

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.21 du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT AUBIN-LES-ELBEUF pour tout ce qui concerne l'occupation des sols.

En aucun cas, les règles inhérentes à l'occupation des sols mentionnés dans le présent règlement ne pourront engager la responsabilité de la ville suite de la découverte d'une mauvaise qualité des sols ou sous-sols résultant de remblaiements et/ou apports divers effectués dans le passé.

L'autorisation d'occupation des sols ne couvrira que des règles applicables à l'occupation des sols. A la charge du propriétaire ou d'un futur acquéreur de vérifier la stabilité des sols ou sous-sols par tout moyen à sa convenance avant de réaliser, dans de bonnes conditions la construction envisagée.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1 - les articles L.111.9, L.111.10, R.111.2, R.111.4, R.111.14, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'urbanisme.

2 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

I) Le territoire visé à l'article I est divisé:

- en zones urbaines auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement:

- ZONE UC avec les secteurs UCa, UCb, UCc
- ZONE UR avec les secteurs URb, URc,
- ZONE UE,
- ZONE UI, avec le secteur UIb

- en zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent respectivement les différents chapitres du titre III du présent règlement:

- ZONE AUR avec le secteur AURb,
- ZONE AUE avec le secteur AUEg

- en zones Agricoles auxquelles s'appliquent respectivement les différents chapitres du titre IV du présent règlement :

- ZONE A

- en zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les différents chapitres du titre V du présent règlement :

- ZONE N avec les secteurs Ns, NI, Nb

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2) Par ailleurs figurent sur les documents graphiques conformément à la légende :

- a) les alignements d'arbres, boisements à protéger ou à créer, en application de l'article R123-11i du code de l'urbanisme ;
- b) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article R123-11d du code de l'urbanisme ;
- c) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme ;
- d) les secteurs de risques naturels liés aux risques d'éboulements de falaises, délimités en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme ;
- e) les secteurs de risques de pollution délimités en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme ;
- f) les secteurs de risques technologiques (hors PPRT) délimités en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme ;
- g) Les zones humides

Pour le Plan de Prévention du Risque Inondation et le Plan de Prévention des Risques Technologiques, il convient de se reporter aux annexes du PLU

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zones.