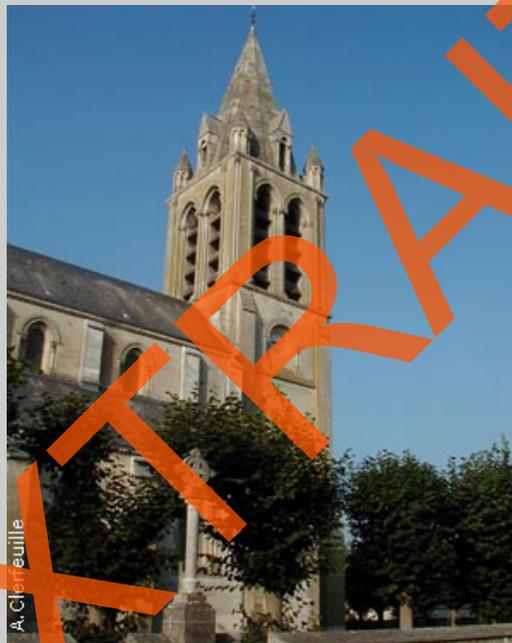


DÉPARTEMENT DE L'EURE

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 IV

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui, pour la plupart, doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend des petits secteurs bâtis par des habitations et autres activités, desservis par des équipements. Il s'agit des secteurs où les évolutions des constructions existantes sont autorisées.

La zone N comprend également des secteurs :

- Ne à forte valeur environnementale correspondant aux sites Natura 2000 ;
- Ni correspondant aux parties inondables ;
- de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite ;
- de lit majeur de la Seine.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. En secteurs Ne, toute construction, tout remblaiement ou aménagement imperméabilisant et de nature à fragmenter ces secteurs est interdit.
- 1.3. En secteur inondable Ni, toute nouvelle construction ou installation, excepté celles autorisées en N2. La construction de sous-sols y demeure interdite.
- 1.4. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.
- 1.5. En secteur de ruissellement des eaux pluviales, toutes nouvelles constructions ou installations qui ne seraient pas autorisées en N2.
- 1.6. En secteurs de lit majeur de la Seine, les sous-sols sont déconseillés.
- 1.7. La démolition des éléments identifiés comme éléments du paysage et du patrimoine à protéger (article L.123-1-5-III al.2) est interdite.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que ces occupations ou utilisations du sol ne soient pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (en particulier pour les sites inventoriés Natura 2000).

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services publics ou liées à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, etc...) et sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4. Les constructions à vocation forestière.
- 2.5. Les constructions d'annexes agricoles (pour abriter animaux ou matériel) lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole existante implantée sur la commune et si le bâtiment est couvert et fermé.

- 2.6. Les différentes aires, qu'elles soient de jeux, de sports, de loisirs, ou de manifestations temporaires, ou encore de stationnement.
- 2.7. Pour toutes les constructions et annexes existantes à vocation autre qu'agricole : les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations, reconstructions en cas de sinistre sont autorisées.
- 2.8. Pour les habitations existantes et leurs annexes, les extensions sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et environnementale du site.
Pour les habitations existantes repérées au plan de zonage : les changements de destination à vocation d'accueil touristique ou hôtelier sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et environnementale du site.
- 2.9. Pour les constructions existantes à vocation autre qu'agricole et d'habitation repérées au plan de zonage : les changements de destination à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et environnementale du site.
- 2.10. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.11. En secteurs inondables Ni, sont seuls autorisés :
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les constructions d'annexes agricoles (pour abriter animaux ou matériel) lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole existante implantée sur la commune et si le bâtiment est couvert et ouvert ;
 - tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine ;
 - les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc. ...) à implanter sur une bande de 20 mètres mesurée depuis la crête de berge de la Seine ;
 - les infrastructures, côté fleuve, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la Seine (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc. ...) ;
- Pour les habitations existantes, sont également autorisées :
- les extensions sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et environnementale du site ;
 - les reconstructions après sinistre sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus de la cote de crue connue.
- 2.12. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.13. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les annexes et extensions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
 - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies.
Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres des berges de la Seine et de ses bras.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Pour les constructions existantes autres qu'à vocation agricole ou forestière, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.5. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.6. La hauteur des constructions est limitée à :
 - 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménageable (voir en annexes),
 - 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1.
- 10.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.8. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 7 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.4. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.
- 11.5. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.7. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre en moyenne lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
 - les couleurs vives et criardes ;
 - le blanc pur.
- 11.9. Pour les enduits, les tons de couleurs sable, pierre, blanc, ocre, gris, rose sont seuls autorisés ainsi que les lazurées pour les constructions en bois (voir annexes).
Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont autorisées.
- 11.10. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.11. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.
- 11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.13. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.14. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits.
- 11.15. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.17. Les toitures terrasses peuvent être autorisées :
 - soit sur 100 % de la toiture si elle est végétalisée ;
 - soit sur des extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.
- 11.18. Sont interdits :
 - l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.19. Les châssis de toit devront être encastrés.

- 11.20. Sur les toitures à pente, les panneaux solaires devront être encastrés. Ils devront être réalisés dans des matériaux non brillants, non réfléchissants.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.23. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., identifiés comme éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur, devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.24. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.
- 11.25. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- uniquement pour les terrains déjà bâtis à vocation d'habitat : les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres maximum et de 0,20 mètre d'épaisseur minimum. Ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et comporteront un éventuel chaperon en tuile, en brique ou en chaume.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas. Ces murets seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de brique, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex.
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois, doublés d'une haie ;
 - Les lisses en bois ou en béton de 1,50 mètre de hauteur maximum ;
 - les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.26. Pour les clôtures sur limites séparatives, les types de clôture précédents sont autorisés et également les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,60 m de hauteur hors sol.

Divers

- 11.28. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques et, excepté dans les secteurs déjà bâtis à vocation d'habitat, ne doivent pas entraîner l'imperméabilisation du sol.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
 - stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété. Ils devront être plantés et engazonnés.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. Les haies vives sur limites seront constituées d'essences locales (voir en annexes)
- 13.4. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.
- 13.5. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. Les mares, alignements d'arbres, ripisylves et l'aubépine sont à conserver et à entretenir en bon état. Pour les mares, leur remblaiement est interdit.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières