

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

COMMUNE DE CORMEILLES EN VEXIN (95830)

Rue Jacques Fournier

PA 10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT **Prescriptions complémentaires au règlement du PLU**

Maître d'ouvrage : IPALE

le 23/04/2021

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'urbaniste coordinateur du lotissement :

François Goussot / GERU ; 111 rue de Reuilly 75012 Paris tél. : 01 45 88 15 15
email : francois.goussot@geru.fr

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures (en plan masse et élévations), ainsi que l'implantation des plantations prévues.

Les acquéreurs trouveront dans la lettre d'engagement annexée à ce règlement de lotissement toutes les informations concernant l'historique, les opérations de dépollution et les risques gypse et retrait gonflement.

La zone constructible du lotissement est implantée en zone UH du PLU de Cormeilles en Vexin, dont le règlement est applicable avec les compléments suivants :

ARTICLE UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Voir le PLU

ARTICLE UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Voir le PLU

ARTICLE UH3 : Accès et voirie

-Voir le PLU

Les accès aux constructions devront être réalisés conformément aux indications du plan de composition et du plan masse indicatif.

ARTICLE UH4 : Desserte par les réseaux

-Voir le PLU

ARTICLE UH5 : Superficie minimale des terrains

-Voir le PLU

ARTICLE UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiquées les « zones d'implantation » dans lesquelles les constructions sont autorisées.

ARTICLE UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiquées les « périmètres d'implantation » dans lesquelles les constructions sont autorisées, les sens de faitage obligatoires et les indications d'implantations obligatoires en limites séparatives.

ARTICLE UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

-Voir le PLU

ARTICLE UH9 : Emprise au sol des constructions

-Voir le PLU

ARTICLE UH10 : Hauteur maximale des constructions

-Voir le PLU

ARTICLE UH11 : Aspect extérieur

Les articles du PLU sont complétés par :

a) LE PLAN

Les maisons seront de plan rectangulaire avec des pignons étroits (maximum 7,00 m). Une aile en retour est autorisée, dont la hauteur au faitage devra être inférieure à celle du volume principal.

Si cette aile n'est pas en limite séparative, elle devra être décalée de 0,60 m minimum par rapport au pignon le plus proche.

b) LE VOLUME ET NIVELLEMENT

- Les pignons seront inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle de proportions verticales.
- La hauteur de la partie maçonnerie des façades sera supérieure à la hauteur des toitures.

Pour appliquer ces règles, indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière.

- Les garages en sous-sol sont interdits.

- La construction principale sera au maximum en R+1 ou R+C selon les lots, en suivant la mention portée sur le plan de composition.
- Le sens de faitage de la toiture principale respectera les indications portées sur le plan de composition (« sens de faitage principal »).
- Le niveau du rez-de-chaussée sera au plus près du sol naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la façade sur rue ; l'inscription de la construction dans la pente du terrain sera conçue de manière à minimiser les déblais et remblais.

c) LES EXTENSIONS DU VOLUME PRINCIPAL

Ces extensions pourront être réalisées :

- dans le prolongement du pignon ;
 - en appentis sur la façade principale ou le pignon ;
 - perpendiculairement à la façade principale ;
- Dans tous les cas, la continuité au bâti principal devra être assurée par des murs, des auvents ou toute autre élément de liaison.

d) LES OUVERTURES

Sur les façades visibles depuis la rue ou les espaces communs :

- les proportions des baies principales seront verticales, de rapport d'environ 1x1,4 pour les fenêtres et de 1 à 1,8 pour les portes-fenêtres.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées ;
- les oeils-de-bœuf sont admis, à raison d'un seul par façade.
- l'éclairage des combles, en façade sur rue, doit être traité en créant au minimum une lucarne et ne pourra pas être composé uniquement de chassis de toit.
- les lucarnes seront de dimensions étroites (croisées de 0,80 m de largeur maximum) ; elles seront de proportions verticales, à capucine ou en batière, et maçonneries,
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m pour 1,00 m de hauteur, et ils devront être entièrement encastrés, sans store extérieur, et situés à l'aplomb des baies des façades.
- les volets seront à barres sans écharpes ou persiennés ;
- les volets roulants sont admis uniquement s'ils constituent le coffrage des linteaux des baies; leur pose s'additionnera à celles des volets battants.
- les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- les portes de garage devront figurer des lames verticales jointives (pas de porte à cassettes).

