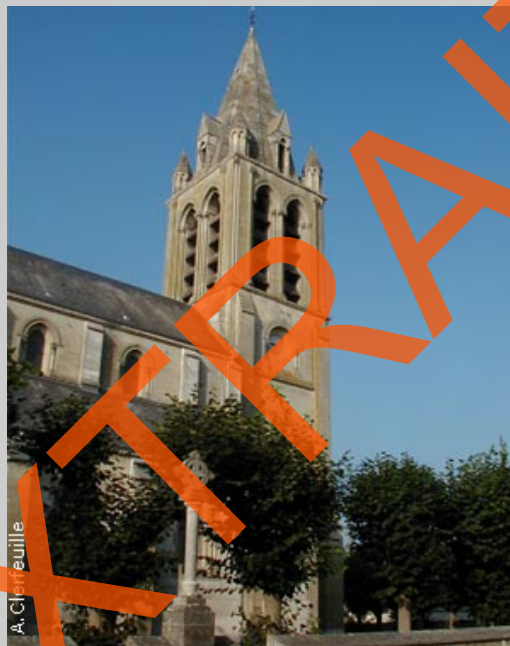


DÉPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE PORT-MORT

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**PLU - ELABORATION :**

**Prescrit le :** 29 juin 2011

**Arrêté le :** 15 octobre 2013

**Enquête publique :** du 22 septembre au 25 octobre 2014

**Approuvé le :** 28 mai 2015

CACHET DE LA MAIRIE

## *TITRE I*

### *DISPOSITIONS GENERALES*

## **PREAMBULE :**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PORT-MORT.

## **ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. Ne).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone UA et ses secteurs UA<sub>p</sub>, UA<sub>i</sub> repérés au plan par les indices UA, UA<sub>p</sub> et UA<sub>i</sub>.
- la zone UB et son secteur UB<sub>i</sub> repérés au plan par les indices UB et UB<sub>i</sub>.
- La zone UZ repérée au plan par l'indice UZ

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- la zone AUB repérée au plan par l'indice AUB.
- La zone AU<sub>EP</sub> repérée au plan par l'indice AU<sub>EP</sub>.

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N et ses secteurs Ne et Ni repérés au plan par les indices N, Ne et Ni.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A et ses secteurs A<sub>o</sub>, A<sub>e</sub> et A<sub>i</sub> repérés au plan par les indices A, A<sub>o</sub>, A<sub>e</sub> et A<sub>i</sub>.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les alignements

d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

#### **ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES**

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

#### **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES**

*Selon l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »*

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

#### **ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE, RESTAURATION DE BATIMENTS ANCIENS**

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

Article L111-3 (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

## **ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR**

*Selon les articles R. 421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

## **ARTICLE 8 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE À PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR**

*Selon l'article L. 1-23-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »*

*Selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».*

*Selon l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III ». Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.*

## **ARTICLE 9 : CLOTURES**

*Selon l'article R 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles regroupés en quatre sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UB, UZ, AUB, AUÉP, N, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 16 articles les règles pour chaque zone :

### Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**ARTICLES 1 ET 2 :** LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLES 3 ET 4 :** LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RÉSEAUX

**ARTICLE 5 :** LES CARACTÉRISTIQUES NÉCESSAIRES DES TERRAINS

**ARTICLE 6 :** IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**ARTICLE 7 :** IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**ARTICLE 8 :** IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DÉJÀ CONSTRUITES OU PROJETÉES SUR LA PARCELLE

**ARTICLE 9 :** EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 10 :** LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 11 :** LES RÈGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

**ARTICLE 12 :** LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

**ARTICLE 13 :** LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS À PRÉSERVER OU À CRÉER

### Section 3. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 14 :** LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### Section 4. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

**ARTICLE 15 :** PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**ARTICLE 16 :** INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES