

## 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.

#### **Dispositions particulières :**

Nonobstant l'article 2 UX, alinéa 3.4, les *constructions*, transformations, aménagements et *installations* liés au *commerce de gros* sont interdites dans la zone UXb3, située rue Henri Bergson à Strasbourg.

### **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. En sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, 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 de Strasbourg 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 l'exception des activités de sports et de loisirs autorisées uniquement dans certaines zones (cf. paragraphes 3.9, 4.6, 5.6, et 6.7), 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 zones 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.
- 2.4. Les surfaces de vente liées à une activité artisanale à condition :
  - que la *surface de plancher* destinée à la vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;
  - que les biens et les personnes supplémentaires ne soient pas exposés à un risque naturel ou technologique.

### 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	X	X	X
3.11	X	X			
3.12				X	
3.13		X			
				X	

**4. Dans l'ensemble des secteurs de zones UXc (UXc et UXcz1, UXcz2, UXcz3 relatifs à la ZAC E<sup>3</sup>)**

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

		UXc	UXcz1	UXcz2	UXcz3
4.1	La transformation et l' <i>extension</i> des <i>constructions</i> et <i>installations</i> 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' <i>extension</i> des <i>constructions</i> existantes à vocation de commerce de détail, à condition que l'ensemble n'excède pas une <i>surface de plancher</i> totale de 1.500 m <sup>2</sup> .	X	X	X	X
4.3	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à une destination de bureaux.	X	X	X	X
4.4	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à une vocation de restaurant.	X	X	X	X
4.5	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à un hôtel.	X	X	X	X
4.6	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.	X			X
4.7	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , 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 <i>constructions</i> et <i>installations</i> , 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 <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à une destination d'hôtel et/ou de logement étudiant.		X	X	X

**5. Dans l'ensemble des secteurs de zones 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'hôtel.
- 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**.

En outre, entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronembourg à Strasbourg, les **constructions** et **installations** à vocation commerciale sont admises à condition de ne pas excéder 7.000 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** supplémentaire.

**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 1.500 m<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.

En outre, les **constructions** et **installations** à vocation commerciale admises dans le sous-secteur de zone UXd4 situé rue du Château d'Angleterre à Schiltigheim devront veiller au respect de la ressource en eau, dans l'attente de l'arrêté préfectoral lié au futur captage d'eau potable du « Château d'Angleterre ».

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

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

		UXe1	UXe2
6.1	Les travaux, les aménagements, les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition d'être liés ou nécessaires à l'activité aéronautique.	X	X
6.2	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> destinées à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive <i>SEVESO</i>		X
6.3	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.		X
6.4	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à une destination de bureaux.		X
6.5	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à une vocation de restaurant.		X
6.6	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> , à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.		X
6.7	Les <i>constructions</i> et <i>installations</i> à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.		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.
- 2.3. Nonobstant les dispositions énoncées à l'alinéa 1.2, au sein de la zone UXc située au Nord de la rue de la Corderie à Strasbourg, les constructions pourront s'implanter dans une marge de recul de 0 à 10 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises 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*.

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65 %.

## **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 réglementée.

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*.  
Dans le sous-secteur UXd2 situé entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronembourg, à Strasbourg, cette valeur minimale est fixée à 20 %.
- 1.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».  
Dans le sous-secteur UXd2 situé entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronembourg, à Strasbourg, cette valeur minimale est fixée à 30 %.
- 1.3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les surfaces de stationnement relevant des obligations de la loi relative à l'accélération de la production des *énergies renouvelables* sur les parcs de stationnement extérieurs ne sont pas comptabilisées, dès lors qu'elles sont couvertes d'ombrières équipées de *dispositif de production d'énergie renouvelable*.

## **2. Dispositions applicables dans les secteurs de zones UXcz1, UXcz2 et UXcz3 (ZAC E<sup>3</sup>)**

- 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. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 35 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 2.3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

## **3. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte**

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

- 3.1. Pour toute **construction** nouvelle, 15 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des **aménagements paysagers** réalisés en **pleine terre**.  
Dans le secteur UXc uniquement, cette valeur minimale est fixée à 25 %.
- 3.2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **4. Dispositions particulières**

Nonobstant les dispositions précédentes, 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 ».