

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE DE
LA SUZE SUR SARTHE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°3

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**DOSSIER
D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
22 NOVEMBRE 2007**

Le Maire

Jean-Luc GOUFFROY



ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : REVISION APPROUVEE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: NOVEMBRE 2007

Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.

136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS

TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA SUZE SUR SARTHE

REVISION N°3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Article L. 123-1 : « Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article L. 123-9 : « Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Article R. 123-3 : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article L 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
LE CONSTAT	p 4
I) <u>RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE</u>	p 4
A) <u>L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE</u>	p 5
1) Densifier l'espace urbain central	p 5
2) Prévoir des zones d'extension périphériques	p 5
a- Arrondir le bourg de manière cohérente	p 5
b- Etre vigilant sur la qualité des opérations	p 5
3) Des zones d'habitat en campagne limitées	p 5
B) <u>LES ACTIVITES : UN POLE D'EMPLOIS A MAINTENIR</u>	p 6
C) <u>AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES</u>	p 6
1) Renforcer la sécurité sur les axes principaux	p 6
2) Créer des liaisons « inter-quartiers »	p 7
D) <u>DES EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS</u>	p 7
1) Adapter les équipements publics au développement prévu	p 7
2) Permettre des équipements nouveaux dans des zones spécifiques	p 7
II) <u>POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT</u>	p 8
A) <u>LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT</u>	p 8
B) <u>UNE ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE</u>	p 8
C) <u>UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE</u>	p 8
RESUME DES AXES PRINCIPAUX DU PADD	p 9
SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	p 10

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2005, la commune de La Suze sur Sarthe a prescrit la révision n°3 de son Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de « projet », avant d'être un zonage et un règlement.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire un diagnostic des points forts et des points faibles du territoire de la commune, tant du point de vue des éléments physiques qu'humains (voir rapport de présentation).

Elle permet également au Conseil Municipal d'élaborer, en concertation avec la population, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble du territoire communal.

Les élus doivent élaborer ce projet communal global pour une durée de 10 à 15 ans (développement démographique, économique, programme d'équipements, aménagements des espaces urbains, préservation de l'environnement, sécurité routière.....). Le PADD du PLU est ainsi la retranscription d'une volonté politique.

Le projet doit être « durable » c'est-à-dire que les aménagements qui seront réalisés ne devront pas entraîner des effets négatifs irrémédiables pour le développement et la qualité de vie de la commune. L'intérêt général à long terme doit toujours servir de repère et le PLU doit répondre aux besoins du présent sans hypothéquer l'avenir.

La vision des élus de ce que pourrait être leur commune dans l'avenir devra se traduire ensuite dans le zonage et le règlement. Cette traduction est toutefois relativement « encadrée ». En effet, **la révision du PLU s'effectue sous le regard des services de l'Etat qui veillent à la prise en compte de leurs recommandations notamment lorsque cela concerne le respect de la légalité.**

Le PLU de La Suze sur Sarthe devra avoir pour but d'orienter les actions futures de la commune dans un souci de développement durable, ne compromettant pas les possibilités d'extension et d'aménagement, la qualité de l'urbanisme et la préservation de l'environnement à long terme.

Ce projet devra être en cohérence avec les objectifs des collectivités limitrophes, avec les phénomènes environnementaux ou socioéconomiques d'ensemble.

En conciliant, par les moyens législatifs et réglementaires à sa disposition, l'urbanisation et la préservation de l'environnement, le Conseil Municipal souhaite assurer le développement équilibré et harmonieux de La Suze sur Sarthe sur le long terme.

Le Conseil Municipal de La Suze sur Sarthe a décidé d'organiser la concertation sur la révision du PLU sous forme d'une réunion publique, qui a eu lieu le 18 avril 2006 et qui a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et les premières orientations générales du projet de PLU, ainsi que l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune. La population s'est plutôt prononcée favorablement sur les orientations du projet.

Le Conseil Municipal de La Suze sur Sarthe a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document lors de sa séance du 14 décembre 2006.

