

Commune de Menneval



Mise en compatibilité du PLU – Secteur des Granges

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme





Objet de la mise en compatibilité

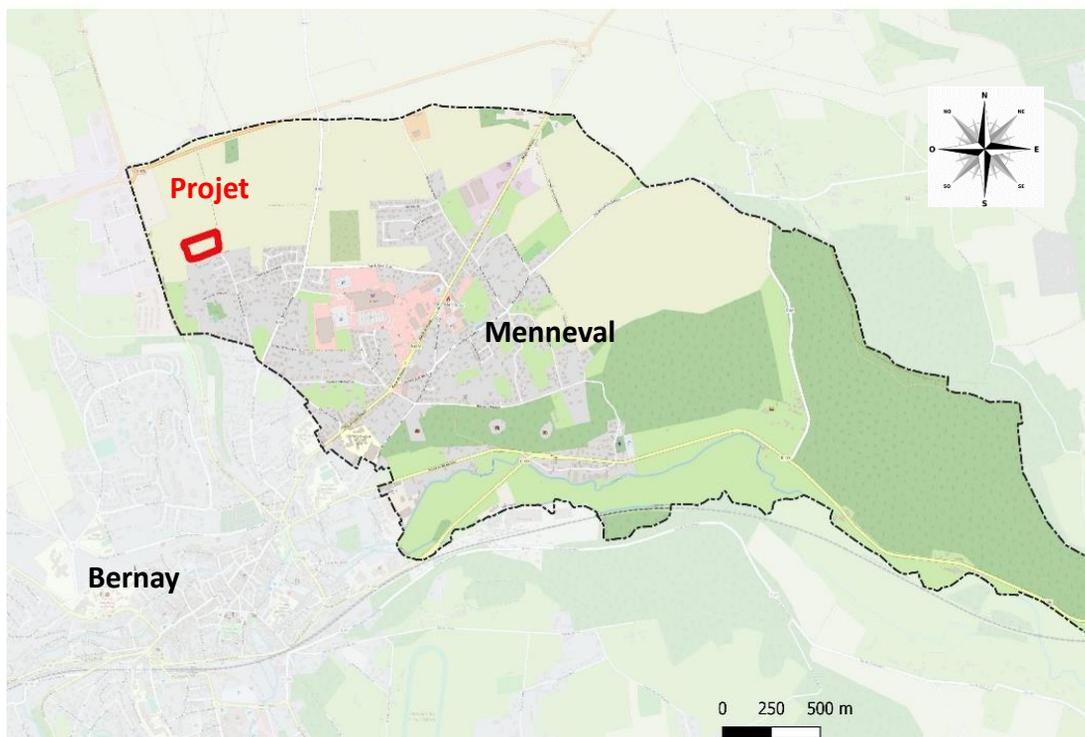
Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire, la Communauté de Communes Bernay Terre de Normandie, en partenariat avec la commune de Menneval, souhaite **réserver un secteur d'environ 1,50 ha, dans le document d'urbanisme de Menneval, pour implanter des activités présentant un intérêt communautaire.**

Ce projet vise à permettre l'implantation d'un nouveau centre aqualudique.

A cette fin, l'Intercom Bernay Terre de Normandie porte la mise en compatibilité du PLU de Menneval via la procédure de Déclaration de Projet.

Les équipements et aménagements projetés se situent en zone 1AUZg du Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable. Il s'agit d'une zone de développement futur de l'urbanisation à dominante activités où la mise en œuvre « d'aires de jeu et de sport ouvertes au public » et « les constructions à usage d'équipements collectifs » ne sont pas autorisées par le règlement ce qui le rend incompatible avec le projet souhaité.

La mise en compatibilité du PLU prévoit donc la création d'un nouveau zonage (1AUL) spécifique à la zone qui n'existe pas dans le règlement du PLU actuel.

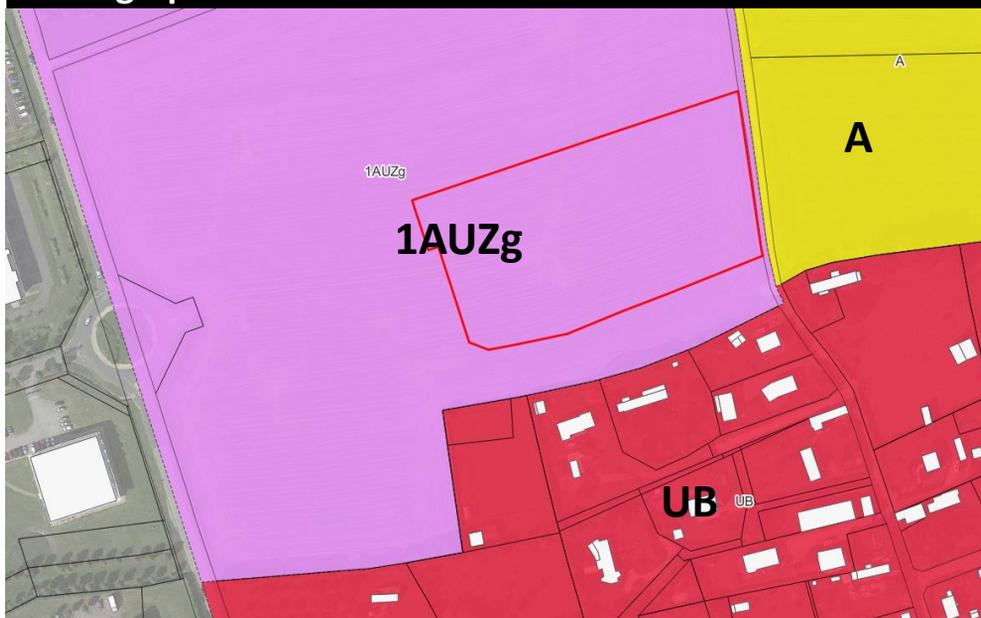




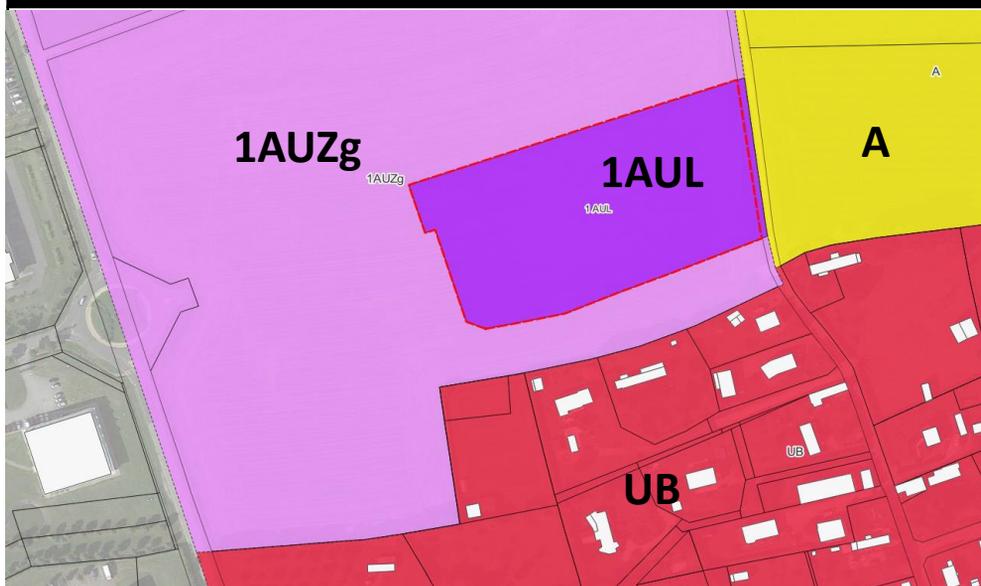
Nouveau zonage réglementaire

Zonage 1 AUL : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités sportives, culturelles, de loisirs et de plein-air ainsi qu'aux activités qui leur sont liées, et aux équipements d'intérêt collectif.

Zonage du PLU avant la mise en compatibilité Cartographie



Zonage du PLU après la mise en compatibilité Cartographie





Règlement de la Zone 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones destinées à accueillir des activités sportives, culturelles, de loisirs et de plein-air ainsi que les activités qui leur sont liées, et des équipements d'intérêt collectif.

Les secteurs de la zone 1AUL 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 1AUL doit permettre l'implantation d'activités sportives, culturelles, de loisirs et de plein-air ainsi que les activités qui leur sont liées, et les équipements d'intérêt collectif.

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

Des orientations d'aménagement reportés dans la mise en compatibilité du PLU indiquent le parti d'aménagement à respecter lors de tout aménagement.

Article 1AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Les constructions agricoles,
- 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 sauf exception mentionnée à l'article 2 suivant,
- Les constructions à usage industrielles ou d'artisanats,
- Les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées sur le documents graphiques et plans de zonage du PLU ou de la cartographie du département de l'Eure, toutes les constructions nouvelles seront interdites tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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



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

- Toute construction ou aménagement à condition d'être réservé aux activités autorisées sur la zone.
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités en lien avec la vocation de la zone 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 et qu'elles respectent la vocation 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.
- Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités du département de l'Eure, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article 1AUL 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 fond voisin.
- 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.
- Aucun accès routier nouveau ne sera autorisé sur la RD834 excepté l'amorce depuis le giratoire existant.

Article 1AUL 4 : Dessertes par les réseaux

1 AUL 4.1 - Généralités

- 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.



Suite Article 1AUL 4 : Dessertes par les réseaux

- Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'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.

