



Commune de **Menneval**

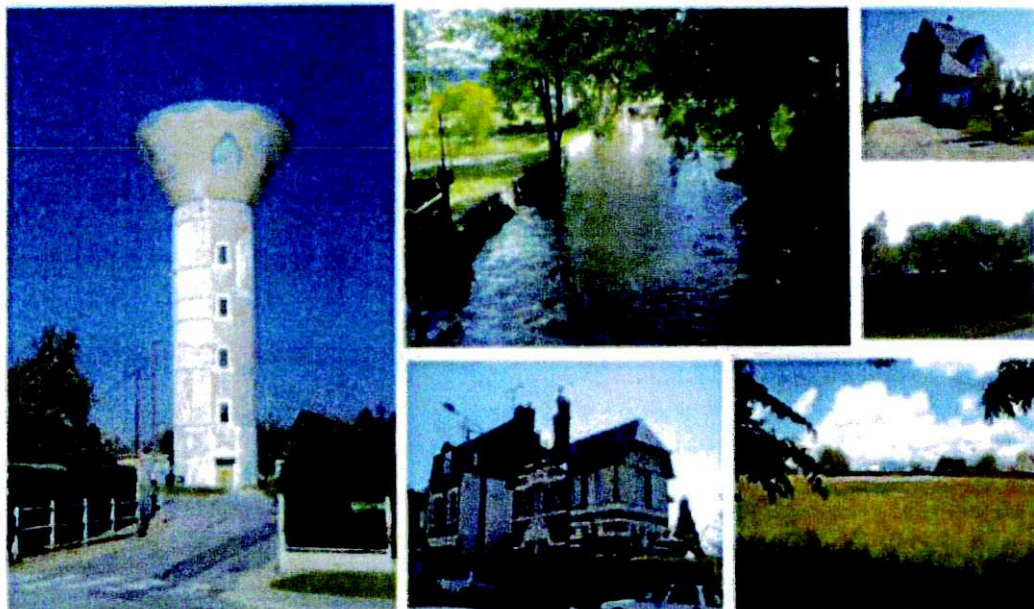


# P.L.U.

## 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



Commune de Menneval  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# Dispositions générales

Titre I :

**DISPOSITIONS GENERALES**



**Commune de Menneval**  
*Plan Local d'Urbanisme*

**REGLEMENT**

# **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



## ***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 (taillages, 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<sup>er</sup> 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.

2<sup>nd</sup> 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>	• Troène	<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

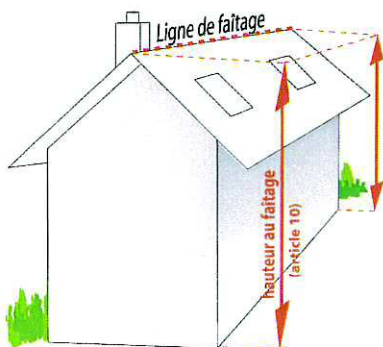
## Règle 17 : faîtage

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.

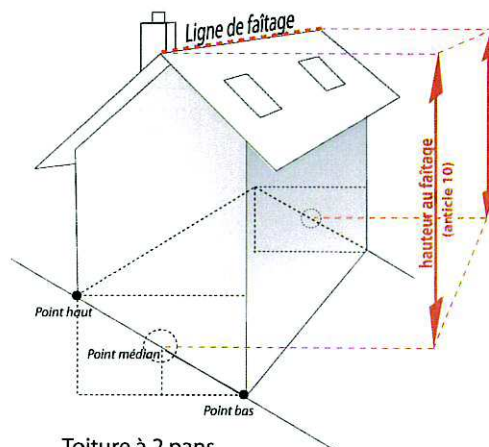
Le faîtage ne s'attache pas à un seul pignon / façade de la construction : des pignons / façades pourront avoir une hauteur différente car la règle ne peut être applicable qu'au faîtage le plus élevé.

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.

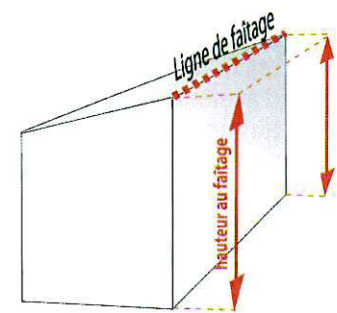
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la ligne entre le niveau le plus et le plus bas qui servira de base au calcul de la hauteur au faîtage.



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.



Commune de Menneval  
*Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

# Zones urbaines



**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.



- 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 m<sup>2</sup> 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**



# Annexes

Titre V :

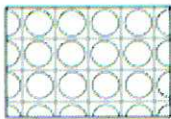
**ANNEXES**



## 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.

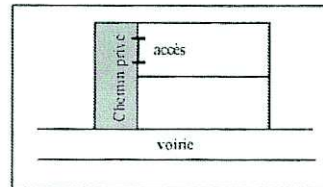
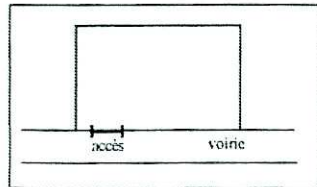
Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



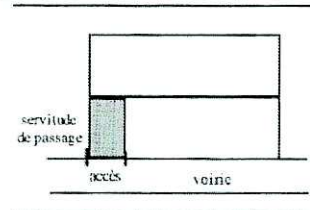


## LEXIQUE

### 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.



**Cour :**

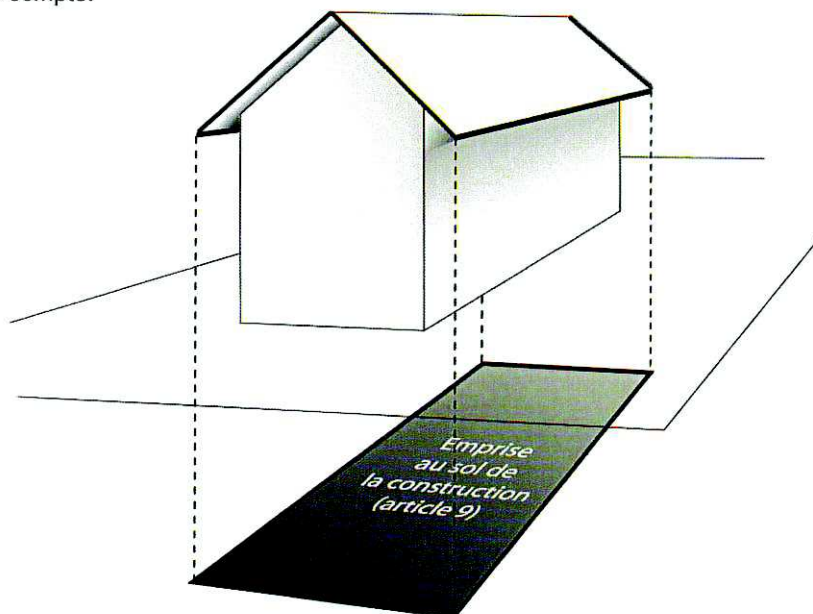
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**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.

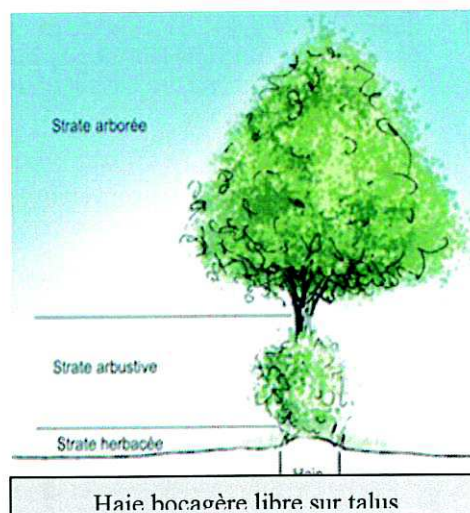
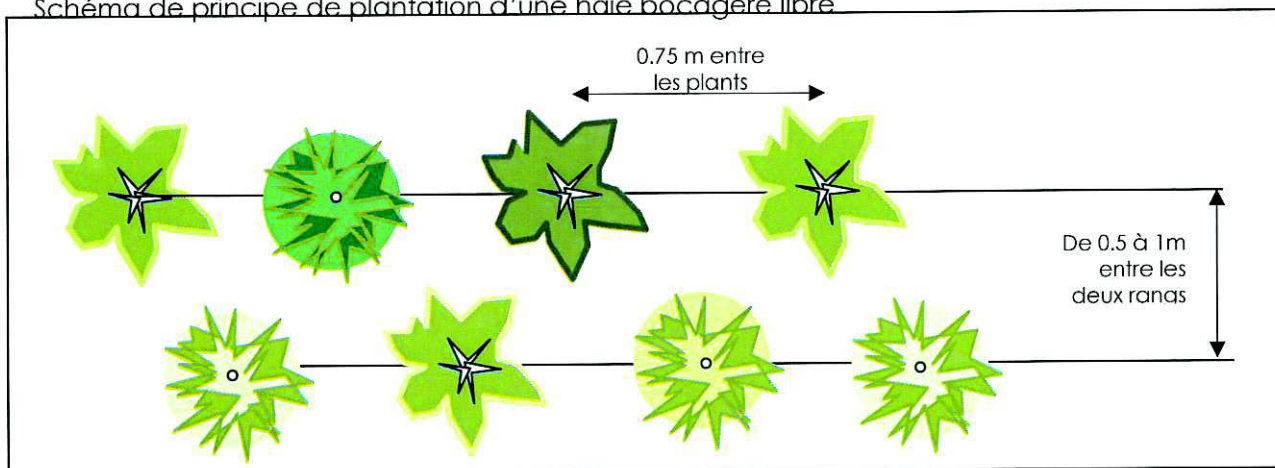