Le projet de PLU qui est, à la fin de la période d'études, arrêté par le Conseil Municipal n'est pas tenu de respecter à « la lettre » les grandes orientations prévues dans cette délibération. **C'est la délibération qui arrête le PLU qui l'emporte sur celle concernant les grandes orientations du PADD.**

Le projet peut en effet évoluer au fil du temps en fonction des réflexions des élus mais également d'éléments extérieurs. Le texte du document ci-après a donc pu évoluer pour correspondre aux autres pièces du dossier.

LE CONSTAT

LA SUZE SUR SARTHE est une commune relativement attractive du fait de sa situation comme pôle secondaire d'emplois et sa localisation à 15 km du Mans, sur la R.D. 23, et à environ 35 km de Sablé sur Sarthe, et 25 km de La Flèche.

Après une forte croissance démographique au cours des années 60, la population a stagné autour de 3600 habitants de 1975 à 1999.

La tendance était au vieillissement de la population, les plus de 60 ans devenant plus nombreux que les moins de 19 ans.

Depuis 1999, un redémarrage de la croissance a pu être constaté. Plusieurs indices laissent à penser que le nombre d'habitants serait aujourd'hui situé autour de 3900 habitants en 2006.

Les élus souhaitent encourager et prolonger cette croissance, et limiter ainsi les effets du vieillissement de la population et du desserrement des ménages, en classant suffisamment de terrains en zones d'urbanisation à court, moyen et long terme. Pour cela, il devra être tenu compte à la fois des multiples contraintes spatiales du territoire et des aspirations d'une population variée. La poursuite des efforts en matière de parc locatif social, et la mise en place de nouveaux lotissements permettront d'entretenir le dynamisme de la ville.

En matière de développement économique, La Suze sur Sarthe souhaite conserver son rôle de pôle d'emplois attractif pour les communes avoisinantes. La commune propose en effet plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs.

L'objectif est de garder à La Suze sur Sarthe son caractère de ville dynamique dans un environnement naturel préservé, en prévoyant un développement organisé et progressif des zones d'habitat et d'activités, et en maintenant, ou en améliorant si possible, la qualité de vie.

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

LE CONSEIL MUNICIPAL VEUT POURSUIVRE A UN RYTHME ELEVE LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT, ET MAINTENIR LE POTENTIEL ECONOMIQUE, TOUT EN PRESERVANT UN CADRE AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE QUALITE.

I) RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune de La Suze sur Sarthe prévoit une offre de terrains constructibles à la fois attractive et variée, parallèlement à la mise en valeur de ses atouts (situation géographique, bonne accessibilité, emplois, équipements, loisirs, cadre paysager, ...).

A) L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE

Le potentiel attractif de La Suze Sur Sarthe (accessibilité, emplois, terrains à bâtir diversifiés, infrastructures et services d'une petite ville, proximité du milieu rural, ...), peut servir de base à la mise en œuvre d'une stratégie dynamique de développement.

L'objectif est de stopper le processus de vieillissement, de maintenir un rythme de croissance suffisamment élevé pour assurer un renouvellement des générations et pour maintenir le dynamisme de la commune, et donc ses commerces et ses services.

Face à la fragilité économique potentielle (concentration des emplois dans quelques entreprises importantes), les élus souhaitent tirer partie d'une conjoncture favorable pour développer massivement le parc d'habitat de la ville.

La volonté communale est de rattraper le retard pris en matière d'accueil de nouveaux habitants du fait de la nécessaire mise aux normes de la station d'épuration.

Se basant sur le chiffre de 3900 habitants en 2006, et sur le niveau atteint en matière d'infrastructures et d'équipements, les élus ont choisi de viser un objectif de 5000 habitants dans les dix années à venir.

Ce développement devra être organisé et maîtrisé afin d'éviter tout gaspillage foncier ou financier.

Si la commune de La Suze sur Sarthe ne se développait pas et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages.

