

DEPARTEMENT DE L'EURE



Commune de GAUDREVILLE LA RIVIERE

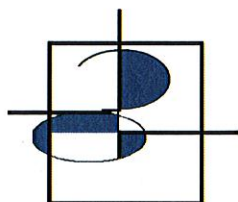
Plan Local d'Urbanisme

3.0 - REGLEMENT

Projet arrêté le : 06/05/2022

PLU approuvé le : 15/06/2023

Cachet de la mairie	Signature
	



CBC – Architecture & Urbanisme
Céline BOUDARD CAPON
Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- TITRE IV / A1: Annexes Paysagères
/ A2 : Eléments à préserver au titre du L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme
/ A3 : Liste des emplacements réservés
/ A4 : Nuanciers de couleurs

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture du Titre I.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain.
Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain.
- Consultation des renvois.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article I151-8 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 **GAUDREVILLE LA RIVIERE** Département de L'EURE, code INSEE : 27281.

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. :
 - o Les dispositions des articles R111.3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111.30 ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu
 - o 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.

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 :

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 :

Section I - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités :

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

Section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- 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

Section III - Equipements, réseaux et emplacements réservés :

- 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.

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 détruit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai 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.

ARTICLE 9 - PRESERVATION DU PATRIMOINE

Tous les éléments architecturaux, naturels et paysager faisant l'objet d'une préservation, sont identifiés aux plans de zonage soit au titre du L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le type de préservation qui s'applique à chaque élément à préserver est détaillé individuellement, en fonction de l'intérêt architectural, patrimonial, historique et identitaire, dans le TITRE IV, partie A2, du présent règlement.

Pour rappel s'applique à tous les éléments préserver, avant tout travaux ou abattage, une demande d'autorisation :

- déclaration préalable
- permis de démolir

ARTICLE 10 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Risques inondations par débordement :

En l'absence de connaissance de l'intensité de l'aléa et conformément aux préconisations du guide « principe de constructibilité en zone inondable non couverte par un PPRI » (<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Inondations/Principe-de-constructibilite-en-zone-inondable-hors-PPRI>) et aux prescriptions de niveau 1 (P1), niveau 2 (P2), niveau 3 (P3), niveau 4 (P4), recommandations (R), détaillées ci dessous, **suivant la Nature de projet et sous réserve qu'il soit autorisé dans le PLU :**

Nature du projet sous réserve qu'il soit autorisé dans les zones du règlement du PLU		Pas de connaissance sur l'intensité de l'aléa			
		Lit majeur (figurant au plan de zonage)		AZI (atlas des zones inondées, par crues de 1966, 1995, 1999, 2001)	
		ZU Zone urbanisée	ZNU Zone Non Urbanisée	ZU Zone Urbanisée	ZNU Zone Non Urbanisée
Habitations	Nouvelle construction* habitation	P1 & P2	—	P1 & P2	—
	Extension* ou annexe* < à 20m²	P2			
	Extension* ou annexe* > à 20m²	P2 / si habitable P1 & P2			
	Réhabilitation* d'une habitation sans augmentation de la surface de plancher	P1 & P2			
	Reconstruction après sinistre d'une habitation sans augmentation de la surface de plancher	P1 & P2			
	Travaux d'entretien* et de rénovation*	P2			
	Changement de destination* à usage habitation	P1 & P2			
ERP	Nouvelle construction* ERP*	P1 & P2 & P3	—	P1 & P2 & P3	—
	Changement de destination* en ERP*	P1 & P2 & P3			
	Extension* ERP* existant < à 50 personnes supplémentaires	P1 & P2 & P3			
	Surélévation* ERP* existant < à 50 personnes supplémentaires	P3			
	Extension* ERP* existant < à 100 personnes supplémentaires	P1 & P2 & P3			
	Surélévation* ERP* existant < à 100 personnes supplémentaires	P3			
	Extension* ou surélévation* ERP* existant > à 100 personnes supplémentaires	—			
	Réhabilitation* ou reconstruction après sinistre d'un ERP sans augmentation de la surface plancher et de la capacité d'accueil	P1 & P2 & P3	—	P1 & P2 & P3	—
ERP sensibles	Nouvelle construction* ERP sensible*	P1 & P2 & P3	—	—	—
	Changement de destination* en ERP sensible*	P1 & P2 & P3	—	—	—
	Extension* ERP sensible* existant < 5 % de la capacité d'accueil	P1 & P2 & P3			
	Surélévation* ERP sensible* existant < 5 % de la capacité d'accueil	P3			
	Extension* ou surélévation* ERP sensible* existant > 5 % de la capacité d'accueil	—			
	Réhabilitation* ou reconstruction après sinistre d'un ERP sensible* sans augmentation de la surface plancher et de la capacité d'accueil	P1 & P2 & P3	—	—	—
Exploitations agricoles	Nouvelle construction* habitation liée à une activité agricole existante	P1 & P2			
	Nouvelle construction* bâtiment agricole fermé	P1 & P2 & R			
	Nouvelle construction* ou extension* d'un bâtiment agricole de stockage fermé	P1 & P2 & R			
	Nouvelle construction* ou extension* d'un bâtiment agricole de stockage ouvert sur 2 côtés < 500 m² d'emprise au sol* et d'un volume de 2000 m³	P2			
	Nouvelle construction* abris ou bâtiment accueillant des animaux ouvert sur 1 côté < 10 unités gros bovins* par hectare de la parcelle support du projet	P2 & R			
	Extension* de bâtiment accueillant des animaux < 35 % du bâtiment existant	P2 & R			
	Réhabilitation* ou reconstruction après sinistre d'un bâtiment agricole sans augmentation de la surface plancher	P2 & R			

