



Commune de

Menneval

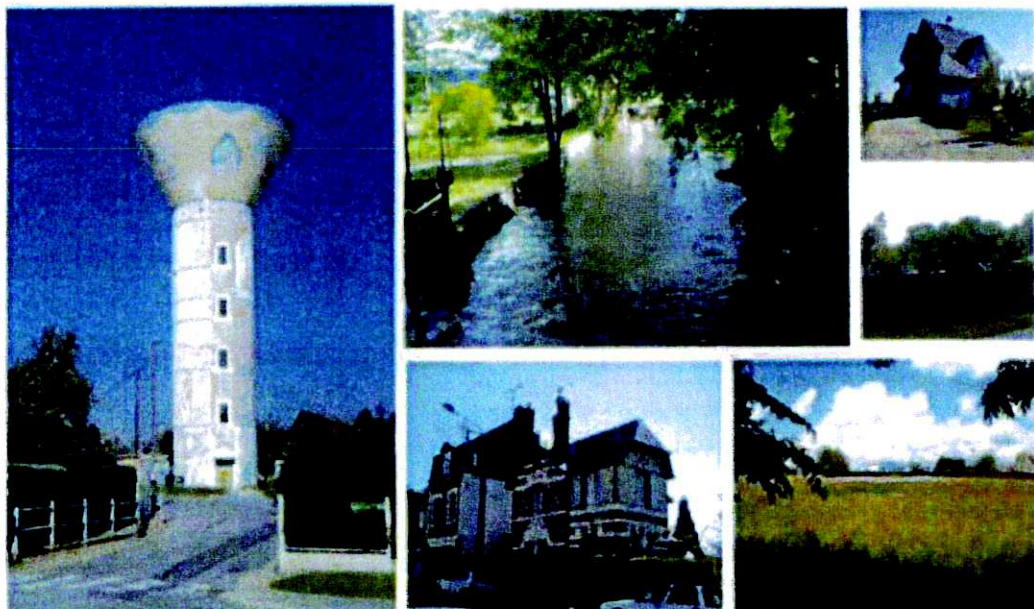


P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 5 Avril 2012



PLU approuvé le 5 Avril 2012

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 06 mars 2014

Modification simplifiée n° 2 approuvée le 08 décembre 2016

Modification simplifiée n° 3 approuvée le 14 septembre 2018

Le Maire,

Mme Françoise CANU



Canu

4 - Règlement

N.I.S
André R. Weil



SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales

Chapitre I : Champ d'application, portée et contenu du règlement

- I - Champ d'application territorial
- II - Champ d'application matériel
- III - Cumul des réglementations d'urbanisme

Chapitre II : Division du territoire en zones

- I - Les différentes zones
- II - Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Titre II : Règles applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables aux zones UA et UAa
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables aux zones UC et UCa
- Dispositions applicables à la zone UE
- Dispositions applicables aux zones UZ et UZa

Titre III : Règles applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone 1AUB
- Dispositions applicables à la zone 1AUZc
- Dispositions applicables à la zone 1AUZg

Titre IV : Règles applicables aux zones naturelles

- Dispositions applicables à la zone N
- Dispositions applicables à la zone A

Titre V : Annexes



Commune de Menneval
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Sommaire



Dispositions générales

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES



Commune de Menneval
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Dispositions générales



Dispositions générales

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Menneval.

II - Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...)

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone UA : zone urbaine mixte dense du centre bourg.
- la zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg.
- les zones UC et UCa : zone urbaine mixte de densité faible. La zone UCa se différencie de la zone UC car elle dispose de règles d'implantation particulières compte-tenu de sa situation en entrée de ville dans la vallée et située sur un coteau en partie boisé.
- la zone UE : zone urbaine à vocation d'équipements collectifs d'intérêt général.
- la zone UZ : zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques.

2) les zones à urbaniser

- la zone 1AUB : zone de développement futur de l'urbanisation à dominante d'habitat disposant d'un règlement.
- la zone 1AUZg : zone de développement futur de l'urbanisation à dominante activités disposant d'un règlement et correspondant à la ZAC communautaire des Granges.
- la zone 1AUZc : zone de développement futur de l'urbanisation à dominante d'activités commerciales disposant d'un règlement et dans la continuité de la zone UZ au Nord de la commune.

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle stricte
- la zone A : zone à vocation strictement agricole



Dispositions générales

II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Règle 1 : affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées.

Règle 2 : extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface hors œuvre nette devra se limiter à 30% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Règle 3 : construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Règle 4 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel

Les constructions pourront être accordées si elles ne respectent pas les articles 1 à 13 des règlements présentés ci-après s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

La reconstruction à l'identique ne peut s'envisager qu'à la stricte équivalence de surface hors œuvre nette existante avant la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Règle 5 : adaptations mineures

L'article L 123-1 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Règle 6 : emprise au sol

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

Règle 7 : cheminements

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

Règle 8 : hauteur

La hauteur des constructions est constituée par la plus grande des valeurs obtenue en mesurant la distance entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction (hors cheminées et antennes de réception hertzienne).



Dispositions générales

Règle 9 : les mares existantes

Les mares repérées au titre de l'article L 123-1-5 7° du C.U. sur les documents graphiques du PLU sont inconstructibles

Elles peuvent être agrandies si l'utilité en est justifiée.

Règle 10 : les haies existantes

Les haies repérées sur les documents graphiques du PLU doivent être préservées au titre de l'article L 123-1-5 7° du C.U.

Elles peuvent être entretenues (taillies, recépage ...) et complétées, mais ne peuvent être dessouchées et/ou arasées.

Règle 11 : les bâtiments remarquables

Les bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU doivent être préservés au titre de l'article L 123-1-5 7° du C.U.

Ils peuvent faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement de destination dans le respect du présent règlement, sous réserve de ne pas en modifier l'aspect extérieur.

Règle 12 : zones de bruit

Dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés aux documents graphiques (RD 6138 et voies ferrées SNCF), les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996. Ces couloirs sont reportés sur le plan des annexes informatives du présent dossier de PLU (cf. annexes du présent dossier de PLU).

Règle 13 : présence de cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées sur les documents graphiques du présent dossier de PLU par plusieurs figurés particuliers, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Règle 14 : zones inondables

1^{er} point : dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Charentonne reportée sur les documents graphiques du présent dossier de PLU ; les sous-sols sont interdits et toutes les mesures techniques devront être prises pour mettre les constructions nouvelles hors d'eau.

2nd point : sur le reste du territoire communal, les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.

Règle 15 : préservation des entrées de ville

La RD 438 et la RD 6138 (au Nord de la RD 438) sont concernées par la protection des entrées de ville au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Dispositions générales

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Le PLU de Menneval intègre des orientations particulières d'aménagement constitutives de mesures compensatoires au titre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme permettant l'implantation avec un retrait d'au moins 20 mètres (et non plus 100m) par rapport à la limite de propriété de la RD 438 et de la RD 834 (cf article 1AUZg 6).

Règle 16 : essences végétales

Les articles 11 et 13 des zonages réglementaires du présent règlement contiennent des références à des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

• Argousier	<i>Hyppophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgæ</i>
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europæus</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulu</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>



Dispositions générales

Règle 17 : faîtage

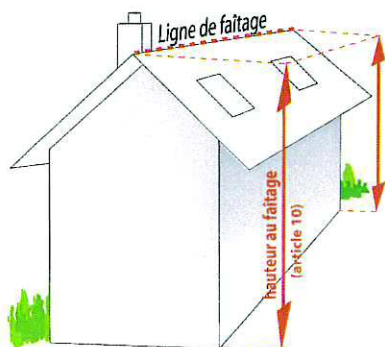
Le présent règlement utilise le faîtage comme hauteur maximale des constructions nouvelles admises.

Le faîtage est alors compris comme la ligne des plus hauts points d'une toiture. En sont exclus les cheminées, les ouvrages techniques (ventilation...), antennes, etc.

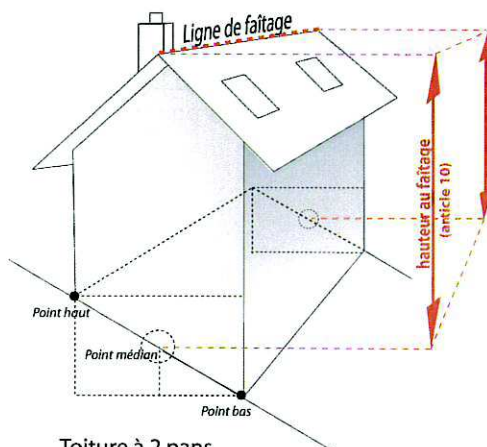
Le faîtage ne s'attache pas à un seul pignon / façade de la construction : des pignons / façades pourront avoir une hauteur différente car la règle ne peut être applicable qu'au faîtage le plus élevé.

Le point de départ de calcul de la hauteur du faîtage est le point du sol le plus bas du niveau naturel du sol après travaux. Les constructions disposent d'une hauteur maximale du premier niveau (ou dalle) de 0,60 m à partir de ce même niveau du terrain naturel avant travaux.

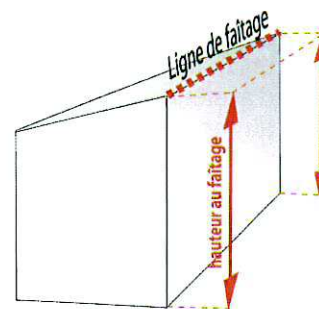
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la ligne entre le niveau le plus et le plus bas qui servira de base au calcul de la hauteur au faîtage.



Toiture à 2 pans



Toiture à 2 pans
cas d'un terrain en pente



Toiture monopente

Règle 18 : voiries départementales

- Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie.

- Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord exprès du département.

Règle 19 : Servitudes de Gaz

Une canalisation de transport de matière dangereuse traverse le territoire communal de Menneval. Cette canalisation transporte du gaz naturel (DN 150) et est exploitée par GRT Gaz – Direction Val de Seine sis 16, rue Henri Rivière BP 1236, 76177 ROUEN.