Pour la vitalité de la commune, un renouvellement de la population est nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

1) DENSIFIER L'ESPACE URBAIN CENTRAL

Le Conseil Municipal souhaite encourager la densification de la ville en permettant le remplissage des terrains restés disponibles dans les zones urbaines.

Ce remplissage des quelques dents creuses du tissu urbain se fera au fur et à mesure des opportunités, ou des mutations de propriétés.

La densification du centre-ville peut également prendre la forme de réhabilitations ou de créations de logements locatifs.

Ce type de développement, préconisé par la loi S.R.U., même s'il peut permettre de rentabiliser au maximum les réseaux et équipements urbains, ne sera pas assez conséquent pour permettre à la commune d'augmenter sa démographie.

2) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES

En tenant compte de l'histoire de l'urbanisation de La Suze sur Sarthe et des contraintes multiples, il convient de mettre en œuvre une politique de développement volontariste, utilisant rationnellement l'espace restant disponible pour une urbanisation organisée et maîtrisée sur le long terme.

a ⇒ Arrondir la ville de manière cohérente

La commune doit prendre en compte les contraintes au développement (Sarthe et sa zone inondable, topographie, voie ferrée, routes départementales, zones d'activités,...) et remplir les espaces laissés libres à l'arrière de l'urbanisation linéaire.

Les élus ont souhaité trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble dans un souci de développement harmonieux du bourg et de rentabilisation des équipements publics.

Ces zones d'extension correspondront aux besoins et seront gérées de manière progressive et économe.

Les élus ont souhaité classer une partie de ces terrains en zones d'urbanisation à plus long terme afin de veiller au rythme d'urbanisation et à ce que les équipements communaux ne puissent en aucun cas être « dépassés » par une croissance trop rapide.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble actuellement en cours dans la zone des Epinettes – La Princière montre la volonté communale de maîtriser l'aménagement de ses zones d'urbanisation et d'y garantir la qualité des aménagements.

b ⇒ Etre vigilant sur la qualité des opérations

Les zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.

Les zones AUh ont pour objectif un développement harmonieux et progressif de La Suze sur Sarthe, en continuité des zones déjà urbanisées (nombre minimal de lots, respect d'un plan d'aménagement d'ensemble et notamment des accès et liaisons piétonnières nécessaires, prise en charge du raccordement aux réseaux par l'aménageur...).

Les lotissements permettent d'éviter le gaspillage de terrains en rentabilisant et en organisant au maximum l'espace disponible.

Les élus souhaitent permettre la concrétisation rapide de nombreuses opérations actuellement à l'étude.

Des locatifs sociaux pourront éventuellement prendre place au sein des zones de lotissements afin de maintenir la mixité sociale dans la ville.

Des terrains de taille variée prendront place dans les opérations afin de satisfaire un large panel de population.

Les élus souhaitent se soucier de la qualité de vie dans les zones d'extension prévues en demandant de :

- préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants (haies....)
- prévoir à l'avance des plantations-écrans (écran visuel ou sonore) lorsque c'est nécessaire et possible.
- prévoir des accès adaptés aux différents usagers sur le long terme
- mettre l'accent sur les liaisons piétonnières avec les équipements et services de la ville (accès aux équipements, cheminements entre les différentes zones attractives de la ville, zones vertes, zones commerçantes....).
- intégrer au maximum les infrastructures nécessaires (bassins de rétention,....)

3) DES ZONES D'HABITAT EN CAMPAGNE LIMITEES

La volonté communale a été, en accord avec les recommandations des services de l'Etat, de continuer à limiter au maximum les secteurs naturels constructibles au coup par coup.

Le maintien de quelques secteurs constructibles limités permettra de satisfaire aux critères de choix d'une population différente. Ces secteurs qui entérinent pour la plupart une situation existante, ne permettront que quelques constructions nouvelles supplémentaires.

*** Les secteurs Nc du PLU concernent des zones déjà bâties et ne permettront qu'un développement modéré.**

Ces secteurs reprennent des zones déjà constructibles du POS, ou déjà bâties, en n'ouvrant à l'urbanisation que quelques nouveaux terrains.

