

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 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 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.