Des distances correspondent aux effets irréversibles (Zei), premiers effets létaux (Zpel) et effets létaux significatifs (Zels). Pour la canalisation considérée, les distances suivantes sont à prendre en compte :

L'arrêté du 4 Août 2006, qui remplace l'arrêté ministériel du 11 mai 1970, fixe les dispositions réglementaires concernant les règles d'urbanisation autour des canalisations.

Des mesures spécifiques des risques ont été pour certaines définies et pour d'autres renforcées par cet arrêté selon trois axes :

- Le contrôle de la construction des canalisations de transport neuves et la surveillance de celles qui sont déjà en service,
- L'encadrement des travaux réalisés dans leur voisinage,
- Le contrôle du développement de l'urbanisation de part et d'autre de leur tracé.

Zone d'effet	Z ELS	Z PEL	Z EI
Distance	20 mètres	30 mètres	45 mètres



Règle 20 : Servitude T1 de bruit / Voie ferrée Paris/Cherbourg

Cette servitude vise à protéger le domaine public ferroviaire. La ligne de chemin de fer reliant Paris à Cherbourg traverse la commune de Menneval d'Est en Ouest dans la partie Sud du territoire communal.

Les constructions nouvelles situées dans l'emprise de cette servitude devront satisfaire aux normes d'isolation phonique en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Règle 21 : Opposition à la mise en œuvre de l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Pour l'application de ce règlement, il sera fait opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou jouissance, les règles seront donc appréciées au regard de leur application à chacun des lots créés en propriété ou en jouissance.



Zones urbaines



Titre II :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat « central » de Menneval étendue autour du passage de l'actuelle RD 6138.

Elle se caractérise par :

- la centralité de sa position dans la commune et sa zone agglomérée,
- des vocations multiples des sols entre habitat, commerces et services.

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre ville et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Les règles de la zone UA doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes et multiples.



Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

UA 1.1. – Dispositions applicables à l'ensemble des zones UA à l'exception de la zone UAa :

- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les activités industrielles qui augurent de nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts qui augurent de nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, les casses automobiles, les véhicules désaffectés et les déchets.
- Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement de caravanes sur des parcelles non bâties, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

UA 1.2. – Dispositions applicables aux zones UAa :

Sont interdites toutes les utilisations ou occupations des sols à l'exception de celles visées à l'article UA 2.2.

UA 1.3. – Dispositions particulières aux périmètres de protection Seveso :

Dans les secteurs couverts par la zone des effets létaux significatifs (Zels), la zone des effets irréversibles (Zei) et la zone des premiers effets létaux (Zpel), sont interdits les constructions nouvelles, les aménagements ou changements de destination à l'exception de ceux prévus à l'article UA 2.3.

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

UA 2.1. – Dispositions applicables à l'ensemble des zones UA à l'exception de la zone UAa :

- Toutes nouvelles activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations, sont autorisées.
- Les stationnements des caravanes sur parcelles non bâties si la caravane n'est pas visible depuis la voie publique, ou depuis le voisinage sont autorisés
- Les constructions nouvelles sous réserve de pouvoir réaliser un dispositif d'assainissement individuel sur la parcelle concernée en l'absence de possibilité de se raccorder au réseau public et collectif.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- **Dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Charentonne** reportée sur les documents graphiques du présent dossier de PLU ; les sous-sols sont interdits et toutes les mesures techniques devront être prises pour mettre toutes les constructions nouvelles hors d'eau.
- **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines** avérées et repérées sur les documents graphiques et plans de zonage du présent dossier de PLU par un figuré particulier, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- **Dans le reste de la zone UA**, les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.



zones **UA** et **UAa**

UA 2.2. – Dispositions applicables aux zones UAa :

Seules sont autorisées les réhabilitations à l'identique, les extensions et les annexes des bâtiments existants.

UA 2.3. – Dispositions particulières aux périmètres de protection Seveso (Usine AEROCHIM à Bernay) seuil bas au titre des risques technologiques :

- Dans les secteurs couverts par la **zone des effets létaux significatifs (Zels)**, sont autorisées les installations industrielles directement en lien avec l'activité de l'usine AEROCHIM.
- Dans les secteurs couverts par la **zone des effets irréversibles (ZEI)** du périmètre de protection Seveso, peuvent être autorisées :
 - l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
 - les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ;
 - Les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
- Dans les secteurs couverts par la **zone des premiers effets létaux (Zpel)**, peuvent être autorisées :
 - les installations industrielles directement en lien avec l'activité de l'usine AEROCHIM ;
 - les aménagements et extensions des installations existantes ;
 - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) compatibles avec cet environnement (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;
 - les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

UA 3.1. – Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.
- Les accès pour les véhicules poids-lourds et les camions devront avoir une largeur d'au moins 10,00 m.

L'entrée automobile et des véhicules poids-lourds de la parcelle doit être en retrait de 3,00 m afin de sécuriser l'entrée dans la parcelle.

UA 3.2. – Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur suffisante :
 - pour répondre aux obligations de desserte par les engins de sécurité et de lutte contre les incendies,
 - pour répondre aux besoins techniques de circulation dans les meilleures conditions de sécurité pour les piétons et les véhicules des constructions desservies.



zones **UA** et **UAa**

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

UA 4.1. – Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

UA 4.2. – Alimentation en eau potable

- Le branchement de toute construction nouvelle est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution, en quantité et en qualité suffisante selon les affectations et destination(s) des constructions.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises..
- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression.

UA 4.3. – Assainissement

- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

UA 4.4. – Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif quand il existe est obligatoire pour toute nouvelle construction et doit comporter strictement une boîte de branchement par construction nécessitant le branchement audit réseau.
 - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
 - les effluents doivent être rejetés dans des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement public existant.
 - Les rejets d'effluents dans les fossés, rus, ruisseaux, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.
 - En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire ou d'aménager.
- Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.



UA 4.5. – Eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales est interdit sur le domaine public.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est impérative.
- La récupération des eaux pluviales de toitures doit être aménagée sur la parcelle.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

UA 4.6. – Réseaux divers

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

UA 6.1. – De part et d'autre de l'axe de la RD 6138

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées en retrait d'au moins 15 m de l'axe de la RD 6138.
- Sont exemptés :
 - les extensions et les vérandas dans la continuité de constructions principales,
 - les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

UA 6.2. – Pour les autres voies que la RD 6138

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
 - soit en retrait d'au moins 6 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.
- Les abris de jardin, les édicules, agris de gardien ou locaux poubelles d'une surface inférieure à 20 m² sont exemptés de ces règles.
- Les extensions des constructions principales pourront être implantées dans la continuité de la façade de la construction principale qui ne respecterait pas les règles ci-dessus.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² sont exemptées des règles ci-dessus.



Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA 7.1. – D'une manière générale dans la zone UA

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit en retrait au moins égal à la hauteur de la façade concernée divisée par deux avec un retrait minimum d'au moins 3,00 m,
 - soit sur au moins une limite séparative.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² inférieure à 4 m de hauteur et sont exemptées des règles ci-dessus.
- Les constructions pourront assurer la continuité des façades sur rue ou en continuité des constructions existantes sur la parcelle.

UA 7.2. – En zone inondable dans la vallée de la Charentonne

- L'implantation d'extensions devra permettre de conserver :
 - soit une bande d'écoulement de 15,00 mètres minimum,
 - soit la zone d'écoulement située entre la rivière ou ses bras et les constructions existantes.

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

- La distance entre deux habitations situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6,00 m.
- La distance entre deux constructions situées sur une même propriété, dont l'une au moins n'est pas à usage d'habitation, doit être au moins égale à 2,00 m.
- Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants à la date d'approbation du présent dossier de PLU et qui ne respectent pas ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les constructions nouvelles sur une seule et même unité foncière, quelque soit leur destination, est limitée à 60 % de la taille de la parcelle y compris les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin.



Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10,00 mètres.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20,00 m² ne devront pas dépasser 4,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction (faîtage, hors cheminées et superstructures techniques).

Article UA 11 : Aspect extérieur

UA 11.1. – Généralités

- Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.
- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :
 - soit il privilégiera la création architecturale
 - soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.
- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Menneval et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale présente sur la parcelle.
- Les façades extérieures de constructions si elles sont composées de matériaux destinés à être recouverts devront l'être d'un enduit ou d'un parement de façade adapté aux matériaux dominant utilisés sur la construction principale.
- Les revêtements de façade utilisés doivent être d'une tonalité neutre (pas de couleurs vives ni primaires) de préférence et semblable à ceux des façades des constructions avoisinantes de manière à intégrer la construction dans son environnement visuel proche.

UA 11.2. – Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures devront être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 40° minimum pour la construction principale.
- Aucun minimum n'est imposé pour les annexes et abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
- Toutefois les extensions et annexes accolées à la construction principale pourront avoir une toiture monopente, (le degré de la pente pourra également être différent en fonction de la cohérence et de l'harmonie d'ensemble).
- Les matériaux utilisés comme les ardoises, les tuiles de teinte brune et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur seront privilégiés à défaut des matériaux brillants et des matériaux bruts non teinté comme le fibro-ciment.
- Les extensions pourront avoir des formes différentes si elles s'intègrent harmonieusement à la construction qui leur sert de base.

UA 11.3. – Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m :

- soit réalisées en murs pleins recouverts ou peints d'un enduit de teinte non brillante,
- soit composées de haies ou plantations végétales doublées ou non d'un grillage,



- soit constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 60 cm réalisés en pierres appareillées ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les clôtures avoisinantes, et surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie végétale.

Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

UA 12.1. – Dimension des places

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,40 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

UA 12.2. – Surface de stationnement

- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement, au moins une place de stationnement « de jour » pourra être aménagée entre l'alignement de la voirie et le portail d'accès. Un recul du portail d'au moins 3,00 m depuis l'alignement de la voirie sera alors exigé.
- Dans le cas de constructions groupées horizontalement, il est exigé une place par 30 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200,00 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25,00 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'entrepôts, la surface réservée au stationnement doit représenter au moins 15 % de la surface hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10,00 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, la superficie réservée au stationnement doit représenter au moins 40 % de la surface hors œuvre nette.
- Pour les salles de spectacle ou de réunions, il est exigé une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parc de stationnement public à moins de 200,00m de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette des constructions projetées, le pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager, peut :

- soit être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à au moins 200,00 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut,



zones UA et UAa

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 40 % de la surface de la parcelle considérée : les aires de stationnement sont intégrées à ce pourcentage.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement des essences locales et végétales.
- Les espaces libres de constructions, non utilisés par les parcs de stationnement, les voiries internes, les parcs publics et les aires de jeux doivent être aménagés, paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales à hauteur d'au moins 1 arbre de haute tige pour 200,00 m² de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre et les citernes à gaz doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives végétales et préférentiellement locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2,00 mètres.
- Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur de Menneval autour de la zone dense et mixte « UA ».

La zone UB se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré avec des retraits des limites séparatives,
- des secteurs plus ou moins denses selon les typologies de constructions réalisées,
- une vocation générale d'habitation.

DESTINATION DE LA ZONE

Les règles de la zone UB doivent permettre la réalisation de constructions à usages mixtes, denses et variés.



Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les activités industrielles qui augurent de nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts qui augurent de nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, les casses automobiles, les véhicules désaffectés et les déchets.
- Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement de caravanes sur des parcelles non bâties, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

- Toutes nouvelles activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations, sont autorisées.
- Les stationnements des caravanes sur terrain non bâti si la caravane n'est pas visible depuis la voie publique, ou depuis le voisinage sont autorisés
- Les constructions nouvelles sous réserve de pouvoir réaliser un dispositif d'assainissement individuel sur la parcelle concernée en l'absence de possibilité de se raccorder au réseau public et collectif.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines** avérées et repérées sur les documents graphiques et plans de zonage du présent dossier de PLU par un figuré particulier, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- **Dans le reste de la zone UB**, les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

UB 3.1. – Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.
- Les accès pour les véhicules poids-lourds et les camions devront avoir une largeur d'au moins 10,00 m.

L'entrée automobile et des véhicules poids-lourds de la parcelle doit être en retrait de 3 ;00 m afin de sécuriser l'entrée dans la parcelle.



UB 3.2. – Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur suffisante :
 - pour répondre aux obligations de desserte par les engins de sécurité et de lutte contre les incendies,
 - pour répondre aux besoins techniques de circulation dans les meilleures conditions de sécurité pour les piétons et les véhicules des constructions desservies.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UB 4 : Dessertes par les réseaux

UB 4.1. – Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

UB 4.2. – Alimentation en eau potable

- Le branchement de toute construction nouvelle est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution, en quantité et en qualité suffisante selon les affectations et destination(s) des constructions.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.
- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression.

UB 4.3. – Assainissement

- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif quand il existe est obligatoire pour toute nouvelle construction et doit comporter strictement une boîte de branchement par construction nécessitant le branchement audit réseau. Dans le cas où le réseau d'assainissement n'existe pas ou n'est pas prévu à la réalisation.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
- les effluents doivent être rejetés dans des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement public existant.



- Les rejets d'effluents dans les fossés, rus, ruisseaux, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.
- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire ou d'aménager.

Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

- Le rejet des eaux pluviales est interdit sur le domaine public.
- La récupération des eaux pluviales de toitures doit être aménagée sur la parcelle.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est impérative.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

UB 4.4. – Réseaux divers

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
 - soit en retrait d'au moins 6 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.
- Sont exemptés :
 - les extensions et les vérandas dans la continuité de constructions principales,
 - les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
 - les abris de jardin, les édicules, agris de gardien ou locaux poubelles d'une surface inférieure à 20 m².



Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait au moins égal à la hauteur de la façade concernée divisée par deux avec un retrait minimum d'au moins 3,00 m ($L = H/2$ minimum 3 m).
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² inférieure à 4 m de hauteur et sont exemptées des règles ci-dessus.
- Les constructions pourront assurer la continuité des façades sur rue ou en continuité des constructions existantes sur la parcelle.

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

- La distance entre deux habitations situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6,00 m.
- La distance entre deux constructions situées sur une même propriété, dont l'une au moins n'est pas à usage d'habitation, doit être au moins égale à 2,00 m.
- Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants à la date d'approbation du présent dossier de PLU et qui ne respectent pas ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes les constructions nouvelles sur une seule et même unité foncière, quelque soit leur destination, est limitée à 50 % de la taille de la parcelle y compris les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10,00 mètres.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20,00 m² ne devront pas dépasser 4,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction (faîtage, hors cheminées et superstructures techniques).



Article UB 11 : Aspect extérieur

UB 11.1. – Généralités

- Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.
- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :
 - soit il privilégiera la création architecturale,
 - soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.
- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Menneval et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale présente sur la parcelle.
- Les façades extérieures de constructions si elles sont composées de matériaux destinés à être recouverts devront l'être d'un enduit ou d'un parement de façade adapté aux matériaux dominant utilisés sur la construction principale.
- Les revêtements de façade utilisés doivent être d'une tonalité neutre (pas de couleurs vives ni primaires) de préférence et semblable à ceux des façades des constructions avoisinantes de manière à intégrer la construction dans son environnement visuel proche.

UB 11.2. – Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures devront être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 40° minimum pour la construction principale.
- Aucun minimum n'est imposé pour les annexes et abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
- Toutefois les extensions et annexes accolées à la construction principale pourront avoir une toiture monopente, (le degré de la pente pourra également être différent en fonction de la cohérence et de l'harmonie d'ensemble).
- Les matériaux utilisés comme les ardoises, les tuiles de teinte brune et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur seront privilégiés à défaut des matériaux brillants et des matériaux bruts non teinté comme le fibro-ciment.
- Les extensions pourront avoir des formes différentes si elles s'intègrent harmonieusement à la construction qui leur sert de base.

UB 11.3. – Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m :

- soit réalisées en murs pleins recouverts ou peints d'un enduit de teinte non brillante,
- soit composées de haies ou plantations végétales doublées ou non d'un grillage,
- soit constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 60 cm réalisés en pierres appareillées ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les clôtures avoisinantes, et surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie végétale.



Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

UB 12.1. – Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,40 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

UB 12.2. – Surface de stationnement

- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement, au moins une place de stationnement « de jour » pourra être aménagée entre l'alignement de la voirie et le portail d'accès. Un recul du portail d'au moins 3,00 m depuis l'alignement de la voirie sera alors exigé.
- Dans le cas de constructions groupées horizontalement, il est exigé une place par 30 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200,00 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25,00 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'entrepôts, la surface réservée au stationnement doit représenter au moins 15 % de la surface hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10,00 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, la superficie réservée au stationnement doit représenter au moins 40 % de la surface hors œuvre nette.
- Pour les salles de spectacle ou de réunions, il est exigé une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parc de stationnement public à moins de 200,00m de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette des constructions projetées, le pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager, peut :

- soit être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à au moins 200,00 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.



Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 50 % de la surface de la parcelle considérée : les aires de stationnement sont intégrées à ce pourcentage.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement des essences locales et végétales.
- Les espaces libres de constructions, non utilisés par les parcs de stationnement, les voiries internes, les parcs publics et les aires de jeux doivent être aménagés, paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales à hauteur d'au moins 1 arbre de haute tige pour 200,00 m² de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre et les citernes à gaz doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives végétales et préférentiellement locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2,00 mètres.
- Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



ZONES UC et UCa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de Menneval autour de la zone dense UB.

La zone UC se caractérise par :

- une faible densité du bâti,
 - des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré avec des retraits des limites séparatives,
- Une situation de la zone UC en frange Est concernée par des points de vue sur la vallée et la plaine agricole.

La zone UCa se distingue de la zone UC car elle dispose de règles de paysagement et d'implantations particulières dues à sa localisation en entrée de ville et d'agglomération dans la vallée de la Charentonne.

DESTINATION DE LA ZONE

Les zones UC et UCa doivent permettre l'implantation de constructions aux formes et aux typologies variées et aérées.



Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les activités industrielles.
- Les activités de stockage et d'entreposage.
- Les dépôts qui augurent de nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, les casses automobiles, les véhicules désaffectés et les déchets.
- Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement de caravanes sur des parcelles non bâties, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les salles de spectacles.

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

- Toutes nouvelles activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations, sont autorisées.
- Les stationnements des caravanes sur terrain non bâti si la caravane n'est pas visible depuis la voie publique, ou depuis le voisinage sont autorisés
- Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.
- Les constructions nouvelles sous réserve de pouvoir réaliser un dispositif d'assainissement individuel sur la parcelle concernée en l'absence de possibilité de se raccorder au réseau public et collectif.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines** avérées, repérées sur les documents graphiques et plans de zonage du présent dossier de PLU par un figuré particulier, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- **Dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Charentonne** reportée sur les documents graphiques du présent dossier de PLU ; les sous-sols sont interdits et toutes les mesures techniques devront être prises pour mettre les constructions nouvelles hors d'eau.
- **Dans le reste des zones UC et UCa**, les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.

Article UC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

UC 3.1. – Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.



Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.
- Les accès pour les véhicules poids-lourds et les camions devront avoir une largeur d'au moins 10,00 m.

L'entrée automobile et des véhicules poids-lourds de la parcelle doit être en retrait de 3 ;00 m afin de sécuriser l'entrée dans la parcelle.

UC 3.2. – Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur suffisante :
 - pour répondre aux obligations de desserte par les engins de sécurité et de lutte contre les incendies,
 - pour répondre aux besoins techniques de circulation dans les meilleures conditions de sécurité pour les piétons et les véhicules des constructions desservies.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UC 4 : Dessertes par les réseaux

UC 4.1. – Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

UC 4.2. – Alimentation en eau potable

- Le branchement de toute construction nouvelle est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution, en quantité et en qualité suffisante selon les affectations et destination(s) des constructions.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.
- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression.



