



Septembre 2011

PLU

Règlement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saffré.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R 111.2

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

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 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

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 extérieurs 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. Aux termes du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies dans le Code de l'urbanisme dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"...

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'État, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus", font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de l'**article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les règles spécifiques des **lotissements de moins de 10 ans** approuvés antérieurement à la publication du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figure les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones non aedificandi, les reculs par rapport aux axes de la voie, les alignements spécifiques, les accès interdits, les secteurs de bâtiments annexes, que défini dans le Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques et éléments du patrimoine à préserver.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Ue, ULe et UL délimitées par des tiretés.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AUh et 1 AUe délimitées par des tiretés.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N, Np, Npa, NI, Nha et Nhb délimitées par des tiretés.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

D'autres informations figurent sur les documents graphiques (cf. en introduction au présent article 3), notamment les éléments à préserver au titre du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPÉCIALES – OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – ÉNERGIE RENOUVELABLE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 6 – DÉFINITIONS COMMUNES

Glossaire de sigles :

Sigle	Signification
C.O.S.	Coefficient d'Occupation des Sols
S.H.O.B.	Surface Hors Œuvre Brute
S.H.O.N.	Surface Hors Œuvre Nette
P.L.U	Plan Local d'Urbanisme
E.B.C.	Espace Boisé Classé
E.R.	Emplacement Réservé

Cours d'eau domaniaux

Les cours d'eau domaniaux résultent d'un simple classement dans le domaine public de l'État. Leur entretien incombe donc à l'État sauf s'il concède la gestion et donc l'entretien aux régions ou aux départements.

Cours d'eaux non domaniaux

Faute de définition juridique, on caractérise les cours d'eaux non domaniaux par opposition aux cours d'eau domaniaux.

Sont considérés comme privés les cours d'eau qui ne sont ni navigables, ni flottables, les ruisseaux, les torrents, ou petites rivières.

Sur ces cours d'eau s'exercent des droits de nature diverses au profit de l'État ou des particuliers, mais de manière toujours plus restreinte, au fil des temps, pour ceux-ci.

• Pour les caractériser, on utilise les critères suivants :

- Où se trouvent les limites de propriétés ?

Selon les articles L215-1 à 6 du code de l'environnement, les lits des cours d'eaux appartiennent aux propriétaires riverains, la limite séparative se situant au milieu du lit de la rivière. Ils sont également propriétaires des alluvions, relais, atterrissements et îles qui se forment dans les cours d'eau.

- la permanence du lit

Lorsque le lit d'un cours d'eau est abandonné, soit naturellement soit à la suite de travaux légalement exécutés, les propriétaires riverains en reprennent la libre

disposition. Lorsqu'un cours d'eau non domanial abandonne naturellement son lit, les propriétaires des fonds sur lesquels le nouveau lit s'établit sont tenus de souffrir le passage des eaux sans indemnités.

Dans l'année qui suit le changement, ils peuvent prendre les mesures nécessaires pour rétablir l'ancien cours des eaux. Les propriétaires du lit abandonné jouissent de la même faculté. Ces travaux ne seront exécutés qu'après autorisation administrative.

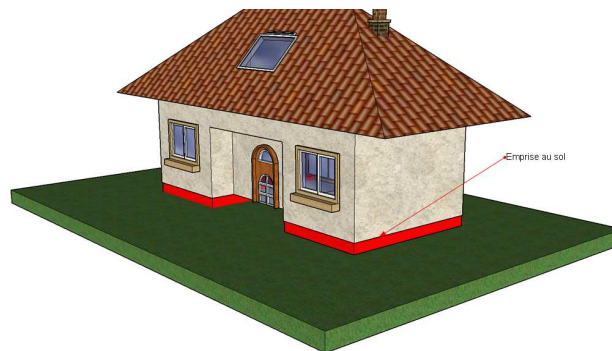
Emprise au sol :

À ne pas confondre avec la SHON ou la SHOB. L'emprise au sol est une projection au sol de la surface occupée par la construction (en décomptant les avancées non closes : balcons, saillies, éléments architecturaux, etc.). Très grossièrement, l'emprise au sol peut correspondre à la surface au sol occupé par le premier niveau de votre construction.

