

## CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

### **Rappel :**

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

### **Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UX.

### **Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1. Dans l'ensemble de la zone UX**

Sont admis :

- 1.1. Les bureaux à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.
- 1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, à raison d'un logement de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- 1.3. A l'exception des habitations, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- 1.4. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- 1.5. Les constructions et installations des services publics, y compris les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage.
- 1.6. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone.
- 1.7. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

## 2. Dans les secteurs de zone Uxa1 et Uxa2

Sont admis :

- 2.1. Dans le sous-secteur de zone Uxa1, les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, y compris les activités relevant de la directive SEVESO.
- 2.2. Dans le sous-secteur de zone Uxa2, les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO seuil haut.
- 2.3. Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

## 3. Dans les secteurs de zones Uxb1, Uxb2, Uxb3, Uxb4 et Uxb5

Dès lors que le symbole [ X ] figure, sont admis :

	Uxb1	Uxb2	Uxb3	Uxb4	Uxb5
3.1	X	X	X	X	X
3.2	X	X			
3.3	X	X	X	X	X
3.4	X	X	X	X	X
3.5	X	X	X	X	X
3.6			X	X	X
3.7		X		X	X
3.8		X		X	X
3.9					X
3.10	X	X			
3.11				X	
3.12		X			

\* Le paragraphe 3.2 ne concerne pas les installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie.

#### 4. Dans l'ensemble des secteurs de zone UXc (UXc et UXcz1, UXcz2, UXcz3 relatifs à la ZAC E3)

Dès lors que le symbole [ X ] figure, sont admis :

		UXc	UXcz1	UXcz2	UXcz3
4.1	La transformation et l'extension des constructions et installations des activités existantes, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.	X	X	X	X
4.2	L'extension des constructions existantes à vocation de commerce de détail, à condition que l'ensemble n'excède pas une surface de plancher totale de 1.500 m <sup>2</sup> .	X	X	X	X
4.3	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.	X	X	X	X
4.4	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.	X	X	X	X
4.5	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier.	X	X	X	X
4.6	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.	X			X
4.7	Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.	X	X	X	X
4.8	Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.	X	X	X	X
4.9	Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination d'hébergement hôtelier et/ou de logement étudiant.		X	X	X

#### 5. Dans l'ensemble des secteurs de zone UXd (UXd1, UXd2, UXd3, UXd4)

Sont admis :

- 5.1. La transformation et l'extension des constructions et installations des activités existantes, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.
- 5.2. Les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.
- 5.3. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une destination de bureaux.
- 5.4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
- 5.5. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation d'hébergement hôtelier.
- 5.6. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.
- 5.7. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de laboratoire et de production de haute technologie.
- 5.8. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire ou congrès, professionnels.

### 5.9. Dans le sous-secteur de zone UXd1

Sont admises les constructions et installations à vocation commerciale.

#### 5.10. Dans le sous-secteur de zone UXd2

Sont admis les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans les galeries marchandes et les centres commerciaux.

#### 5.11. Dans le sous-secteur de zone UXd3a

Sont admis les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure à 7.500 m<sup>2</sup>. Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

#### 5.12. Dans le sous-secteur de zone UXd3b

Sont admis les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure à 3.500 m<sup>2</sup>. Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

Dans le sous-secteur de zone UXd3b situé le long de la rue du Port du Rhin à Strasbourg, sont admis les constructions et installations à condition de correspondre à un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile et dont la surface de plancher ne peut excéder 1.700 m<sup>2</sup>.

#### 5.13. Dans le sous-secteur de zone UXd4

Sont admises les constructions et installations à vocation commerciale, à condition de ne pas excéder 1.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, le long de la RD1083 à Fegersheim :

- la création de commerces et de services de moins de 1.500m<sup>2</sup> de surface plancher, accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement.
- le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations.

