

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 faitage 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 : 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.

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