

# TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES





# Titre 1 : Dispositions générales

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

## **ARTICLE DG.1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Caudebec-lès-Elbeuf. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (pièce n°4)
- le règlement graphique (pièce n°5)

## **ARTICLE DG.2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.
4. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;
  - le Droit de Préemption Urbain institué par délibérations du conseil municipal du 30 novembre 2001 et du 21 avril 2008.
5. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
6. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002
7. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
8. Rappels :
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2007.
  - Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2007.
  - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en



application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

### **ARTICLE DG.3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zone naturelle dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). 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. 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 UB, zone UC, zone UE, zone UY et zone UZ.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle « AU ». Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le PLU distingue trois types de zones à urbaniser : les zones 1AU dont la vocation principale est destinée à de l'habitat, la zone 1AUz dont la vocation est l'accueil d'activités commerciales, artisanales et de services. Enfin, les zones 2AU correspondent à des zones de réserve foncière, gelées dans le cadre du présent PLU. Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au titre III du présent document.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur Nr : il correspond plus particulièrement aux espaces compris dans les périmètres de protection écologique terrestre (réservoir de biodiversité et corridors écologiques) ;
- le secteur Nf qui correspond au secteur des emprises de la voie ferrée ;
- le secteur Nj qui correspond aux secteurs accueillant les jardins familiaux ;
- le secteur NS qui correspond aux parties fluviales et ses berges, soulignant la trame bleue ;
- le secteur NSr qui correspond plus particulièrement aux espaces compris dans les périmètres de protection écologique fluvial (réservoir de biodiversité et corridors écologiques) ;
- le secteur Nv qui correspond aux parcs et jardins intra-urbain.

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone N.

### **ARTICLE DG.4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

### **ARTICLE DG.5 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la

# Titre 1 : Dispositions générales

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,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

## **ARTICLE DG.6 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

## **ARTICLE DG.7 – DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du présent code.


Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

## **ARTICLE DG.8 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurés dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.



Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE DG.9 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE DG.10 – LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

## **ARTICLE DG.11 – DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES**

La loi BOUTIN du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

## **ARTICLE DG.12 – DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS**

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

# Titre 1 : Dispositions générales

## **ARTICLE DG.13 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

La commune de Caudebec-lès-Elbeuf est soumise à des risques d'inondation et des risques technologiques. Par conséquent, la ville est soumise aux prescriptions émanant du PPRI et du PPRT qui constituent une annexe du Plan Local d'Urbanisme. Les règles définies dans ces deux documents s'imposent à celles édictées dans le PLU.

## **ARTICLE DG.14 – DÉFINITIONS**

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement.