## 6. Dans les secteurs de zone UXe1 et UXe2

Dès lors que le symbole [ X ] figure, sont admis :

	UXe1	UXe2
6.1	X	X
6.2		X
6.3		X
6.4		X
6.5		X
6.6		X
6.7		X

## **7. Dans le secteur de zone UXf**

Sont admis les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités ferroviaires.

## **8. Dans le secteur de zone UXg**

Sont admis les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités agricoles, y compris les entrepôts et les locaux industriels ou commerciaux.

### **Articles 3 UX à 5 UX :**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Dans les secteurs de zones UXa1, UXa2, UXb1, UXb2, UXb3, UXb4, UXb5, UXe1, UXe2, UXf, UXg :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

- 1.2. Dans les secteurs de zones UXc, UXcz1, UXcz2, UXcz3, UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b, UXd4 :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 5 mètres.

#### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. Nonobstant les dispositions précédentes, la construction à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres est autorisée sur tous les terrains d'une profondeur inférieure à 50 mètres à compter de la limite d'emprise des voies suivantes : rue de la Minoterie, rue du Bassin de Commerce, rue de Dunkerque, rue du Bassin de l'Industrie, rue du Havre, situées à Strasbourg.
- 2.2. Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

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

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## 1. Dispositions générales

1.1. Dans les secteurs de zones UXA1, UXA2, UXB1, UXB2, UXB3, UXB4, UXB5, UXE1, UXE2, UXF, UXG :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

1.2. Dans les secteurs de zones UXC, UXCZ1, UXCZ2, UXCZ3, UXD1, UXD2, UXD3a, UXD3b, UXD4 :

A moins d'être implantés sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

L'implantation sur limite séparative n'est pas autorisée dès lors que le terrain d'assise de la construction jouxte une zone mixte à vocation dominante d'habitation.

## 2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

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

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 9 UX : Emprise au sol**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 %.

#### 2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations des services publics.

### **Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer.

## 2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.
- 2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que les cheminées, les silos, les tours de fabrication, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

### **Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 1. Façades des constructions

Toutes les façades doivent recevoir un traitement de qualité. La façade principale est marquée par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les autres façades.

#### 2. Clôture en limite du domaine public

- 2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 2.3. Dans les secteurs de zones UXcz1, UXcz2, UXcz3, les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non d'un dispositif à claire-voie. Les murs bahuts sont interdits.

### **Article 12 UX : Stationnement**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 1. Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UXcz1 et UXcz3 (ZAC E3)

30 % des aires de stationnement devront être intégrées à la construction.

#### 2. Dispositions applicables dans les secteurs de zone UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b

Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), la surface affectée aux locaux pour le stationnement des bicyclettes doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m<sup>2</sup> : 0 place
- de 300 à 1.000 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>
- au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche entamée de 1.000 m<sup>2</sup>

### **Article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 1. Dispositions applicables dans les secteurs de zones UXa1, UXa2, UXb1, UXb2, UXb3, UXb4, UXb5, UXc, UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b, UXd4, UXe1, UXe2, UXf et UXg

- 1.1. Pour toute construction nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

- 1.2. En outre, dans les secteurs UXc, UXd1, UXd2, UXd3a, UXd3b et UXd4, l'équivalent de 10 % de la surface exigée ci-avant doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé en toiture (y compris les espaces verts sur dalle) ou en surface verticale.
- 1.3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour huit places de stationnement.

## **2. Dispositions applicables dans les secteurs de zones UXcz1, UXcz2 et UXcz3 (ZAC E3)**

- 2.1. Pour toute construction nouvelle, 25 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
- 2.2. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour huit places de stationnement.

## **3. Dispositions particulières**

Nonobstant les dispositions précédents, pour toute nouvelle construction, 10 % au moins de la superficie doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre pour les terrains d'une profondeur inférieure à 50 mètres à compter de la limite d'emprise des voies situés rue de la Minoterie, rue du Bassin de Commerce, rue de Dunkerque, rue du Bassin de l'Industrie à Strasbourg.

## **Articles 14 UX à 16 UX :**

---

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».