

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme et son règlement suivant s'applique à la totalité du territoire de la commune de **CORMEILLES-EN-VEXIN**.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé ci-après).

b) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du PLU.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

Art. R. 111-2 (D n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 1) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-4. (D n°2007-18 du 5 janvier 2007, art.1). Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15 (D. n°2007-18 du 5 janvier 2007, art.1).-Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 1).-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.

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

- Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Le texte de ces articles est rappelé ci-après :

Art. R. 123-4 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Art. R. 123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. R*. 123-6.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, V) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R*. 123-7.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.(D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VI) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2o de l'article R*. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R*. 123-8.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Art. R*. 123-9.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1o Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2o Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3o Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4o Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5o (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VII, 1o) La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; »

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

- 6o L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7o L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8o L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9o L'emprise au sol des constructions ;
- 10o La hauteur maximale des constructions ;
- 11o L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au ide l'article R*. 123-11 ;
- 12o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14o (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VII, 2o) Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R*. 123-10 « et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot. » Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation. Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R*. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les règles mentionnées aux 6o et 7o relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

R*. 123-10.- (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8o de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VIII) Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R*. 123-9. « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. » Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

Art. R*. 123-11.- (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, IX) « Les documents graphiques du règlement » font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R*. 123-9.

Art. R*. 123-12.- (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1o Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9o de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du bde l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 1o) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2o (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 3o) Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

« 3o » (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 2o) Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

« 4o » (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, X, 2o) Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales.

ARTICLE 4 - LES ANNEXES

Art. R*. 123-13.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1o, 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- 14 (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, XI). Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R. 123-14 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1o Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2o La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- 3o Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5o D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 7o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- 8o Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

ARTICLE 5 - RAPPEL SUR LES SERVITUDES ARCHEOLOGIQUES

Art. R 111-4. (D n°2007-18 du 5 janvier 2007, art.1). Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de **CORMEILLES-EN-VEXIN** est divisé en **zones urbaines** (indicatif U), en **zone à urbaniser** (indicatif AU) à court terme, en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones au 1/2000° et 1/5000°.

Code des zones	Vocation des zones
UA	Zone urbaine dense
UAa	Zone urbaine dans le prolongement du cœur ancien du bourg
UAf	Zone urbaine comportant des corps de fermes
UE	Zone urbaine d'activités économiques
UH	Zone urbaine à vocation principale d'habitat
UZ	Zone urbaine d'activités aéronautiques
AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
A	Zone d'activités agricoles
Az	Zone d'activités agricoles dans la zone de bruit « C » de l'aérodrome
N	Zone naturelle protégée
Nh	Secteur en zone naturelle à constructibilité limitée
NI	Secteur à vocation de sports et loisirs en zone naturelle

Ce document graphique fait en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts (ER) et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme les jardins à protéger.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.



EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

De la COMMUNE de CORMEILLES en VEXIN

SEANCE du 15 FEVRIER 2008

L'an deux mil huit et le quinze février à 20 heures 30 le conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi dans le lieu habituel de ses délibérations sous la présidence de Monsieur Jean PICHERY.

Présents : M. PICHERY, Mme BRUEL, M.LECOMTE, Mlle SUBTIL, Mme ALBERT, M.DEPAUX, M.BENARD, Mme SALOU, M.GUILLIARD, M.VION

Absents excusés : M. LECONTE, Mme de KEUKELAERE, M.FLOUX, M.PELLE

Absent : M.BARSZCZEWSKI

Mme BELLET, secrétaire de mairie, a été nommée secrétaire de séance.

Nombre de membres :

Afférents au conseil municipal : 15

En exercice : 15

Qui ont pris part à la délibération : 10

Date de la convocation : 1^{er} février 2008

Date d'affichage : 1^{er} février 2008

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la délibération en date du 29 janvier 2004 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ; fixant les objectifs de cette élaboration et les modalités de la concertation avec la population ;

VU la délibération en date du 30 mai 2006 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation avec la population ;

VU l'avis de l'Etat en date du 28 novembre 2006 ;

VU la délibération en date du 28 juin 2007 arrêtant une deuxième fois le projet de PLU ;

VU l'avis de l'Etat en date du 15 octobre 2007 ;
VU l'avis des personnes publiques associées et consultées ;
VU l'arrêté municipal en date du 22 octobre 2007 mettant le projet de PLU à enquête publique du 19 novembre au 20 décembre 2007 inclus ;
VU le rapport et les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur ;

Considérant que les avis de l'Etat et des personnes publiques associées ainsi que les résultats de ladite enquête publique nécessitent quelques modifications mineures du PLU ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.123.10 du Code de l'Urbanisme.