1 AUL 4.2 – Alimentation en eau potable

- Les opérations d'aménagement ou de constructions doivent comporter un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression.
- 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.

1 AUL 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 réalisées nécessitant le branchement audit réseau.
- Les rejets d'effluents dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits,
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration.

1 AUL 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).
- Le constructeur doit, au sein de la zone 1AUL du secteur des Granges, réaliser une gestion qualitative et quantitative de ces eaux pluviales conformément au dossier loi sur l'eau en vigueur sur cette zone. Il est demandé d'implanter des ouvrages hydrauliques à la parcelle assurant une protection vicennale avec un débit de rejet maximal de 2 l/s/ha.
- 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, ...) est fortement préconisée.

1 AUL 4.5 – 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'utilisateur de la route à grande circulation et celui de la zone d'aménagement, que ce soit pour des raisons d'éloignement ou d'éclairage des différents dispositifs d'éclairage.

Article 1AUL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé



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

- Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait :
 - d'au moins 20,00 m par rapport à la limite de propriété de la RD834,
 - Non réglementé sur les autres voies.
- Aucune servitude de recul n'est applicable à la construction de guérites, bureaux de gardiens, abris bus, abris vélos ou installations similaires.

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

Non réglementé

Article 1AUL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AUL 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 mètres au faîtage par rapport au sol naturel sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article 1AUL 11 : Aspect extérieur

Sur l'ensemble de la zone, les constructions devront présenter des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, en respectant notamment les principes suivants :

- Harmonie, équilibre et unité de la composition du volume et des ouvertures.
- Utilisation, pour les volumes et les ouvertures, de formes simples, adaptées aux usages ;
- Choix de couleurs s'intégrant à l'environnement bâti et paysager, à l'exclusion de teintes trop vives ou trop contrastées vis-à-vis de cet environnement.
- Volume, proportion et teinte permettront une harmonisation avec les constructions avoisinantes existantes de qualité.



Suite Article 1AUL 11 : Aspect extérieur

- Intégration des caractéristiques paysagères et urbaines du secteur (vues, orientations, silhouette urbaine...)
- Adaptation bioclimatique de la construction, notamment par son orientation, sa compacité et la disposition de ses ouvertures.

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, (proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains) dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et de justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs, et que cette création s'insère de façon harmonieuse dans son environnement bâti et paysager.

Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

Clôtures :

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Article 1AUL 12 : Obligations en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins courants des constructions ou des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble où une aire de stationnement mutualisée est envisagée.

Article 1AUL 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 plantations devront être composées d'essences locales. Celles-ci 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.



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

- Les parcs de stationnements publics ou privés, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les citernes à gaz doivent être entourées de haies végétales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2,00 mètres,
- Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible. Les aires de stationnement devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

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

Non réglementé

Article 1AUL 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour toutes les constructions nouvelles, ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.
- Toute construction neuve devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. La mise en œuvre d'ombrières photovoltaïque sur les aires de stationnements est aussi fortement encouragée.

