TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article l151-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VEXIN SUR EPTE, commune déléguée de PANILLEUSE Département de L'EURE, code INSEE : 27449 .

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- Articles L451-1 à L451-3 Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111-1 du Code de l'Urbanisme. :
  - Les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-2 8 à R111.30 ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu
  - Les dispositions de l'article R111.27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.
- Le SDAGE du Bassin Seine - Normandie.
- Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332-6 à L332-14 du Code de l'Urbanisme.

Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser les sols est régie par les articles L332-15 à L332-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, et les éléments de paysage à préserver, par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.

- Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds.

Apparaissent également sur les plans du règlement graphique :

- Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondées (DDTM 2015)
- Les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain (indices avérés de cavité souterraine, d'origine indéterminée, d'origine karstique, d'exploitations à ciel ouvert, pouvant être ou non localisés).
- Les axes de ruissellement.
- Les zones humides à préserver.
- Les éléments remarquables protégés au titre du L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme
- Les chemins de randonnées à préserver au titre du L 151-19 du code de l'Urbanisme
- Les bâtiments ou le changement de destination et les extensions sont possibles.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

<u>Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</u> :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> :

- Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 7 - Volumétrie : pourcentage d'emprise au sol
- Article 8 - Volumétrie : hauteur maximum des constructions
- Article 9 - Caractéristiques architecturales
- Article 10 - Insertion et qualité environnementale
- Article 11 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
- Article 12 - Obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement

<u>Equipements, réseaux et emplacements réservés</u> :

- Article 13 Condition de desserte des terrains par les voies et d'accès aux voies publiques
- Article 14 - Condition de desserte des terrains par les services publique de collecte des déchets
- Article 15 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication électronique.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 15 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 - DEFINITION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

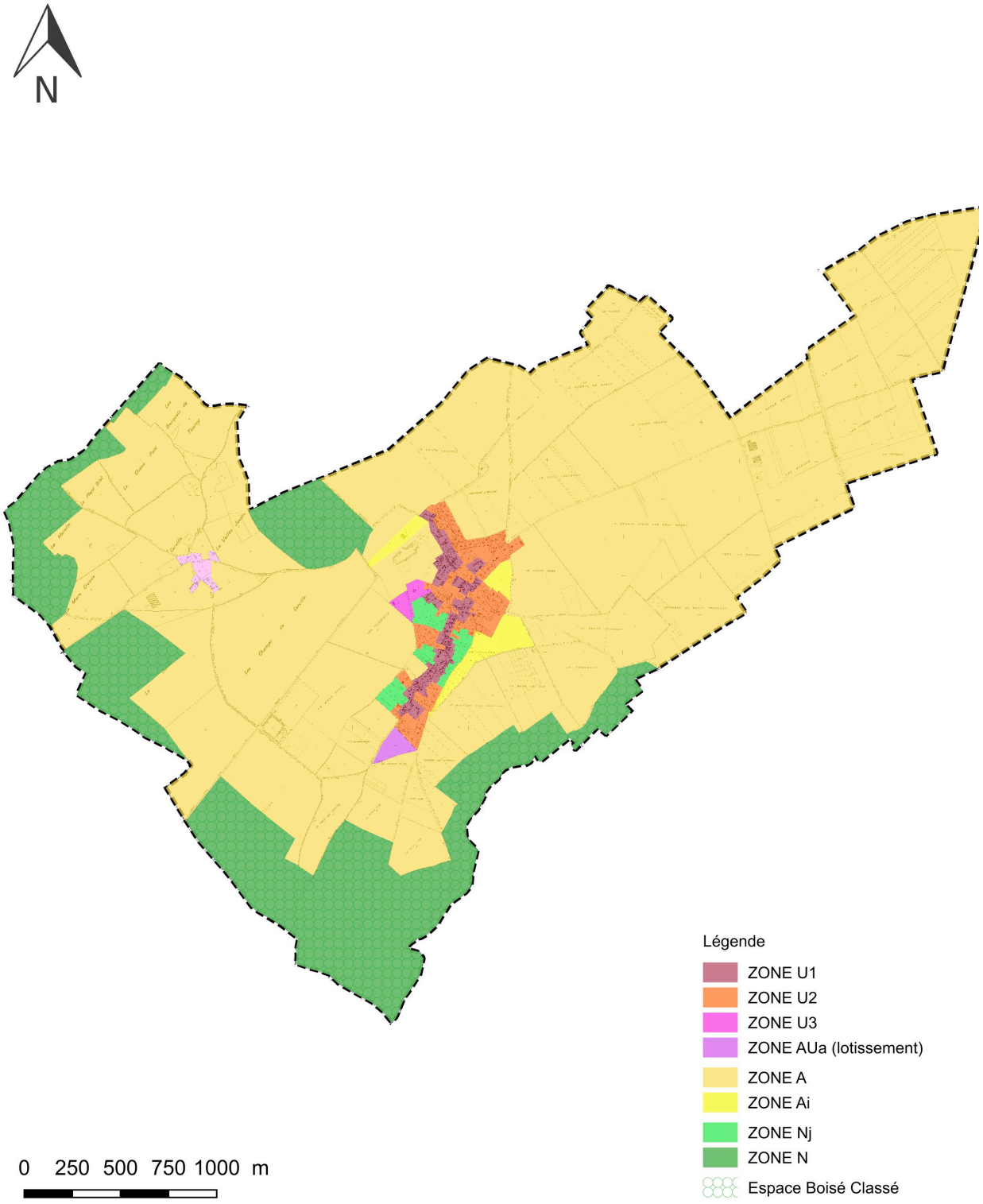
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues sauf précisions contraires dans le règlement.

ARTICLE 7 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

La commune a prévu l'instauration par délibération :

- Le permis de démolir sur les zones urbaines.
- La déclaration préalable pour l'édification des clôtures.
- Le Droit de Préemption Urbain sur la totalité des zones urbaines.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

L'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruite, sa reconstruction à l'identique est autorisé dans un délais de 10 ans nonobstant toutes dispositions d'urbanisme contraires, sauf si le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

PLAN DE ZONAGE