Sur les façades non visibles depuis les espaces publics :

- Les grandes baies et les panneaux menuisés comportant de grands vitrages sont admis ;
- Les portes fenêtres sont limitées à 1,20 m de large; les baies vitrées sont limitées à 2,00 m de large.

e) LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressauts en enduit taloché autour des ouvertures etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

f) LES MATERIAUX ET LES COULEURS

- Les enduits seront d'aspect grattés et talochés de coloris gris-beige à beige soutenu;
- Les couvertures auront une pente comprise entre 35° et 45° et couvertes de tuiles mécaniques en terre cuite à pureau plan (60/m² minimum) de couleurs brun rouge. Tous les arêtières seront réalisés au mortier, les noues seront fermées et les rives réalisées soit avec des ruellées soit avec des tuiles scellées comportant un léger débord. Les tuiles d'arêtière et les tuiles de rive sont interdites ;
- Les faitages seront réalisés avec crêtes et embarrures ;
- Tous les châssis des fenêtres, portes-fenêtres, baie vitrée, seront en bois peint. Les baies vitrées placées en façade arrière pourront être en aluminium.
- Les portes et volets seront de couleurs marron, vert foncé ou bien peints de ton pastel : gris, beige ou blanc cassé. Les croisées seront en harmonie avec les couleurs des volets et de la porte d'entrée.
- les abris de jardins accolés au garage seront réalisés en maçonnerie avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Les abris de jardin isolés seront en maçonnerie identique ou en bois couleur naturelle.

g) LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère, conformément à la publication commune DDEA/SDAP de 2008 : « l'énergie solaire, une énergie renouvelable : l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise ».

h) LES CLOTURES

Les clôtures seront implantées et réalisées conformément aux indications du plan de composition PA4.

Notamment, en limite de la voie de desserte, les espaces situés devant la maison ne seront pas clos et l'accès aux places de stationnement extérieures sera libre, sans portail (« places de jour »). Seules des plantations d'arbres et arbustes sont autorisées dans ces espaces, à l'exclusion de tout mur ou grillage.

Entre les lots, les clôtures seront doublées d'une haie.

Les clôtures en périphérie des jardins seront constituées de grillages de 1,50 m de hauteur de couleur sombre (vert foncé) doublés de haies.

ARTICLE UH12 : Stationnement des véhicules

Il sera prévu au moins trois places de stationnement par logement dont au moins deux places extérieure non clôturée (« places de jour ») et une place en garage.

ARTICLE UH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les articles du PLU sont complétés par :

Le plan de masse fera apparaître les plantations prévues selon la localisation de principe indiquée sur le plan de composition.

Le nombre d'arbres de hautes tiges à planter par l'acquéreur est déterminé sur chaque lot privatif dans le PA4.

Au moins deux de ces arbres devront être plantés à l'arrière des jardins des maisons, à distance de la canalisation mais proche de la haie bocagère.

La haie bocagère devra être soigneusement entretenue par les acquéreurs.

ARTICLE UH14 : Coefficient d'occupation du sol

La SDP maximale autorisée sur chaque lot sera répartie par l'aménageur.

ARTICLE UH15 : Préconisations et Avertissements

Présence présumée de gypse et risque de retrait-gonflement :

En raison de la présence présumée de gypse, toute construction de puis est interdite. Les fondations des ouvrages annexes (piliers, seuils,...) devront tenir compte du risque de retrait gonflement.

Constructions sur sols non consolidés :

En raison des travaux préalables de dépollution du site et de l'apport de matériaux sains compactés mais non consolidés, les constructeurs des habitations devront prévoir des sous-sols totalement enterrés ou des pieux afin de supporter sans tassements différentiels les habitations. Cette prescription ne dispense pas l'acquéreur du lot de réaliser l'étude de sol préalable à la définition des fondations de son habitation.

Historique du site et opérations de dépollutions programmées avant la livraison des lots :

Le site du lotissement a supporté dans les années 1970 une activité de ferrailleur qui a engendré une pollution des sols.

Conformément à la réglementation sur les sols pollués, la commune a demandé à l'aménageur la réalisation d'une étude complète sur l'état de pollution des sols et sur les mesures à prendre pour permettre la réalisation du projet de lotissement.

Au vu de cette étude, la commune de Cormeilles en Vexin a imposé la dépollution totale de l'ensemble des parcelles du site du lotissement, sans restriction d'usage ultérieur, notamment pour la réalisation de jardins potagers et la plantation d'arbres fruitiers. L'aménageur garantit ainsi l'absence de pollution résiduelle avant le dépôt des demandes de permis de construire.