MONSIEUR le MAIRE INFORME des MODIFICATIONS et REPONSES APORTEES AU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE.

1-Dans son avis du 15 Octobre 2007, L'Etat a émis quelques observations sur ce projet.

Ces dernières ne remettent pas en cause les dispositions générales du document d'urbanisme, mais nécessitent quelques précisions et modifications qui concernent :

. Le rapport de présentation

La page 40 a été corrigée pour rappeler que le réseau d'eau potable est exploité par contrat d'affermage avec la Générale des Eaux de Cergy

La page 39 précise que le captage d'alimentation en eau potable de FREMECOURT a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, le 28 novembre 2006, portant Déclaration d'Utilité Publique. Les périmètres de protection rapprochée et éloignée s'étendent sur le territoire de CORMEILLES en VEXIN classé en zone naturelle. Ce classement préserve cette ressource en eau.

La page 126 a été complétée pour rappeler que la reconversion éventuelle des corps de ferme, classés en zone urbaine, offre des possibilités de développement en matière de logements et d'activités.

. Le projet d'aménagement et de développement durable

Le document initial du PADD remplace celui rédigé pour le 2^{ème} arrêt.

Il a été modifié en ce qui concerne l'extension de la zone artisanale pour rappeler que ce projet est prévu à moyen ou long terme et qu'une procédure de révision simplifiée devra être engagée pour permettre cette opération. Le terme « mesurée » a été supprimé, cette extension selon les besoins pourrait atteindre une superficie au moins équivalente à celle de la zone d'activité existante.

. Les orientations d'aménagement

Afin de pouvoir diversifier l'offre de logements, le découpage des lots est supprimé ainsi que le dernier paragraphe qui fait référence exclusivement à de l'habitat de type individuel. Le principe de desserte par les 2 voies en impasse ne figure plus sur le schéma.

. Le règlement

L'article 13 « espaces libres et plantations » de la zone urbaine UH a été complété pour rappeler que les boisements, localisés à Bazancourt, font l'objet d'une protection en espace boisé classé. Dans ces zones, toute demande de défrichement sera rejetée de plein droit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à accord préalable du bureau forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

L'article 1 « occupations et utilisations du sol interdits » de la zone N interdit les carrières dans la zone naturelle qui s'étend principalement sur la partie nord du territoire communal concernée par le site classé des buttes de Rosnes, de Marines et d'Epiais-Rhus, sur des massifs boisés et la ceinture verte entourant la zone urbanisée. Le rapport de présentation, page 175, a été complété.

2- Modifications apportées pour tenir compte des observations des personnes publiques associées :

Le Centre régional de la propriété forestière

Le règlement, article 13 « espaces libres et plantations » a été complété pour rappeler qu'en dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à accord préalable.

3- les réserves suivantes des personnes publiques associées n'ont pas été prises en compte :

La Chambre d'Agriculture-

- souhaite un zonage « Ap » sur la zone naturelle « N » au nord du territoire en site classé. Or, les sites classés doivent être protégés pour leur grande qualité paysagère et ont une forte présomption d'inconstructibilité. Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine consulté demande le maintien de la zone naturelle. Les exploitants agricoles ont pu s'exprimer au cours de l'élaboration du PLU, et aucun besoin n'a été recensé dans cette partie de la commune enclavée par la RD 915.

La Chambre des métiers

- attire l'attention de la commune sur le projet d'extension de la zone artisanale « des terres rouges » en raison des difficultés de commercialisation de la Richarderie à Marines et de la réserve foncière prévue pour l'extension des zones d'activités sur Boissy l'Aillierie .

Ce projet est appelé à évoluer à moyen ou long terme et dans le cadre du développement économique de la communauté de communes Val de Viosne, selon les besoins des entreprises.

- 4 le projet de PLU de la Commune de CORMEILLES en VEXIN arrêté par délibération du conseil municipal du 28 juin 2007 a été soumis à enquête publique du 19 novembre au 20 décembre 2007 inclus, par arrêté municipal du 22 octobre 2007.**

. Modifications apportées pour tenir compte des recommandations émises par le Commissaire enquêteur

- le règlement, article 1 « occupations et utilisations du sol interdites » de la zone d'activités UE, a été complété pour interdire les constructions ou installations à destination d'hôtellerie, de commerce et de loisirs. Le rapport de présentation a été complété, page 153, pour intégrer ces nouvelles dispositions.
 - Création d'un emplacement réservé n° 8 sur la parcelle AB 232, au bénéfice de la commune, pour l'aménagement d'un accès vers un parking à créer dans la zone AU pour améliorer le stationnement rue Pasteur. Les annexes et le rapport de présentation, page 141, ont été complétés.
- L'espace boisé classé a été étendu, ainsi que la zone naturelle, sur les parcelles 138, 139, 140, 141, 142 localisées entre deux bâtiments dans la zone artisanale.

- La zone UAa a été étendue sur une propriété bâtie rue Curie, parcelles n° 308,60, 53 , 54 et 55, sur une profondeur de 30m, le surplus étant maintenu en zone N.
- Le périmètre de la zone A, à l'entrée nord du village, a été modifié pour permettre la construction de hangars agricoles.
- La zone UH est prolongé sur la parcelle 105 à Bazancourt afin d'avoir une limite sans décrochement.

. Demandes non retenues :

- suppression de l'emplacement réservé 2 pour l'accès piétonnier à la zone AU, le nouvel emplacement réservé 8 pouvant être utilisé également par les piétons.

La municipalité, dans l'attente d'un projet pour l'urbanisation de cette opération, maintient cet emplacement réservé.

- aménagement d'une aire de stationnement avec un emplacement pique-nique à l'entrée nord de la commune.

En raison de la situation de cette parcelle très éloignée du centre bourg et proche de la RD 915 qui présente des nuisances, la commune ne donne pas suite à cette demande.

- la réduction du nombre de constructions susceptibles de venir s'implanter dans la Zone AU, 15 au lieu de 25 et d'utiliser les parties non construites en espaces verts et aires de stationnement. La réduction du nombre de logements n'est pas compatible avec les objectifs de la Loi SRU et du développement durable et en contradiction avec l'avis de l'Etat sur le PLU arrêté.

5 – Corrections du règlement rendues nécessaires avec la réforme du code de l'Urbanisme et du rapport de présentation (pages 148, 149, 159, 160, 167 et 168)

Les dispositions du décret du 5 janvier 2007 portant réforme du code de l'urbanisme, entrées en vigueur le 1^{er} octobre 2007, sont prises en compte dans la rédaction des articles :

- 2, suppression de l'obligation de consulter l'Inspection Générale des Carrières dans les zones sous-minées ;
- 7, pour préciser que les marges d'isolement s'imposent à l'ensemble des baies ;

- 10, pour exprimer la hauteur des bâtiments en mètres.
- Et des annexes
- Titre I – l'article 8 sur les permis de démolir a été supprimé.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

**LA COMMUNE DECIDE D'APPROUVER LE PLAN LOCAL
d'URBANISME**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le département.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Sous-préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Pour copie certifiée conforme.

Ont signé tous les membres présents.



Le Maire,



Délibération transmise à Monsieur le Sous Préfet de Pontoise

2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne, intégrant des corps de ferme (secteur UAf). Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate. Un secteur UAa s'étend sur le tissu bâti plus diffus qui s'est développé à la périphérie du centre ancien du bourg.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à destination agricole, hormis celles autorisées à l'article 2 dans le secteur UAf ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de toute nature ;
- la démolition de bâtiments anciens de qualité, sauf en cas de vétusté empêchant la réhabilitation ;

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les entrepôts nécessaires aux activités commerciales et artisanales existantes dans la zone.

En secteur UAf :

- Les activités agricoles sont admises ;
- Les démolitions ne concerneront que les bâtiments ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent règlement.

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières. Des secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières sont repérés sur les plans des servitudes d'utilité publique joints aux annexes.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir les annexes servitudes et contraintes particulières).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les façades remarquables, le mur devant l'église, les cours de fermes, le patrimoine vert à préserver, les chemins, identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 4, font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11, UA 12 et UA 13, en application des articles L 123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics ou d'intérêt collectif puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

CHEMINS A PRESERVER

Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage 4, en application de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif

3) Eaux pluviales

Eaux pluviales : l'infiltration et le stockage sur l'unité foncière doivent être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe ou évacué au caniveau de la chaussée.

ARTICLE UA 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées dans une bande d'implantation définie par le bâti existant de part et d'autre. Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concerné par l'alignement, une continuité bâtie sera assurée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Cas particuliers :

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux annexes dont l'emprise au sol totale n'excède pas 20 m²,
- aux piscines non couvertes,

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des annexes :

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 m. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps. La longueur de la vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

Cas particuliers : Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparatives ne soit pas diminuée.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions d'annexes dont l'emprise au sol totale n'excède pas 20 m².

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Cette emprise sera portée à 50 % maximum pour les constructions à usage de commerce.

En secteur UAf :

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol du bâti actuel. Toutefois, la démolition d'un bâtiment peut donner lieu à une reconstruction ne s'inscrivant pas dans l'emprise du bâtiment démoli. L'emprise au sol totale du ou des nouvelles constructions ne devra pas dans ce cas être supérieure à celle du bâtiment démoli, et ces nouvelles constructions devront respecter les règles définies dans le présent règlement pour les nouvelles constructions en zone UA. Une extension n'excédant pas 10 % de l'emprise totale du corps de ferme peut être autorisée à l'intérieur des cours de fermes protégées, en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, si le projet fait l'objet d'une étude architecturale et contribue à la mise en valeur de la cour.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un immeuble sinistré ou vétuste.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 8 m.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Secteur UAf

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 10 m.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien.

MATERIAUX

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux, corniches...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

TOITURES

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux.

Les couvertures seront en petites tuiles plates, 60 au m² minimum, avec faitage à crêtes et embarrures. L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique de toiture existante.

Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les gouttières et descentes des eaux pluviales seront en zinc.

Les chassis vitrés en toiture seront encastrés, positionnés dans les 2/3 inférieurs de la toiture, et limités à 2 chassis par versant de 4 travées. Ils sont limités en dimensions à 0,80 par 1,00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » couvertes en petites tuiles plates avec arêtiers au mortier.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles et à usage d'activités ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si les considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Elles seront soit en bois, soit en métal et peintes.

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les volets seront en bois et peints, persiennés à lames arasées ou à barres sans écharpes.

Les volets roulants seront en métal et d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

ANNEXES

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m².
- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal.
- Les abris de jardin en bois teinté foncé sont admis.

LES VERANDAS

Elles seront prévues avec des montants dans le prolongement des chevrons en toiture de la véranda, et une trame étroite d'environ 60 cm pour la structure. La toiture pourra être réalisée en zinc à joints debouts, en cuivre, en verre ou avec des tuiles 62 au m² si la pente est suffisante.

Les toitures en panneaux translucides ou isolants sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux d'une hauteur de 1,80 m minimum ou d'un mur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades).

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

LES CAPTEURS SOLAIRES

Ils ne devront en aucun cas être visibles d'une voie publique et ils ne sont pas admis en toiture d'un volume principal.

Ils pourront être admis au sol, sur une construction annexe de faible hauteur ou intégrés dans une construction dont la composition architecturale le permet, tout en respectant les conditions préalables du premier paragraphe. En aucun cas, ils ne doivent être visibles d'une voie publique.

LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles des voies et sont interdites en toiture d'un volume principal.

LES BATIMENTS AGRICOLES

Les façades seront en bois à lames verticales ou en maçonneries enduites ou d'aspect gravillonnaire.

ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Les éléments du patrimoine local, repérés sur le plan de zonage 4, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement .
- Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre nette. Les extensions ou les aménagements de bâtiment existant, à destination de commerce ne sont pas soumis à cette disposition.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.
- La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.
- La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

En Secteur UAf :

- 2 places de stationnement par logement collectif et 3 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation individuelle seront aménagées dans la propriété.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement .
- Pour les autres constructions, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre nette.