Nature du projet		Pas de connaissance sur l'intensité de l'aléa			
		Lit majeur (figurant au plan de zonage)		AZI (atlas des zones inondées, par crues de 1966,1995, 1999, 2001)	
		ZU Zone urbanisée	ZNU Zone Non Urbanisée	ZU Zone Urbanisée	ZNU Zone Non Urbanisée
sous réserve qu'il soit autorisé dans les zones du règlement du PLU					
Entreprises, Commerces, Artisanat	Nouvelle construction* à vocation commerciale, industrielle ou artisanale	P1 & P2 & R	⊖	P1 & P2 & R	⊖
	Changement de destination* à vocation commerciale, industrielle ou artisanale	P1 & P2 & R			
	Reconstruction après sinistre d'un bâtiment à usage commerciale, industrielle ou artisanale sans augmentation de la surface plancher	P1 & P2 & R			
	Réhabilitation* d'un bâtiment à usage commerciale, industrielle ou artisanale sans augmentation de la surface plancher	P1 & P2 & R			
	Extension* activité commerciale, industrielle ou artisanale < 10 % du bâtiment existant ou 500m²	P1 & P2 & R dans la limite la plus favorable			
Hébergements touristiques	Nouvelle construction* à vocation de gîte ou de chambre d'hôte	P1 & P2 & R		⊖	
	Changement de destination à vocation de gîte ou de chambre d'hôte	P1 & P2 & R		⊖	
	Nouvelle construction* hôtel et parc résidentiel de loisirs < 300 personnes	P1 & P2 & P3	⊖	P1 & P2 & P3	⊖
	Changement de destination* à vocation hôtel et parc résidentiel de loisirs < 300 personnes	P1 & P2 & P3			
	Nouvelle construction* hôtel et parc résidentiel de loisirs > 300 personnes	P1 & P2 & P3	⊖		
	Changement de destination* à vocation hôtel et parc résidentiel de loisirs > 300 personnes	P1 & P2 & P3		⊖	
	Création ou extension aire naturelle de camping*	P2 & P3 & P4 & R		⊖	
	Création ou extension camping accueillant des résidences mobiles ou HLL*	P1 & P2 & P3 & P4 & R		⊖	
	Réhabilitation* ou reconstruction après sinistre d'un camping, hôtel ou parc résidentiel de loisirs sans augmentation de la surface et de la capacité d'accueil	P1 & P2 & P3 & P4 & R		⊖	
	Nouvelle construction* de sanitaires, laverie, atelier et stockage de matériel liés à un camping existant < 20 m²	P1 & P2			
Aménagement de loisirs	Équipements de loisirs, de plein air et de sport de plein air	P2			
	Nouvelle construction* de sanitaires, bâtiments de stockage ou vestiaires liés aux équipements de loisirs, de plein air et de sport de plein air < 30 m²	P2			
	Nouvelle construction* parcs de loisirs et parcs animaliers recevant du public	P1 & P2 & P3		⊖	
	Réhabilitation ou reconstruction après sinistre d'un parc animalier ou de loisirs sans augmentation de la surface et de la capacité d'accueil	P1 & P2 & P3		⊖	
	Extension parcs de loisirs et parcs animaliers recevant du public < 5 % de la capacité d'accueil	P1 & P2 & P3		⊖	
	Extension parcs de loisirs et parcs animaliers recevant du public > 5 % de la capacité d'accueil	⊖			
	Construction halte et quai fluviaux	P2 & R			
	Infrastructures et réseaux	Création parking imperméable*	P4		
Création parking perméable*		P4			
Réseaux de transport énergie, fluide et télécommunication		P2 & R			
Ouvrages de production électriques terrestres (éoliennes, photovoltaïques ...)		P2 & R			
Infrastructures (aménagement routier, station de traitement des eaux)		P2 & R			
Autres	Piscine privée sans clos couvert / Portail / clôture ouverte	P2 & P4			
	Clôture pleine / avec soubassement*	P2			
	Création / aménagement de sous-sols*	⊖			



PRESRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il est nécessaire d'adapter ces prescriptions au projet à instruire

Prescriptions de niveau 1 (P1)

- Le niveau du premier plancher* sera édifié :
 - 20 cm au-dessus de la côte de référence des cartes d'aléas lorsque le projet est situé sur la Seine entre Giverny et Vironvay ;
 - 50 cm au-dessus du terrain naturel* lorsque le projet est dans l'enveloppe de l'AZI* ;
 - 20 cm au-dessus du terrain naturel* lorsque le projet est dans le lit majeur*.

Prescriptions de niveau 2 (P2)

- L'emprise au sol* des constructions existantes, nouvelles et des remblais nécessaires à leur mise hors d'eau et de leur desserte sera limitée à 35 % de la surface du terrain concernée par un aléa inondation*.
- Les déblais devront être évacués hors de la zone inondable*.
- Les revêtements de sols et de murs au-dessous :
 - de la côte de référence des cartes d'aléas augmentée de 50 cm lorsque le projet est situé sur la Seine entre Giverny et Vironvay ;
 - du terrain naturel* augmenté de 80 cm, lorsque le projet est dans l'enveloppe de l'AZI* ;
 - du terrain naturel* augmenté de 50 cm, lorsque le projet est dans le lit majeur*.

seront composés de matériaux insensibles à l'eau et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Les matériaux isolants thermiques et phoniques seront hydrophobes.

- La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable doivent prendre en compte le risque inondation* en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositif anti-refoulement), les déversoirs d'orage (sur réseau unitaire le cas échéant) et les stations de relevage ou de refoulement (locaux de pompe ou locaux électrique).

- Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au minimum au-dessus :
 - de la côte de référence des cartes d'aléas augmentée de 50 cm lorsque le projet est situé sur la Seine entre Giverny et Vironvay ;
 - du terrain naturel* augmenté de 80 cm, lorsque le projet est dans l'enveloppe de l'AZI* ;
 - du terrain naturel* augmenté de 50 cm, lorsque le projet est dans le lit majeur*.

dont il sera fait usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de la partie inondable.

- Le stockage des produits polluants, toxiques ou dangereux pour l'environnement, ainsi que le stockage de produits et matériaux miscibles à l'eau doivent être réalisés à l'abri de l'inondation. Ces produits doivent être stockés au-dessus :

- de la côte de référence des cartes d'aléas augmentée de 50 cm lorsque le projet est situé sur la Seine entre Giverny et Vironvay ;
 - du terrain naturel* augmenté de 80 cm, lorsque le projet est dans l'enveloppe de l'AZI* ;
 - du terrain naturel* augmenté de 50 cm, lorsque le projet est dans le lit majeur*.
- Les citernes qui ne seront pas implantées au-dessus du niveau du terrain naturel augmenté :
 - de 20 cm au-dessus de la côte de référence des cartes d'aléas lorsque le projet est situé sur la Seine entre Giverny et Vironvay ;
 - de 50 cm au-dessus du terrain naturel* lorsque le projet est dans l'enveloppe de l'AZI* ;
 - de 20 cm au-dessus du terrain naturel* lorsque le projet est dans le lit majeur*.

doivent être amarrées. Les citernes enterrées doivent être lestées et ancrées.

