



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 au 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.