

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LA SUZE SUR SARTHE**.

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- Les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 111.3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE L 111.9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

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 des conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en 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 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, 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 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 - Le permis de construire 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 - Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique joint en annexe du présent dossier).

3 - Les lois suivantes sont applicables nonobstant les dispositions du PLU :

- **Le Code du Patrimoine (Livres V et VI) et le Décret 2004-490 du 3 juillet 2004**
- **Loi sur le bruit N° 92-1.444 du 31 décembre 1992**
- **Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages N° 93-24 du 8 janvier 1993**
- **Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement N° 95.101 du 2 février 1995.**
- **Loi sur l'air N° 96- 1.236 du 30 décembre 1996**
- **Loi sur l'eau du 30 décembre 2006**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles et forestières (N).

La zone urbaine comprend les zones :

- **UC** : centre du bourg Elle comprend un secteur UCa qui correspond à l'hyper centre où des prescriptions architecturales plus strictes sont imposées
- **UP** : zone d'extension récente
- **UA** : zone d'activités. Elle comprend **un secteur UA1** où en raison de la proximité de la déviation de la RD 23, des règles spécifiques ont été instaurées pour tenir compte ses problèmes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de qualité de l'urbanisme et des paysages
- **UL** : zone d'équipements publics

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- **AU** : zone d'urbanisation future pour l'habitat et **un secteur AU1** dont l'urbanisation future (habitat ou activités) n'est pas encore déterminée
- **AUh**: zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat
- **AUa**: zone d'urbanisation anticipée pour les activités
- **AUL** : zone d'urbanisation anticipée pour les équipements de sports et de loisirs **avec un secteur AULc** où l'exploitation de carrières est possible en vue de l'aménagement d'un plan d'eau.

La zone A est la zone agricole qui est protégée pour l'activité agricole.

Les zones N sont les zones naturelles et forestières protégées pour les sites et paysages et les risques naturels. Elles comprennent:

- **des secteurs Nc** qui sont constructibles sur des terrains d'au moins 1 500 m² **et des secteurs Nc1** qui ne sont constructibles que sur des terrains d'au moins

2 500 m²

- **des secteurs Nj** où seules les constructions destinées à abriter l'outillage de jardinage sont autorisées.
- **les secteurs Np** , zones plus strictement protégées pour les sites et paysages et les risques naturels

Il y a des secteurs « i » correspondant à la zone inondable le long de la Sarthe.

Il y a un secteur « s » le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont présumées sujettes à des nuisances sonores.

Il y a des secteurs « v » où il y a prise en compte du patrimoine archéologique au titre du décret 2004-490.

Leur délimitation est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage" figurant au dossier.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître **les emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme et **des espaces boisés classés qui sont strictement protégés.**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).