Les cours de ferme repérées au plan de zonage 4, comme éléments remarquables à préserver ne pourront pas être utilisées pour satisfaire aux besoins en stationnement. Ces places devront être créées à l'intérieur des bâtiments ou dans les espaces disponibles sur l'unité foncière, mais hors de la cour elle-même.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

Éléments remarquables du paysage protégés en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme :

- les cours des fermes, repérées au plan de zonage 4, doivent être préservées et garder leur vocation de cour. Seule une extension n'excédant pas 10% de l'emprise totale du corps de ferme peut être autorisée à l'intérieur des cours si le projet fait l'objet d'une étude architecturale et contribue à la mise en valeur de la cour. Les plantations éventuelles devront être limitées pour ne pas porter atteinte à ce principe.
- le patrimoine vert, identifié au rapport de présentation et localisé au plan de zonage 4, doit être préservé. La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. maximal autorisé est de 1.

Cas particuliers : la règle du présent article n'est pas applicable :

- dans le cadre de réaménagement à l'intérieur des volumes des bâtiments existants ;
- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers ;

En cas de division parcellaire, les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. déjà utilisés seront déduits conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Secteurs UAa et UAf

Le COS maximal autorisé est de 0,60. Pour le calcul du COS, la surface de plancher hors œuvre nette à usage d'activités est comptée pour moitié.

Cas particulier : la règle du présent article n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers ;

En cas de division parcellaire, les droits à construire résultant de l'application du COS déjà utilisés seront déduits conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme

2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : zone urbaine à usage d'activités économiques.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions ou installations à destination :
- d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- agricole ;
- de commerce ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de loisirs ;
- les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane ;
- d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent règlement.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption sur le terrain ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (artisanales, industrielles...) :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, ect...)

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale (faîtage ou sommet de l'acrotère) de toute construction est limitée à 8 m du sol naturel, avant travaux.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur

- Le bâtiment à usage d'habitation devra être en harmonie avec le bâtiment d'activité.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées d'un mur, ou d'un grillage doublé de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface du terrain seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.
- Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de terrain libre est exigé.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone : zone urbaine récente à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont établies en ordre discontinu et en retrait de l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate.

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- les entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent règlement.

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières. Des secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières sont repérés sur les plans des servitudes d'utilité publique joints aux annexes.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

Éléments paysagers à protéger : le mur des grands fossés et les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 4, font l'objet des protections prévues aux articles UH 3 et UH 11, en application des articles L 123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes, servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics ou d'intérêt collectif puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

CHEMINS A PRESERVER

Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage 4, en application de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif.

3) Eaux pluviales

Eaux pluviales: l'infiltration et le stockage sur l'unité foncière doivent être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe ou évacué au niveau de la chaussée.

ARTICLE UH 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UH 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et des piscines non couvertes :

- Aucune nouvelle construction ne peut être implantée au delà d'une bande de 45 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées.
- Les constructions seront implantées à 6 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m² :

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 m. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps. La longueur de la vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Cas particuliers : Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve:

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, ect...)

ARTICLE UH 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 7 m.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien.

MATERIAUX

- Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux, corniches...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression des enduits anciens, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

TOITURES

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux.

Les couvertures seront en petites tuiles plates, 60 au m² minimum, avec faîtage à crêtes et embarrures. L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique de toiture existante.

Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

Les gouttières et descentes des eaux pluviales seront en zinc.

Les chassis vitrés en toiture seront encastrés, positionnés dans les 2/3 inférieurs de la toiture, et limités à 2 chassis par versant de 4 travées. Ils sont limités en dimensions à 0,80 par 1,00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière », couvertes en petites tuiles plates avec arêtières au mortier.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments à usage d'activités ;

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles seront soit en bois, soit en métal et peintes.

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les volets seront en bois et peints, persiennés à lames arasées ou à barres sans écharpes.

Les volets roulants seront en métal et d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

ANNEXES

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m².
- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal.
- Les abris de jardin en bois teinté foncé sont admis.

LES VERANDAS

Elles seront prévues avec des montants dans le prolongement des chevrons en toiture de la véranda, et une trame étroite d'environ 60 cm pour la structure. La toiture pourra être réalisée en zinc à joints debouts, en cuivre, en verre ou avec des tuiles 62 au m² si la pente est suffisante.

Les toitures en panneaux translucides ou isolants sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux d'une hauteur d'au moins 1,60 m minimum ou d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc.... Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

LES CAPTEURS SOLAIRES

Ils ne devront en aucun cas être visibles d'une voie publique et ils ne sont pas admis en toiture d'un volume principal.

