

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

---

### Caractères de la zone

La zone UX est une zone urbaine destinée principalement à des constructions et installations à usage d'activités.

Elle est divisée en deux secteurs : secteurs UX1i et UX2.

Le secteur UX1i est inclus dans la zone de type IV soumise à des risques d'inondation telle que définie par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 délimitant les zones inondables de la Bruche.

### Information

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités de part et d'autre de la RN 420, les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur définissant des mesures d'isolation acoustique en application de la loi relative à la lutte contre le bruit.

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

### **Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol admises**

---

#### 1. O.U.S. admises

*Dans toute la zone*

Sont admises les O.U.S. de toute nature et de toutes destinations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

#### 2. O.U.S. admises sous conditions

*Dans toute la zone*

Toutefois, les O.U.S. suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- 2.2. les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.

*Dans le secteur UX1i*

- 2.3. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sous réserve du respect de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral délimitant les zones inondables de la Bruche. (\*)

## **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits :

1. Les lotissements à usage d'habitation.
2. Le stationnement des caravanes isolées.
3. Les terrains de camping ou de caravanage.
4. 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.
5. Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir.
6. Les carrières.
7. Les O.U.S. visées au paragraphe 2 de l'article 1 UX qui ne satisfont pas aux conditions fixées.

## **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.

(\*) *Cet arrêté préfectoral pris en date du 25 novembre 1992 constitue une servitude d'utilité publique et qu'à ce titre la D.D.A.F. doit être consultée. Cet arrêté est intégralement annexé au rapport de présentation du P.O.S.*

- 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 ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.5. Aucun nouvel accès ne sera autorisé à la RD 392 pour desservir le secteur de zone UX1i situé au Sud de cette voie en direction d'Urmatt.

## **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.
- 2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- 2.4. 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.

### 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

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 UX - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Cas des voies routières**

#### **1.1. Dispositions générales**

1.1.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction, dépôt ou installation doit être implanté à une distance au moins égale à :

- 12 mètres de l'axe de la RD 392
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.1.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée 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.

La reconstruction d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions et si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

## 1.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1.2.1. 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 ;

1.2.2. aux aires de stationnement.

## 2. Cas des voies d'eau

### 2.1 Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges de la Bruche et 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

### 2.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants
- les constructions et installations publiques nécessaires à la régulation hydraulique des cours d'eau et à la protection contre les crues.

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

---

### 1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 4 mètres.

### 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 peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

---

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

**Article 9 UX - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

**Article 10 UX - Hauteur des constructions**

---

**1. Dispositions générales**

1.1. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...  
La hauteur est mesurée verticalement du niveau du terrain naturel d'assiette de la construction à l'égout de la toiture. En cas de terrain en pente, elle est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

1.2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.

**2. Dispositions particulières**

La hauteur des constructions et installations de faible emprise telles que silos, tours de fabrication, etc..., n'est pas limitée.

**Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions**

---

**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>Pour les nouvelles constructions</u>	
- par logement	2
- par maison individuelle	2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	3
. de 100 à 1.000 m <sup>2</sup>	4
. au-delà de 1.000 m <sup>2</sup>	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u>	
- par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette	2
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- pour 10 sièges	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.	

### **3. Dispositions particulières**

- 3.1. Si la densité d'occupation des locaux à construire à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), le nombre de places de stationnement peut être réduit sans être inférieur :
- aux besoins en stationnement,
  - à une place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON.
- 3.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 150 mètres,
  - soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 150 mètres,
  - soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

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

---

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de huit places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

### **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.