UC 4.3. – Assainissement

- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif quand il existe est obligatoire pour toute nouvelle construction et doit comporter strictement une boîte de branchement par construction nécessitant le branchement audit réseau.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
- les effluents doivent être rejetés dans des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement public existant.
- Les rejets d'effluents dans les fossés, rus, ruisseaux, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.
- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire ou d'aménager.

Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales :

- Le rejet des eaux pluviales est interdit sur le domaine public.
- La récupération des eaux pluviales de toitures doit être aménagée sur la parcelle.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est impérative.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

UC 4.4. – Réseaux divers

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.



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

UC 6.1. – Plus particulièrement dans la zone UC

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 8,00 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.
- Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcelaires voisins qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.
- Sont exemptés :
 - les extensions et les vérandas dans la continuité de constructions principales,
 - les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
 - les abris de jardin, les édicules, agris de gardien ou locaux poubelles d'une surface inférieure à 20 m².

UC 6.2. – Plus particulièrement dans la zone UCa

- Les constructions devront être implantées à la fois en retrait d'au moins 40,00 m et au plus de 84,00 m de l'axe de la Route de Beaumont.
- Sont exemptés :
 - les extensions et les vérandas dans la continuité de constructions principales,
 - les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
 - les abris de jardin, les édicules, agris de gardien ou locaux poubelles d'une surface inférieure à 20 m².

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives :
 - soit en retrait d'au moins 6,00 m si la/les façade(s) comporte(nt) des ouvertures créant des vues,
 - soit en retrait d'au moins 4,00 m dans les cas contraires.
- Les constructions nouvelles (logements, garages, abris de jardin, extensions et annexes) pourront assurer la continuité des façades sur rue ou en continuité des constructions existantes sur la parcelle si elles ne respectent pas l'alignement sur rue. Dans le cas où il existe une construction en limite séparative sur un fond voisin, c'est sa hauteur qui sera appliquée aux constructions nouvelles.
- Les annexes, abris de jardin, garage, extension et vérandas pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à au moins 4,00 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2,00 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et de fenêtres d'éclairage.



Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

UC 9.1. – Dans la zone UC

L'emprise au sol de toutes les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, est limitée à 40 % de la taille de la parcelle y compris les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin.

UC 9.2. – Plus particulièrement dans la zone UCa

L'emprise au sol de toutes les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, est limitée à 20 % de la taille de la parcelle y compris les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 mètres.

Article UC 11 : Aspect extérieur

UC 11.1. – Généralités

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera la création architecturale,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Menneval et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale présente sur la parcelle.

- Les façades extérieures de constructions si elles sont composées de matériaux destinés à être recouverts devront l'être d'un enduit ou d'un parement de façade adapté aux matériaux dominant utilisés sur la construction principale.

- Les revêtements de façade utilisés doivent être d'une tonalité neutre (pas de couleurs vives ni primaires) de préférence et semblable à ceux des façades des constructions avoisinantes de manière à intégrer la construction dans son environnement visuel proche.



UC 11.2. – Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures devront être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 40° minimum pour la construction principale.
- Aucun minimum n'est imposé pour les annexes et abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
- Toutefois les extensions et annexes accolées à la construction principale pourront avoir une toiture monopente, (le degré de la pente pourra également être différent en fonction de la cohérence et de l'harmonie d'ensemble).
- Les matériaux utilisés comme les ardoises, les tuiles de teinte brune et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur seront privilégiés à défaut des matériaux brillants et des matériaux bruts non teinté comme le fibro-ciment.
- Les extensions pourront avoir des formes différentes si elles s'intègrent harmonieusement à la construction qui leur sert de base.

UC 11.3. – Clôtures en zone UC

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m :

- soit réalisées en murs pleins recouverts ou peints d'un enduit de teinte non brillante,
- soit composées de haies ou plantations végétales doublées ou non d'un grillage,
- soit constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 60 cm réalisés en pierres appareillées ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les clôtures avoisinantes, et surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie végétale.

UC 11.4. – Dispositions particulières aux clôtures en zone UCa

La clôture située parallèlement à la route de Beaumont sera composée d'une haie bocagère au port libre (voir annexe du présent règlement). Elle pourra être doublée d'un grillage.

Les autres clôtures installées à l'intérieur de la parcelle auront une hauteur maximale de 2,00 m :

- soit composées de haies ou plantations doublées ou non d'un grillage,
- soit constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 60 cm réalisés en pierres appareillées ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les clôtures avoisinantes, et surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie.

Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

UC 12.1. – Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,40 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m



UC 12.2. – Surface de stationnement

- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : au moins 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement, au moins une place de stationnement « de jour » pourra être aménagée entre l'alignement de la voirie et le portail d'accès. Un recul du portail d'au moins 3,00 m depuis l'alignement de la voirie sera alors exigé.
- Dans le cas de constructions groupées horizontalement, il est exigé une place par 30 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200,00 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25,00 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10,00 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette des constructions projetées, le pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager, peut :

- soit être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à au moins 200,00 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.



Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

UC 13.1. – Dispositions applicables à l'ensemble des zones UC et UCa

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admises.
- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 60 % de la surface de la parcelle considérée : les aires de stationnement sont intégrées à ce pourcentage.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement des essences locales et végétales.
- Les espaces libres de constructions, non utilisés par les parcs de stationnement, les voiries internes, les parcs publics et les aires de jeux doivent être aménagés, paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales à hauteur d'au moins 1 arbre de haute tige pour 200,00 m² de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre et les citernes à gaz doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives végétales et préférentiellement locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2,00 mètres.
- Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.

UC 13.2. – Dispositions applicables aux seules zones UCa

- Compte-tenu de la présence de massifs boisés situés en surplomb au nord de la zone UCa, des exigences particulières relatives à l'intégration paysagère de toute construction nouvelle sont applicables dans cette zone.
- En vertu de l'article UC 11, une haie bocagère de forme libre (voir annexe du présent règlement) devra être implantée parallèlement à la route de Beaumont sur toute parcelle accueillant une construction nouvelle. L'implantation de cette haie devra permettre de masquer au mieux les nouveaux bâtiments.
- Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront se conformer aux indications dispensées dans le guide de plantation et d'entretien des haies placé en annexe du présent règlement.

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols applicable est de 0,35.



ZONE UE

A titre informatif

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au secteur de Menneval qui regroupe l'ensemble des équipements collectifs et publics d'intérêt général, les équipements sportifs, les écoles, le restaurant scolaire...

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UE n'est pas totalement occupée : elle doit permettre de répondre aux besoins des populations nouvelles.



Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les entrepôts non liés aux constructions et vocations admises.
- Les éoliennes.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles, les activités artisanales, les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux travaux d'aménagement ou de construction admises.

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

- Les équipements collectifs d'intérêt général
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - d'être nécessaires à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des équipements admis,
 - d'être intégrées au bâtiment principal admis et ne pas constituer une annexe ou un bâtiment isolé sur la parcelle.

Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) pourront être aménagées.



Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

UE 4.1. – Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme et l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

UE 4.2. – Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

UE 4.3. – Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.



Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation admises ne devront pas dépasser 9,00 mètres.

Article UE 11 : Aspect extérieur

UE 11.1. – Généralités

- L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- soit il privilégiera la création architecturale,
- soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Menneval et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale présente sur la parcelle.

- Les façades extérieures de constructions si elles sont composées de matériaux destinés à être recouverts devront l'être d'un enduit ou d'un parement de façade adapté aux matériaux dominant utilisés sur la construction principale.

- Les revêtements de façade utilisés doivent être d'une tonalité neutre (pas de couleurs vives ni primaires) de préférence et semblable à ceux des façades des constructions avoisinantes de manière à intégrer la construction dans son environnement visuel proche.

- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées.



UE 11.2. – Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures devront être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 40° minimum pour la construction principale.
- Aucun minimum n'est imposé pour les annexes et abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
- Toutefois les extensions et annexes accolées à la construction principale pourront avoir une toiture monopente, (le degré de la pente pourra également être différent en fonction de la cohérence et de l'harmonie d'ensemble).
- Les matériaux utilisés comme les ardoises, les tuiles de teinte brune et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur seront privilégiés à défaut des matériaux brillants et des matériaux bruts non teinté comme le fibro-ciment.
- Les extensions pourront avoir des formes différentes si elles s'intègrent harmonieusement à la construction qui leur sert de base.

UE 11.3. – Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m :

- soit réalisées en murs pleins recouverts ou peints d'un enduit de teinte non brillante,
- soit composées de haies ou plantations végétales doublées ou non d'un grillage,
- soit constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 60 cm réalisés en pierres appareillées ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les clôtures avoisinantes, et surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie végétale.

Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

UE 12.1. – Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

UE 12.2. – Traitement des places de stationnement

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés

UE 12.3. – Surface de stationnement

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation admises : au moins de 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.



Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

UE 13.1. – Généralités

Généralités :

- Les constructions autorisées seront préférentiellement implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

UE 13.2. – Obligations de planter

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes de qualité seront préférentiellement maintenues, les plantations nouvelles seront avantageusement choisies parmi des essences locales.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Menneval
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **UE**



zones **UZ** et **UZa**

ZONES UZ et UZa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités et aux secteurs commerciaux de la commune de Menneval.

Les zones UZa sont localisées dans la vallée de la Charentonne sous forme de petites unités et au Nord de la commune, le long de la RD 6138.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UZ doit permettre l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.



zones UZ et UZa

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

UZ 1.1. – Dispositions applicables aux zones UZ à l'exception de la zone UZa

- Les élevages d'animaux.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou de mobil homes.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.
- Les opérations d'aménagement à usage d'habitation.
- Les constructions agricoles.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- Les constructions à usage de logement sauf conditions particulières.
- Les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.

UZ 2.2. – Dispositions applicables à la seule zone UZa :

Sont interdites toutes les utilisations ou occupations des sols à l'exception de celles visées à l'article UZ 2.2.

