

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent document s'applique à l'ensemble de territoire de la commune de Luitré.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

Article 2**PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Code de l'urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R 111-2** qui prévoit que 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 sécurité ou à la salubrité 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** qui prévoit que 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** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 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** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

2. Autres dispositions

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

2.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

2.3 - Sites archéologiques :

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie

préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne (Hôtel de Blossac 6 rue du Chapitre CS 24405 35044 RENNES CEDEX – tél. 02 99 29 67 67).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:
"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

Article 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. de Luitré est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000 et 1/2000.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UC	Centre ancien de la commune à vocation mixte d'habitat, équipements, commerces, artisanat.
----------------	--

Zone UE	Zone d'extension récente à vocation dominante d'habitat.
Zone UA	Zone urbaine accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureau.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AU	Espaces naturels suffisamment équipés en pourtour de la zone et pouvant recevoir les extensions de l'urbanisation à court terme.
Zone 2AU	Espaces naturels actuellement non équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.

3. Les zones agricoles et naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	<p>Zone à vocation agricole à protéger.</p> <p>Secteur Ah : secteur destiné à couvrir le bâti non agricole dispersé au sein de la zone à dominante agricole</p> <p>Secteur Ahc : secteur destiné à couvrir les villages constructibles localisés au sein de la zone à dominante agricole</p>
	<p>Secteur Aha : secteur destiné à couvrir les secteurs à vocation d'activités artisanales dispersés au sein de la zone à dominante agricole en vue de permettre leur développement</p> <p>Secteur Aht : secteur destiné à permettre le développement des activités à vocation touristique et localisé au sein de la zone à dominante agricole.</p>

Zone NP	<p>Zone naturelle de protection des milieux naturels et des paysages</p> <p>Secteur NPa : secteur de protection stricte des milieux naturels sensibles</p> <p>Secteur NPb : secteur de protection des paysages à l'intérieur desquels l'évolution du bâti existant est autorisée.</p> <p>Secteur NPbe : secteur destiné à couvrir l'ancien site minier de Montbelleux au sein duquel tout aménagement ou construction est interdit</p> <p>Secteur NPL : secteur destiné à couvrir les espaces naturels de loisirs</p>
----------------	---

Article 4

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 à 12 du code de l'urbanisme, 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.

Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Les dispositions des articles 1, 2, 14 ne peuvent faire l'objet ni d'adaptation ni de dérogation.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 ces immeubles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5

MARGE DE RECULEMENT

Sont interdites dans les marges de reculement portées aux plans toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...),
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- les réseaux d'intérêt public et leur support,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

Article 6**SECTEUR SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin **sont interdits** :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions nouvelles à l'exception de :
- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,
 sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,
- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Cette déclaration n'est toutefois pas requise conformément à l'article R.130-1 du code de l'urbanisme :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis, et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L. 111-1 et suivants du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté préfectoral du 9 mars 2006).

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres, même isolé, sont soumises à accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protections des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois non classés, est soumis à déclaration préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier

(bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare conformément à l'arrêté préfectoral du 28 février 2003, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Nota : Toute modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichement à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de tout classement ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123-1-5 7^{ème} alinéa.

Permis de démolir

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir :

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit
 - s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
 - s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Sont concernés les bâtiments identifiés sur les documents graphiques : le château du Bois le Houx, le château de Feulavoir et dépendances, la Gasnerais, le Haut Montbelleux, Feulavoir, Les Noës, Laleu.

Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7^{ème} paragraphe de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zones humides

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, tout projet de construction, affouillement ou exhaussement du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans de zonage est interdit à l'exception de celles nécessaires à un service public ou à une opération publique ou d'intérêt général dès lors qu'il aura été justifié qu'aucune autre solution viable ne peut être mise en place en-dehors d'une zone humide. Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Couesnon devront être mises en place.