

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UX

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.
2. Les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles autorisées à l'article 2 UX ci-dessous.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, à l'exception du secteur UXa.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
5. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.
7. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
9. Dans les parties de la zone UX situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception du sous-secteur UXa

- 1.1. Les activités commerciales et de prestations de service, à condition qu'elles ne soient pas directement destinées à des particuliers et qu'elles fonctionnent en même temps que les activités autorisées dans cette zone.

- 1.2. Un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, sous réserve :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
- 1.3. La reconstruction à l'identique et pour la même destination de tout bâtiment sinistré, sous réserve qu'il ne soit pas touché par un emplacement réservé, ni par un alignement, ni par une marge minimale de recul des constructions indiqués aux plans.

2. Dans le secteur UXa

- 2.1. Le concassage et la recyclage de matériaux inertes ainsi que les installations et les équipements mobiles nécessaires au fonctionnement de ces activités.
- 2.2. Les aires de stockage des matériaux conformément aux prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
- 2.3. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

3. Dans l'ensemble de la zone

- 3.1. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 3.2. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.
- 3.3. Dans les parties de la zone UX situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes) la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 3.4. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.4. L'accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance justifie des entrées ou sorties supplémentaires.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale d'emprise : 10 mètres ;
 - Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 7,5 mètres ;
 - Largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,25 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons ;

- 2.3. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 2.4. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.
La réalisation d'une impasse de plus de 100 mètres de longueur (y compris l'aire de retournement) est interdite. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 4 UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de sorte que l'accès pour l'organisme chargé de la pose et de l'entretien du branchement soit assuré.

2. Réseaux d'assainissement

- 2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- le stockage et le tamponnage* dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.
En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement annexés au présent P.L.U. et aux prescriptions particulières ci-après :

- 2.3. Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.
Le raccordement au réseau de toutes les eaux pluviales (notamment de celles provenant de l'égout des toitures) est également obligatoire, sauf dispositions contraires stipulées au permis de construire. L'évacuation de ces eaux sur les voies publiques ou privées ou dans les caniveaux est interdite.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'installation d'un ou de plusieurs puits d'incendie.

4. **Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Lorsqu'il n'y a pas de marge de recul imposé ou minimal mentionnées au règlement graphique, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de toute voie ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existant, à modifier ou à créer.

3. La construction ne doit entraîner aucun abattage d'arbre d'alignement.
4. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel sera délivré par l'autorité compétente.
5. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation 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 5 mètres.
Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 5 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
3. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
5. Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des limites séparatives à une distance inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

1. Les constructions non contiguës (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

Article 9 UX - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol d'une construction ou d'une installation est définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural. Seules les parties au-dessus du niveau du sol sont prises en compte.
2. L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

1. Les dispositions de l'article 10 UX ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
2. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen de la cote de référence du PPRNI* au droit du terrain d'assiette de la construction ou installation à réaliser.
En l'absence de cote de référence (zone blanche), la hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.
3. La hauteur maximale des constructions ou installations nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage.
Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.
4. Quelque soient les hauteurs permises par le présent règlement, la hauteur maximum ne doit pas dépasser les limites imposées par les servitudes aéronautiques et radioélectriques instituées au profit de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim.

Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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

*. Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, annexé au présent POS

sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

3. Clôtures

- 3.1. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 3.2. Les clôtures le long de toute limite doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres, quelle qu'en soit leur nature.
- 3.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

4. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 UX - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres carrés minimum, non compris les dégagements.

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessous.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement*, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- par logement	2
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- places pour 100 m ² de S.H.O.N.	3
COMMERCES ou ensembles commerciaux (ventes + réserves)	
- de moins de 100 m ² de S.H.O.N.	2
- de 100 m ² à 299 m ² de S.H.O.N. : places par tranche de 100 m ² de S.H.O.N.	3
- commerces de plus de 300 m ² de S.H.O.N. : par tranche de 100 m ²	5
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- places par classe	1
- enseignement pour adulte, par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- centre culturel, salle de réunion, ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- stations services : par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES	
Forte densité (inférieure à 25 m ² par emploi) : par tranche de 100 m ² de S.H.O.N.	3
Moyenne densité (de 25 à 50 m ² par emploi) : par tranche de 100 m ² de S.H.O.N.	2
Faible densité (supérieure à 50 m ² par emploi) : par tranche de 100 m ² de S.H.O.N.	1
ENTREPRISES DIVERSES (par exemple : activités suscitant un trafic poids-lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

2. Emplacements de substitution

Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux normes imposées, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement en réalisant le nombre de places nécessaires dans un rayon de trois cents mètres, en obtenant une concession d'une durée minimale de 15 ans

*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

dans un parking public ou en acquittant le montant de la participation prévue à l'article R.332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Stationnement deux roues

A l'exception des logements, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

3.1. Ce local* à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- **Bureaux**, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2m² ou 2 places¹
- **Locaux d'enseignement pour adultes** :
par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 7 m² ou 7 places¹
- **Activité**, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places¹
- **Les commerces** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

4. Pondération des normes

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception des logements).

Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au tableau ci-dessus.

Le nombre de places pourra être réduit si le demandeur justifie que ses besoins sont satisfaits dans un rayon de 400 mètres autour de la construction.

*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé.

Article 13 UX - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ou installation doivent être plantées, aménagées et convenablement entretenues.
2. En outre, 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surface perméable et aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
4. Les activités bruyantes devront comporter un dispositif anti-bruit, sous forme de bande verte plantée, pour les activités générant des nuisances sonores incompatibles avec l'environnement.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UX, la densité permise résultant de l'application des autres articles du règlement de la zone.