Le nombre de constructions nouvelles possibles sera limité à terme du fait du faible nombre de terrains nouveaux disponibles et du découpage parcellaire (deux terrains à bâtir par unité foncière tous les dix ans).

*** Il n'y aura pas de gêne nouvelle à l'activité agricole.**

Les nouvelles constructions potentielles ne seront pas plus proches des sièges agricoles que celles qui existent déjà.

*** Les conditions de circulation**

Les secteurs constructibles concernés sont desservis par des voies relativement peu fréquentées, adaptées à une légère augmentation de la circulation. La vitesse y est souvent limitée du fait de leur nature et de leurs abords bâtis.

Des aménagements des accès pourront éventuellement être demandés par les services concernés lors des demandes de Permis de Construire.

*** Le cadre environnemental et paysager**

La diversité des constructions déjà existantes, de leurs coloris, et la végétation en place permettront une intégration de quelques nouvelles constructions.

La superficie minimale des parcelles, exigée pour engager une construction, s'élève à 1500 m² en secteur Nc, et à 2500 m² en Nc1 ; Cela aura pour effet principal de limiter la densité des constructions et ainsi de favoriser l'insertion paysagère.

De plus, les règles concernant la hauteur et l'aspect extérieur des constructions garantissent une certaine qualité architecturale et prévoient une intégration à leur environnement.

*** L'assainissement**

Les élus ont souhaité trouver un équilibre entre la volonté d'offrir des terrains à bâtir en dehors des lotissements et l'atteinte au milieu naturel actuel. La surface des parcelles devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté à la nature des terrains.

B) LES ACTIVITES : UN POLE D'EMPLOIS A MAINTENIR

Le but pour La Suze sur Sarthe est de rester un centre d'emplois attractif pour les communes environnantes.

Il faut donc prévoir l'extension des entreprises existantes sur place ou à proximité, favoriser le maintien ou la création d'activités artisanales ou commerciales.

Le développement des entreprises existantes (que le règlement graphique et le règlement écrit permettront partout sur le territoire), ainsi que l'implantation de nouvelles entreprises dans des zones aménagées ou dans la continuité des zones d'activités existantes, pourraient permettre à La Suze sur Sarthe de disposer de nouveaux emplois.

Le développement des zones d'activités industrielles ne sera que modéré sur La Suze sur Sarthe. En effet, le développement économique étant de compétence communautaire, des zones d'activités communautaires sont prévues sur Roëzé sur Sarthe et sur Voivres lès Le Mans.

Les élus ont souhaité maintenir la possibilité d'une exploitation de carrière dans le secteur du Bout du Monde. Cette potentialité pourrait être utile du point de vue économique, le Département de la Sarthe ayant des besoins importants en matériaux de construction. De nombreuses contraintes en matière environnementale seraient alors à respecter par le carrier.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle.

D'un autre côté, le maintien des activités commerciales en centre-ville dépend en partie du maintien d'un certain dynamisme démographique.

C) AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES

1) RENFORCER LA SECURITE SUR LES AXES PRINCIPAUX

Une amélioration de la qualité de vie des habitants de La Suze passe par une amélioration des conditions de sécurité et d'aménagement le long des axes routiers.

Les contraintes engendrées par la R.D. 23 (loi Barnier) seront prises en compte.

Le PLU prendra en compte la nécessité de limiter les nouveaux accès directs sur les routes départementales, notamment sur les R.D. 23 et RD 31 en dehors de l'agglomération, et de limiter l'urbanisation linéaire sur toutes les routes départementales.

La suppression des secteurs Nc qui débouchaient sur la RD 31 va dans le sens d'une meilleure prise en compte de la sécurité routière.

De plus, l'amélioration progressive de la qualité et de la sécurité des entrées de ville, de la traversée du centre-ville, des accès aux opérations d'habitat sera un souci constant des élus.

