

Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond aux secteurs à forte dominante d'activités économiques.

Dans le secteur UY, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle est divisée en 10 secteurs :

- le secteur UYa, identifiant l'implantation d'activités de grandes emprises,
- le secteur UYb, correspondant aux installations aéroportuaires,
- le secteur UYc, localisant des implantations en bordure de l'autoroute A35,
- le secteur UYd, identifiant une urbanisation mixte comprenant également de l'habitat, divisé en deux sous-secteurs UYd1 et UYd2,
- le secteur UYe, identifiant la zone économique Nord, divisée en deux sous-secteurs UYe1 et UYe2,
- le secteur UYf, correspondant au site d'ancien fret ferroviaire, divisé en deux sous-secteurs UYf1 et UYf2,
- le secteur UYg, identifiant les zones commerciales de faible hauteur*, à l'ouest de la Route de Strasbourg et à l'est de la route de Rouffach,
- le secteur UYp, correspondant aux installations portuaires, au nord de la Route de Neuf-Brisach,
- le site UYv, identifiant un site de production viticole de grande ampleur,
- le secteur UYs, correspondant aux autres sites économiques.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UY - Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUT LA ZONE UY

1. Les constructions à destination* agricole, sauf dans le secteur UYv où elles demeurent autorisées ;
2. Les étangs et les carrières* ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Les campings ;

DANS LE SECTEUR UYA

5. Les constructions à destination* de commerce ;

DANS LES SECTEURS UYB, UYF ET UYP

6. Les constructions à destination* d'industrie ;

DANS LE SECTEUR UYC

7. Les constructions à destination* de commerce ;
8. La réalisation d'aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'autoroute, ainsi que sur les surfaces comprises entre les constructions et l'autoroute.

DANS LE SECTEUR UYV

9. Les constructions à destination* d'artisanat.

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

LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION* D'HABITATION :

1. Dans toute la zone UY, sauf dans le secteur UYd et le sous-secteur UYf1 et où elles sont autorisées sans condition, les constructions à destination* d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - qu'elles fassent partie intégrante du volume* de la construction économique, sauf en cas d'incompatibilité avec des raisons de sécurité ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²;

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE :

2. Dans les secteurs UYs et UYe, les constructions à destination* commerciale à condition que :
 - dans le cas d'une destination* commerciale rattachée à une activité artisanale ou industrielle : la surface de plancher affectée à cette destination* n'excède pas 300 m² par unité foncière* et qu'elle soit implantée sur la même unité foncière* que l'activité artisanale ou industrielle à laquelle elle est rattachée ;
 - les constructions à destination* commerciale à condition qu'elles portent sur une superficie minimale de 1 000 m² de surface de plancher ;
 - l'agrandissement de commerces existants peut être autorisé s'il est compatible avec le caractère de la zone. Pour les commerces n'excédant pas 1 000 m² de superficie de plancher, cet agrandissement est limité à 300 m² de surface de plancher par extension*.
3. Dans les secteurs UYb, UYd, UYf, UYg et UYp, le commerce est autorisé sans condition.
4. Dans le secteur UYv, les constructions à destination* commerciale, à condition qu'elles soient rattachées à l'activité viticole implantée sur le site.

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER :

5. Dans le secteur UYv, les constructions à destination* d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient rattachées à l'activité viticole implantée sur le site.

LES AUTRES TRAVAUX :

6. Dans le seul secteur UYp, les aires liées à l'accueil de camping-cars ;
7. Dans toute la zone UY, le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être :
 - lié à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou lié à un chantier ;
8. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UY - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

ACCÈS*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et 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.
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement.

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

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Dans les sous-secteurs UYb et UYf2 : A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
7. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau.

Article 5 - UY - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m
 - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement* des voies* ;
 - soit à l'alignement* ou en retrait des marges de recul inscrites au plan de règlement.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

4. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement* ;
5. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés à l'alignement* ou à une distance minimale de 0.50 mètre ;
 - aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m²) ;
6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au moins égale à 0,50 mètre par rapport à l'alignement*.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. A moins que les constructions à édifier ne s'implantent sur la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Pour les secteurs **UYc** et **UYe**, les constructions peuvent joindre les limites séparatives sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives à la sécurité. Dans le cas où cette faculté n'est pas utilisée, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle façon que la distance d'isolement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
4. Dans toute la zone sauf dans le secteur UYP, lorsque la limite séparative* coïncide avec une limite de zone U ou AU, l'implantation sur la limite séparative* est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres.
6. Cette disposition peut ne pas être appliquée :
 - pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ;
 - dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative*, ou à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative* ;
8. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative*,
9. aux ouvrages de faibles dimensions (perron, emmarchements, ... d'une superficie maximale de 5 m²).