Ils pourront être admis au sol, sur une construction annexe de faible hauteur ou intégrés dans une construction dont la composition architecturale le permet, tout en respectant les conditions préalables du premier paragraphe. En aucun cas, ils ne doivent être visibles d'une voie publique.

LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles des voies et sont interdites en toiture d'un volume principal.

ELEMENT REMARQUABLE DU PAYSAGE

Le mur de clôture, repéré sur le plan de zonage 4, devra impérativement être conservé ou reconstruit à l'identique. Des travaux sur l'élément protégé au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques dudit élément. Sa démolition en vue de sa suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement, dont une couverte, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UH 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain. Ces espaces doivent correspondre à plus de 50 % de surface nue non imperméabilisée.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonage 4 et 5 comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

ARTICLE UH 14 – Coefficient d'occupation du sol

- Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,30.

- En cas de division parcellaire, les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. déjà utilisés seront déduits, conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

- Cas particulier : Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone : La zone UZ est une zone d'activités spécialisée réservée à l'aérodrome et affectée de servitudes aéronautiques.

ARTICLE UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation hormis celles admises à l'article 2.
- les constructions ou installations à destination agricole.
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane.
- les habitations légères de loisirs.
- les carrières.

ARTICLE UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements autorisés ;
- les occupations, utilisations du sol et les constructions liées ou compatibles avec l'activité aéronautique.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir les annexes servitudes et contraintes particulières).

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE UZ 3 - Accès et voirie

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ils doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.
- b) Les accès et leur configuration ne peuvent être accordés et fixés, sur les voies départementales que par le Service gestionnaire compétent.

ARTICLE UZ 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques des Services Publics ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Quand le réseau est inexistant, l'assainissement doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le système devra alors être conçu de façon à pouvoir être branché sur le réseau public dès que celui-ci aura été réalisé.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau public si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un dispositif d'absorption (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Si le raccordement n'est pas possible techniquement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, doivent être réalisés en accord avec les Services Techniques concernés.

ARTICLE UZ 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

ARTICLE UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE UZ 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale au faîtage des constructions est subordonnée aux servitudes aéronautiques et est limitée à 10 m dans tous les cas, à l'exclusion des équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UZ 11 - Aspect extérieur

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UZ 13 - Espaces libres et plantations

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 14 – Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : La zone AU est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future à vocation principale d'habitation mixte.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- les entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les autorisations de construire concernant les occupations et les utilisations du sol, non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration pourront être admises, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, des risques d'incendie ou d'explosion.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Éléments paysagers à protéger.

Des chemins, identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 4, font l'objet d'une protection prévue à l'article 3, en application de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 5 m.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

CHEMINS A PRÉSERVER

Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage 4, en application de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- l'infiltration et le stockage sur l'unité foncière doivent être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau public collectant ces eaux.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ou implantées avec un retrait d'au moins 6 m.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 m. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps. La longueur de la vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des fossés.
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, ect...)

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 7 m.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux, corniches...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

TOITURES

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux.

Les couvertures seront en petites tuiles plates, 60 au m² minimum, avec faitage à crêtes et embarrures. Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

Les gouttières et descentes des eaux pluviales seront en zinc.

Les chassis vitrés en toiture seront encastrés, positionnés dans les 2/3 inférieurs de la toiture, et limités à 2 chassis par versant de 4 travées. Ils sont limités en dimensions à 0,80 par 1,00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » couvertes en petites tuiles plates avec arêtiers au mortier.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles seront soit en bois, soit en métal et peintes.

Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les volets seront en bois et peints, persiennés à lames arasées ou à barres sans écharpes.

Les volets roulants seront en métal et d'une couleur en harmonie avec celle de la façade.

ANNEXES

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m².
- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal.
- Les abris de jardin en bois teinté foncé sont admis.

LES VERANDAS

Elles seront prévues avec des montants dans le prolongement des chevrons en toiture de la véranda, et une trame étroite d'environ 60 cm pour la structure. La toiture pourra être réalisée en zinc à joints debouts, en cuivre, en verre ou avec des tuiles 62 au m² si la pente est suffisante.

Les toitures en panneaux translucides ou isolants sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux d'une hauteur d'au moins 1,60 m minimum ou d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc....

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois, doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

LES CAPTEURS SOLAIRES

Ils ne devront en aucun cas être visibles d'une voie publique et ils ne sont pas admis en toiture d'un volume principal.