Le PLU peut préciser l'emprise au sol maximale autorisée. L'emprise au sol maximale s'exprime généralement en pourcentage.

Exemple : la superficie de votre terrain nu est de 150 m². Le règlement indique que l'emprise au sol est limitée à 50 %.

L'emprise au sol maximale autorisée est de : $150 \times 50 / 100 = 75 \text{ m}^2$. Vous pouvez donc construire une emprise au sol maximale de 75 m².



Source : Urbinfos.com

Le C.O.S :

Le C.O.S. sert à définir le rapport entre la surface du terrain et le droit à construire de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N). Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface du terrain. Chaque zone a son coefficient qui est mentionné au règlement du P.L.U.- Exemple un COS de 0.4 affecté à un terrain de 1 000 m² permet de construire $1000 \times 0.4 = 400 \text{ m}^2$ de S.H.O.N., si les autres règles du P.L.U. le permettent.

Clôture :

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du Code civil.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre :

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

Annexe :

Tout ce qui est détaché du volume principal de la construction.

Extension :

Tout ce qui est construit dans la continuité du volume principal de la construction.

Voie publique :

Les voies publiques sont les Routes Nationales (RN), les Routes Départementales (RD) et les Voies Communales (VC), ces dernières faisant partie du domaine public de la commune.

Voie privée :

Les espaces ou passages dont l'usage appartient à un propriétaire privé ou qui relève du domaine privé de la commune (ex : Chemin rural).

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Attique :

L'attique, en architecture, est la partie supérieure qui vient couronner une construction. C'est le dernier étage qui termine le haut d'une façade, et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.

Acrotère :

Mur de couronnement des terrasses servant de soutien périphérique à l'étanchéité.

La S.H.O.B :

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction. Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher.

La S.H.O.N :

De cette SHOB ainsi calculée, il convient alors de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),
- surface des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- surfaces des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5% de la SHOB affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées

Installations Classées :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

• **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire

• **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

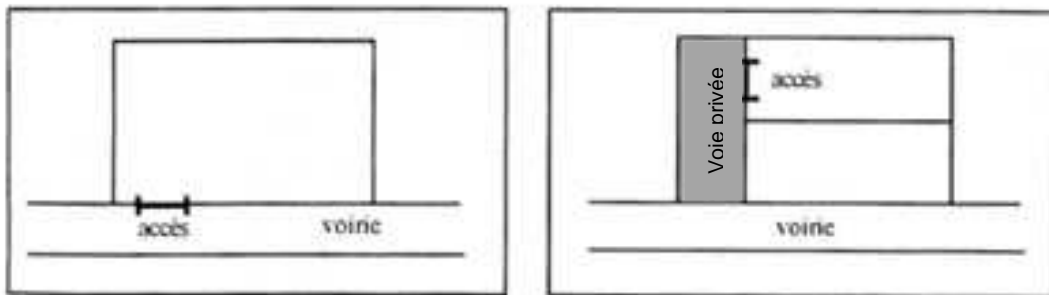
- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...)

La législation des installations classées confère à l'État des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées (à des agents assermentés de l'État).

Voirie et accès



Voie : Dessert deux lots ou plus

Accès : Sortie directe sur la voie publique ou privée

ARTICLE 7 – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MAJEURS

La commune de Saffré est soumise aux risques suivants :

-Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine-Risques d'inondation de l'Isac, ce risque est évalué à partir de la crue de 1996, plus forte crue connue.

-Risque sismique, la commune de Saffré se trouve en aléa faible.

-Feux de forêt, la commune de Saffré est concernée de par la présence de la forêt de Saffré et du bois du vivier.

-Il a été également identifié un risque de manque d'intégrité du sol du fait de la présence d'un bassin calcaire, aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de construction.

-La commune de Saffré est soumise au risque de gonflement et retrait d'argile. La majorité du territoire communal est classé en aléas moyen.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

ARTICLE 8 – BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction après sinistre peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments légalement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque reconnu depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- "si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par le Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit,

- site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU.

ARTICLE 9 – ARCHÉOLOGIE

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'État. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'État.

Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

ARTICLE 10 – PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est institué sur la commune de Saffré uniquement en zone
Ua .