

COMMUNE DE VERNON

Lieu-dit « La Vallée »

**Lotissement communal
« Le Bas de la Vallée »**

vu pour être annexé à l'arrêté
n° PA086284 M0000
en date du
le Maire

REGLEMENT

ABSCISSE GEO-CONSEIL

Société de Géomètres-Experts Fonciers

Bureau d'Études V.R.D.

109, route de Poitiers - B.P. 26
86281 SAINT-BENOÎT CEDEX

Téléphone : 05.49.01.37.77

Télécopie : 05.49.01.78.88

Courriel : betvrd@abscisse-gc.fr

PA10

I-1

Dossier n°17360

COMMUNE DE VERNON

Lieu-dit « La Vallée »

Lotissement communal « Le Bas de la Vallée »

Règlement

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété qui appartient à la commune de VERNON, cadastrée section C n°587, telle qu'elle est délimitée sur le plan de composition au 1/500ème (PA4).

ARTICLE 2 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles d'occupation et d'utilisation des sols. La commune de VERNON est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

La propriété à lotir se situe en zone AU1.1 du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement sont définis au plan de composition (PA4).
Il s'agit : de 15 lots destinés à des usages privatifs et réservés à des habitations ou à l'exercice des professions libérales ou de bureaux (lot 1 à 15), d'un lot à usage de voirie, de trottoirs et d'espaces-verts (lot 16) et 5 lots d'espaces-verts (lots 17 à 21).

Chaque lot ne pourra accueillir qu'une construction comportant au maximum deux logements.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Une seule construction à usage d'habitation sera autorisée par lot, contenant au maximum deux logements.

L'exercice des professions libérales ou l'utilisation à usage de bureau est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, sous réserve que les places de stationnement nécessaires soient prévues sur les parcelles privatives et sous réserve que les activités soumises à déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées respectent les dispositions de cette réglementation.

La construction doit être implantée de telle sorte qu'elle ne soit pas inondée ni en cas de débordement des eaux de la chaussée, ni par les eaux de ruissellement.

Les abris de jardin pourront être réalisés, y compris en dehors des zones constructibles définies au plan de composition (cf. Pièce PA4), dans la mesure où ils ne sont pas situés entre l'habitation et la voirie du lotissement.

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité...).

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

ARTICLE II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article I, quelle qu'en soit la nature.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Confer article R.111-4 du code de l'urbanisme.

Les accès imposés doivent être respectés conformément au plan de composition.

Pour les lots 13 et 14, l'emplacement de l'accès de 5.00m sur 5.00m n'est pas imposé, toutefois il devra respecter les accès interdits mentionnés au plan de composition.

Ces accès privatifs feront au minimum 5.00m de largeur sur 5.00m de profondeur par logement. Ils seront non clos ce qui impliquera la construction en retrait des murs de clôture. Un seul accès pour véhicules sera autorisé par terrain. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Un seul branchement par lot et par réseau (eau potable, assainissement, électricité et téléphonie) sera réalisé par le lotisseur et l'acquéreur du lot devra impérativement s'y raccorder conformément aux normes en vigueur.

L'acquéreur de chaque lot ne pourra pas demander le déplacement d'un branchement à quelque réseau que ce soit, ni même le déplacement d'un dispositif d'éclairage public ou d'un élément public sous prétexte que l'accès à son lot en serait gêné.

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction qui le nécessite doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction qui le nécessite, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée et doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après un traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'objectif général pour la gestion des eaux pluviales est de ne pas dégrader la situation en aval de l'aménagement ou de la construction réalisée.

Les eaux pluviales peuvent être stockées et infiltrées dans le sol dès lors que cela ne risque pas de dégrader le sous-sol. L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration

éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (Surverse mise en place sur le terrain par le lotisseur).

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la construction à desservir.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des habitations devra respecter les zones constructibles mentionnées au plan de composition (cf. Pièce PA4).

Les constructions seront implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être construites jusqu'à l'alignement.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les habitations principales seront obligatoirement implantées dans les zones de constructibilité mentionnées au plan de composition (cf. Pièce PA4) du lotissement.

