

# Titre I- Dispositions générales

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent document s'applique à l'ensemble de la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe.

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

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

**1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 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 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

- **Article L 111-1-4** stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**- Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

**- Articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**- Article L 315-8** : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

**- Article L 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

**- Article L 421-5** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

- **Article L.421-6** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

- **Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

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

#### **3.1 – Les servitudes d'utilité publique :**

S'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- **La protection des bois et forêts** : Obligation imposée à tout propriétaire de solliciter, avant toute exécution de travaux, l'autorisation préalable du service responsable.

- **La conservation des eaux** : servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit des cours d'eau.

- **La protection des monuments historiques** : servitudes issues des lois du 31 décembre 1913 et du 2 mai 1930 modifiées concernant les monuments situés sur la commune ou sur une autre commune mais dont le périmètre s'étend sur la commune soumise au présent règlement.

- **La défense contre les inondations** : servitudes en zones submersibles de la Sarthe (PPRI) soumises aux dispositions du code public fluvial et de la navigation intérieure et du code rural. Le PLU délimite les zones à l'intérieur desquelles il convient de prendre en considération l'existence de risques naturels prévisibles.

- **La navigation intérieure** : servitudes de halage, de service navigation ou de libre passage des pêcheurs, issues du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure.

- **Les pipelines à hydrocarbures liquides** : servitude relative à la construction et à l'exploitation de pipelines issue de la loi du 2 août 1949, modifiée par la loi du 7 juin 1951.

- **Electricité** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques issues de la loi du 15 juin 1906.

- **Télécommunications** : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications, issues du Code des postes et télécommunication.

### 3.2 – Autres législations

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- **La préservation des espaces naturels sensibles** : ZNIEFF de type 1 et 2, zone NATURA 2000, zone humide d'intérêt national, site d'intérêt communautaire, zone de protection spéciale
- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.  
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 des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

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".*

- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).
- **Les espaces boisés classés** à conserver figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).
- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).
- **La protection de l'environnement** issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) : maîtrise du développement

urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation.

▪ **Le permis de démolir**

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

**4. Lotissements :**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du PLU qui s'applique.

**5. Loi sur l'eau**

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent également des espaces boisés classés et/ou protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

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

La zone centrale UA délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UA.

La zone d'extension UB délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UB.

La zone destinée aux équipements communaux, de sports et de loisirs, UE délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UE.

La zone destinée aux activités industrielles et artisanales, UY délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UY.

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

La zone à urbaniser à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle 1AU.

La zone à urbaniser à long terme 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle 2AU.

### **3. La zone agricole**

La zone A délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle A.

### **4. La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions du présent règlement est :**

La zone N délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle N.

## 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.

DG