CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Rappel : Les zones UX sont des zones urbaines équipées destinées principalement aux activités industrielles ou artisanales.
La zone UX1 est destinée aux activités artisanales.
La zone UX2 est destinée aux activités industrielles et artisanales.
La zone UX3 est destinée aux activités hospitalières, artisanales ou industrielles.
La zone UX4 est destinée aux activités industrielles, artisanales et tertiaires.

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans toutes les zones UX

1.1. Les constructions nouvelles à usage d'activités agricoles, d'habitation, autres que les logements de fonction et de gardiennage.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.

1.4. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.

1.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

1.6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

2. Dans les sous-secteurs UX2r et UX3, concernés par les risques technologiques majeurs de la raffinerie de Reichstett : toute construction nouvelle recevant du public ou à usage collectif ou d'habitat.

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

1. Dans le secteur UX 1
Les constructions ou extensions de bâtiments à usage artisanal ainsi que les bureaux et locaux commerciaux liés aux activités artisanales.

2. Dans le secteur UX 2

2.1. Les constructions ou extensions de bâtiments à usage artisanal ou industriel ainsi que les bureaux et locaux commerciaux liés aux activités artisanales ou industrielles.

2.2. Les équipements de restauration, ainsi que les constructions d'équipements à usage collectif liés au fonctionnement du secteur UX 2.

3. Dans les secteurs UX2r et UX3 :

3.1. où s'inscrit le cercle de danger Seveso de type Z1 (Zone de Protection Rapprochée):
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

3.2. où s'inscrit le cercle de danger Seveso de type Z2 (Zone de Protection Eloignée) :
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Les aménagements visant à protéger la population et notamment les occupants des constructions existantes et à venir sur la base des règles techniques (renforcement des vitrages, protection des façades contre les effets thermiques, aménagement d'un local de confinement...), définies dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques et dont le coût n'excède pas 10% de la valeur vénale ou estimée du bien.

3.3. Les constructions de bâtiments à usage d'activités artisanales et industrielles.

3.4. L'aménagement des bâtiments afin d'améliorer le confort des personnes hospitalisées.

4. Dans le secteur UX4 :

Les bâtiments et les extensions à vocation d'activités tertiaires à l'exclusion des activités de transport de marchandises et de voyageurs.

5. Dans toutes les zones UX

5.1. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

5.2. Les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :
- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par entreprise,
- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- dans la zone UX1, le logement de fonction peut être dissocié du bâtiment d'activités existant,
- dans les zones UX2 et UX4, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent, les logements de fonction devront être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activités existant,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de celle du bâtiment d'activité principal et d'une surface hors œuvre nette maximale de 150 m2.

5.3. Les améliorations et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.

5.4. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions existantes n'entraînant pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

5.5. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

5.6. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de l'autoroute A 35 (voie de type III - 100 mètres) et de la RD 37, les constructions nouvelles à usage d'habitation feront

l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

5.7. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

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. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fond voisin d'au moins 5 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. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

1.4. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux conditions de sécurité.

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

2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.
Dans le secteur UX3, la dimension des voies doit être suffisante afin de permettre d'assurer une évacuation rapide en cas d'incident technologique.

2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2.3. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise à la condition suivante :
Les voies en impasse nouvelle, 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.

2.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

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 raccordée au réseau collectif d'eau potable.

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,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux pluviales et elle n'est possible que pour les surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage[4] dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

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.

3. 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.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile ou agricole.

1.2. Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan de zonage, sont à respecter.

[4] L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions 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.

3. Gazoduc

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des gazoducs.

4. Oléoduc : les constructions et installations doivent être implantées à l'extérieur des zones d'isolement ci-dessous :

- dans la zone des effets de dangers graves/effets léthaux (220 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie
- dans la zone des effets très graves / effets léthaux significatifs (177 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour les autres constructions, les distances minimales d'implantation à respecter sont les suivantes :

- toutes constructions : 15 mètres,
- les ERP de 5ème catégorie d'une capacité inférieure à 100 personnes : 25 mètres,
- les installations classées, soumises à déclaration : 15 mètres, (excepté pour les installations de stockage de fourrage dont le volume est supérieur à 20 000 m3)
- les installations classées soumises à autorisation : de 40 à 140 mètres selon la nature des installations classées.

5. Cours d'eau et fossés

Dans les zones UX 2 et UX 4, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres à compter des berges du Landgraben.

6. Postes de transformation électrique

Les postes de transformation électriques 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 m, 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. Implantation avec prospects

1.1. Dans les conditions précitées à l'article 6 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent ; pour ce même motif, un mur coupe-feu peut être exigé.

1.2. Les éléments de construction de faible emprise tels que les cheminées ne sont pas assujettis à la règle des prospects (L ≥h/2 = 4 mètres).

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions 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.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 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

Une distance d'au moins 6 mètres peut être exigée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité lorsque la taille de l'unité foncière le permet.

Article 9 UX - Emprise au sol des constructions

Dans les zones UX 1 et UX 4, l'emprise au sol maximale des constructions et installations de toute nature, définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles au faîtage par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :
   - 10 mètres dans le secteur UX 1,
   - 12 mètres dans les secteurs UX 2, UX 2r, UX 3 et UX 4.
2. Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.
4. Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 UX - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

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

1.2. Dans le secteur UX1, les façades des constructions d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

2. Clôtures

2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine privé et le domaine public doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

2.2. La hauteur maximale admise pour les clôtures éventuelles est de 2 mètres.

2.3. Les 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.

3. Antennes paraboliques

3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 UX - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs)	
- logement de fonction	2
Bureaux (employés et visiteurs) :	
par tranche entamée de 100m² de SHON	3
Commerces (employés et clients - vente + réserve) :	
- de 0 à 100m² de SHON	3
- de 100 à 1 000m² de SHON, par tranche entamée de 250m² de SHON	4
- Supérieur à 1000 m² de SHON, par tranche entamée de 250 m² de SHON	6
Autres équipements	
- restaurant, par tranche entamée de 10m² de SHON	2
- station-service: par poste de lavage ou de graissage	3
Activités artisanales	
par tranche entamée de 100m2 de SHON	2
Equipements exceptionnels Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) 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.	

3. **Stationnement des poids lourds**

En zone UX2, le stationnement des poids lourds et des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

4. **Stationnement des 2 roues**

A l'exception des logements individuels, 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.
Ce local doit être aisément accessible afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

5. **Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

5.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m2 hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

5.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

6. Les dispositions de l'article 12 UX peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

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

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être traitées sous forme d'écran végétalisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments industriels sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.