

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la **commune de Vitré**, à l'exclusion des parties couvertes par un secteur sauvegardé.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.23 du code de l'Urbanisme (*texte communément appelé Règlement National d'Urbanisme ou RNU*), à l'**exception** des articles suivants qui restent applicables :

Les articles : R 111-2 ; R. 111-3-2 ; R. 111-4 ; R 111-14.2 ; R 111-15 ; R. 111-21 ; R. 444-1 et suivants ;

2. **Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme** : Articles L. 111-1-4 ; L.111- 10 ; L. 315-8 ; L. 421-3 ; L. 421-4 ; L. 421-5 ; L. 421-6.

3. **Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations :**

3.1 - **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.

Ainsi pour chaque zone concernée, les règles alternatives suivantes, concernant l'implantation des constructions, s'appliquent en fonction de la servitude concernée :

Voies ferrées

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F. ou Réseau Ferré de France

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Réseaux divers

En application 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 d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux de transport d'énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Réseau de transport de gaz

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable lors de la demande d'autorisation de construire, auprès de Gaz de France, région Ouest 61 avenue Pierre Piffault ZIS CP.70531 72025 Le Mans Cedex.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

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

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment celles prévues par les codes suivants : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, le règlement sanitaire départemental, le code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3 - Sites archéologiques : Cf. Le Code du Patrimoine, et notamment les articles L.531-14 à L.531-16 et les articles L.552-1 à L.552-6 :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 du 17 janvier 2001 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte archéologique (*poteries, monnaies, ossements, objets divers, ...*), doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (*Direction Régionale*

des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00).

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les plans comportent en surcharge, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines diversifiées :

La zone centrale **UC**

La zone d'extension **UE**

Les zones urbaines spécifiques :

La zone d'activités **UA**

La zone de sports et de loisirs **UL**

La zone d'accueil des gens du voyage **UT**

2. Les zones à urbaniser, équipées ou non :

La zone d'extension à court terme **1AU**

La zone d'extension ultérieure **2 AU**

3. La zone agricole :

La zone agricole protégée **A**

4. Les zones naturelles :

Les zones de secteurs bâtis dans l'espace rural **NH**

La zone de protection des sites et milieux exceptionnels **NPa**

La zone de protection de la nature et des sites **NPb**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour

un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

a) :

- les constructions ou 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 (y compris les réseaux d'eaux pluviales et les bassins tampons).

- 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

De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RD 777, de la RD 857, de la RD 8578 et de la RD 178 classées route à grande circulation, et la déviation de la RD 178 classée route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, et des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité.

- **Sont interdits** : les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (*serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...*).

- **Sont interdits** : à l'exclusion des constructions et installations citées en **a)** les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION ET DE SUBMERSION

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. L'aménagement de la RD 777 entre Vitré et la RN 157 (déviation) est autorisé.

- 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 30 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol

- les bâtiments et installations agricoles peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues

Le niveau du 1^{er} plancher de tout projet de rénovation de bâtiment devra se situer à une côte supérieure d'au moins trente centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les parties des locaux situés au-dessous ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation de chaudières, moteurs fixes dont les détériorations en cas d'inondation pourraient créer une situation dangereuse.

Les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site peuvent être autorisées en secteur inondable des zones NPa ou NPb.

ARTICLE 7 – ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L.212-3 du code de l'environnement et du S.A.G.E. « Vilaine » approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2003, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone concernée, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...

ARTICLE 8 - RAPPELSClôtures :

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable uniquement dans le secteur sauvegardé (article R 421-2) et dans les secteurs cités dans l'article R 421-12.

Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- des aires de stationnements ouvertes au publics et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

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 autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du code forestier (*bois de plus d'1 hectare ou issu d'un ensemble de plus d'1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...*).

Permis de démolir :

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

- dans les communes où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, en application de l'article R421-27 (cf. délibération du Conseil Municipal du 23/10/2008, visée de la Préfecture le 29/10/2008).
- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (*article L.430.1-c du Code de l'Urbanisme*) ;

- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (*article L.430.1-f du Code de l'Urbanisme*) ;

Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté de 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.