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

UZ 2.1. – Dispositions applicables aux zones UZ à l'exception de la zone UZa

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les installations classées ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur inondable de la Vallée de la Charentonne reporté aux documents graphiques :

Sont interdits :

- l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables,
- la création de sous-sols,
- tout exhaussement, remblai, clôture pleine et mur autres que ceux autorisés aux articles, UZ9 et UZ11.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

UZ 2.2. – Dispositions applicables à la seule zone UZa :

Seules sont autorisées les réhabilitations à l'identique, les extensions et les annexes des bâtiments existants.



Article UZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne représenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article UZ 4 : Dessertes par les réseaux

UZ 4.1. – Eau et électricité

- Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

UZ 4.2. – Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

UZ 4.3. – Assainissement en aux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant des caractéristiques à raison d'une boîte de branchement par constructions réalisée nécessitant le branchement audit réseau.
- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.



zones UZ et UZa

Assainissement Eaux pluviales :

- La récupération des eaux pluviales de toitures doit être aménagée sur la parcelle.
- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau. Ils doivent permettre d'assurer un rejet minimal de 2 L/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet



zones **UZ** et **UZa**

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

- Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait :
 - d'au moins 25,00 m de l'axe de la RD 6138,
 - d'au moins 5,00 m de l'axe des autres voies.
- Aucune servitude de recul n'est applicable à la construction de guérites, bureaux de gardiens ou installations similaires.
- Les extensions des constructions pourront être implantées à des distances différentes dans le cas où les constructions principales ne respectent pas les retraits mentionnés ci-dessus.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UZ 7.1. – Dispositions applicables à l'ensemble des zones UZ

- Un retrait de 6,00 m des constructions nouvelles depuis les limites des zones UA et UB devra être respectée.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- L'implantation sur limite séparative (ou à 1 mètre de cette limite) est possible pour les annexes de moins de 4,00 mètres de hauteur.

UZ 7.2. – Dispositions applicables au secteur inondable de la Vallée de la Charentonne reporté sur le règlement graphique

Les nouvelles constructions et les extensions seront implantées à une distance de 15,00 mètres minimum de la berge de la rivière ou de ses bras.

L'implantation d'extensions devra permettre de conserver :

- soit une bande d'écoulement de 15,00 mètres minimum,
- soit la zone d'écoulement située entre la rivière ou ses bras et les constructions existantes.

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

Sans objet



Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

UZ 9.1. – Dispositions applicables à l'ensemble des zones UZ

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

UZ 9.2. – Dispositions applicables au secteur inondable de la Vallée de la Charentonne reporté sur le règlement graphique

L'emprise au sol des constructions et remblais nécessaires à la mise hors d'eau des nouvelles constructions sera limitée à 30 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des remblais sera limitée au strict nécessaire des constructions ou extensions autorisées.

Pour les constructions existantes, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application du ratio fixé ci-dessus ;
- d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25,00 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation,
 - 30 % de l'emprise au sol existante, pour les bâtiments d'activités économiques.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Article UZ 11 : Aspect extérieur

UZ 11.1. – Dispositions applicables à l'ensemble des zones UZ

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

- Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.

- Les teintes vives, le blanc pur en couleur dominante et les matériaux brillants sont interdits.

Clôtures :

- En façade sur les routes classées à grande circulation, elles devront être composées de lisses béton, doublées ou non de grillage.

- En limites séparatives, elles seront composées de lisses béton, et/ou de végétaux d'essences locales, doublés ou non de grillage

- Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.



zones **UZ** et **UZa**

UZ 11.2. – Dispositions applicables au secteur inondable de la Vallée de la Charentonne reporté sur le règlement graphique

Sont autorisées les murs parallèles au courant, situés à plus de 15,00 m de la berge du lit mineur de la rivière La Charentonne ou ses bras, ou attenant à une habitation.

Les clôtures seront constituées de piquets ou poteaux espacés de plus de 2,00 m, sans saillie de fondation, constituées de fils sans grillage espacés de 15,00 cm ou d'un grillage de maille minimale 20,00 cm x 10,00 cm.

Article UZ 12 : Obligations en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
 - Pour les constructions à vocation artisanale, la superficie réservée au stationnement doit représenter au moins 40 % de l'emprise au sol des constructions. Pour les entrepôts, ce pourcentage est réduit de 15 %.
 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.
 - Pour les constructions à usage bureaux, il est exigé une place par tranche de 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- En outre, il est exigé :
- au moins 5 places pour les visiteurs quelle que soit la taille de la parcelle, plus une place supplémentaire par tranche de 5 000 m² de parcelle.
 - au moins 2 places et leurs aires de manœuvre pour le stationnement des véhicules utilitaires.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Article UZ 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité.
- Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent respecter une superficie minimale de 30 % du terrain et être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.
- Les parcs de stationnements publics ou privés, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour.
- De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2 000 m², celui-ci doit être divisé en îlots inférieurs à 1 000 m² séparés les uns des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les citernes à gaz aériennes doivent être entourées de haies végétales créant un écran visuel, plus ou moins dense et masquant la vue sur la citerne.
- En périphérie de la zone, il sera procédé à la plantation d'un écran végétal ou de plantations d'alignement sur les linéaires figurés aux plans de zonage.
- Les plantations devront être composées d'essences locales.

Article UZ 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



zones **UZ** et **UZa**



Titre III :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'expansion de la commune de Menneval dans la continuité de la zone urbanisée existante et à dominante de logement ou d'habitat sous ses formes les plus abouties en matière de gestion et d'aménagement durable.

La zone 1AUB se caractérise par :

- l'obligation de réaliser les réseaux et voirie lors de toute nouvelle opération d'aménagement,
- la nécessité pour toute opération d'aménagement et de construction de disposer d'un plan de masse faisant figurer les voies principales, les accès aux lots et la vocation des lots.
- l'obligation pour toute opération d'aménagement et de construction de logements de mixité des formes bâties et du type de financement des logements.

La zone 1AUB est divisée en trois sous-secteurs « a », « b » et « c » : ils correspondent à des phases d'aménagement des orientations particulières d'aménagement.

DESTINATION DE LA ZONE

- La zone 1AUB doit permettre l'implantation de constructions aux formes, typologies, vocations et financements variés.
- La zone 1AUB est ouverte à l'urbanisation sans modification du présent dossier de PLU.
- Toute opération d'aménagement ou de construction doit impérativement être réalisée dans la continuité de la zone urbanisée ou de la précédente opération.
- Des orientations d'aménagement reportées dans le présent dossier de PLU indiquent le parti d'aménagement à respecter lors de tout aménagement.



Article 1AUB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les élevages d'animaux.
- Les activités industrielles qui augurent de nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts qui augurent de nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, les casses automobiles, les véhicules désaffectés et les déchets.
- Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- Le stationnement de caravanes sur des parcelles non bâties, sauf conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les sous-sols sont déconseillés pour toutes les constructions nouvelles.
- **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines** avérées et repérées sur les documents graphiques et plans de zonage du présent dossier de PLU par un figuré particulier, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- **Dans le reste de la zone 1AUB**, les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.

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

- Toutes nouvelles activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations, sont autorisées.
- Les stationnements des caravanes si la caravane n'est pas visible depuis la voie publique, ou depuis le voisinage sont autorisés
- Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.
- Les constructions nouvelles sous réserve de pouvoir réaliser un dispositif d'assainissement individuel sur la parcelle concernée en l'absence de possibilité de se raccorder au réseau public et collectif.

Article 1AUB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1AUB 3.1. – Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.
- Les accès pour les véhicules poids-lourds et les camions devront avoir une largeur minimale garantissant la sécurité des entrées/sorties pour les usagers des installations admises et pour les usagers courant des voiries publiques.



1AUB 3.2. – Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur suffisante :
 - pour répondre aux obligations de desserte par les engins de sécurité et de lutte contre les incendies,
 - pour répondre aux besoins techniques de circulation dans les meilleures conditions de sécurité pour les piétons et les véhicules des constructions desservies.
- Les voies en impasse sont interdites. Toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article 1AUB 4 : Dessertes par les réseaux

1AUB 4.1. – Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

1AUB 4.2. – Alimentation en eau potable

- Le branchement de toute construction nouvelle est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution, en quantité et en qualité suffisante selon les affectations et destination(s) des constructions.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.
- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression.

1AUB 4.3. – Assainissement

- Les opérations d'aménagement ou de constructions de plusieurs logements doivent comporter un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
- Lors de tout raccordement au réseau public il devra être justifié de la bonne réalisation des travaux auprès de la Municipalité (passage caméra, plans...).

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif quand il existe est obligatoire pour toute nouvelle construction et doit comporter strictement une boîte de branchement par construction nécessitant le branchement audit réseau. Dans le cas où le réseau d'assainissement n'existe pas ou n'est pas prévu à la réalisation, le pétitionnaire devra s'acquitter de la taxe économique toute fosse au titre du schéma d'assainissement individuel.



- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
- les effluents doivent être rejetés dans des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement public existant.

- Les rejets d'effluents dans les fossés, rus, ruisseaux, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.
 - En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date d'approbation du présent dossier de PLU et de demande du permis de construire ou d'aménager.
- Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales :

- Le rejet des eaux pluviales est interdit sur le domaine public.
- La récupération des eaux pluviales de toitures doit être aménagée sur la parcelle.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est impérative.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

1AUB 4.4. – Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AUB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles pourront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
 - soit dans un alignement de façades qui sera compatible avec les orientations d'aménagement du présent dossier de PLU.



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

- Les constructions nouvelles pourront être implantées
 - soit sur au moins une limite séparative,
 - soit en retrait d'au moins 2 m d'au moins une limite séparative.

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

Sans objet

Article 1AUB 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AUB 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 15,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction (faîtage, hors cheminées et superstructures techniques).

Article 1AUB 11 : Aspect extérieur

1AUB 11.1. – Généralités

Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées ou masquées de la vue depuis les rues et cheminements piétonniers.

