

CHAPITRE 3 - ZONE UE

La zone UE comprend les sites liés à l'activité économique de la commune de Steinbourg, dont la pérennisation est essentielle pour le devenir de la commune.

La zone comprend un secteur UEa destiné aux activités de l'aérodrome, un secteur UEb correspondant à la station d'épuration et un secteur UEc destiné aux activités de la carrière.

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

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE 2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. En UE uniquement, hors UEa :

Les constructions à usage d'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.

2.2. Les logements de service à raison d'un logement par établissement à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements,
- qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activité si les mesures de sécurité le permettent.

2.3. En UEa uniquement :

Les constructions nécessaires à l'activité de l'aérodrome.

2.4. En UEb uniquement :

Les constructions, installations, travaux et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'extension de la station d'épuration intercommunale.

2.5. En UEc uniquement :

Les constructions et installations nécessaires à des activités d'extraction de matériaux, de traitements et de valorisation de matériaux nobles et de déchets inertes du BTP, à des activités de stockage définitif de déchets du BTP.

Tous secteurs

- 2.5. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.7. Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.8. Les installations techniques linéaires ou souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés.
- 2.9. La reconstruction à l'identique en cas sinistre si celle-ci dépasse les normes du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1.** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2.** Eaux usées : Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

- 4.3.** Eaux pluviales : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit supérieure à 6m.
- 6.2.** Le recul, hors panneau d'agglomération, sera :
- d'au moins 50 m par rapport à l'autoroute ;
 - d'au minimum 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions par rapport à la RD 6 ;
 - de 15m au minimum par rapport à la RD83.
- 6.3.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- 7.2. Par rapport aux propriétés limitrophes situées en zone UB, les constructions devront respecter une distance minimale de 10 mètres.
- 7.3. Pour des raisons de sécurité, les constructions devront respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur Nf correspondant aux lisières du massif forestier.
- 7.4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur au point le plus haut d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée et s'aligner sur les hauteurs existantes dans le voisinage immédiat.
- 10.2. Cette hauteur peut être dépassée en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- 10.3. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise strictement nécessaire à l'activité de la construction

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le traitement des façades fera l'objet d'attentions particulières.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

11.3. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4. Clôtures

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées les clôtures formées :

- d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques,
- d'un grillage, ou d'une clôture métallique,
- de gabions,
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,7 mètre, et dont l'ensemble respectera la hauteur maximale autorisée.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération d'une activité nécessitant l'accueil de public, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.
- 13.2.** Toute construction devra être accompagnée de plantations végétales en périphérie, au contact de l'espace public, afin de limiter son impact visuel dans le paysage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.