

Plan Local d'Urbanisme de VERNON

PIECE N°5 Règlement



Ville de Vernon
EN NORMANDIE

Extraits du PLU en date du 20 05 2020.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UI représente les secteurs d'activités. Il comprend un secteur UI et un secteur UIa.

ARTICLE UI1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assumer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone. Le logement devra être intégré à la construction principale.
- 1.2 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurée et les annexes.
- 1.3 Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- 1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre
- 1.5 Les terrains de camping, de caravanning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.
- 1.6 Dans les zones inondables, les sous-sols et les exhaussements de sols à l'exception de ceux strictement indispensables destinés à limiter la vulnérabilité des constructions autorisées.
- 1.7 La création de carrières.

ARTICLE UI2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant les dispositions du règlement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel de murs porteur lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.2 Concernant les risques et les nuisances

2.2.1 Risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

2.2.2 Risques d'inondation

Dans les secteurs urbanisés à risque d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que la hauteur de submersion, en référence à la crue de 1910, n'excède pas 1 mètre au-dessus du terrain naturel et que le niveau de leur plancher bas soit réalisé à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence de la crue de la Seine de 1910, calculée par extrapolation entre les deux côtes caractéristiques des limites amont et aval de la commune, soit :

- limite amont PK 147.150 – + 16,89 normalisé,
- limite aval PK 152.500 – + 16,02 NGF normalisé.

Les accès doivent être réalisés au-dessus de cette cote diminuée de 0,20 mètre.

Dans ces secteurs, les projets pouvant être autorisés devront faire l'objet de mesures compensatoires en cas de nuisances à l'écoulement des eaux.

2.2.3 Risques technologiques liés à l'établissement SNECMA couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

L'arrêté préfectoral du 31 août 2012 approuve le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à la présence d'installations ou stockages de l'établissement SNECMA. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

Les constructions nouvelles concernées par les zones du PPRT devront respecter le règlement (voir plan et règlement en annexe du PLU).

2.2.4 Protection de la réserve aquifère et forage d'eau, captages d'eau potable

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits. L'occupation des sols devra être conforme à l'arrêté préfectoral autorisant le captage.

2.2.5 Les bâtiments devront se conformer aux prescriptions d'isolement acoustiques édictées en fonction de leur destination et de leur situation vis-à-vis des secteurs affectés par le bruit (routes et voies ferrées). Les éléments permettant d'apprécier cette disposition sont annexés au PLU.

2.6.6 Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine).

La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé. Les projets situés dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions relatives à l'archéologie préventive du préfet de région.

2.6.7 Risques liés aux cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30 % de la surface existante.

ARTICLE UI3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

- 3.2** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer.

La création de voiries publiques ou privées, communes, ouvertes à la circulation automobile et poids lourds, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée de 7 mètres,
- largeur minimale d'emprise de 12 mètres.

Les voies en impasses ne doivent pas avoir une longueur excédent 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation des réseaux ne pourra pas être réalisée sous la chaussée des routes départementales. Les prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement de la communauté d'agglomération s'imposent en ce qui concerne le réseau communal.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2 Distribution d'énergie et télécommunication

Les branchements de toute nature doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public et ne doivent pas rester apparents sur la construction. L'aménageur doit réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution de ces différents réseaux depuis le point de raccordement général jusqu'à la limite de parcelle.

4.3 Desserte en eaux industrielles.

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.4 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur d'une même propriété, doit être conçue de manière à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, en respectant les caractéristiques de ce réseau et avec le service assainissement de la communauté d'agglomération.

Le pétitionnaire doit prendre en compte les possibilités de mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique et prévoir des dispositifs appropriés (clapet anti-retour) de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Dans ce cas, le raccordement reste obligatoire et le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement intercommunal.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme au règlement communal. Aussi, sont mis en œuvre toutes techniques et aménagements (bassins de stockage, restitution et/ou système d'infiltration.) appropriés à la nature des travaux projetés, sauf en cas d'impossibilité liée la taille et à la configuration du terrain.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit prévoir le stockage provisoire sur son terrain des eaux pluviales, afin de réguler le rejet de celles-ci ou de permettre leur infiltration.

Dans les secteurs zonés en rejet limité vers le domaine public, si l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, les eaux pluviales des parcelles concernées pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire) à débit régulé à raison de 2l/s par hectare de terrain aménagé.

Pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

4.5 Collecte des ordures ménagères

- 4.5.1** Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à usage de logements de plus de trois logements doivent être pourvue d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).
- 4.5.2** Les constructions à usage d'habitation comportant moins de 3 logements devront prévoir un espace dédié correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).

ARTICLE UI5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées en alignement ou en retrait des voies.

En cas de retrait, celui-ci devra être égal à 5 mètres.

ARTICLE UI7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

7.1 En zone UI :

- 7.1.1** Les constructions doivent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives.
- 7.1.2** En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

7.2 En zone U1a :

- 7.2.1** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.
- 7.2.2** La distance comptée horizontalement (L) de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. ($L=H/2$ avec $L \geq 5$ mètres).
- 7.2.3** Toutefois, sur les limites séparatives internes de la zone, des implantations pourront être admises sur une des limites séparatives s'il est vérifié que des mesures nécessaires tendant à éviter la propagation des incendies ont été prises.

ARTICLE UI8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de 8 mètres minimum des façades voisines.

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe.

ARTICLE UI9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Dans le secteur UI, il n'est pas fixé de règle.

9.2 Dans le secteur UIa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Elle peut être portée à 70 % pour les aires de stockage extérieures couvertes ou pour un parking enterré ou semi-enterré.

ARTICLE UI10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UI, pas de règle de hauteur.

En zone UIa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres

ARTICLE UI11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorisation d'utiliser le sol, de lotir, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause de par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives historiques ou sur la Seine.

11.2a Matériaux

Les couleurs vives sont proscrites en façade sauf pour les modénatures et l'entourage des baies.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, moellons posés sans recherche d'appareil, béton banché, etc.) devront l'être d'un enduit.

Les couvertures en fibrociment sont interdites.

11.2b Façades des commerces

Les inscriptions et enseignes devront se composer avec la façade et devront être arrêtées dès l'établissement du projet.

Les enseignes devront être en harmonie entre elles et se situer si possible dans le prolongement des enseignes des constructions voisines.

De façon générale, son emplacement se fera en fonction des ouvertures. L'enseigne sera de préférence en lettres découpées, éventuellement lumineuses. Les panneaux pleins rapportés de trop grande dimension "type bandeau" sont interdits.

Les caissons lumineux devront être de proportions réduites et ne devront pas courir sur la totalité de la longueur de la façade.

De couleur unie de préférence, le mécanisme et le coffrage ne seront pas saillants ; ils seront dissimulés dans le cadre des ouvertures.

Les enseignes à drapeau sont autorisées si elles sont de dimensions réduites. Elles seront limitées à une par fonds de commerce. Elles seront traitées avec soin. Toute publicité est à

éviter sur ces éléments, à l'exception de la raison sociale. Le dispositif de fermeture ainsi que les inscriptions et enseignes doivent être pensés en même temps que l'ensemble de la devanture et être arrêtés dès l'établissement du projet.

Les rideaux métalliques pleins sont déconseillés. À défaut d'utilisation de rideaux anti-effraction, les rideaux de protection seront si possibles de type à mailles et établis de préférence derrière le vitrage.

Les éléments techniques (VMC, cheminées d'aération, ...) ainsi que les systèmes de protection contre les chutes devront être traités de manière architecturale (limiter autant que possible les sorties extérieures).

11.2c Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Elles seront constituées par un grillage accompagné d'une haie végétale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées, à l'exception de tous conifères.

Dans les secteurs à risque d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement et à l'expansion des crues.

11.3 Afin de lutter contre la pollution lumineuse dans les secteurs à fort enjeu chauve-souris, les dispositifs d'éclairage extérieur publics et privés devront :

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile afin d'éviter les dispersions de lumière vers l'extérieur,

- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale,

- limiter l'intensité et la durée de la lumière pour les parkings, accès aux bâtiments, jardin.

ARTICLE UI12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, est assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

12.2 Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée, ou toute autre disposition permettant de contenir ou de traiter la pollution.

12.3 Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics définis en annexe.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

ARTICLE UI13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 Traitement végétalisé

25% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans ce périmètre.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives supérieures à 2 mètres à plus de 2 mètres de la limite séparative. Les parcs de stationnement seront plantés d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 places

- 13.2 Protection des Espaces verts protégés : Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone la reconstruction des bâtiments à emprise égale + 20% en cas de démolition.
- 13.3 Trame verte : Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, situés dans la trame verte indiquée au plan de zonage. Les clôtures seront aménagées de manière à être perméables à la petite faune.
- 13.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, définis en annexe.
- 13.5 Dans le cas d'une division en vue de construire le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE UI14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les secteurs UI et UIa, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE UI15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UI16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.