

Chapitre 1. Règlement de la zone UA

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique et aux premières extensions urbaines situées entre celui-ci et la ligne SNCF Orléans-Tours. Le front de Loire constitue le secteur UAa, qui comprend un sous-secteur inondable UAa1 en aléa faible, auquel s'appliquent des dispositions particulières énoncées dans le règlement du PPRI. Le bourg de Vernon, dans la partie Nord-Est de la commune, constitue pour sa part le secteur UAb.

Le centre ancien conserve les caractéristiques d'un chef-lieu de canton important : l'habitat y est dense, les commerces et les services s'y trouvent concentrés.

Quant au bourg de Vernon, il regroupe autour de son église un habitat à caractère plus rural.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

UA 1.1 : Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone :

- Soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

UA 1.2 : Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.

UA 1.3 : Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.

UA 1.4 : Les terrains de caravaning et les terrains de camping.

UA 1.5 : Les carrières.

UA 1.6 : Dans le secteur inondable UAa1, outre les constructions sus-citées, d'autres occupations du sol sont interdites, dont la liste figure dans le règlement du PPRI.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2.1 : Les dépôts d'hydrocarbures, les dépôts de produits toxiques, les puits et forages absorbants, ne sont admis qu'à condition qu'ils respectent la protection des eaux souterraines.

UA 2.2 : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

UA 2.3 : Dans le secteur inondable UAa1, se reporter au règlement du PPRI.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

UA 3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil (Droit de passage).

UA 3.2 : Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

UA 3.3 : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

UA 3.4 : Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu. Cette mesure s'applique, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4.1 : Alimentation en eau potable :

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

UA 4.2 : Assainissement :

UA 4.2.1 : Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

UA 4.2.2 : Dans le secteur UAb, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

UA 4.3 : Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UA 4.4 : Télécommunication :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

UA 6.1 : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

UA 6.2 : Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la totalité de la façade du bâtiment, à l'exception de certains éléments mineurs.

UA 6.3 : Cette règle générale ne s'applique pas :

- Le long de la RN152, où une implantation en retrait de l'alignement est possible. Dans ce cas, le retrait sera au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Dans le secteur UAb où une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée à condition d'assurer la continuité du bâti à l'alignement par un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur.

UA 6.4 : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée, en rapport avec la situation antérieure.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA 7.1 : Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

UA 7.2 : Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives, c'est-à-dire de limite à limite en ordre continu :

- Si la façade du terrain est inférieure à 12 mètres.
- Si on se trouve dans le secteur UAa.

Ces dispositions ne sont pas applicables lors de la construction de garages et d'annexes.

UA 7.3 : Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

UA 7.4 : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

UA 7.5 : Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA 9 1 : Il n'est pas fixé de règle générale.

UA 9.2 : Dans le secteur inondable UAa1, se reporter au règlement du PPRI.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UA 10.2 : Hauteur maximale :

Outre la limite de hauteur résultant de l'implantation de bâtiments (articles UA6 et UA7), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres. Cette hauteur est limitée à 12 mètres dans le secteur UAb.

UA 10.3 : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et de grande hauteur, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

UA 11.1 : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au titre I du présent règlement.

UA 11.2 : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

UA 11.3 : Matériaux :

UA 11.3.1 : Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

UA 11.3.2 : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Les volets avec barres et écharpes « en Z », ainsi que l'installation de volets roulants dont le coffre fait saillie, sont interdits.

UA 11.3.3 : Les matériaux de façade des devantures doivent être en harmonie avec ceux des constructions existantes.

UA 11.4 : Toitures :

Les toitures de toutes les constructions à l'exception de celles :

- Des bâtiments annexes, des vérandas, des extensions de bâtiments publics et des parties de couverture, si ces dernières ne sont pas visibles de l'espace public,
- De certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),

doivent avoir :

- Une pente de l'ordre de 40° minimum (toutefois, les combles à la « Mansard » sont autorisés pour les constructions qui comportent au moins un deuxième étage). En ce cas, le terrasson pourra avoir une pente inférieure à 40°. En outre, les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.
- Une couverture en ardoise ou en matériau similaire présentant le même aspect général. Pour le secteur UAb seulement, une couverture en tuile plate de ton brun-rouge peut également être envisagée. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur les bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés, ou repris s'ils avaient été abandonnés.

En outre, l'installation de châssis rampants (tels que Velux) est autorisée, dans la mesure où elle n'est pas visible de l'espace public.

UA 11.5 : Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations.

Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

UA 11.6 : Clôtures sur rue :

UA 11.6.1 Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur prolongeant les murs du bâtiment, et de même matériau qu'eux.
- Soit (dans le secteur UAb seulement) d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, de même matériau et de même couleur que les murs du bâtiment, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

UA 11.6.2 : D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

UA 11.7 : Dans le secteur inondable UAa1, se reporter au règlement du PPRI.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

UA 12.1 : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
 Une place de stationnement par logement nouveau.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :
 Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.
 Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.
- Pour les équipements publics, aucune exigence particulière n'est formulée.

UA 12.2 : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

UA 12.3 : Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit soit la justification, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit une participation versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. (4.500€ - délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2004)

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

UA 13 1 : Les surfaces libres de construction, et notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

UA 13.2 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudié en conséquence.

UA 13.3 : Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.