

GENERALITES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Aubin-Celloville.

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:

a) les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R-111-2 (salubrité et sécurité publique)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R-111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R-111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R-111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en trois secteurs :
- le secteur U strict correspondant à la partie déjà urbanisée du bourg, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat
 - le secteur Ua, correspondant aux hameaux de Celloville et d'Incarville, à vocation principale d'habitat, sur une faible densité.
 - le secteur Ub, correspondant aux espaces urbanisés du bourg et des hameaux de Celloville et d'Incarville affectés par la zone C de bruit due à l'aéroport de Boos ($78 \leq \text{indice psophonique} \leq 89$).
 - le secteur Ux, à vocation d'activités aéroportuaires
- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de trois :
- le secteur AUa, secteur des 14 Pommiers, à vocation principale d'habitat
 - le secteur AUb, secteur du Bosc Long, à vocation principale d'habitat
 - le secteur AUy secteur des Terres Rouges, à vocation principale d'activités commerciales

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent également un secteur Aa, où tous les types d'occupation du sol sont interdits.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent quatre secteurs:

- le secteur N strict protégé en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions et installations y sont interdites.
 - le secteur Na, protégé, mais où les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux ou d'un agrandissement, et où le changement d'affectation est autorisé. Les constructions nécessaires aux activités artisanales existantes y sont autorisées.
 - le secteur Nb, protégé, mais où les constructions et installations sont autorisées, sous réserve d'une limite d'emprise au sol faible.
 - le secteur Nc, protégé, mais où les constructions et installations sportives sont autorisées.
- e) Les aires affectées par un risque d'inondation sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures bleues horizontales.
- f) Les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures rouge-orangées horizontales.
- g) Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine sont figurées sur les plans de zonage par des hachures marron verticales.

Les plans de zonage figurent les risques identifiés en août 2008 ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées.

Inversement, un risque d'effondrement de cavité souterraine peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque. Dans ce cas, les dispositions réglementaires relatives au risque d'effondrement de cavité souterraine ne seront pas appliquées.

- h) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Le règlement qui suit édicte des règles applicables aux zones et secteurs sus-cités :

- chapitre I – tous les secteurs de la zone U,
- chapitre II – les secteurs AUa et AUb de la zone AU,
- chapitre III – le secteur AUy de la zone AU,
- chapitre IV – tous les secteurs de la zone A,
- chapitre V – tous les secteurs de la zone N.

Dans chaque chapitre, les prescriptions sont applicables à tous les secteurs de la zone, sauf indication contraire.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).