

DEPARTEMENT de L'EURE  
Commune de La Chapelle Réanville

# REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

**1.2**

## 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 /1.2 - A1: Cahier des Servitudes Paysagères
- TITRE IV /1.2 - A2: Annexes documentaires

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 R 123.4 et suivants 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 LA CHAPELLE RÉANVILLE, Département de l'EURE, code INSEE : 150.

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

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

2.1.1 - 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°4 et 4.1;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.1.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.3.1, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

#### ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

3.1 - La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

- 3.1.1 - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.
- 3.1.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12
- 3.1.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.
- 3.1.4 - Le financement des branchements.
- 3.1.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui de plus, peuvent avoir à leur charge :

- 3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.
- 3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
  - L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

#### **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 destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), 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 Espaces classés à Boiser 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 .
- les espaces destinés à être reboisés, repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

#### 4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

##### Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

##### Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

##### Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

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

## ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

- 5.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zone 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 (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5.2 - Tolérances dimensionnelles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L123-1 du Code de l'Urbanisme):

5.2.1 - Il est affecté aux dimensions indiquées aux articles N° **3, 5, 7, 8, 10, 11.1.2 et 11.2.1** des règlements de chaque Zone du Titre II, une tolérance maximale de 30 centimètres.

5.2.2 - Il est affecté aux surfaces indiquées aux articles n° **5, 9, 11 et 13** des règlements de chaque zone du Titre II, une tolérance maximale de 10 mètres carrés.

#### **ARTICLE 6 - RAPPEL DE PROCEDURES**

6.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L. 441.2 du Code de l'Urbanisme)

6.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

6.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.  
Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6.5 - Dans les zones UA, UB, UC, UD, UZ, et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions sont soumises à autorisation.

 - ZONE DE DPU -