Ils pourront être admis au sol, sur une construction annexe de faible hauteur ou intégrés dans une construction dont la composition architecturale le permet, tout en respectant les conditions préalables du premier paragraphe. En aucun cas, ils ne doivent être visibles d'une voie publique.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles des voies et sont interdites en toiture d'un volume principal.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement, dont une couverte, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre net.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain. Ces espaces doivent correspondre à plus de 50 % de surface nue non imperméabilisée.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,40.

Cas particulier : La règle du présent article n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone : La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comporte le secteur Az qui correspond à la zone de bruit « C » de l'aérodrome de PONTOISE.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, hormis celles admises à l'article 2. ;
- Les constructions ou installations à destination : d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de locaux industriels et d'entrepôts ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.

Secteur Az : toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent règlement.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir les annexes servitudes et contraintes particulières).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les mares, le patrimoine vert à préserver, les chemins identifiés au rapport de présentation et aux plans de zonage 4 et 5, font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13, en application des articles L 123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

CHEMINS A PRESERVER

Les chemins à préserver sont repérés sur les plans de zonage 4 et 5, en application de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

- Pour la création de locaux accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à usage de loisirs ou à vocation touristique) ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface minimale d'un seul tenant en rapport avec l'activité devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption sur le terrain ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîtage avec un minimum de 5 m des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des fossés.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale au faîtage d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 10 m.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments agricoles seront en bois à lames verticales.

Eléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local, repérés sur le plan de zonage 4, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonage 4 et 5 comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

Plantations à réaliser

Les marges d'isolement, portées au plan de zonage 4, devront être plantées d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales. Les plantations devront être suffisamment denses pour former écran.

Éléments paysagers à protéger

Les mares, le patrimoine vert identifiés au rapport de présentation et aux plans de zonage 4 et 5 devront être préservés en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone : La zone naturelle N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend un secteur Nh à vocation hôtelière, culturelle et de loisirs et un secteur Nl à vocation de sports et loisirs.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles admises à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination de commerce hormis celles admises dans le secteur Nh à l'article 2.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination de bureaux (à l'exception de ceux nécessaires aux activités admises dans les secteurs Nh et Nl)
- Les constructions à destination de locaux industriels
- Les constructions à destination d'entrepôts (à l'exception de ceux nécessaires aux activités admises dans les secteurs Nh et Nl)
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de véhicules
- les décharges.
- les carrières

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la surface hors œuvre nette des extensions n'excède pas 30 m²

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

En secteur Nh :

- Les constructions à usage hôtelier et de restauration, de loisirs et culturels, et d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements et établissements autorisés dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de 150 m² ;

En secteur Nl :

- Les constructions et les équipements de sports et loisirs, et d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements autorisés dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de 150 m² ;

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les contraintes particulières relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

Protections, risques et nuisances

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du présent règlement.

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières. Des secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières sont repérés sur les plans des servitudes d'utilité publique joints aux annexes.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Risque d'inondation pluviale. Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques joint aux annexes.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les extensions limitées de bâtiments existants s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE CORMEILLES-EN-VEXIN

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 915 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir les annexes servitudes et contraintes particulières).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les mares, le patrimoine vert à préserver, les chemins identifiés au rapport de présentation et aux plans de zonage 4 et 5, font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13, en application des articles L 123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe dans les annexes servitudes et contraintes particulières, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

CHEMINS A PRÉSERVER

Les chemins à préserver sont repérés sur les plans de zonage 4 et 5, en application de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif. Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption sur le terrain ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementée.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des cours d'eau et des fossés et à moins de 15 m des espaces boisés classés. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale au faîtage de toute construction est limitée à 8 m du sol naturel, avant travaux.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Eléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local, repérés sur les plans de zonage 4 et 5, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonage 4 et 5 comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur ces espaces sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

Plantations à réaliser

L'espace à paysager porté au plan de zonage 4, emplacement réservé n° 7, devra être planté d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.

Éléments paysagers à protéger

Les mares, le patrimoine vert identifiés au rapport de présentation et aux plans de zonage 4 et 5 devront être préservés en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. La coupe ou l'abattage des arbres ne pourra être autorisé que dans la mesure où leur remplacement serait envisagé.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S.