

Chapitre II – Règlement applicable à la zone UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle se compose de 4 sous-secteurs :

- un secteur UXa qui correspond à l'aire de repos autoroutière de Keskastel (A4),
- un secteur UXf qui correspond à l'emprise de la voie ferrée,
- un secteur UXz qui correspond à une zone permettant l'implantation de bâtiments d'activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et hôtelières.
- un secteur UXza qui correspond à une zone permettant l'implantation de bâtiments d'activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux, hôtelières et d'activités agricoles).

Application de l'article R 123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction ou, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone s'appliqueront à chaque terrain issu de la division.

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.
- 1.2.** Les activités industrielles et artisanales en l'absence de raccordement possible au collectif d'assainissement (sauf dans les cas visés à l'article 2).
- 1.3.** Les activités agricoles, sauf dans le secteur UXza.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

2.1. Dans le secteur UXz sont admis sous conditions :

➤ Parcelles en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

2.1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, de bureau, hôtelier, commercial, sous conditions de mettre en place un assainissement non collectif et ne générer que des eaux de type domestique.

➤ Parcelles en ASSAINISSEMENT COLLECTIF

2.1.2. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, de bureau, hôtelier, commercial, sous réserve d'un prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau collectif existant, conformément à la réglementation en vigueur.

2.1.3. Les dépôts à ciel ouverts de matériaux usées de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés, entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments.

2.1.4. Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.

2.1.5. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.

2.1.6. Les installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.1.8. La création d'abris à vocation de loisirs et de pêche associés à un étang existant à condition que l'abri soit d'une surface inférieure à 20 m² et que l'étang réponde également à des besoins en termes de réserve d'incendie.

2.2. Dans le secteur UXza sont admis sous conditions :

2.2.1. Les O.U.S. autorisées dans le secteur UXz

2.2.1. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'une affectation directement liée aux destinations de la zone,

2.2.3. Les constructions et installations ainsi que les extensions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

2.2.4. Les constructions et installations destinées au logement des exploitants à condition :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
- Qu'il n'y ait pas plus de deux constructions à usage d'habitation par exploitation agricole.

2.2.5. Les logements de fonctions agricoles sont également autorisés dans le cas où la construction des bâtiments agricoles leur est concomitante.

2.3. Dans le secteur UXa sont admis :

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'artisanat, de stationnement, à condition d'être liées à l'activité autoroutière.

2.4. Dans le secteur UXf sont admis :

Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Accès et voirie

3.1. Accès

3.1.1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

3.1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

3.1.4. Les accès existants sur la RD 1061 autour du futur giratoire devront se raccorder sur ce dernier.

3.2. Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent

desservir, et doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public (dans le cas où ce n'est pas une voie en impasse) est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 8 mètres si circulation à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Largeur minimale d'emprise de 5 mètres si circulation à sens unique avec une chaussée de 3.5 mètres minimum.

3.2.3. Les voies en impasse sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum,
- Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Leur longueur est limitée à 120 mètres, y compris le dispositif de retournement.

3.2.4. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

➤ Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les eaux usées de type domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Les eaux usées industrielles.

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

➤ **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE**

Les eaux usées de type domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

4.3. Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes, les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine.

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Cas des voies routières

6.1. Dans les secteurs UXz et UXza,

6.1.1. Les nouvelles constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, modifications et agrandissements des bâtiments existants qui pourront s'implanter à moins de 5 mètres sans toutefois s'approcher davantage de la voie que le bâti existant.

6.1.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 20 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 1061.

6.2. Dans le secteur UXa

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 15 mètres au moins par rapport à l'axe autoroutier.

6.3. Dans le secteur UXf

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.4. Dans toute la zone

Dans la totalité de la zone, les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au-moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

II. Cas des lignes électriques

6.5. Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

III. Cas de la voie ferrée

- 6.6.** Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

IV. Cas des étangs

- 6.7.** Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

Article 7 UX : Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois, une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si le bâtiment présente des dangers d'incendie ou provoque des nuisances.
- 7.3.** Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.4.** Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 7.5.** Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
- 7.6.** Dans le **secteur UXf**, lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

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

- 8.1.** L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

- 8.2.** Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.
- 8.3.** Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Article 9 UX : Emprise au sol

- 9.1.** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
- 9.2.** Dans les secteurs UXz et UXza , l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions autorisées dans la présente zone est fixée à 15 mètres.
- 10.2.** Sont exclus du champ d'application, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

- 11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- 11.2.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.3.** Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la RD 338 à l'entrée Nord et la RD 1061 à l'entrée Sud de Keskastel, devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.
- 11.4.** Les enseignes ne devront pas être installées au dessus des parties sommitales des façades.
- 11.5.** Les coloris des enduits et des menuiseries extérieures seront indiqués lors du dépôt de la demande de permis de construire.
- 11.6.** La teinte des façades devra être monochrome ou uniforme.

11.7. S'il y a des clôtures, la nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

11.8. La hauteur totale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 4 mètres.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

12.2.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

13.1. Dans l'ensemble de la zone

Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.

13.2. Dans les secteurs UXz et UXza,

13.2.1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

13.2.2. Au moins 15 % de la superficie des unités foncières doivent être réservés à des aménagements paysagers.

13.2.3. Les bandes de recul des constructions et installations le long de la RD 338 et de la RD 1061 devront faire l'objet de traitement paysager de type exclusivement végétal à l'exception des accès existants nécessaires aux constructions existantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.