est soumise aux conditions suivantes :

La création de voies en impasse est interdite.

largeur minimale de chaussée : 5 mètres largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

automobile est soumise aux conditions suivantes :

La création de voies en impasse est interdite.

• largeur minimale de chaussée : 5 mètres

• largeur minimale de plate forme : 8 mètres

NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

	48
Article 6	Article 6
Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à	Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 3 m par rapport à
l'alignement.	l'alignement.
Les portails seront implantés à au moins deux mètres de la voie publique pour des raisons de sécurité.	Les portails seront implantés à au moins deux mètres de la voie publique pour des raisons de sécurité.
	Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt publique peuvent s'implanter à
	l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.
	L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité
	de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas
	aggraver la non-conformité.
Article 7	Article 7
Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :	Les nouvelles constructions et installations pourront être implantées :
soit en limite séparative	<ul> <li>soit en limite séparative</li> </ul>
<ul> <li>soit en retrait, par rapport aux limites séparatives, d'au moins 4 m.</li> </ul>	<ul> <li>soit en retrait, par rapport aux limites séparatives, d'au moins 4 m.</li> </ul>
En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment	En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment
existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en	existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en
harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.	harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.
Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux	Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux
constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services	constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services
d'intérêt général.	d'intérêt général.
	L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments
	situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.
	L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du
	léger recul ou avec un recul minimal de 2 mètres.
	En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil,
	devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne
	permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens
	situés sur limite ou en léger recul.
	Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en
	léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.
	leger recur ou à une distance minimale de 2 metres de la limite separative.
	L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité
	de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas
	aggraver la non-conformité.
Article 8	Article 8
La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur un même terrain, ne peut être	La distance entre deux constructions non contiguës, édifiées sur un même terrain, ne peut être
inférieure à 4 mètres.	inférieure à 4 mètres.
	Non réglementé
Article 9	Article 9
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.
	Non réglementé

La hauteur des habitations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est fixée à 6 m.

La hauteur maximale, au faitage, est de 11 m.

La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à l'une des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourra être imposée.

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

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faitage. Celle des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

#### Article 10

La hauteur des habitations, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, sous la sablière des constructions, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques, est fixée à 6 m.

La hauteur maximale, au faitage, est de 11 m.

La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.

Pour assurer cette homogénéité, une hauteur moyenne ou bien égale à l'une des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère pourra être imposée.

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

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faitage. Celle des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

#### Hauteur des constructions principales:

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

#### Hauteur des annexes

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faitage. Celle des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

#### Dispositions particulières

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

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

#### Article 11

(...)

#### b) - Couvertures :

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

#### Article 11

(...)

#### b) - Couvertures:

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

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

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 matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise. L'emploi de zinc et bac acier sera autorisé uniquement pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

<u>Les combles et toitures</u> doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

#### Fenêtres de toit :

**Les châssis de toit** devront être totalement encastrés dans la toiture ; leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum. Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des façades.

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

#### c)- Les vérandas :

Les vérandas devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (couleurs, matériaux...) ainsi qu'à leur environnement.

L'emprise de la véranda ne devra pas être totale sur la façade de la construction ; les murs pignons seront ainsi dégagés. Les teintes de la structure de la véranda seront soutenues.

#### **B-LES CLOTURES**

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

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

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur au-dessus du sol, pouvant être doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20 m) doublée d'une haie vive constituée d'essences locales (cf. plantations de références pour haies en annexe). Les nouvelles

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 matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise. L'emploi de zinc et bac acier sera autorisé uniquement pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

<u>Les combles et toitures</u> doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

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 encastrés dans la toiture ; <del>leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum</del>. 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.

#### c)- Les vérandas :

Les vérandas devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux (couleurs, matériaux...) ainsi qu'à leur environnement.

L'emprise de la véranda ne devra pas être totale sur la façade de la construction ; les murs pignons seront ainsi dégagés. Les teintes de la structure de la véranda seront soutenues.

#### **B - LES CLOTURES**

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

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

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, n'excèderont pas 1.2 mètres de haut et devront être constituées :

 soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur au dessus du sol. plantations de haies de thuyas, de lauriers palmes, cyprès sont interdites.

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

#### Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m en limite séparative de propriété.
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- Les clôtures en PVC non ajourée en limite de voie publique.

# soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20m) doublé d'une haie vive constituées d'essences locales (cf. plantations de références pour haies en annexe). Les nouvelles plantations de haies de thuyas, de lauriers palmes, cyprès sont interdites.

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres, accompagnés impérativement d'une composition paysagère composée d'essences locales,

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

#### Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en facade.
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m en limite séparative de propriété.
- les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche...)
- Les clôtures en PVC non ajourée en limite de voie publique.

#### Article 12

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

- Pour toute nouvelle construction a usage d'habitation, deux places de stationnement non couvertes devront être créées sur la parcelle par logement.
- Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette devra être créée.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

# Article 12

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

- Pour toute nouvelle construction a usage d'habitation, deux places de stationnement non couvertes devront être créées sur la parcelle par logement.
- Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette surface de plancher devra être créée.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique 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 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

52	
Ue	Ue
Article 3	Article 3
()	()
II - Voirie	II - Voirie
Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant	Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant
à leur destination et à l'importance de leur trafic.	à leur destination et à l'importance de leur trafic.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux	Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux
exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation	La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation
automobile est soumise aux conditions suivantes :	automobile est soumise aux conditions suivantes :
largeur minimale de chaussée : 5 mètres	<ul> <li>largeur minimale de chaussée : 5 mètres</li> </ul>
largeur minimale de plate-forme : 8 mètres	largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
Article 11	Article 11
()	()
B-LES CLOTURES	B - LES CLOTURES
Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des	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. L'usage du béton est	dimensions des clôtures de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. <del>L'usage du béton est</del>
interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par	interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par
des essences locales (cf. plantations de références en annexes)	des essences locales (cf. plantations de références en annexes)
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière de performance énergétique 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 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
	Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications
	numériques (gaines, fourreaux).

#### 53 1AU 1AU Article 2 Article 2 Sont admis dans la zone 1 AU Sont admis dans la zone 1 AU • les opérations d'aménagement à destination principale de logements à condition qu'elles les opérations d'aménagement à destination principale de logements à condition qu'elles respectent un schéma d'aménagement d'ensemble et un principe de mixité sociale ; respectent un schéma d'aménagement d'ensemble et un principe de mixité sociale ; Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les constructions liées aux commerces de détail ou aux activités commerciales et celles liées constructions liées aux commerces de détail ou aux activités commerciales et celles liées aux services qui sont compatibles avec l'habitat, et les éventuels équipements collectifs aux services qui sont compatibles avec l'habitat, et les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que le d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 111-14 du Code de équipements publics conformément aux dispositions de l'article R 111-14 du Code de l'Urbanisme : l'Urbanisme: Les extensions du bâtiment principal et les annexes ; Les extensions du bâtiment principal et les annexes ; Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général; Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ; Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure. du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés. • Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure. Article 3 Article 3 (...) (...) II - Voirie II - Voirie Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : automobile est soumise aux conditions suivantes : Pour les voies structurantes : Pour les voies structurantes : • largeur minimale de chaussée : 5 mètres largeur minimale de chaussée : 5 mètres • largeur minimale de plate-forme : 10 mètres • largeur minimale de plate-forme : 10 mètres Pour les voies mixtes : Pour les voies mixtes : • largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres • largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres largeur minimale de plate-forme : 7 mètres • largeur minimale de plate-forme : 7 mètres Pour les sentes : Pour les sentes : • Pas de largeur minimale • Pas de largeur minimale La création de voies en impasse est interdite. La création de voies en impasse est interdite. Article 7 Article 7

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

Les nouvelles constructions s'implanteront :

Soit en retrait par rapport à la limite séparative à condition que ce retrait ne soit pas

Soit en limite séparative

inférieur à 4 m.

Les nouvelles constructions s'implanteront :

Soit en retrait par rapport à la limite séparative à condition que ce retrait ne soit pas

• Soit en limite séparative

inférieur à 4 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux	Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux
constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.	constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
	Règles d'implantation:  L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.  En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.  Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.
Article 8 A moins qu'ils ne soient jointifs, la distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière ne devra jamais être inférieure à 4m.	Article 8 A moins qu'ils ne soient jointifs, la distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière ne devra jamais être inférieure à 4m. Non réglementé
Article 10 Hauteur maximale :	Article 10 Hauteur maximale :
La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 m au faitage et à 7 mètres à l'égout du toit.	La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 m au faitage et à 7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.
Le seuil des nouvelles constructions devra être surélevé de 20 cm au minimum par rapport au niveau des voiries.	Le seuil des nouvelles constructions devra être surélevé de 20 cm au minimum par rapport au niveau des voiries.
<ul> <li>Limite d'application de la règle :</li> <li>Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.</li> <li>les annexes isolées (ex : garages) auront une hauteur maximale de 4m mesurée au faitage</li> </ul>	<ul> <li>Limite d'application de la règle:         <ul> <li>Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.</li> <li>les annexes isolées (ex : garages) auront une hauteur maximale de 4m mesurée au faitage</li> </ul> </li> </ul>
La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 m maximum.	La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 m maximum.
Article 11 ()  A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS: () b)- 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	Article 11 ()  A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS: () b)- 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

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

et de son environnement.

Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise. L'emploi de zinc et bac acier sera autorisé uniquement pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit être soignée.

<u>Les combles et toitures</u> doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.

#### Fenêtres de toit :

Les châssis de toit devront être totalement encastrés dans la toiture ; leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum. Les châssis de toit devront respecter l'alignement vertical des fenêtres des facades.

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

(...)

#### **B-LES CLOTURES**

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

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

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur au-dessus du sol, pouvant être doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20 m) obligatoirement doublé d'une haie vive constituée d'essences locales (cf. plantations de références pour haies en annexe). Les nouvelles plantations de haies de thuyas, de lauriers palmes, cyprès sont interdites.

et de son environnement.

Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise. L'emploi de zinc et bac acier sera autorisé uniquement pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

Dans un objectif de développement durable, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires, dont l'intégration architecturale doit être soignée.

<u>Les combles et toitures</u> doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes comprises entre 40° et 60°.

Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être réduites. Les bâtiments annexes (ex véranda) pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant. 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 encastrés dans la toiture <del>; leur longueur et leur largeur seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum</del>. 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.

(...)

#### **B-LES CLOTURES**

En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, un mur de clôture doit restituer ce même alignement.

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

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

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, n'excèderont pas 1.2 mètres de haut et devront être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre de pays n'excédant pas 1,20 m de hauteur au-dessus du sol, pouvant être doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage (hauteur maximale 1,20m) doublé d'une haie vive constituées d'essences locales (cf. plantations de références pour haies en annexe). Les nouvelles plantations de haies de thuyas, de lauriers palmes, cyprès sont interdites.
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,

	56
Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.	<ul> <li>Soit de grillages sombres, accompagnés impérativement d'une composition paysagère composée d'essences locales,</li> </ul>
Sont interdits:	
<ul> <li>les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,</li> </ul>	Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
<ul> <li>les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,</li> </ul>	Sont interdits:
<ul> <li>les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m</li> </ul>	<ul> <li>les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,</li> </ul>
en limite séparative de propriété.	<ul> <li>les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,</li> </ul>
• les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques	<ul> <li>les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 0,50 m</li> </ul>
de tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche)	en limite séparative de propriété.
<ul> <li>Les clôtures en PVC non ajourée en limite de voie publique.</li> </ul>	<ul> <li>les clôtures utilisant des matériaux métalliques non décoratifs tels que tubes ou plaques de</li> </ul>
	tôles et les clôtures de fortune (palissades de planche)
	<ul> <li>Les clôtures en PVC non ajourée en limite de voie publique.</li> </ul>
	<u>()</u>
Article 12	Article 12
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors
des voies publiques.	des voies publiques.
<ul> <li>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement non</li> </ul>	<ul> <li>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, deux places de stationnement non</li> </ul>
couvertes devront être créées sur la parcelle par logement.	<del>couvertes</del> devront être créées <del>sur la parcelle</del> par logement.
<ul> <li>Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités</li> </ul>	Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités
artisanales une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors	artisanales une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la <del>surface hors</del>
œuvre nette devra être créée.	œuvre nette surface de plancher devra être créée.
	·
Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au	Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au
stationnement des vélos.	stationnement des vélos.
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière de performance énergétique 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 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
	Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications
	numériques (gaines, fourreaux).

2AU	2AU
Article 6	A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront :
Non réglementé	Soit à l'alignement
	Soit en retrait d'au moins 2 m
	Les portails seront implantés à au moins deux mètres de la voie publique pour des raisons de sécurité.
	Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux
	constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services
	d'intérêt général.
Article 7	Règles d'implantation :
Non réglementé	L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en
	respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres. Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en
	léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.
	Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :
	- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
	- les réseaux d'intérêt public.
Α	A
Article 3	Article 3
I - Accès Terrains enclavés	<u>I - Accès</u> Terrains enclavés
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la	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 d'une largeur de 4 mètres au moins et permettant de	circulation automobile et en état de viabilité <del>d'une largeur de 4 mètres au moins</del> et permettant de
satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la	satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la
collecte des déchets.	collecte des déchets.
()	()
II - Voirie : Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant	II - Voirie :   Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant
à leur destination et à l'importance de leur trafic.	à leur destination et à l'importance de leur trafic.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux	Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux
exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation	La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation
La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :	La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :  • largeur minimale de chaussée : 5 mètres	La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
automobile est soumise aux conditions suivantes :	automobile est soumise aux conditions suivantes :
automobile est soumise aux conditions suivantes :  • largeur minimale de chaussée : 5 mètres	automobile est soumise aux conditions suivantes :  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres

	30
Article 8	Article 8
A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra	A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra
jamais être inférieure à 4 m.	<del>jamais être inférieure à 4 m.</del>
Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en	Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en
vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.	vis à vis ne comportent pas de baies principales.
	Non réglementé
Article 10	Article 10
Pour les constructions à usage d'habitation :	Pour les constructions à usage d'habitation :
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 12	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à
mètres au faitage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol	l'acrotère et 12 mètres au faitage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la
existant avant travaux.	construction et le sol existant avant travaux.
Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible	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	emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignons, etc
()	()
Article 11	Article 11
<u>()</u>	<u>()</u>
<u>B – CLOTURES</u>	B – CLOTURES
Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à	Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à
la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la	la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la
circulation, notamment en diminuant la visibilité.	circulation, notamment en diminuant la visibilité.
Sont interdits :	Sont interdits :
<ul> <li>les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,</li> </ul>	<ul> <li>les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,</li> </ul>
les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,	• les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
<ul> <li>les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 2 m en</li> </ul>	• les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure à 2 m en
limite séparative de propriété,	limite séparative de propriété,
les clôtures exclusivement en grillage, non doublées d'une haie vive.	<ul> <li>les clôtures exclusivement en grillage, non doublées d'une haie vive.</li> </ul>
Les clôtures en PVC non ajourée	Les clôtures en PVC non ajourée
2 Les ciotales en l've non ajource	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière de performance énergétique 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 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
	Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications
	numériques (gaines, fourreaux).

# N

#### Article 2

#### 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.

# \_

#### Article 2

#### 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.

#### Article 3

#### 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 d'une largeur de 4 mètres au moins et 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 (largeur minimale du passage : 4 m).

#### Article 7

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'entraine 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 urbanises, intégration paysagère...).

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (L>H/2).

## Article 3

#### 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 <del>d'une largeur de 4 mètres au moins</del> et 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 (largeur minimale du passage : 4 m).

#### Article 7

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'entraine 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 urbanises, intégration paysagère...).

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété <del>au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (L>H/2)</del>.

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de LANTHEUIL

NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

# Article 8

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de facades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Non réglementé

### Article 10

#### Dans l'ensemble de la zone N.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit 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 10

#### 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 11

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.

#### Article 11

(...)

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.

#### Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure a 2 m en limite séparative de propriété,
- les clôtures exclusivement en grillage, non doublées d'une haie vive.
- Les clôtures en PVC

#### 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 matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise. L'emploi de zinc sera autorisé pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

#### Sont interdits:

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en facade.
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, d'une hauteur supérieure a 2 m en limite séparative de propriété.
- les clôtures exclusivement en grillage, non doublées d'une haie vive.
- Les clôtures en PVC

# (...)

#### 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 matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate naturelle ou vieillie et l'ardoise.

L'emploi de zinc sera autorisé pour les toitures monopentes des annexes à condition que la pente ne soit pas visible de l'espace public.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les

# Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

	01
volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes	volumes de la construction principale seront couverts par une toiture à deux versants, de pentes
comprises entre 40° et 60°.	comprises entre 40° et 60°.
Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être	Dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, les pentes pourront être
réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.	réduites. Les bâtiments annexes pourront avoir des pentes réduites ou un seul versant.
	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 ; leur longueur et leur largeur	Fenêtres de toit :
seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum. Les châssis de toit devront respecter	Les châssis de toit devront être totalement encastres dans la toiture ; leur longueur et leur largeur
l'alignement vertical des fenêtres des façades.	seront respectivement d'1,20 m et de 0,80 m au maximum. Les châssis de toit devront respecter
Les lucarnes, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.	l'alignement vertical des fenêtres des façades.
()	Les lucarnes, à bâtière ou à capucine, seront plus hautes que larges.
	()
	Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière de performance énergétique 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 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en
	matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
	matiere a mijrastractures et reseaux de communications electromiques
	Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications
	numériques (gaines, fourreaux).

# **EXPOSE DES MOTIFS**

La municipalité de LANTHEUIL a choisi de mettre à jour, d'adapter et d'assouplir le règlement écrit de son PLU.

Il s'agissait d'intégrer les nouvelles exigences règlementaires, mais aussi de faciliter l'application et la mise en œuvre des règles d'urbanisme.

Les principaux objectifs sont de :

- permettre la mise en œuvre des principes issus des récentes évolutions législatives (Grenelle – ALUR) :
  - introduire les articles 15 et 16 :
  - suppression des articles 5 et 14;
  - o favoriser la densification des zones urbaines existantes, mais aussi mieux prendre en compte les constructions existantes pour permettre leur évolution et leur mise en valeur
    - Articles 3 : ne pas fixer de largeur minimale pour les accès ;
    - Articles 6 et 7 : diminution des marges de recul par rapport aux voies ou aux limites:
    - Article 8 et 9 : ne pas règlementer dans les zones urbaines et à urbaniser
- supprimer les dispositions générales du règlement écrit :
  - o trop précises, elles obscurcissaient la lecture du règlement ;
  - o erronées et parfois sources de confusion, en raison des évolutions règlementaires ;
- remplacer les notions de SHOB et de SHON par la surface de plancher suite à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 décembre 2011,
- adapter certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions
  - o afin de ne pas imposer, interdire ou encore privilégier certains matériaux ;
  - o afin de favoriser les performances énergétiques des constructions) :
  - o afin d'autoriser les toitures terrasses et intégrer la notion d'acrotère pour régir la hauteur des constructions ;
- **assouplir** en évitant par exemple d'interdire strictement les affouillements et exhaussements des sols ou encore les lotissements au sein de l'article 1 ;

Ces modifications règlementaires ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et permettent d'assurer les principes issus de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

# IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION

# Impacts sur le paysage

Les modifications apportées à l'article 11 qui réglemente l'aspect extérieur impacteront peu les paysages. L'aspect extérieur renvoie à une apparence, à une configuration qui s'offre aux regards depuis un lieu public ou privé externe à l'immeuble considéré.

En appuyant son attention notamment sur cet article, la municipalité œuvre pour répondre aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse des futurs projets dans le milieu environnant tout en s'assurant que les règles imposées soient légales.

# Impacts sur les milieux naturels

Les modifications apportées au règlement écrit n'auront pas d'impact sur les milieux naturels, l'article 13 n'ayant pas été modifié.

# Impacts sur le milieu urbain

Les modifications du règlement permettent de favoriser la diversité architecturale, et de mettre en œuvre certains principes de la loi Grenelle.

Les modifications favorisent la densification des tissus urbanisés et à urbanisés, et prennent mieux en compte le bâti existant pour faciliter les rénovations, les extensions et les changements de destination des bâtiments existants. Il s'agit de pouvoir optimiser les capacités de densification et de mutation sur le territoire de LANTHEUIL, sans avoir à consommer davantage d'espaces agricoles et naturels.

# Impacts sur la démographie

Les modifications du règlement écrit n'auront aucun impact direct en termes de démographie.

# Impacts sur les réseaux et équipements

Le point n°2 de la modification n°1 du PLU n'aura aucun impact direct en termes de réseaux et d'équipements.