

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où prédomine l'habitat ouvrier de la cité Sainte Stéphanie qui représente l'un des patrimoines bâti de la commune de SCHOENECK et dont les caractères d'unité architecturales et urbanistiques doivent être préservés.

La zone UB ne comporte aucune sous-zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :
 - de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 300m².
 - d'artisanat et les installations classées

à condition qu'elles n'engendrent pas de risque et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (visibilité, bruits, trépidations, odeurs,...)

2. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 30 mètres du bord extérieur de la chaussée de la RD32 à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29.07.1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée 4 mètres avec un gabarit dégagé de 4 mètres en hauteur.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.
3. Les groupes de garages ne devront avoir qu'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées, de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les extensions projetées, isolées ou non doivent se situer en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (limite entre le domaine public et privé).
2. En cas de démolition d'une construction principale existante, la construction projetée devra se situer dans l'alignement des constructions voisines.
3. Lorsque l'application de la règle précitée ne permet pas l'implantation d'une construction, un recul de 12 mètres minimum de l'alignement (limite entre le domaine public et privé) est exigé.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concourant aux missions des services publics.
5. Une seule construction en seconde ligne est autorisée si elle est desservie par un accès autonome et indivis, intégré à son unité foncière.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement prise au nu du mur au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 1.90 mètres.
2. Toutefois l'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.
3. Pour les constructions annexes isolées, l'implantation est sur limite séparative. L'alignement sur les annexes voisines existantes est obligatoire sauf cas particulier.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions et leurs annexes doivent être séparées d'une distance au minimum de 1 mètre.
2. Sur une même propriété, les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres entre elles.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le cas de maisons mitoyennes :

a) La hauteur de la construction principale projetée est identique à celle de la construction principale voisine. Les égouts et faitages de toitures doivent régner réciproquement avec ceux des voisins.

b) La hauteur maximale des extensions limitées en hauteur et en volume, accolées à la construction principale ne peut être supérieure à cette dernière. Elle n'excèdera pas 6 mètres à l'égout du toit.

2. Dans le secteur construit en ordre discontinu :

- La hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder R+1 avec la possibilité d'aménager des combles sans pouvoir dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture et une hauteur dessus faitage maximale de 10 mètres.

3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faitage.

4. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

5. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

⇒ L'adaptation au sol et à l'environnement :

La construction projetée devra s'implanter en évitant au maximum les remblais et excavations.

⇒ La toiture

Notamment, la construction projetée devra respecter les pentes de toiture des constructions environnantes.

⇒ Les matériaux, l'aspect et les couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou de parement sont proscrits (parpaings, briques creuses, etc....)

Toutes les façades vues depuis l'espace public devront être traitées avec soin.

En cas de réhabilitation des anciennes constructions minières, les vêtures, placages et bardages sur maçonnerie sont à éviter. Les modénatures (linteau, corniche, appareillage d'angle etc.... et encadrements en briques et en acier seront conservés à l'état naturel et mis en valeur. Les menuiseries, les volets et les gardes corps doivent être de matériaux et de couleur homogènes.

☞ Les percements

Les percements sont plus hauts que larges, de proportions verticales. Les volets pliants en tableau et volets roulants à caissons apparents sont à éviter.

☞ Les clôtures

A partir de l'alignement de la façade sur rue, les clôtures en bordure du domaine public ne devront pas dépasser 1.40 mètres de hauteur, dont 0.60m maximum de mur bahut surmonté par un grillage, ou de barreaux métalliques ou d'éléments en bois ou PVC.

Les clôtures séparatives des jardins ne dépasseront pas 1.80mètres de hauteur et seront constituées en grillages, de haies végétales, palissades en bois ou d'un mur plein.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements hors garage
- logement collectif	2 emplacements par logement
-hôtel	1 emplacement par chambre
-restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- équipements publics	1 emplacement pour 30m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
4. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
5. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
6. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
7. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

