

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UXA

- Zone des anciennes Tannereries

La zone (anciennes Tannereries) fait l'objet d'un secteur de plan-masse dont le document graphique se situe à la fin du présent chapitre.

La zone est partiellement concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations) et par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, 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 les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article UXA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales de la zone ;
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article UXA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation à condition ; qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre ;
- les installations classées, à condition ; qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone, que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- le changement de destination de bâtiments existants pour créer du logement, à condition que la surface de plancher soit limitée à 1500 m² au total sur l'ensemble de la zone.

Toute nouvelle opération ou utilisation du sol sera autorisée à condition de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone.

Article UXA 3 Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La localisation des accès possibles figurent au document graphique situé à la fin du présent chapitre. Toutefois, aucun accès au parking central et aucun accès de livraison ne peuvent être autorisés rue du Moulin.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

Article UXA 4 Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UXA 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec le document graphique, présenté à la fin du présent chapitre, qui fixe l'emprise maximale des constructions **nouvelles**.

Article UXA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec le document graphique, présenté à la fin du présent chapitre, qui fixe l'emprise maximale des constructions.

Dans le secteur 8 **et dans "l'emprise maximale des constructions"** figurant au document graphique du secteur de plan masse, les constructions pourront être implantées soit sur limite séparative soit en retrait sans distance minimum.

Article UXA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même unité foncière, les constructions nouvelles non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une distance moindre pourra être autorisée pour la réalisation de bâtiments en rez-de-chaussée, sans toutefois être inférieure à 2 mètres.

Article UXA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit être conforme avec le document graphique qui fixe l'emprise maximale des constructions nouvelles.

A l'extérieur de ces emprises, seules sont autorisées :

- les constructions à usage technique ou de stationnement, à condition qu'elles soient en sous-œuvre souterrain ;
- les extensions non closes du type carport, préau et auvent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur 8, l'emprise au sol de la nouvelle construction doit être compatible avec le document graphique du secteur de plan masse.

Article UXA 10 Hauteur maximale des constructions

• Dispositions générales

Pour les bâtiments 1, 2, 3, 4 et 7 "à conserver et à réhabiliter" figurant au document graphique :

- Les constructions ne peuvent subir de surélévations ayant pour but de créer un niveau supplémentaire.
- Seule, une surélévation mineure pour des motifs architecturaux ou techniques peut être autorisée.
- Toutefois, lorsqu'une extension sous la forme d'une emprise est prévue au document graphique, la hauteur de celle-ci ne doit pas être supérieure à celle du bâtiment existant.

Dans le secteur 5 délimité au document graphique :

- L'altitude de la dalle supérieure de toute construction ne peut dépasser celle de la corniche principale du bâtiment 4 figurant au document graphique.
- Au-delà, seul un niveau supplémentaire, de type "étage-attique" ou comble à la Mansart, peut être autorisé.

Dans le secteur 6 délimité au document graphique :

- La hauteur de toute construction ne peut dépasser 3 niveaux, à concurrence de 10 mètres comptés en tout point, par rapport à un plan incliné virtuel, allant du niveau de la rue F. Simon, au niveau du chemin bordant le ruisseau de Vallières.
- Le long de la rue F. Simon, toute construction doit au moins avoir une hauteur de 5 mètres comptés du niveau de la rue F. Simon, au niveau du dessus de l'acrotère.
- Les combles peuvent être aménagés.

Dans le secteur 8 :

- Seuls deux niveaux de parking sont autorisés dont un obligatoirement en sous-œuvre.
- Un niveau supplémentaire peut être autorisé pour les installations techniques de faible emprise nécessaires à l'opération.

- **Dispositions générales**

Dans l'ensemble de la zone, une hauteur supérieure peut être autorisée pour les installations techniques nécessaires aux opérations, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, tour de relais hertzien...).

Article UXA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.

Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.2 Mise en valeur du patrimoine existant

Tant les projets de réhabilitation que les projets de construction nouvelle doivent concourir à une mise en valeur du patrimoine architectural existant.

L'opération nouvelle dans le secteur 6, doit proposer un traitement de façade côté rue F. Simon, riche et permettant une réelle mise en valeur de l'alignement de la rue.

11.3 Qualité des procédés et des matériaux de construction :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers ...) est interdit.

Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

Les matériaux donnant un aspect de finition légère et non durable ou une mauvaise tenue dans le temps des couleurs sont à éviter (peintures sur maçonneries, etc...).

La restauration des éléments architecturaux à conserver et à mettre en valeur, doit être mise en œuvre avec des procédés traditionnels.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaire, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculés en fonction des dits matériaux.

Les extensions non closes du type carport, préau et auvent devront être des installations légères.

11.4 Installations techniques

Les transformateurs, compteurs et installations diverses doivent être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans la composition urbaine de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

Article UXA 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées :

- à l'intérieur des emprises de "parkings" aériens figurant au document graphique,
- à l'intérieur des constructions,
- ou en souterrain.

Article UXA 13 Espaces libres et plantations

Toute demande de permis de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan définit, en plus des principes d'aménagement :

- la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
- les essences des plantations à réaliser,
- la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendies, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).

Les emprises "espaces verts à conserver, à créer" figurant au document graphique, doivent proposer un traitement essentiellement végétal, ponctué de plantations d'arbres de moyenne et haute tige. Ces espaces peuvent toutefois comporter des allées, et des aires de jeux.

Le traitement des espaces extérieurs doit prendre en compte les principes de liaisons piétonnes figurant au document graphique.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.

Dans le secteur 8, dans le cas de réalisation d'un parking sur dalle, l'obligation de planter des arbres de haute tige est sans objet.

Article UXA 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UXA 15 Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UXA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