1AUB 11.2. – Aspect des bâtiments

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

1AUB 11.3. – Clôtures

- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de haies vives, et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques. Elles doivent être établies de telle sorte



qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

- L'utilisation de panneaux béton sera interdite en façade ainsi que les murs en parpaings non revêtus d'un enduit.

- Les abords des aires de stockages à l'air libre, des citernes et d'autres éléments disgracieux visibles depuis les voies devront être protégés par une haie vive.

Article 1AUB 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.

- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

1AUB 12.1. – Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

1AUB 12.2. – Traitement des places de stationnement

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

1AUB 12.3. – Surface de stationnement

Pour les constructions à usage de logement admises : au moins 2 places par logement.

Article 1AUB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vue paysager, peuvent entrer dans ce pourcentage.

- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.

- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.



zone 1AUB

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.
- Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront plantées à raison d'1 sujet / 30 m² de surface affectée au stationnement.

Article 1AUB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Commune de Menneval
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

zone **1AUB**



ZONE 1AUZc

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones futures **d'activités commerciales et artisanales** de la commune de Menneval.

La zone 1AUZc se situe au Nord de la commune, près d'une zone UZc près de la RD 6138.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UZ doit permettre l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.



Article 1AUZc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- Les élevages d'animaux.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou de mobil homes.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.
- Les opérations d'aménagement à usage d'habitation.
- Les constructions agricoles, ou à usage d'équipements collectifs.
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées sur les documents graphiques et plans de zonage du présent dossier de PLU par un figuré particulier, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

- **Dans le reste de la zone 1AUZc,** les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.

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

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté, qu'elles soient comprises ou non dans les opérations de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées, sous réserve que l'opération s'intègre dans un schéma aboutissant à un aménagement d'ensemble cohérent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les installations classées ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- Dans le couloir de présomption de nuisance sonore repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.



Article 1AUZc 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne représenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 7,00 mètres, et au droit des alignements des voies existantes, des pans coupés réguliers d'au moins 6,00 mètres.

Article 1AUZc 4 : Dessertes par les réseaux

1AUZC 4.1. – Eau et électricité

- Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

1AUZC 4.2. – Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

1AUZC 4.3. – Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant des caractéristiques à raison d'une boîte de branchement par constructions réalisée nécessitant le branchement audit réseau.
- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en



vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

1AUZC 4.4. – Assainissement des eaux pluviales :

- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUZC 4.4. – Eclairage public

Si un éclairage public particulier à la zone devait être mis en place, celui ci serait étudié de telle façon qu'il n'y ait pas de risque de confusion pour l'usager de la route à grande circulation et celui de la zone d'aménagement, que ce soit pour des raisons d'éloignement ou d'éclairement des différents dispositifs d'éclairage.

Article 1AUZc 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait :
 - d'au moins 25,00 m de l'axe de la RD 6138,
 - d'au moins 5,00 m de l'axe des autres voies.
- Aucune servitude de recul n'est applicable à la construction de guérites, bureaux de gardiens ou installations similaires.

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

- Un retrait de 6,00 m des constructions nouvelles depuis les limites des zones UA et UB devra être respectée (voir les documents graphiques).
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- L'implantation sur limite séparative (ou à 1,00 mètre de cette limite) est possible pour les annexes de moins de 4,00 mètres de hauteur.

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



La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Article 1AUZc 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 1AUZc 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Article 1AUZc 11 : Aspect extérieur

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.
- Les teintes vives, le blanc pur en couleur dominante et les matériaux brillants sont interdits ; l'implantation de façade vitrée devra faire l'objet d'une attention toute particulière pour éviter des risques de reflets.

Clôtures :

- En façade sur les routes classées à grande circulation, elles devront être composées de lisses béton, doublées ou non de grillage.
- En limites séparatives, elles seront composées de lisses béton, et/ou de végétaux d'essences locales, doublés ou non de grillage
- Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Article 1AUZc 12 : Obligations en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
 - Pour les constructions à vocation industrielle ou artisanale, la superficie réservée au stationnement doit représenter au moins 40 % de l'emprise au sol des constructions. Pour les entrepôts, ce pourcentage est réduit de 15 %.
 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette.
 - Pour les constructions à usage bureaux, il est exigé une place par tranche de 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- En outre, il est exigé :
- au moins 5 places pour les visiteurs quelle que soit la taille de la parcelle, plus une place supplémentaire par tranche de 5 000 m² de parcelle.
 - au moins 2 places et leurs aires de manœuvre pour le stationnement des véhicules utilitaires.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Article 1AUZc 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité.
- Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent respecter une superficie minimale de 30 % du terrain et être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.
- Les parcs de stationnements publics ou privés, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour.
- De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2 000 m², celui-ci doit être divisé en îlots inférieurs à 1 000 m² séparés les uns des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les citernes à gaz aériennes doivent être entourées de haies végétales créant un écran visuel, plus ou moins dense et masquant la vue sur la citerne, sans précision de point de vue. Ces citernes aériennes devront respecter les distances de retrait exigées par le fournisseur de gaz.
- En périphérie de la zone, il sera procédé à la plantation d'un écran végétal ou de plantations d'alignement sur les linéaires figurés aux plans de zonage.
- Les plantations devront être composées d'essences locales.

Article 1AUZc 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



ZONE 1AUZg

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'activités et aux secteurs commerciaux futurs de la commune de Menneval : la zone d'activités des Granges.

Les secteurs de la zone 1AUZg ne sont pas desservis par les réseaux et devront l'être à l'occasion de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AUZg doit permettre l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales dans la continuité de la zone d'activités des Granges en cours sur le territoire de Bernay et dans le cadre de la ZAC des Granges créée le 28 juin 2004.

La zone 1AUZg est une zone d'urbanisation immédiate, mais les réseaux devront être réalisés au fur et à mesure des aménagements prévus.

Des orientations d'aménagement reportées dans le présent dossier de PLU indiquent le parti d'aménagement à respecter lors de tout aménagement.



Article 1AUZg 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1AUZg 1.1. – Généralités

- Dans l'ensemble des zones soumises au risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols des constructions nouvelles sont interdits.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- Les élevages d'animaux.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou de mobil homes.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.
- Les opérations d'aménagement à usage d'habitation.
- Les constructions agricoles, ou à usage d'équipements collectifs.
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

1AUZg 1.2. – Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées sur les documents graphiques et plans de zonage du présent dossier de PLU par un figuré particulier, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités de toute nature n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté, qu'elles soient comprises ou non dans les opérations de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées, sous réserve que l'opération s'intègre dans un schéma aboutissant à un aménagement d'ensemble cohérent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les installations classées ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat voisin.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- Dans le couloir de présomption de nuisance sonore repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.



Article 1AUZg 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne représenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies nouvelles créées doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 7,00 mètres, et au droit des alignements des voies existantes, des pans coupés réguliers d'au moins 6,00 mètres.
- Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 438.

Article 1AUZg 4 : Dessertes par les réseaux

1AUZg 4.1. – Eau et électricité

- Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

1AUZg 4.2. – Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer.

1AUZg 4.3. – Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant des caractéristiques à raison d'une boîte de branchement par constructions réalisée nécessitant le branchement audit réseau.
- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.



Assainissement Eaux pluviales :

- La récupération des eaux pluviales de toitures doit être aménagée sur la parcelle.
- Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

1AUZg 4.4. – Eclairage public

Si un éclairage public particulier à la zone devait être mis en place, celui ci serait étudié de telle façon qu'il n'y ait pas de risque de confusion pour l'usager de la route à grande circulation et celui de la zone d'aménagement, que ce soit pour des raisons d'éloignement ou d'éclairement des différents dispositifs d'éclairage.

Article 1AUZg 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20,00 mètres par rapport à la limite de propriété de la RD 438 et de la RD 834, et d'au moins 6,00 mètres par rapport à la limite de propriété des autres voies.
- Aucune servitude de recul n'est applicable à la construction de guérites, bureaux de gardiens ou installations similaires.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.
- L'implantation sur limite séparative (ou à 1,00 mètre de cette limite) est possible pour les annexes de moins de 4 mètres de hauteur.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6,00 mètres.



Article 1AUZg 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Article 1AUZg 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Article 1AUZg 11 : Aspect extérieur

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades principales.
- Les teintes vives, le blanc pur en couleur dominante et les matériaux brillants sont interdits ; l'implantation de façade vitrée devra faire l'objet d'une attention toute particulière pour éviter des risques de reflets.
- Le fibrociment non teinté est interdit.
- Les garages en sous sol sont déconseillés.
- Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation :
- Les toits seront tolérés sans pente minimale de toitures et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

Clôtures :

- En façade sur les routes classées à grande circulation, elles devront être composées de lisses béton peintes en blanc.
- En limites séparatives, elles seront composées de lisses béton peintes en blanc, et/ou de végétaux d'essences locales, doublés ou non de grillage.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Article 1AUZg 12 : Obligations en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à vocation industrielle ou artisanale, la superficie réservée au stationnement doit représenter au moins 40% de l'emprise au sol des constructions. Pour les entrepôts, ce pourcentage est réduit de 15%.
- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage bureaux, il est exigé une place par tranche de 25m² de surface de plancher hors œuvre nette.



En outre, il est exigé :

- au moins 5 places pour les visiteurs quelle que soit la taille de la parcelle, plus une place supplémentaire par tranche de 5 000m² de parcelle.
- au moins 2 places et leurs aires de manœuvre pour le stationnement des véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Article 1AUZg 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité.
- Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent respecter une superficie minimale de 30 % du terrain et être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de leur superficie.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.
- Les parcs de stationnements publics ou privés, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour.
- De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2000 m², celui-ci doit être divisé en îlots inférieurs à 1000m² séparés les uns des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les citernes à gaz doivent être entourées de haies végétales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2,00 mètres.
- En périphérie de la zone, il sera procédé à la plantation d'un écran végétal ou de plantations d'alignement sur les linéaires figurés aux plans de zonage.
- Les plantations devront être composées d'essences locales.