Schéma de principe de plantation d'une haie bocagère libre



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>

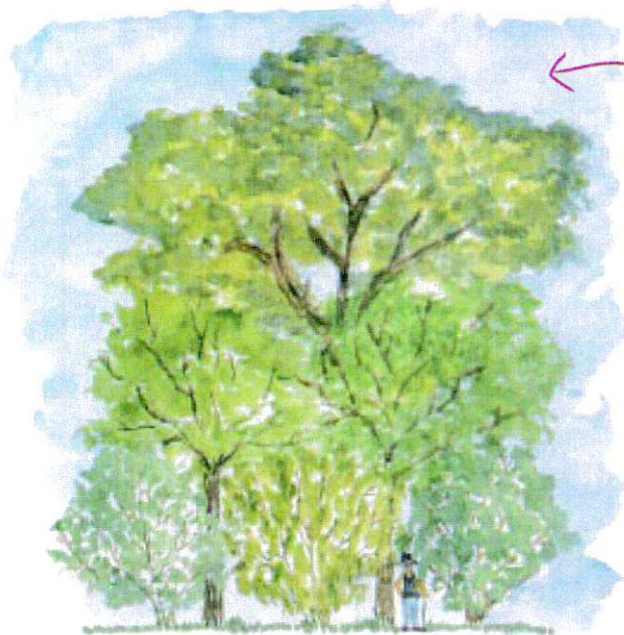


# Annexes

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

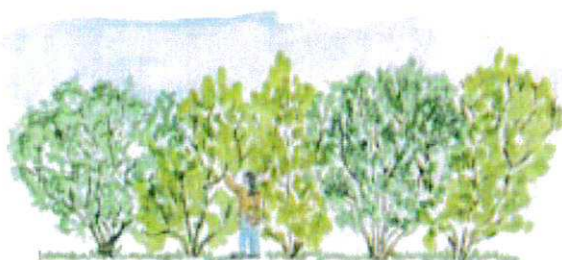
D'une hauteur de 15 à 20 mètres, elles comportent en général 3 strates :

- + 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, charmille, 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 (charmille, coudrier, prunellier, cornouiller, ...).



# Annexes

## Hauteur de construction (art.10) :

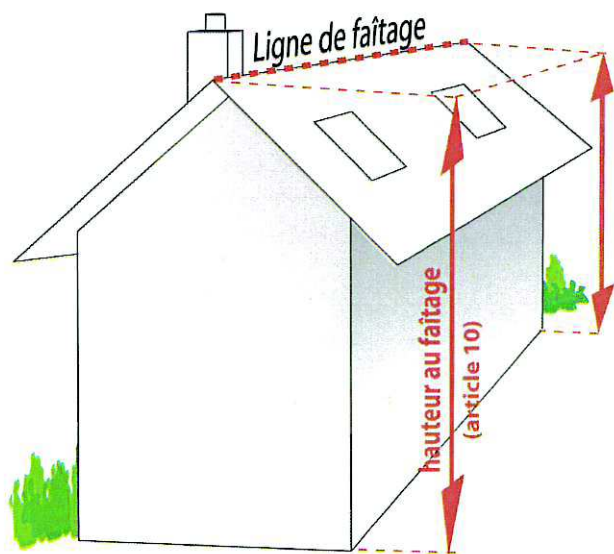
Le présent règlement utilise le faîtage comme hauteur maximale des constructions nouvelles admises.

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.

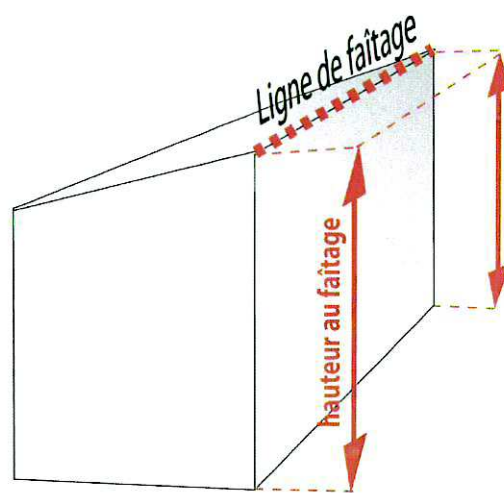
Le faîtage ne s'attache pas à un seul pignon / façade de la construction : des pignons / façades pourront avoir une hauteur différente car la règle ne peut être applicable qu'au faîtage le plus élevé.