2) CREER DES LIAISONS « INTER – QUARTIERS »

La cohabitation entre les différents usagers du bourg (automobilistes, piétons de tous âges ...) devra être favorisée dans la ville et ses nouveaux quartiers.

Des voies de desserte permettant de désenclaver les zones d'extension possibles devront être prévues. Elles devront être étudiées pour avoir une capacité suffisante sur le long terme.

Des plans d'aménagement d'ensemble globaux permettront d'étudier les axes de liaisons à prévoir entre les zones d'extension futures. C'est déjà le cas dans le cadre du PAE des Epinettes.

Des liaisons piétonnes entre les quartiers, à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat, seront mises en place et les parcours vers le centre, les équipements et les services, devront être favorisés.

Les liaisons piétonnes entre les quartiers et la zone naturelle environnante pourraient être renforcées également.

D) DES EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

1) DES EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTES AU DEVELOPPEMENT PREVU

Si des équipements adaptés sont nécessaires à la qualité de vie des nouveaux habitants, le renouvellement de la population est également indispensable à la rentabilité des équipements.

La capacité résiduelle des équipements (équipements scolaires, sportifs, réseau d'assainissement...) est un élément essentiel de l'étude du PLU. En effet, ils doivent pouvoir satisfaire aux besoins des nouveaux habitants. Si un décalage existait entre les objectifs démographiques de la commune et la capacité des équipements, la commune devrait envisager la création de nouvelles infrastructures.

Toutes les zones d'habitat groupé nouvelles seront desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Le rythme d'urbanisation ne sera pas bloqué par la capacité résiduelle de la station d'épuration, station dont le fonctionnement a été revu pour une meilleure efficacité. Elle permettra de répondre aux besoins futurs, d'améliorer les résultats épuratoires et la qualité des rejets au milieu.

Les élus ont souligné que la commune disposait désormais des infrastructures et des équipements suffisants à l'accueil de 5000 habitants. Toutefois, de nouveaux équipements publics pourront être prévus si nécessaire (nouvelle école dans la zone des Epinettes, nouvel équipement socio-culturel...).

2) PERMETTRE DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS DANS DES ZONES SPECIFIQUES

La ville de La Suze sur Sarthe a réaffirmé son désir de garder un poumon vert dans le secteur du Bout du Monde en y permettant, après une éventuelle exploitation de carrière (permise par le règlement du PLU), des aménagements nouveaux à vocation de sports, tourisme et loisirs. L'exploitation de carrières pourra y être autorisée avec pour condition la reconversion du site à terme et notamment son aménagement en plan d'eau de loisirs.

La volonté de développer les loisirs et l'activité touristique a été également confirmée dans la zone du Port de La Suze qui pourra accueillir des équipements dans le respect du PPRI. De plus, la volonté communale d'ouvrir les rives de Sarthe par de nouveaux cheminements a été appelée.

La protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales locales, le développement des circuits de randonnée sur l'ensemble du territoire pourront aussi œuvrer dans le sens d'une plus grande attractivité touristique de la ville.

II) POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Un développement cohérent de la commune et notamment de la ville ne va pas sans la préservation des éléments patrimoniaux participant à la qualité de vie des habitants et à l'image générale de La Suze sur Sarthe.

Les atouts naturels et paysagers de la commune doivent être mis en valeur afin de préserver l'attractivité du territoire communal et encourager un développement durable et protecteur.

De plus, une attention particulière sera portée aux choix des zones d'extension afin qu'elles correspondent sans excès aux besoins à venir et qu'elles puissent s'intégrer progressivement aux différents paysages de la commune.

A) LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT

La commune n'a pas la chance d'avoir un monument historique classé sur son territoire mais elle possède un centre ancien avec plusieurs bâtiments intéressants.

Les élus ont choisi d'encourager la sauvegarde des bâtiments remarquables de l'ensemble de leur commune par l'obligation d'un permis de démolir sur l'ensemble du centre ancien et sur certains bâtiments signalés sur le reste du territoire.

Ces bâtiments seront signalés sur les plans de zonage et cela permettra d'attirer l'attention des services instructeurs des Permis de construire en cas de projet inadapté à la qualité historique et paysagère de ces sites.

Il faut noter de plus que le classement en zone N d'anciens sièges agricoles permettra la réhabilitation de bâtiments faisant partie du patrimoine bâti de la commune (sous certaines conditions).

Le PLU prend en compte également les entités archéologiques signalées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Ces secteurs pourront faire l'objet de constructions et d'aménagements mais les vestiges archéologiques devront au préalable faire l'objet d'études.

B) UNE ZONE RESERVEE A L'AGRICULTURE

Les élus ont souhaité permettre le développement des sièges agricoles pérennes par une zone strictement réservée à l'activité agricole.

Il est important de préserver l'identité rurale d'une grande partie de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en limitant le mitage.

De plus, il est apparu nécessaire de pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage par la **création d'une zone Agricole strictement protégée** autour de tous les sièges agricoles jugés pérennes.

Les seules installations et constructions nouvelles possibles en zone A sont celles liées à l'activité agricole et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'extension de tout bâtiment non lié à une exploitation agricole étant interdite, ainsi que la création d'annexes dissociées, les constructions existantes en campagne, non liées à un siège, ont donc été exclues de la zone A pour être classées en zone N.

Les élus ont souhaité soumettre à autorisation l'arrachage des haies et des arbres de haute tige le long des voies et chemins de randonnée dans cette zone. Un effort d'information et d'explication auprès de la population en général et des agriculteurs en particulier devra l'accompagner.

C) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE

Le PLU prendra en compte les exigences du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, dans son état d'avancement le plus poussé, afin de limiter les risques aux biens et aux personnes.

Il est apparu important de préserver les éléments identitaires du paysage et les milieux écologiques intéressants (vallée de la Sarthe et vallons secondaires, points hauts, massifs boisés, ...) **par un zonage en zone naturelle (N).**

Les élus ont décidé de soumettre l'arrachage des haies et des bois à l'autorisation au titre des installations et travaux divers dans toute la zone N afin de pouvoir juger de la qualité des arbres en question et des mesures compensatoires prévues.

Des Espaces Boisés Classés (défrichement interdit, coupes et abattages soumis à autorisation) sont maintenus sur les massifs les plus importants.

LE SOUHAIT DES ELUS EST DE TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE LA SATISFACTION DES BESOINS D'AUJOURD'HUI (DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT) ET LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE COLLECTIF (AGRICULTURE, ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, BATI ANCIEN).

EN RESUME, LES PRINCIPAUX AXES DU PADD DE LA SUZE SUR SARTHE SONT :

En matière de développement économique et démographique

- Développement des entreprises existantes et implantation d'activités nouvelles
- Prise en compte des besoins en urbanisation pour accueillir des populations nouvelles, et mise en œuvre d'une politique permettant d'atteindre des objectifs démographique garantissant le dynamisme futur de la ville

En matière d'aménagement de l'espace

- Equilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : pas de développement conséquent de l'habitat hors des contours extérieurs actuels de la ville
- Utilisation économe de l'espace par une urbanisation progressive et concentrique

En matière d'environnement

- Association d'une protection des espaces naturels, des milieux écologiques, et d'un maintien des espaces exploités par l'agriculture
- Gestion de l'eau : traitement des eaux usées et maîtrise des eaux pluviales
- Préservation des paysages en soumettant l'arrachage des haies à autorisation et en limitant l'urbanisation diffuse
- Préservation maximale du patrimoine bâti

En matière d'équilibre social de l'habitat

- Maintien de la mixité sociale dans l'habitat, possibilité de densification par des logements locatifs
- Offre diversifiée en matière de logements pour répondre aux aspirations d'une population en évolution

En matière d'équipements et de services

- Maintien d'un bon niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins futurs de la population en matière notamment d'éducation et de loisirs.
- Accompagnement du développement démographique et spatial par des équipements adaptés

Schéma des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Suze sur Sarthe