Article 1AUZg 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Titre IV :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Commune de Menneval
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zones naturelles



ZONE N

<i>CARACTERE DE LA ZONE</i>	Les zones N correspondent aux ensembles naturels, boisés, paysagers, remarquables de la commune. Certains secteurs comportent des constructions existantes. Il y a des zones naturelles qui comportent des occupations et des constructions qui ne sont plus strictement naturelles.
<i>DESTINATION DE LA ZONE</i>	La zone N doit permettre l'évolution ou la protection des espaces protégés et des constructions existantes qu'elle comporte.



Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

N1.1. – Dispositions applicables aux périmètres de protection autour des cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées sur les documents graphiques et plans de zonage du présent dossier de PLU par un figuré particulier, toutes les constructions nouvelles seront interdites en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

N1.2. – Dispositions applicables aux secteurs couverts par la zone inondable de la Charentonne

Dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Charentonne reportée sur les documents graphiques du présent dossier de PLU ; les sous-sols sont interdits et toutes les mesures techniques devront être prises pour mettre les constructions nouvelles hors d'eau.

Les sous-sols des constructions nouvelles sont fortement déconseillés.

Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières.

N1.3. – Dispositions particulières aux périmètres de protection Seveso (seuil bas au titre des risques technologiques (Usine AEROCHIM à Bernay))

Dans les secteurs couverts par la zone des effets irréversibles (Zei) et la zone des premiers effets létaux (Zpel), sont interdits les constructions nouvelles, les aménagements ou changements de destination à l'exception de ceux prévus à l'article N 2.

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

N2.1. – Dispositions applicables à l'ensemble des zones N

- Les aménagements qui n'ont aucun caractère irréversible pour l'environnement et qui sont liés à un programme, une action ou un projet de mise en valeur et d'utilisation de l'espace naturel hors des espaces boisés classés.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve que cela n'entraîne pas de désagrément(s) pour le voisinage, l'environnement et les paysages.
- L'extension ou les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU à concurrence de 30 % de la SHON elle-même existante à la date d'approbation du PLU. L'extension susvisée est valable à raison d'une extension tous les 10 ans, compté à partir de la date d'approbation du présent dossier de PLU.
- Le changement de destination des locaux existant à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et à l'environnement.



N2.2. – Dispositions particulières aux périmètres de protection Seveso (seuil bas au titre des risques technologiques (Usine AEROCHIM à Bernay)

Dans les secteurs couverts par la **zone des effets irréversibles (Zei)** du périmètre de protection Seveso, peuvent être autorisées :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ;
- Les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Dans les secteurs couverts par la **zone des premiers effets létaux (Zpel)**, peuvent être autorisées :

- les installations industrielles directement en lien avec l'activité de l'usine AEROCHIM ;
- les aménagements et extensions des installations existantes ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) compatibles avec cet environnement (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;
- les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



Article N 4 : Dessertes par les réseaux

- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- La récupération des eaux pluviales de toitures doit être aménagée sur la parcelle.

N4.1. – Eau potable

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

N4.2. – Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

N4.3. – Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les extensions devront être implantées dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.



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

- Les extensions devront être implantées dans la continuité de la construction existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU et pourront avoir une distance différente de celle énoncée ci-dessus.

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

Sans objet

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

En zone inondable reportée sur les documents graphiques dans la vallée de la Charentonne, les extensions sont limitées à :

- 25 m² pour les constructions à usage d'habitation,
- 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU pour un usage d'activités économiques.

Dans les autres cas : Sans objet

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements.

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



zone **N**



ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.



Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions nouvelles sauf conditions particulières.

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

- Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages d'infrastructure publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
- Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- Les activités annexes aux exploitations agricoles telles que la vente de produits agricoles au détail, le camping à la ferme ou les activités de découverte de l'agriculture.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.
- L'hébergement et les gîtes sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés dans les locaux existants à la date d'approbation du présent dossier de PLU et de ne pas être des locaux d'exploitations « légers » de type hangar en tôles.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A3.1. – Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

A3.2. – Desserte

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

A3.3. – Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



Article A 4 : Dessertes par les réseaux

A4.1. – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

A4.2. – Assainissement

En absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10,00 m de l'axe des voies.

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

- Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres des limites séparatives.

- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.



Annexes

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

Sans objet

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15,00 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11,00 m au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...).



Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastic, ciment, béton, etc.) ne seront admis.
- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences préférentiellement locales. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Annexes

Titre V :

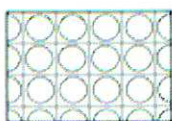
ANNEXES



ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.



EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

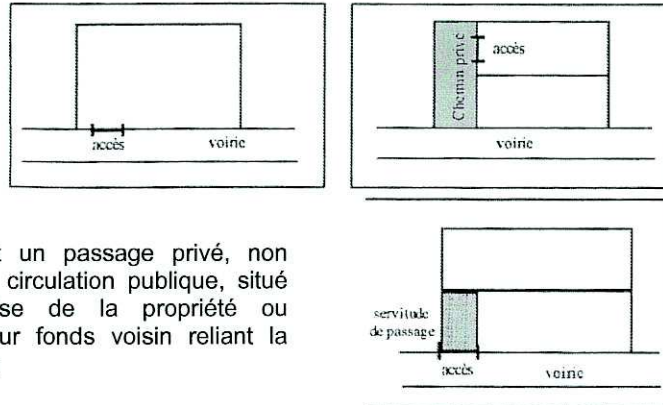
Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



LEXIQUE

Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction

Annexe :

C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.



Annexes

Cour :

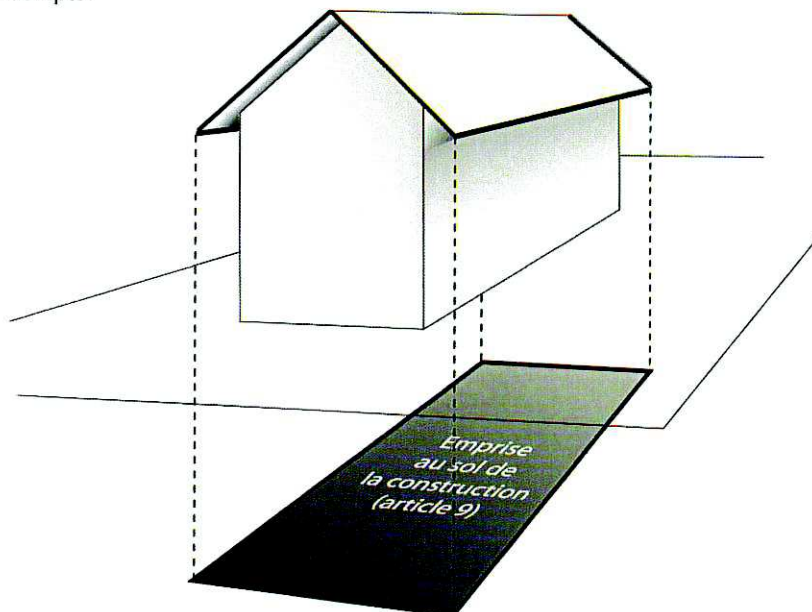
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

**Équipement collectif d'intérêt général :**

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)



Annexes

Haie bocagère libre

Cette haie est dite libre car elle doit avoir la forme la plus naturelle possible. Taillée ou tressée à la base avec une tête libre, de 3 à 20 mètres de haut, les plants seront distants de 75 cm sur un même rang. Les plantations se feront sur deux rangs espacés de 50 à 100 cm. Les plants seront disposés en quinconce. La plantation sur talus est recommandée.

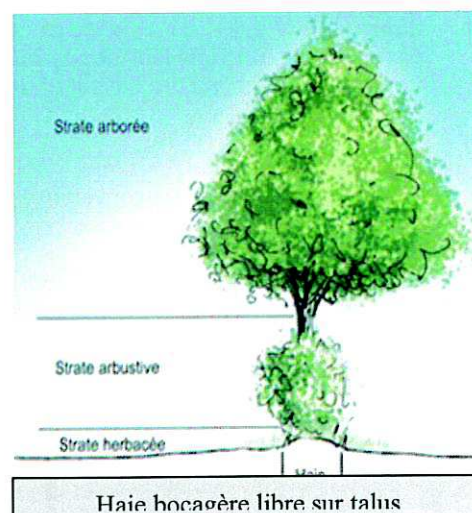
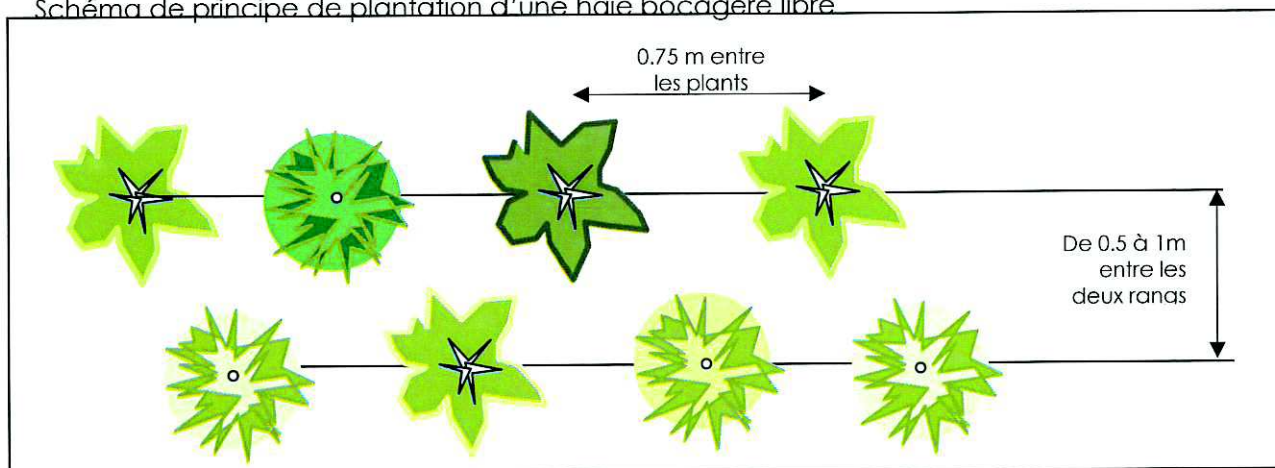


Schéma de principe de plantation d'une haie bocagère libre



Les essences végétales la constituant seront choisies parmi la liste suivante :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

• Argousier	<i>Hyppophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

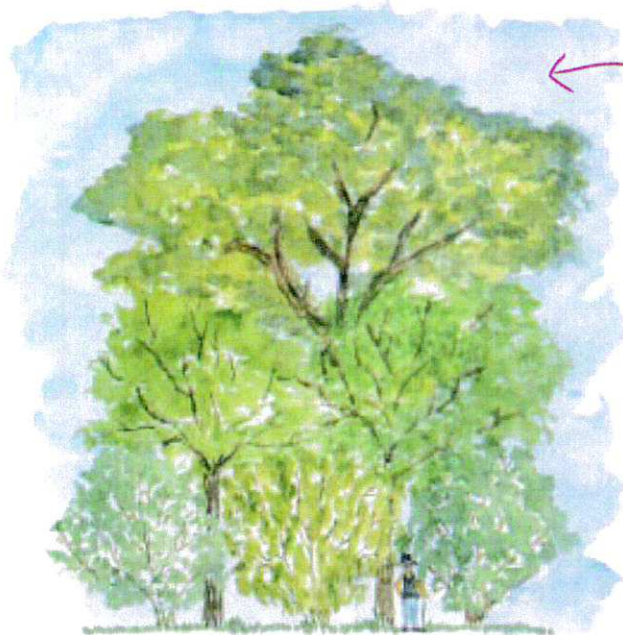


Annexes

Cette haie aura sa base taillée annuellement ou tous les deux ans. Elle pourra être taillée en hauteur afin de favoriser son épaissement.

Elle comporte trois sous-types de haies :

- Les haies de haut-jet (un arbre de haut jet tous les 20 à 30 mL)
- les haies moyennes (un arbre en cépée tous les 10 mL)
- les haies basses buissonnantes (pas d'arbre de hauts jets ou en cépée)



← Les haies de haut-jet

D'une hauteur de 15 à 20 mètres, elles comportent en général 3 strates :

- + des arbres de haut-jet tels que chêne, hêtre, frêne, érable, tilleul, merisier, ...
- + des arbres en cépées assurant une protection intermédiaire. Ces arbres sont recépés périodiquement afin de pousser en touffe (châtaignier, charme, acacia, aulne, ...).
- + des arbustes buissonnants destinés à remplir les vides au pieds des haies (noisetier, charmillle, troène, cytise, prunellier, ...).

Les haies moyennes →

Elles comportent en général deux éléments (arbres en cépées et arbustes buissonnants), parfois un seul élément (arbres en cépées). Leur hauteur varie de 8 à 15 mètres.



← Les haies Basses Buissonnantes

D'une hauteur de 3 à 5 mètres et localisées la plupart du temps en bordure des voies, elles sont composées d'arbustes buissonnants (charmillle, coudrier, prunellier, cornouiller, ...).



Annexes

Hauteur de construction (art.10) :

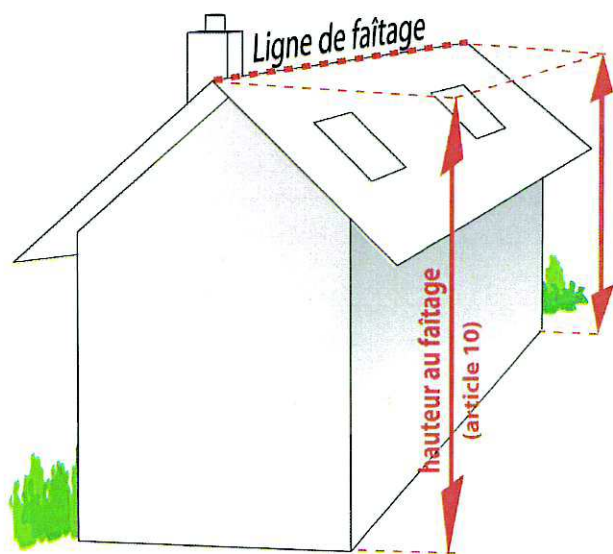
Le présent règlement utilise le faîtage comme hauteur maximale des constructions nouvelles admises.

Le faîtage est alors compris comme la ligne des plus hauts points d'une toiture. En sont exclus les cheminées, les ouvrages techniques (ventilation...), antennes, etc.

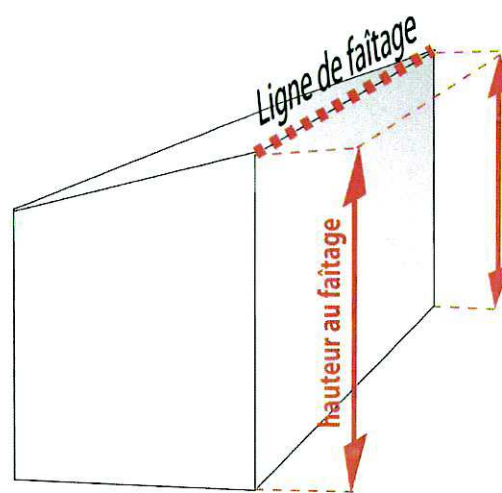
Le faîtage ne s'attache pas à un seul pignon / façade de la construction : des pignons / façades pourront avoir une hauteur différente car la règle ne peut être applicable qu'au faîtage le plus élevé.

Le point de départ de calcul de la hauteur du faîtage est le point du sol le plus bas du niveau naturel du sol après travaux. Les constructions disposent d'une hauteur maximale du premier niveau (ou dalle) de 0,60 m à partir de ce même niveau du terrain naturel avant travaux.

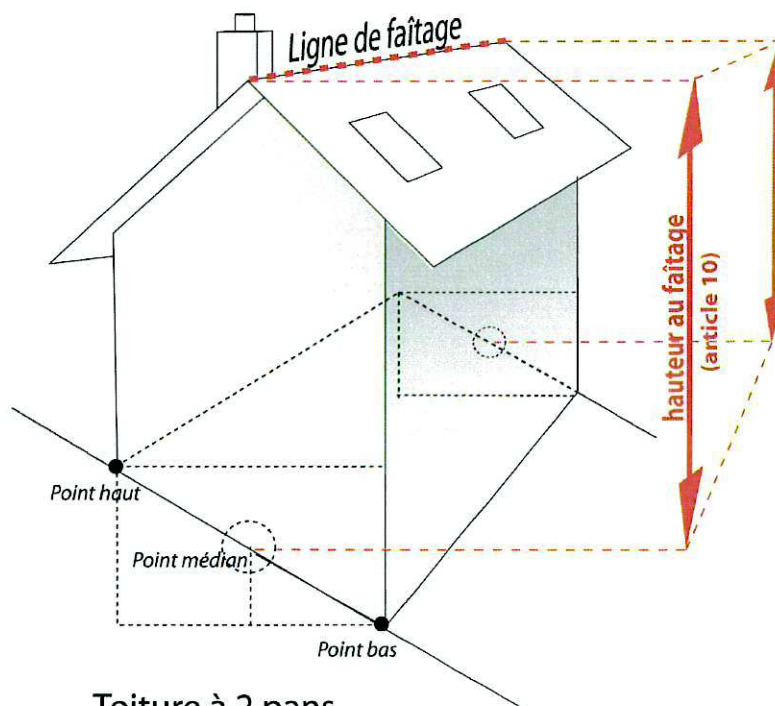
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la ligne entre le niveau le plus et le plus bas qui servira de base au calcul de la hauteur au faîtage.



Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Toiture à 2 pans
cas d'un terrain en pente



Annexes

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

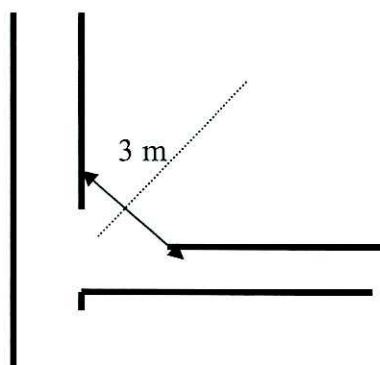
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les passerelles.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée,
- Les ouvertures enterrées en sous-sol,
- Les portes d'entrée pleines,
- Les châssis fixes et verre opaque,
- Les pavés de verre,
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

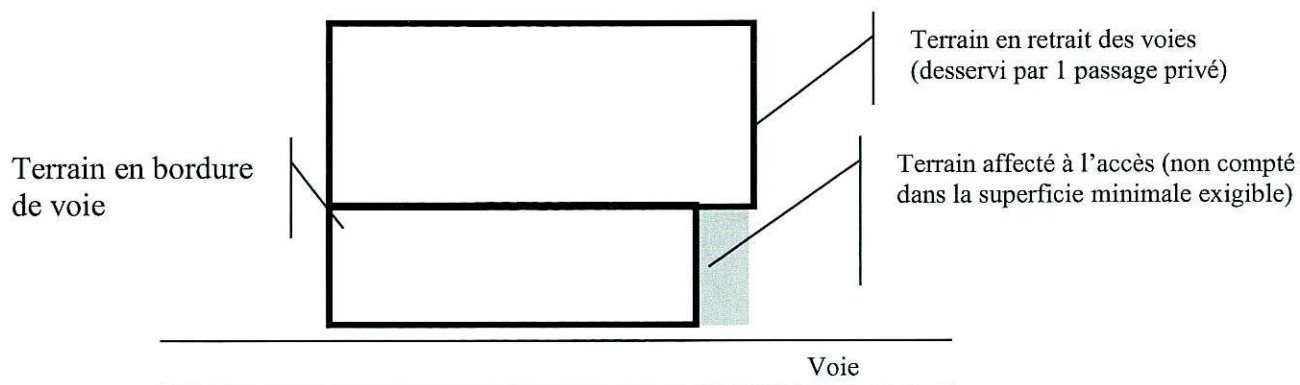
Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.



Annexes

Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.



Annexes
