

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 Champ d'application territorial du PLU :**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Beaumont-sur-Sarthe.

#### **Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à autorisation**

Les constructions,

Les lotissements (art. L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations classées pour la protection de l'environnement, carrières y comprises (loi du 19 juillet 1976, et loi du 04 janvier 1993).

Les démolitions (art. L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, et art. R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme)

#### **Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à un permis d'aménager**

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs (art. R.421-19-d du Code de l'Urbanisme).

L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieures à 2 hectares (art. R.421-19-h du Code de l'Urbanisme)

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes d'au moins 50 unités.

Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions (art. R.421-19-k du Code de l'Urbanisme).

#### **Enumération des Occupations et Utilisations du sol relevant d'une déclaration préalable**

Les clôtures (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Les caravanes lorsque la durée de leur installation est supérieure à 3mois (art. R.421-23-d du Code de l'Urbanisme)

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de moins de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (art. R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes entre 10et 49 unités (art. R.421-19-j et R.421-23-e du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions (art. R.421-23-f du Code de l'Urbanisme).

## Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan

Les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les articles L.111-7, L.111-10, notamment, du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

Les articles L.130.1 et L.130.2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.425-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L.111-3 du Code Rural

L'article L-621-1 et L-621-2 du Code du Patrimoine

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Les lois suivantes nonobstant les dispositions du PLU :

Loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992

Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages n°93-24 du 08 janvier 1993

Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 02 février 1995

Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.

### Rappel d'articles du Code de l'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Article L.111-7 : Il peut être **sursis à statuer** sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Article L.111-10 : Lorsque des 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 à l'article L. 111-8, 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.

L'autorité compétente peut surseoir à **statuer**, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.130-1 : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou 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 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 : Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous **espaces boisés** et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L.425-1 : Lorsque le projet porte sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9 du code du patrimoine dispense de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de déclaration préalable dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire.

Article R\*425-1 : Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

En application de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets portant sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, sur les immeubles inscrits et sur les immeubles adossés aux immeubles classés.

#### **Rappel des articles du Code Rural applicables sur le territoire de la commune.**

Article L.111-3 : Lorsque les 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 précitée à un usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existants.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

### **Article 3 Division du territoire en zones :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones désignées comme suit :

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » (UA, UB, UBa, UC, UCa, UZ)
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU » (1AUa, 1AUt, 1AUz, 2AUa, 3AUa)
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A »
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » (N, Nh, Nt)

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme
- les éléments de patrimoine bâti de caractère à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)

- les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- les éléments de patrimoine naturel ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme) (haies, futaies, arbres)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, répertoriés en annexe
- les servitudes d'utilité publique

#### **Article 4 Adaptations mineures :**

Sauf pour les interdictions, les servitudes et 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.

#### **Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

#### **Article 6 Construction détruite par sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par les présents règlements sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les prescriptions définies à l'article 2 restent applicables.

#### **Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords est applicable.