- Les orifices non étanches et les événements qui seront situés en dessous du terrain naturel* augmenté :
 - de 20 cm au-dessus de la côte de référence des cartes d'aléas lorsque le projet est situé sur la Seine entre Giverny et Vironvay ;
 - de 50 cm au-dessus du terrain naturel* lorsque le projet est dans l'enveloppe de l'AZI* ;
 - de 20 cm au-dessus du terrain naturel* lorsque le projet est dans le lit majeur*.

Prescriptions de niveau 3 (P3)

- Les ERP devront réaliser un plan d'évacuation qui, pour les ERP sensibles sera intégré au plan communal de sauvegarde de la commune lorsqu'il existe.
- Les accès (voiries) du site devront être hors d'eau en vue d'une éventuelle évacuation.
- Les extensions* ou surélévation* d'ERP* dans la limite d'une augmentation de la capacité d'accueil inférieure à 50 personnes en zone d'aléa fort et 100 personnes dans les autres secteurs à condition que cette augmentation n'entraîne pas un passage en ERP* > 300 personnes).
- Les extensions ou surélévation d'ERP sensibles* dans la limite d'une augmentation de 5 % de la capacité d'accueil hors aléa fort ou dans l'enveloppe de l'AZI*.

Prescriptions de niveau 4 (P4)

- Les campings devront mettre en œuvre des moyens de prévention et de protection pour assurer la sécurité des occupants.
- La création de parking et aires de stationnement ouverts au public ne devront pas générer de remblais, devront faire l'objet d'un plan de gestion et d'évacuation ainsi que d'un affichage sur le caractère inondable du site.
- Les parkings devront faire l'objet de mesures compensatoires en fonction de leur capacité d'infiltration qui consistent en la réalisation d'un stockage dimensionné à hauteur de 20l/m² de surface imperméabilisée. Ce dispositif doit être indépendant du système de gestion des eaux pluviales ou des eaux d'incendie. Il doit être vidangé après chaque inondation*.
- Les piscines devront faire l'objet être signalées par des piquets pour éviter les risques de chutes en cas de crue.
- Les piscines devront être conçues et des opérations d'entretien devront être prévues pour assurer une résistance aux sous pressions (soulèvement par remontée de nappe).
- Les stockages extérieurs devront être évacués en dehors de la zone inondable pour éviter toute pollution et/ou qu'ils soient emportés par une crue.

Recommandations (R)

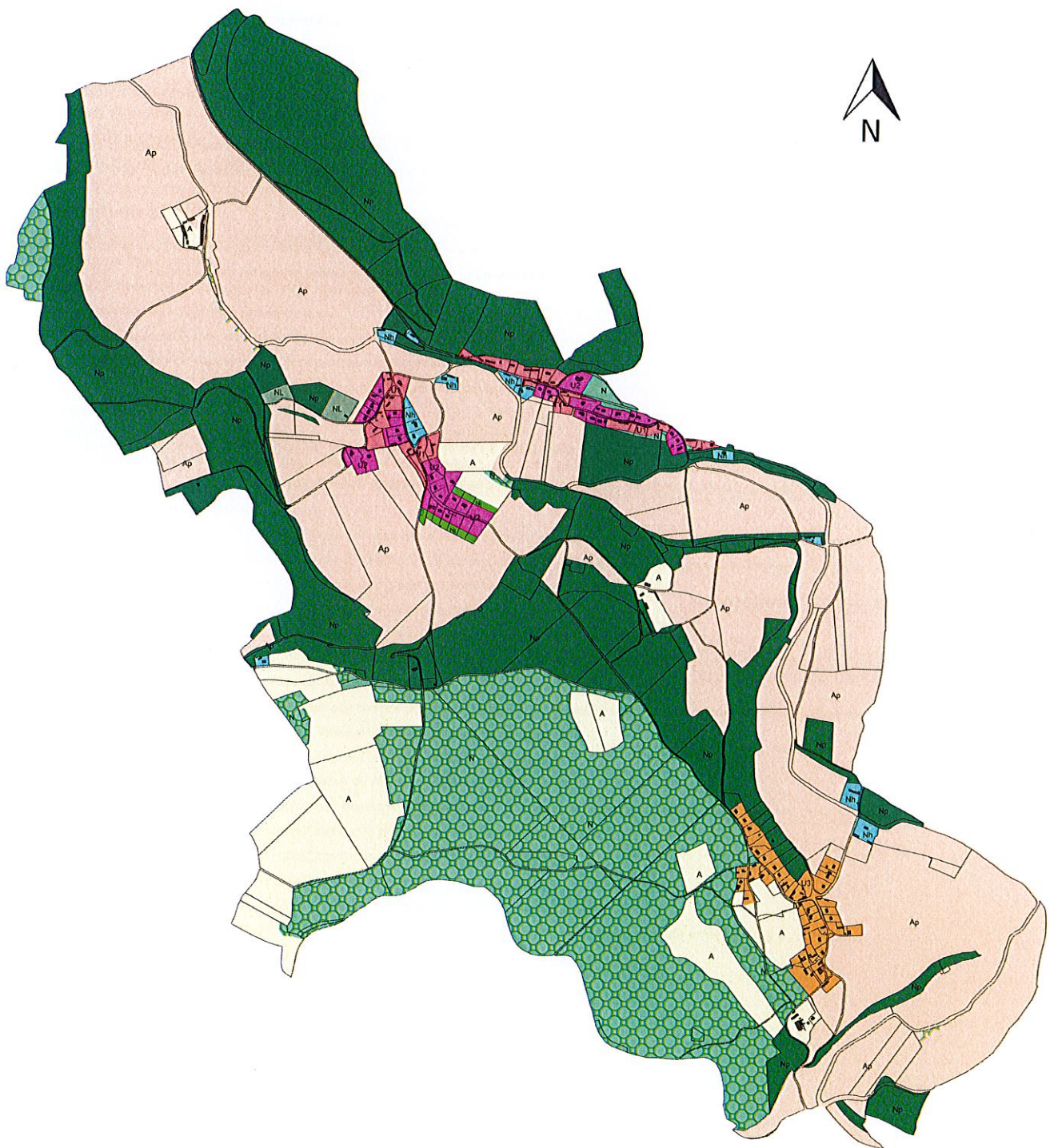
- Mettre en place un plan de gestion, d'évacuation ou de mise à l'abri.
- Mettre en place un plan de continuité d'activité.
- Mettre en place des mesures de protection, tels que batardeaux
- Favoriser la mutualisation des quais.

L'obligation pour les projets relevant d'une catégorie soumise à examen « cas par cas » listée à l'article R122-2 du code de l'environnement de joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme la décision de l'autorité environnementale.
L'obligation pour les projets relevant des articles R214-1 et suivants du code de l'environnement de déposer un dossier loi sur l'eau.

Risques inondations par ruissellement :

Tout obstacle empêchant le libre écoulement des eaux de pluies est interdit dans une bande de 5m de part et d'autre de l'axe de ruissellement identifiés au plan de zonage.

- PLAN DE ZONAGE



ZONE URBAINE



zone U1 : BATI ANCIEN



zone U2 : BATI RECENT



zone U3 : HAMEAU, uniquement extension

ZONE AGRICOLE



zone A : AGRICOLE



zone AP : AGRICOLE PATRIMONIAL VALLEE et SECTEUR INONDABLE

ZONE NATURELLE



Nh : Habitat isolé et/ou soumis à risque



N : NATURELLE



NL : EQUIPEMENTS COMMUNAUX sports/loisirs



Nj : PRESERVATION ARRIERE JARDINS



Np : SITE PATRIMONIAL VALLEE



EBC : Espace boisé Classé au titre du L 113-1 du Code de l'Urbanisme