

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine équipée.

La zone UB, concentrique au centre historique classé en zone UA, couvre les extensions des faubourgs où activités, habitat, commerces et services sont présents.

Cette urbanisation s'est réalisée au coup par coup.

La zone UB comporte un secteur UBe ~~destiné à accueillir un pôle intergénérationnel avec dans lequel des équipements publics ou privés à vocation d'hébergement et de service pour les jeunes et les personnes âgées (multi-accueil, auberge de jeunesse, résidence seniors, EPHAD, ...)~~ des règles alternatives sont prévues pour faciliter l'implantation d'équipements publics ou privés à vocation d'hébergement et de service pour les jeunes et les personnes âgées.

Dans les secteurs identifiés comme soumis à un risque d'inondation par le PPRI et tramés sur le plan de zonage, il convient de se référer en sus du présent chapitre aux dispositions du PPRI.

Aux terrains concernés par un secteur avec des conditions spéciales de construction (au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) et tramés sur le plan de zonage, le présent règlement impose des conditions spécifiques de prise en compte d'une pollution résiduelle du sol.

Extrait du rapport de présentation

L'aménagement du secteur UBe ~~entre les rues de la roseraie et du 19 novembre~~ doit outre le présent règlement être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur.

Article 1- UB : Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUTE LA ZONE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles, à l'exception des serres horticoles ou maraîchères,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- la reconstruction à l'identique en cas de démolition d'un bâtiment ne respectant pas les règles de hauteur prescrites à l'article 10UB

DANS LE SECTEUR UBe ENTRE LES RUES DE LA ROSERAIE ET DU 19 NOVEMBRE

Sont interdits :

- les sous-sols ; la cote du plancher du premier niveau utile sera fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote de la crue de référence ;
- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;

DANS LE SECTEUR UBe COUVERT PAR UNE TRAME AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11b DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits :

- l'implantation de crèches, micro-crèches, écoles ;
- la culture de végétaux (potagers, arbres fruitiers) en pleine terre.

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

DANS TOUTE LA ZONE

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBE

- au-delà de 50 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert l'unité foncière, seules les constructions annexes sont admises à condition de présenter une hauteur inférieure à 3,50 mètres et que la superficie de l'ensemble des constructions annexes implantées au-delà des 50 mètres ne représente pas plus de 30 m² par unité foncière.

Article 3- UB : Accès et voirie

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

Dans le secteur UBe

Les voies publiques ou privées à créer, doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de largeur de plate-forme.

Dans le reste de la zone

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir les caractéristiques énoncées ci-dessous :

- largeur de la plate-forme : 8 mètres minimum,
- celle-ci peut être ramenée à 6 mètres lorsqu'un traitement sous forme de chaussée mixte est mis en œuvre,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Article 4- UB : Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Dans le secteur UBe couvert par une trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, les canalisations d'eau potable doivent être implantées au droit de terrains non impactés par la pollution résiduelle du sol ou bénéficier d'une protection contre la perméation des polluants organiques.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Article 5- UB : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

DANS LE SECTEUR UBE

Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de

- 10 mètres par rapport à la rue du 19 novembre ;
- 5 mètres par rapport à la rue de la roseraie et autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la rue du Zornhoff, les constructions s'implanteront en respectant un recul maximal de 2 mètres.

–
Par exception aux modalités d'application de l'article 6 précisées aux dispositions générales du présent règlement, les encorbellements ne sont pas limités à 1 mètre mais sont admis jusqu'à l'alignement.

Par rapport aux cheminements piétons ou cyclables, le nu de la façade des constructions pourra s'implanter

- soit à l'alignement ;
- soit en respectant un recul minimal de 1 mètre.

De plus, des parties de bâtiments peuvent surplomber ces cheminements doux.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

DANS TOUTE LA ZONE

Implantation des constructions annexes

Elles respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'implantation de carports ou de locaux ou abris d'entreposage des conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères est toutefois admise entre l'alignement des voies et le recul ~~de 5 mètres~~ minimal imposé précédemment.

Au Nord de la rue de Monswiller, cette possibilité est également ouverte aux garages.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

- 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin ;
- 6 mètres de tout cours d'eau ;
- 10 mètres des canalisations de transport de gaz ;
- 5 mètres par rapport aux limites des cimetières.

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

DANS LE SECTEUR UBE

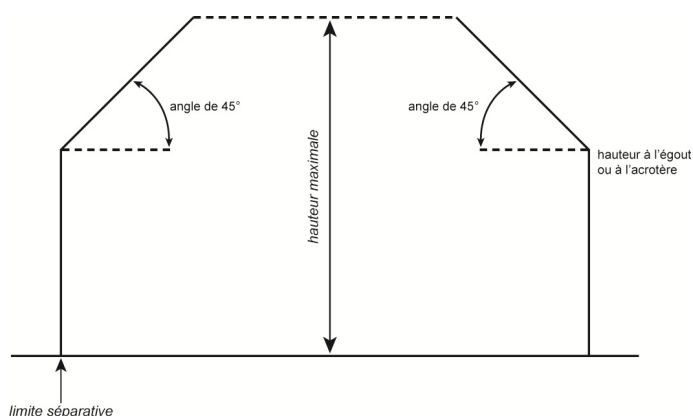
Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de $H/2$ minimum 3 mètres (H étant la hauteur du plan de toiture au point considéré).

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau (altitude) du terrain naturel sur la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



A l'intérieur de ce gabarit, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

~~Ces~~ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions annexes de moins de 30 m² et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale qui sont libres d'implantation
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Les constructions principales implantées sur une même unité foncière seront distantes l'une de l'autre d'au-moins 5 mètres.

Si elles sont implantées dans une même bande constructible (cf article 6UB), elles pourront être accolées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UBe.

Article 9- UB : Emprise au sol

DANS TOUTE LA ZONE

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante.

DANS LE SECTEUR UBE

L'emprise au sol des constructions pourra être portée à 60% si la toiture du bâtiment est végétalisée sur au moins 70% de son emprise.

Article 10- UB : Hauteur maximale des constructions

DANS LE SECTEUR UBE

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au sommet du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère).

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 15 mètres au faîtage ;
- 12 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBE

Architecture

A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.

Toitures des constructions

Une seule antenne de télévision par bâtiment collectif nouveau pourra être installée.
Les paraboles d'un même immeuble seront groupées en toiture et seront peintes dans la même teinte que le fond contre lequel elles seront installées.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

Façades et murs

Le rythme des baies et des éléments constitutifs de la façade doit s'intégrer dans l'architecture environnante, soit par les matériaux, soit par les proportions, l'un des deux pouvant être en opposition avec son entourage immédiat.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'implantation de panneaux solaires peut toutefois être admise en dérogation à cette règle.

DANS TOUTE LA ZONE

Architecture

~~A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.~~

Façades et murs

Les façades de plus de 15 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.

Clôtures sur rue ou sur limite séparative

Sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain, les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut ; elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m.

Article 12- UB : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

DANS LE SECTEUR UBE

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- 15 places jusqu'à 1000 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher au-delà de 1000 m² de surface de plancher.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, la topographie naturelle du terrain ne sera pas modifiée.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Des aires de stationnement sont exigées à raison de

- une place par 50 m² de surface de plancher pour les habitations ; il est exigé au maximum 4 places par logement ; un tiers des places exigées peut être implanté de manière mutualisée au sein du quartier
- 3 places pour 10 chambres d'hébergement hôtelier
- une place par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux
- Chaque tranche de surface de plancher entamée donne lieu à la mise en œuvre d'une place de stationnement.

Article 13- UB : Espaces libres et plantations

30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée

Dans le secteur UBe, les espaces verts seront aménagés sans remblais.

Article 14- UB : Coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé