

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-VEIXIN

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 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 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.

Éléments 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.