

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Article 1. champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

Article 2. portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les articles 3 à 14 rédigés pour chaque zone du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général telles que les églises, les équipements techniques -réservoirs d'eau potable, relais hertziens... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.
2. Ce règlement se substitue aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'urbanisme (Règles générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces articles.
3. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :
 - des servitudes d'utilité publique,
 - des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains,
 - de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, 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, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « 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 portées à l'article 322 ».
 - Décret n°86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

Article 3. division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4 du Code de l'urbanisme) :

- les zones urbaines, les zones à urbaniser
- les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à 5 et R.130-1 à 14 du Code de l'urbanisme,
- les éléments remarquables du paysage identifiés dans le document graphique et décrits dans le rapport de présentation au titre de l'article L.123-1 7°, en application de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 et R.123-12 du Code de l'urbanisme.

Les différents chapitres du Titre II détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :

- Les zones urbaines sont UA, UB, UBc2, Ui, UL, Us.
- Les zones à urbaniser sont 1AUc, 1AUc2, 1AUL et 2AUc.

Les différents chapitres du Titre III détaillent les dispositions applicables aux zones naturelles :

- La zone agricole est repérable sous le libellé A. Elle comprend 2 sous-secteurs Ac1 et Ac2.
- La zone naturelle N constitue la zone à protéger en raison, soit de l'intérêt paysager, soit de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comprend deux sous-secteurs Nh, Nr et Nc, ce dernier sous-secteur est lui-même divisé en deux sous-secteurs Nc1 et Nc2.

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

Article 4. adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5. prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

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.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment ou d'une même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.