

Titre 1 : Dispositions générales

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le présent PLUi relève des dispositions des articles L151-2 à L 151-3 du code de l'urbanisme tels qu'en vigueur au 31 décembre 2015. Ce règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme.

1. Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie. Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme, hors constructions, aménagements, installations et travaux en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés visés au code de l'urbanisme..

2. Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols

RAPPELS

Conformément aux délibérations du conseil communautaire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des Plans Locaux d'Urbanisme, des Plans d'Occupation des Sols, des Cartes Communales et du Règlement National d'Urbanisme préexistants sur le territoire de la communauté d'agglomération Evreux Portes de Normandie.

Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal: les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, si elles sont plus contraignantes.

Sont et demeurent applicables au territoire les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, la protection du patrimoine, etc...

3. Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLUi est partagé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

3.1. Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

Zone UA : Zone centrale
Zone UB : Zone résidentielle
Zone UE : Zone d'équipements
Zone UH : Zone de hameaux
Zone UX : Zone d'activité
Zone UR : Zone de projets
Zone UM : Zone militaire
Zone UJ : Zone jardins
Zone UT : Zone d'infrastructures

Les sous-secteurs des différentes zones sont définis en tête des chapitres réglementaires de chaque zone.

3.2. Les zones naturelles, dites zones N
Les dispositions du Titre III du présent règlement s'appliquent à la zone N.

3.3. Les zones agricoles, dites zones A
Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A.

3.4. Les zones à urbaniser, dites zones AU
Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent aux zones AU.

3.5. Les espaces boisés classés et les emplacements réservés
Le plan indique par ailleurs :
Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.
Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4. Article 4 : Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions des articles 1 et 2, ainsi que les servitudes définies au PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf si la loi le prévoit. Les dispositions des articles 3 à 17 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. Article 5 : Vestiges archéologiques

Sur l'ensemble du territoire, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (Code du Patrimoine) en procédant à une déclaration en mairie et au service régional de l'archéologie.

6. Article 6 : Reconstruction après sinistre ou démolitions de moins de 10 ans

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme peut être autorisés, après sinistre avec une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher existante, et avec la même destination, ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou

prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, ...).
Cette reconstruction doit être effectuée dans le respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
Au titre du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

7. Article 7 : Risques naturels, technologiques, nuisances

7.1. Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux

Le territoire est soumis aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

7.2. Risques d'inondation

Le territoire a connu plusieurs inondations lors des années récentes (1992 et 1995) Des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) ont été élaborés, plusieurs communes sont concernées :

- TRI d'Evreux, comprenant les communes d'Evreux, de Gravigny, de Normanville et d'Arnières-sur-Iton
- PPRI Iton Aval, sur la commune de Tourneville
- PPRI Avre Aval, sur les communes de Saint-Germain-sur-Avre, Mesnil-sur-l'Estrée et Muzy
- PPRI Eure Moyenne, sur les communes de Marcilly-sur-Eure, Croth, Garennes-sur-Eure, Jouy-sur-Eure, Fontaine-sous-Jouy et Saint-Vigor
- PPRI Evreux, sur les communes d'Arnières-sur-Iton, Evreux, Gravigny, Normanville et Saint-Germain-des-Angles

Plusieurs degrés d'aléas ont cependant été identifiés et devront être appréhendés, notamment dans les zones constructibles soumis à un aléa fort.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte le risque d'inondation.

Le Schéma Directeur d'Assainissement a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements sur le territoire, chaque demande d'urbanisme est étudiée par un technicien du service pluvial qui vérifie que le terrain n'est pas en zone sensible. L'orientation souhaitée pour les aménagements est de maîtriser les ruissellements à la source, protéger la ressource en eau, favoriser l'infiltration, de lutter contre les inondations et l'érosion et de réguler les écoulements par la mise en place d'aménagements d'hydraulique douce dès l'amont des bassins versants (de type prairies ou zones inondables, mares, fossés/talus, haies et bandes enherbées, facilement intégrables dans le paysage).

Les risques d'inondation par ruissellement de voie, par ruissellement agricole ou par la remontée des nappes phréatiques peuvent parfois s'avérer catastrophiques pour les riverains et les équipements publics.

Une attention toute particulière sera apportée sur cette question, même si les secteurs ne sont pas couverts par le PPRI. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher des services qui ont la mémoire des derniers évènements.

7.3. Cavités souterraines et marnières

Il est ainsi rappelé qu'à l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Seules les extensions mesurées sont autorisées, soit limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant au moment de l'approbation du PLUi.

7.4. Nuisances acoustiques

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication et voies ferrées sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées.

De plus, le territoire d'EPN est soumis aux nuisances de la base aérienne 105 d'Evreux. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées. Le PEB impacte 18 communes du territoire

8. Article 8 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLUi, ou si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

Les divisions parcellaires sont interdites dans le sous-secteur UBarch.

9. Article 9 : Division de logement

L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLUi, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable. La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 29 m².

Sur la commune d'Evreux, la division de logements n'est pas soumise à la réalisation de stationnements dans le cadre d'une création de 3 logements maximum. Au-delà, il est demandé la réalisation de places de stationnements conformément à l'article 15 de la zone concernée du présent règlement.

10. Article 10 : Travaux sur immeubles non conformes aux règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

11. Article 11 : Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Les éléments repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (voir annexe 4 du présent document), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales,

- En application de l'article R 421-18 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction doit être précédée d'un permis de démolir.
- Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité
- Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment
- Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façades, les menuiseries extérieures et les devantures.
- Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions fournies à l'annexe 4 du présent règlement.

Dans les espaces protégés, des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent être émises par l'architecte des Bâtiments de France.

En fait, ces règles sont celles qui sont définies dans l'article 10 « conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié »

Concernant les éléments naturels protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant à l'annexe 4 du règlement, ils sont soumis aux règles suivantes :

- Les éléments identifiés sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques utilisés sur le plan de zonage constituent un repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable (Art R 421-23 du CU).
- L'abattage d'un élément repéré peut être autorisé sous réserve d'une problématique de sécurité publique liée à l'état sanitaire du végétal concerné dont la preuve devra être apportée par le pétitionnaire.
- Les accès aux propriétés doivent expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il n'existe pas de solutions alternatives, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire de la voirie et par l'intermédiaire d'une autorisation d'urbanisme.
- Lorsque des travaux concernant les équipements d'intérêt collectif ou de services publics nécessitent la suppression d'un élément repéré, l'abattage pourra être autorisé à la condition d'une replantation d'essences équivalentes à proximité du site afin de garantir la continuité écologique.

12. Article 12 : Stationnement et changement de destination

Règle applicable uniquement sur la commune d'Evreux :

Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du PLUi en fonction des critères suivants :

Travaux portant sur une construction existante sans création de surface de plancher mais impliquant un changement de destination : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de destination en application des normes chiffrées à l'article 15 de chaque zone. A ce nombre est déduite une

franchise correspondant à la situation existante avant travaux pour toute destination, applicable une seule fois à un bâtiment.

Travaux portant sur une construction existante avec changement de destination et création de surface de plancher : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de destination et la création de surface de plancher en application des normes chiffrées à l'article 15 de chaque zone.