

2.3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie est autorisée à condition que soit conservée l'affectation initiale.

Article 15 UB - Dépassement de C.O.S.

1. Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.
2. Le dépassement du C.O.S. est limité à 20% de la S.H.O.N. maximale obtenue en application de l'article 14 ci-dessus.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractères de la zone

La zone UE est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UE est réservée à des équipements collectifs d'intérêt général à usage sportif, de loisir, scolaire, social ou nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou au fonctionnement des services de la commune.

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

Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol admises

1. O.U.S. admises

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ou d'équipements publics correspondant au caractère du secteur de zone.
- 1.2. Les constructions et installations, classées ou non, utiles au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie ou des réseaux d'intérêt public.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable.
- 1.4. L'ensemble des occupations et utilisations du sol nécessaire aux équipements admis dans la zone (affouillements et exhaussements, aires de stationnement, installations classées, ateliers,...).

Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 UE ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE - 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.

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. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 UE - 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

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau public, les eaux usées seront évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou 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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 UE - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- 4 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

2. 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, etc..., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètres de l'alignement ;

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

1. Dispositions générales

Constructions sur limite séparative :

1.1 Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 2,50 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur.

Implantation avec prospect :

1.2. A moins que la construction à construire ne jouxte la limite séparative, 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.

2. Dispositions particulières

2.1. 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, etc...), qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,

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

Dispositions générales

1. Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 UE - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE - Aspect extérieur des constructions

1. 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 UE - Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.
3. Le nombre de stationnement requis est à évaluer en fonction des besoins

Article 13 UE - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places.

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 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 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.