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.

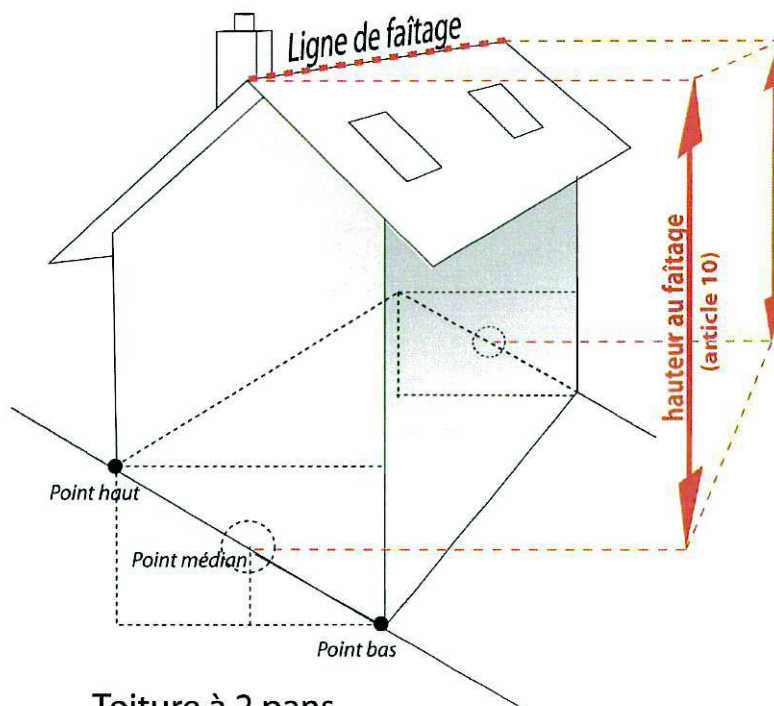
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la ligne entre le niveau le plus et le plus bas qui servira de base au calcul de la hauteur au faîtage.



Toiture à 2 pans



Toiture monopente



Toiture à 2 pans  
cas d'un terrain en pente



**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)**

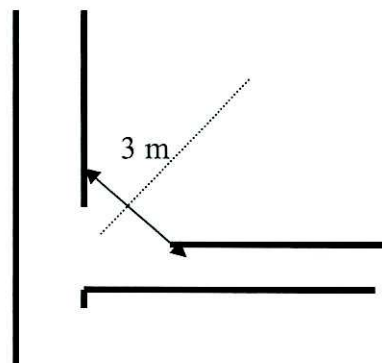
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les passerelles.

**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

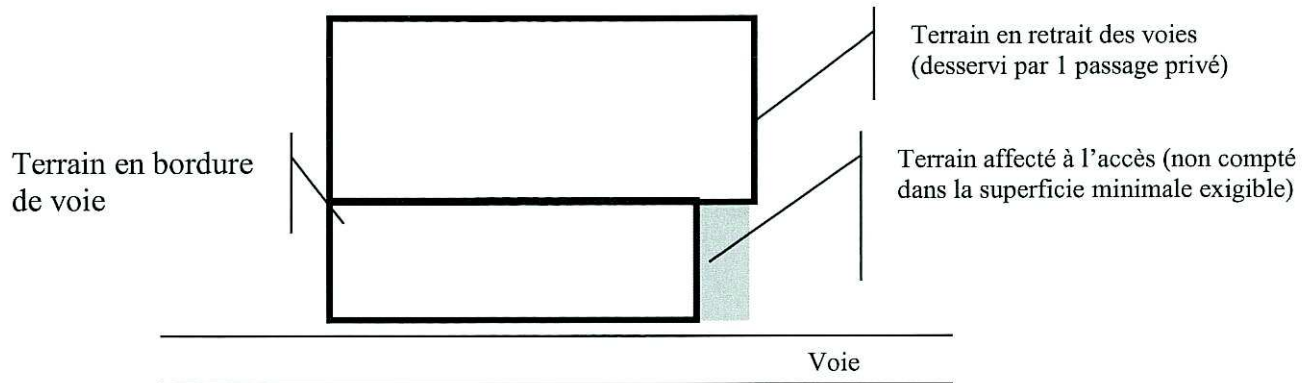
**Plan de masse :**

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

\*\*\*\*\*



