

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UE - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 UE - Dépassement de C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractères de la zone

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.

Cette zone est destinée aux constructions et installations à usage d'activités principalement.

Elle est divisée en deux secteurs de zone :

- le secteur UX1 qui englobe les entreprises existantes insérées dans les quartiers d'habitation.
- le secteur UX2 qui couvre la zone d'activités située au sud de l'agglomération, en bordure de la rue d'Ernolsheim.

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le secteur UX1

1. les constructions et installations à usage d'activités à l'exception de celles visées à l'article 2,
2. les constructions à usage hôtelier exclusivement dans une bande de 45 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 127,
3. les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités admises (exhaussement du sol, affouillements, aires de stationnement, installations liées à des processus de fabrication,...),
4. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, sous les réserves suivantes :
 - qu'elles se limitent à un logement maximum par entreprise,
 - le logement doit être destiné à des personnes dont la présence sur la place est indispensable,
 - qu'elles soient situées dans une bande comprise entre 0 et 45 mètres de la limite d'emprise de la RD 127.

Dans le secteur UX2

1. Les constructions et installations à usage d'activités à l'exception de celles visées à l'article 2,
2. Les constructions à usage hôtelier,
3. Les occupations et utilisation du sol liées et nécessaires aux activités admises (exhaussement du sol, affouillements, aires de stationnement, installations liées à des process de fabrication,...),
4. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, sous les réserves suivantes :
 - qu'elles se limitent à un logement maximum par entreprise,
 - le logement doit être destiné à des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - le logement doit être accolé ou intégré à un bâtiment d'activité sauf si les contraintes de sécurité l'interdisaient.
5. les constructions et installations à usage d'équipements collectifs liées au fonctionnement de la zone ou nécessaire à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels des restaurants d'entreprise, des bâtiments à caractère social,
6. les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'intérêt public.

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

1. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au POS,
2. Les constructions à usage d'habitation et d'équipement non visés à l'article 1 UX.
3. Les exploitations agricoles.
4. Les opérations d'aménagement à usage d'habitation ou de loisir
5. Les dépôts de déchets non destinés à une élimination rapide et contrôlée.
6. Le stationnement des caravanes.
7. Les terrains de camping ou de caravaning.

8. Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - garages collectifs de caravanes, sauf s'ils sont réalisés à l'intérieur de bâtiments existants
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
9. Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir.
10. Les carrières.
11. Les dépôts de carcasses de voitures-ferrailles etc...

Dans le secteur UX1 :

12. Les travaux à effectuer dans les installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation,
13. Toute installation nouvelle pouvant constituer une source de nuisances ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Aucun accès nouveau ouvert à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.

- 1.5. Le nombre d'accès à la voie publique pour des véhicules automobiles ne peut être supérieur à deux pour une longueur de façade sur rue inférieure à 100 mètres. Un accès supplémentaire pourra être autorisé pour chaque tranche de façade sur rue supplémentaire de 200 mètres.

2. Voirie

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres,
- 2.3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Article 4 UX - Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

2.2.1. L'évacuation des eaux pluviales devra être effectuée conformément aux réglementations en vigueur.

2.2.2. Les eaux provenant des aires de stockage de produits dont le caractère polluant est certain et des aires de stationnement de véhicules seront traitées préalablement à leur

évacuation dans ce réseau. Les conditions de rejet sont fixées par la réglementation en vigueur, y compris celui du service gestionnaire.

2.2.3. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur ou de l'opérateur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 UX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Dispositions générales

Dans le secteur UX1

1.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le secteur UX2

1.2. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes ou à créer.

2. Dispositions particulières

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas :

2.1. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, tels que postes de transformation électrique, etc..., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètres de l'alignement ;

2.2. aux aires de stationnement.

- 2.3. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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.
- 2.4. lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus. Dans ce cas, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

II. Cas de la voie ferrée

Dans le secteur UX2

Toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de l'emprise ferroviaire, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment directement raccordé à la voie ferrée.

Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Dans le secteur UX1

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 3 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dans le secteur UX2

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2,5 mètres.

En limite de zone avec une zone UB, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 6 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Dispositions particulières

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 2.1. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux, tels que postes de transformation électrique, etc...), qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- 2.2. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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.
- 2.3. La reconstruction des constructions détruites après sinistre est admise aux mêmes conditions.

Page modifiée dans le cadre de la modification N°2 du POS

- 2.4. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes ou à créer.

Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UX1

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UX2

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à 6 mètres.
3. Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 UX - Emprise au sol

Dans le secteur UX1

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain,

Dans le secteur UX2

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain

Article 10 UX - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

La hauteur est mesurée verticalement du niveau fini de la chaussée au droit de l'accès.

2. Dispositions générales

Dans le secteur UX1

2.1. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et la hauteur à l'égout principal est fixée à 7 mètres.

Dans le secteur UX2

1.2. La hauteur maximale à l'égout principal est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'activités
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation

1.3. La hauteur maximale est fixée à :

- 18 mètres pour les constructions telles que tours de fabrication, les silos, grues ou autres obstacles isolés.

3. Dispositions particulières

La hauteur maximale des clôtures le long des voies et emprises publiques et le long des limites séparatives est fixée à 2,00 mètres.

Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

L'autorisation peut être refusée ou n'être 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.

Article 12 UX - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

| Type d'occupation du sol | Nombre de places (1) |
|--|----------------------|
| <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> | |
| <u>Par logement crée</u> | 2 |
| <u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> | |
| - par chambre d'hôtel ou en gîte | 1 |
| - pour 10 m ² de salle de restaurant ou débit de boissons (2) | 1 |
| <u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> | |
| - par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette | 1 |
| <u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> | |
| - par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette | 1 |
| <u>Pour les constructions à usage commercial</u> | |
| - par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette | |
| . de 0 à 100 m ² | 3 |
| . de 100 à 1.000 m ² | 4 |
| . au-delà de 1.000 m ² | 6 |
| <u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u> | |
| - par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette | 1 |
| <u>Pour les équipements exceptionnels</u> | |
| - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. | |
| - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. | |
| (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. | |
| (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins. | |

Article 13 UX – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Dans toute la zone

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement nouvelles de plus de quatre places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places.

Dans le secteur UX2

3. 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.
Les places de stationnement ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 UX – Dépassement de C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAA

Caractère de la zone

La zone NAA est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme.

Elle constitue l'extension future de la zone UB. Elle est caractérisée par une vocation principale qui est l'habitat mais pouvant accueillir également les équipements, services ainsi que les activités sous certaines conditions liées aux risques et aux nuisances.

La zone NAA possède un secteur NAA1 situé au lieu-dit « Grube »

La zone NAA est réputée non constructible en l'état.

Elle ne pourra être urbanisée qu'à l'occasion :

- soit d'une modification du plan d'occupation des sols,
- soit de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.),
- soit de la réalisation d'une opération d'aménagement (lotissement, ...) ou de construction (permis groupé,...) qui réponde aux conditions fixées par le présent règlement de zone.

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

Article 1 NAA - Occupations et utilisations du sol admises

1. Sont admis sous réserve de s'inscrire à l'intérieur d'une opération d'aménagement ou de construction à usage principal d'habitation :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances (garages, remises, ...).
- 1.2. Les équipements publics et collectifs.
- 1.3. Les constructions et installations à usage hôtelier, commercial pour la vente au détail, de bureau, de service ou autre activité générant une source limitée de nuisances compatibles avec la présence d'un quartier d'habitation résidentiel et non visées à l'article 2 NA1.
- 1.4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement
 - les aires de jeux et de sport.