Article 1AUL 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

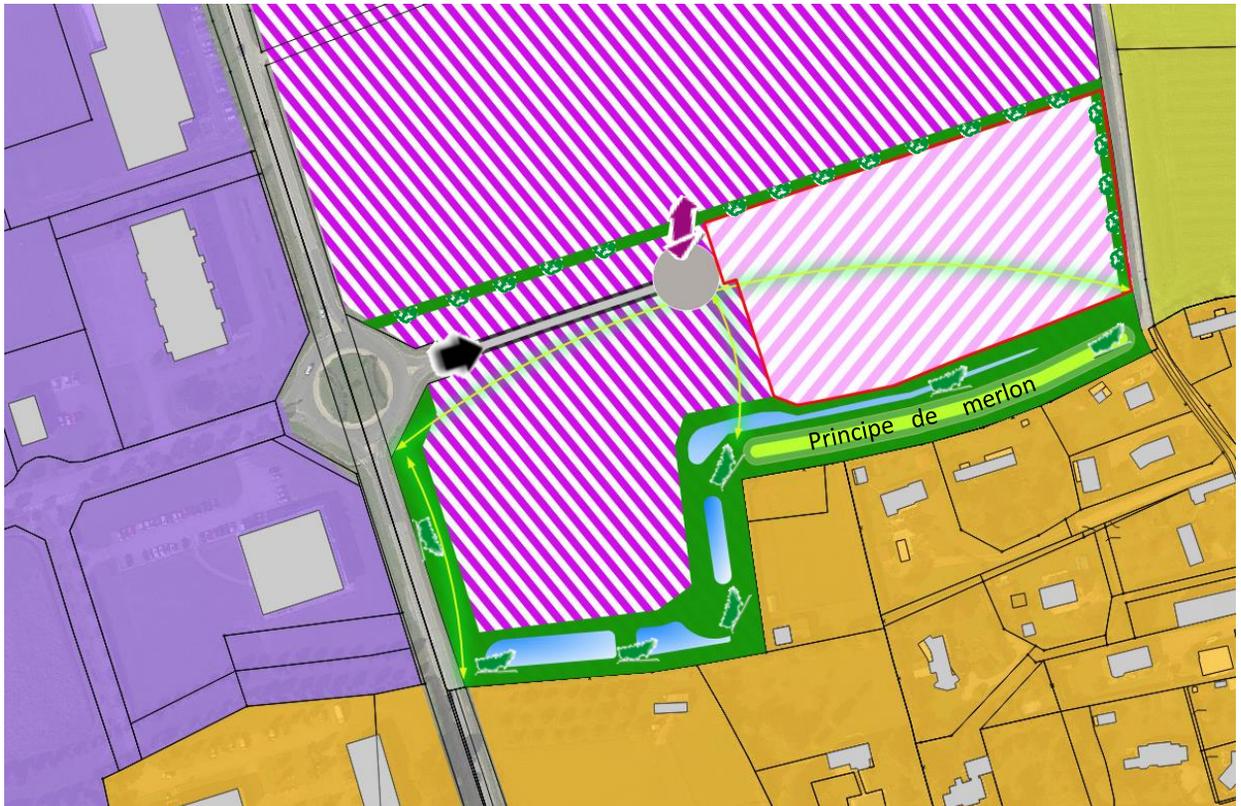


Orientation d'Aménagement

Dispositions générales	Les orientations d'aménagement qui sont applicables à cette zone intègre les orientations d'aménagement de la zone des Granges du PLU actuel sur lesquelles des précisions et compléments sont apportées dont l'orientation d'aménagement cartographique.
Eaux superficielles	<ul style="list-style-type: none">• Les eaux pluviales seront gérées selon les techniques alternatives. Pour cela, des noues seront réalisées le long des voiries et des bassins à l'aval de l'opération.• Chaque implantation à venir aura l'obligation de gérer les eaux pluviales sur sa parcelle avec un débit de rejet autorisé de 2 l/sec/ha pour une protection vicennale. Le rejet régulé se fera directement vers le domaine public.• La mise en œuvre de matériaux perméables est fortement encouragée notamment pour les stationnements de véhicules légers.
Eléments biologiques et paysage	<p>Le projet prévoit un traitement paysager conséquent :</p> <ul style="list-style-type: none">• Plantation de vivaces et d'arbustes dans les noues longeant de part et d'autre la voie, qui assureront un rôle d'absorption des eaux qui percoleront ensuite par ces espaces.• Plantation ou renforcement de haies composées d'essences locales en mélange sur le pourtour du site permettant d'assurer une intégration paysagère végétalisée des futures constructions (limites Nord, Est et Sud).• Epaissement de la frange végétalisée au Sud du site permettant d'accueillir les ouvrages hydrauliques, un merlon végétalisé, une haie et des boisements ainsi qu'un cheminement doux.• Le long de la RD834 (10m) : Création d'un effet de porte avec plantation de bandes boisées plus ou moins larges suivant qu'elles se trouveront en fond de parcelles ou en bordure du site. Avec une alternance de lignes plantées de baliveaux recépés produisant un taillis ou un bourrage végétal et des arbres tiges (chênes, hêtres, frênes...) qui à terme, plus hauts, seront à l'échelle des futurs bâtiments.
Mobilité	<ul style="list-style-type: none">• La desserte routière de la zone doit se réaliser à partir du giratoire existant présent le long de la RD834.• Création de liaisons piétonnes et cyclistes, en site propre, qui rejoindront les chemins existants à l'Ouest (vers Bernay) et à l'Est (vers Menneval). Elles feront l'objet d'un paysagement végétalisé d'accompagnement.• Mise en œuvre d'un arrêt de bus urbain.



Orientation d'Aménagement Cartographie



Zone à vocation d'activités sportives, culturelles, de loisirs et de plein-air ainsi qu'aux activités qui leur sont liées, et aux équipements d'intérêt collectif.



Vocation d'activités dominante



Occupation dense du sols en termes de programmation de logements



Logements pour personnes âgées ou ayant un caractère social très affirmé



Logements individuels sur des parcelles relativement denses



Voiries nouvelles

Occupations des sols existantes



Espaces agricoles



Espaces à dominante d'habitat pavillonnaire et mixte



Espaces d'activités et de commerces



Espaces boisés



Accès aux ensembles aménagés



Liaisons avec des secteurs hors de l'orientation d'aménagement



Traitements paysagers et végétalisés



Espace de gestion hydraulique



Limites des zones de bruit



Limite de protection des marnières



Principe de liaisons douces à mettre en œuvre