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

Non réglementé

Article 9 - UY - Emprise au sol des constructions

DANS LES SECTEURS UYA, UYB, UYC ET UYE

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

DANS LE SECTEUR UYV

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

DANS LES AUTRES SECTEURS

Non réglementé

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Article 10 - UY - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS LE SECTEUR UYA

2. Non réglementé.

DANS LES SECTEURS UYB ET UYG,

3. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 8 mètres.
4. Dans le secteur UYb, cette hauteur* maximale ne s'applique pas aux constructions et installations aéroportuaires.

DANS LES SECTEURS UYC, UYF ET UYS

5. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

DANS LE SECTEUR UYD

6. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
 - dans le sous-secteur UYd1 : 20 mètres,
 - dans le sous-secteur UYd2 : 15 mètres.

DANS LE SECTEUR UYE

7. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :
 - dans le sous-secteur UYe1 : 25 mètres,
 - dans le sous-secteur UYe2 : 12 mètres.

DANS LE SECTEUR UYP

8. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

DANS LE SECTEUR UYV

9. La hauteur* maximale des constructions d'exploitation viticole est fixée à 15 mètres.
10. La hauteur* maximale des constructions à destination* d'hébergement hôtelier est fixée à 12 mètres.
11. Ces hauteurs* maximales ne s'appliquent pas aux locaux et installations liés aux process techniques (cuverie, logistique, ...).

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

12. aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
13. aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, paratonnerres,... pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée ;
14. aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur* existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

Article 11 - UY - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions 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.

Constructions à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement

Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

DEPOTS ET STOCKAGES

2. Les dépôts et le stockage à l'air libre devront être masqués par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

3. Le long de la Route de Strasbourg, les façades des constructions seront parallèles à la route.

COULEURS DES CONSTRUCTIONS

4. Les couleurs vives et agressives sont interdites.

CLOTURES

5. Les clôtures à proximité des accès* aux établissements et des carrefours des voies* ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.
6. La hauteur* maximale des clôtures est de 2 mètres.
7. Cette hauteur* peut être dépassée pour des impératifs de sécurité liés à l'activité exercée sur le terrain.

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 - UY - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
- Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement

POINT DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

- Toute opération d'habitation prévoyant un parc de stationnement doit disposer d'un espace lui permettant d'accueillir un point de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions définies par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment pour ce qui concerne le nombre de places à prévoir et les installations techniques y afférentes.
- Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

POUR LES AUTRES DESTINATIONS :

<u>DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS</u>	<u>NOMBRE DE PLACE(S) A REALISER</u>
<i>Bureaux</i>	
Par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
<i>Commerces</i>	
Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
<i>Industrie, artisanat, entrepôt</i>	
Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.	
<i>Hébergement hôtelier</i>	
<u>Dans toute la zone, à l'exception du secteur UYv :</u> Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1
<u>Dans le secteur UYv</u>	Il est fait application des alinéas 1 et 3 du présent article.

5. Lorsque plusieurs destinations de constructions sont regroupées sur un même site, et si leur mode de fonctionnement le permet, les espaces de stationnement pourront être mutualisés.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A UN AUTRE USAGE :

6. Il est fait application de l'alinéa 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES, DANS TOUTE LA ZONE UY

7. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins, en fonction de la destination* des locaux. Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.
8. En fonction de la destination* des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places.
9. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
10. Pour les surfaces destinées au logement :
- Par logement n'excédant pas 3 pièces, il devra être créé 1 place ou 1 m²
 - Par logement de 3 pièces ou plus, il devra être créé 2 places ou 2 m²
11. Pour les surfaces destinées aux bureaux :
- Pour 100 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places ou 2 m²
12. Pour les surfaces destinées au commerce :
- Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.
13. Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

Article 13 - UY - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m² de surface du terrain. Cette part est portée à 25 % dans le secteur UYd1.
2. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 12 places de stationnement.
3. En secteur UYc : Un écran végétal d'une largeur minimale de 2 mètres devra être réalisé le long des limites séparatives perpendiculaires à l'autoroute A35. Il devra être composé d'arbres, d'arbustes, de haies d'essences variées, de façon à créer une frondaison opaque.
4. En secteur UYv : Une bande plantée et arborée devra longer le secteur UYv en sa façade Est.
5. Le long de la voie ferrée, dans le secteur UYa, un traitement végétal devra être réalisé le long de la voie ferrée afin de limiter l'impact visuel des constructions. Ce traitement devra assurer la continuité des plantations déjà réalisée le long de cette voie. Toutefois, la hauteur des plantations ne devra pas excéder 15 mètres dans les secteurs soumis à des contraintes aéronautiques.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

6. aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 14 - UY - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

1. Tout aménagement de busage ou d'encochement de fossé est interdit.
2. Tout comblement de fossé est interdit.
3. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).
4. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Article 16 - UY - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé