

Chapitre 5. Règlement applicable au secteur UX

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UX accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux ou commerciales, de l'hébergement hôtelier.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doivent respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Il comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping.

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
 - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
2. Les galeries commerciales à condition que leur surface de vente n'excède pas 10% de la surface de vente du magasin auquel elles sont associées ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

4. L'aménagement de la zone UX de part et d'autre de la RD25 (vers Hohengoef) prend en compte les OAP relatives aux secteurs UX, IAUX et IIAUX de part et d'autre de la route de Hohengoef.

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. 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

3. Les voiries 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.
4. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UX - 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

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
 - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

DEROGATIONS

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.
3. Toute construction ne pourra s'implanter que sur une seule limite séparative.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

4. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
 - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

DEROGATIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
6. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.

DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

1. L'autorisation de construire 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.

ARCHITECTURE

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

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

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière.
3. Pour les bureaux, un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher est requis.
4. Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 places par 50 m² au-delà de 1 000 m².
5. Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum d'une place par chambre.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal

Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé