

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf.

ARTICLE 2 : 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 (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines :

- Ua, Ua1, Ua2, Ua3
- Ub
- Uz
- Um

Zone à urbaniser :

- 1AUa et 1AUb
- 2AU

Zones agricoles

- A, Aa et Aa1

Zones naturelles et forestières :

- N, Na, Nb, Nd, Nz

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L123-1-5-8° et R123-11.d du code de l'urbanisme,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R123-11.a° du code de l'urbanisme.
- la localisation des éléments bâtis et/ou naturels à préserver soumis aux dispositions des articles L123-1-57° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

La division d'une unité foncière en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L.123-1-5-7** :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable (art. L.421-12 du CU).

Au titre de la réglementation sur **l'archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Un PPRT est en cours d'élaboration autour du site de l'établissement « E&S Chimie ». Lorsqu'il sera approuvé, il sera annexé au PLU et s'imposera aux autorisations du droit des sols. Dans l'attente de son approbation, dans le périmètre repéré au plan de zonage, il est fait application de la circulaire du 4 mai 2007 et de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour interdire ou soumettre à conditions spéciales les autorisations du droit des sols (Cf. tableau de synthèse en annexe du présent règlement).

ARTICLE 5 : RISQUES LIES AUX CAVITES SOUTERRAINES

Le règlement graphique présente un plan des risques des indices de cavités souterraines, établi à partir du recensement des indices de cavités souterraines de juin 2016 et de sa mise à jour en avril 2018.

A l'intérieur des périmètres de sécurité, des dispositions spécifiques viennent réglementer l'utilisation du sol.

Ainsi, toutes nouvelles constructions sont interdites et tous les aménagements, changements de destination, extensions ou réhabilitations ayant pour effet de créer de nouveaux logements ou dépassant un certain seuil. Dans ces périmètres de sécurité peuvent toutefois être autorisées :

- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension (extension mesurée pour les logements – 20% de l'emprise au sol existante pour les autres destinations ou mise en conformité des installations agricoles, sauf pour les établissements recevant du public).
- Les reconstructions après sinistres à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à un effondrement du sol.
- La construction d'abris et les annexes, jointives ou non, d'une emprise au sol inférieure à 12 m².
- Les installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux.
- Les travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

Sur le règlement graphique ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après la modification n°2 du PLU, 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.