Il pourra également être dérogé à la zone de constructibilité définie au plan de composition (cf. Pièce PA4) entre deux lots contigus acquis par un même propriétaire, afin de permettre la construction à cheval sur la limite commune (séparative).

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation :

- la construction joindra la limite séparative
- ou, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,00 mètre.

La précédente disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

De plus, la construction en limite séparative sera autorisée lorsque la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres lorsqu'il s'agit du mur pignon.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exception des saillies telles que balcon et débords de toiture.

L'emprise au sol sera limitée à 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6,00 mètres à l'égout du toit, et 8.00 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les acquéreurs devront être informés de l'existence des servitudes mentionnées (abords de Monument Historique), il pourra prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France en amont de tout projet.

Lors de l'instruction des demandes d'urbanismes futures, une attention toute particulière pourra être exigée quant à l'insertion du projet dans le paysage local : implantation, volumétrie, matériaux.

Tout projet devra être étudié en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le paysage environnant. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit. Le raccord au terrain naturel se fera : par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé et des pentes voisines des pentes naturelles existant à proximité. Aucun terrassement ne devra être entrepris avant l'obtention du permis de construire.

Confer article R111-21 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les projets devront présenter une composition urbaine cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

L'architecture bioclimatique peut être encouragée.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle non pré-laquée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les couvertures fibro-ciment non recouvertes de tuiles ou, pour les abris de jardin, non flammées, sont interdites.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être à plus d'une marche au-dessus du terrain naturel pour éviter l'effet de butte.

Il conviendra de porter les pentes de toitures entre 19° et 24° (35% à 45%).

Les différents corps de bâtiment devront être disposés de manière orthogonale, pas de maisons en V à l'exception du lot 1.

La composition d'un projet d'écriture résolument contemporaine pourra déroger aux présentes règles sous réserve de l'accord express de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ouverture – percements

Les ouvertures recevront en l'absence de volets battants, un encadrement de 18 à 20cm de large réalisé avec le même mortier que la façade mais de finition lissée, établi au même nu.

Façades – ravalements

Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier de chaux naturelle (CL ou NHL) avec des sables blonds de carrière de moyenne granulométrie. Ils seront serrés à la truelle et brossés avant séchage complet.

Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierres ou des enduits des immeubles anciens du bourg. Sont interdits les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).

Couvertures

La toiture devra être à égout pendant avec chevrons apparents coupés d'équerre. Proscrire les caissons lambrissés horizontaux.

La couverture devra être exécutée en tuiles 'tige de bote' ou de type romanes ('romanes-évolution', 'Galléanes' ou similaires). Elles seront de tons mêlés ou nuancés, pose brouillée sans dessin géométrique, 50% rouge engobé ('vieilli terroir'), 30% 'brun rustique clair', 20% rosé engobé ('vieilli occitan') ou similaire. Les mélanges trop clairs sont à proscrire. Les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles – tuyaux de descente) seront réalisés en zinc ou alu teinté zinc.

Menuiseries – Ferronneries

Les menuiseries extérieures seront en bois et peintes uniformément dans des tons gris clair (ton blanc et bois apparent à exclure) sauf les portes d'entrée, de garage et de service qui pourront être de ton bois foncé ou peintes (bleu, marine, brun rouge, vert bronze).

Les pentures et ferrures seront de même teinte que les menuiseries.

Toute autre couleur devra être soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les volets seront en bois peint.

L'emploi de PVC n'est autorisé que pour les huisseries de fenêtres sous réserve que les profils employés soient de section comparable à ceux d'une fenêtre en bois.

Les portes d'entrées et de garages seront en bois ou métal mat (éviter les panneaux sectionnels de type caissons).

Clôtures – aménagement des abords

La clôture sera soit un mur plein toute hauteur, soit en grillage doublé d'une haie vive toute hauteur.

La hauteur des clôtures et des murs de clôture sera limitée à 1,50 mètre le long des voies publiques et 1,80 mètre en limite séparative. Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales dont la hauteur sera limitée à 2,00 mètres le long des voies publiques. Le choix des essences devra impérativement se faire parmi la liste de l'annexe technique n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le mur de clôture devra être enduit sur ces deux faces dans un ton soutenu se rapprochant de la valeur globale des murs en pierre existant à proximité.

Le mur recevra un couronnement en tuiles 'tige de botte' de préférence de récupération posées longitudinalement.

Les piles du portail seront enduites ou réalisées en pierre de taille à parement plan et régulier (proscrire les pierres reconstituées et les bossages faussement rustiques).

Le muret supportant le grillage n'excédera pas 0,20 m de hauteur.

Le portail sera en bois plein ou métal de forme simple.

Le grillage sera supporté par des poteaux en bois (acacias ou châtaignier) ou des T métalliques. Exclure les supports en béton.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Dans le cadre du traitement extérieur des parkings, les choix d'aménagement devront être explicités dans le volet paysager du projet.

L'annexe technique n°1 du Plan Local d'Urbanisme indique les normes les plus courantes à respecter.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagées avec des plantations arbustives et arbres de haute tige. Les espaces destinés à des traitements alternatifs des eaux pluviales tels que des tranchées drainantes en seront dispensés.

Le choix des essences devra impérativement se faire parmi la liste de l'annexe technique n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors œuvres Nette de l'opération est limitée à 4500m².

LOT	<i><u>Surfaces</u></i>	<i><u>SHON</u></i>
LOT 1	886m ²	300m ²
LOT 2	735m ²	300m ²
LOT 3	735m ²	300m ²
LOT 4	752m ²	300m ²
LOT 5	752m ²	300m ²
LOT 6	703m ²	300m ²
LOT 7	824m ²	300m ²
LOT 8	742m ²	300m ²
LOT 9	742m ²	300m ²
LOT 10	752m ²	300m ²
LOT 11	711m ²	300m ²
LOT 12	733m ²	300m ²
LOT 13	726m ²	300m ²
LOT 14	744m ²	300m ²
LOT 15	898m ²	300m ²
Total	11 435m²	4500m²

La surface des terrains est indicative. Elle sera arrêtée après le bornage réalisé par le Géomètre-Expert-Foncier de l'Opération.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1 - DEROGATIONS

Lorsque les deux tiers des propriétaires, détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie, le demandent ou l'acceptent, le lotisseur pourra demander une modification de tout ou partie des documents, et notamment du présent règlement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve le lotissement.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans, à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible.

A Vernon, le.....

M. le Maire de la commune de Vernon.

ANNEXE TECHNIQUE 1 :

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins généré.

En dépit des dispositions ici envisagées, les projets de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ne pourront être tenus à la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

Dans le centre ville (U1):

Type de construction	Minimum
Immeubles collectifs de logements	1/logement
Logements individuels	2
Logements locatifs sociaux	1/logement jusqu'au T3 2/logement à partir du T4
Résidences personnes âgées	1/2logements

Dans les autres zones :

Type de construction	Minimum
Immeubles collectifs de logements	2/logement à partir du T4
Logements individuels	2/logement
Logements locatifs sociaux	1/logement jusqu'au T3
	2/logement à partir du T4
Résidences personnes âgées	1/2 logements
Bureaux	1/16 m ² de SHON
Etablissements industriels et artisanaux	1/ actif
Commerces	1/16 m ² de SHON
Etablissements hospitaliers	1/2lits
Hôtels	1/chambre
Restaurants	1/10 m ² de surface de la salle de restauration
Salles de spectacles et cinémas	1/3 spectateurs
Etablissements d'enseignement :	
Ecoles et collèges	2/classe
Lycées	6/classe
Post bac	1/5 étudiants
Etablissements sportifs et culturels :	1/4 spectateurs

ANNEXE TECHNIQUE 3 :

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES

(Liste à adapter aux conditions locales de sols et d'exposition)

*** Strate arborée :**

➤ **en zone à caractère naturel :**

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), Frêne commun (sol frais), chêne pubescent (voir chêne vert sur sol superficiel), noyer commun, érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté), ...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones,...

➤ **en zone « plus urbaine » :**

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), micocoulier,...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits de manière ponctuelle : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime, (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

*** Strate arbustive :**

➤ **en zone à caractère naturel :**

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

➤ **en zone « plus urbaine » :**

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

<u>A proscrire :</u>

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.

- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons

(buddleia), renouée du Japon...

