

22 novembre 2022



# PLU de La Suze-sur-Sarthe

## Réunion publique

# Plan de la réunion

- 1** - Qu'est ce que le **PLU** ?
- 2** - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**
- 3** - Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation à vocation d'habitat
- 4** - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**
- 5** - **Les éléments de protection** du patrimoine
- 6** - Suite de la procédure

# 1 - Qu'est ce que **le PLU** ?



# Qu'est-ce que le PLU ?

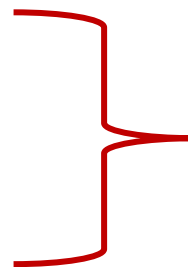
- **Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) : qu'est-ce que c'est ?**
  - ✓ Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.**
  - ✓ Il définit les prescriptions indiquant **quelles formes doivent prendre les constructions**, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
  - ✓ **Il expose clairement le projet global d'urbanisme** appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
  - ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
  - ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**



# Qu'est-ce que le PLU ?

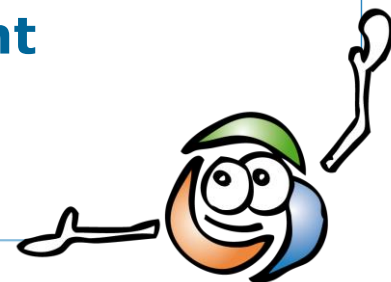
- **Un PLU est composé de plusieurs pièces :**

- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ✓ Le règlement (graphique et écrit)



Pièces  
opposables aux  
autorisations  
d'urbanisme

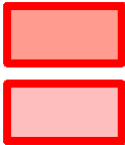
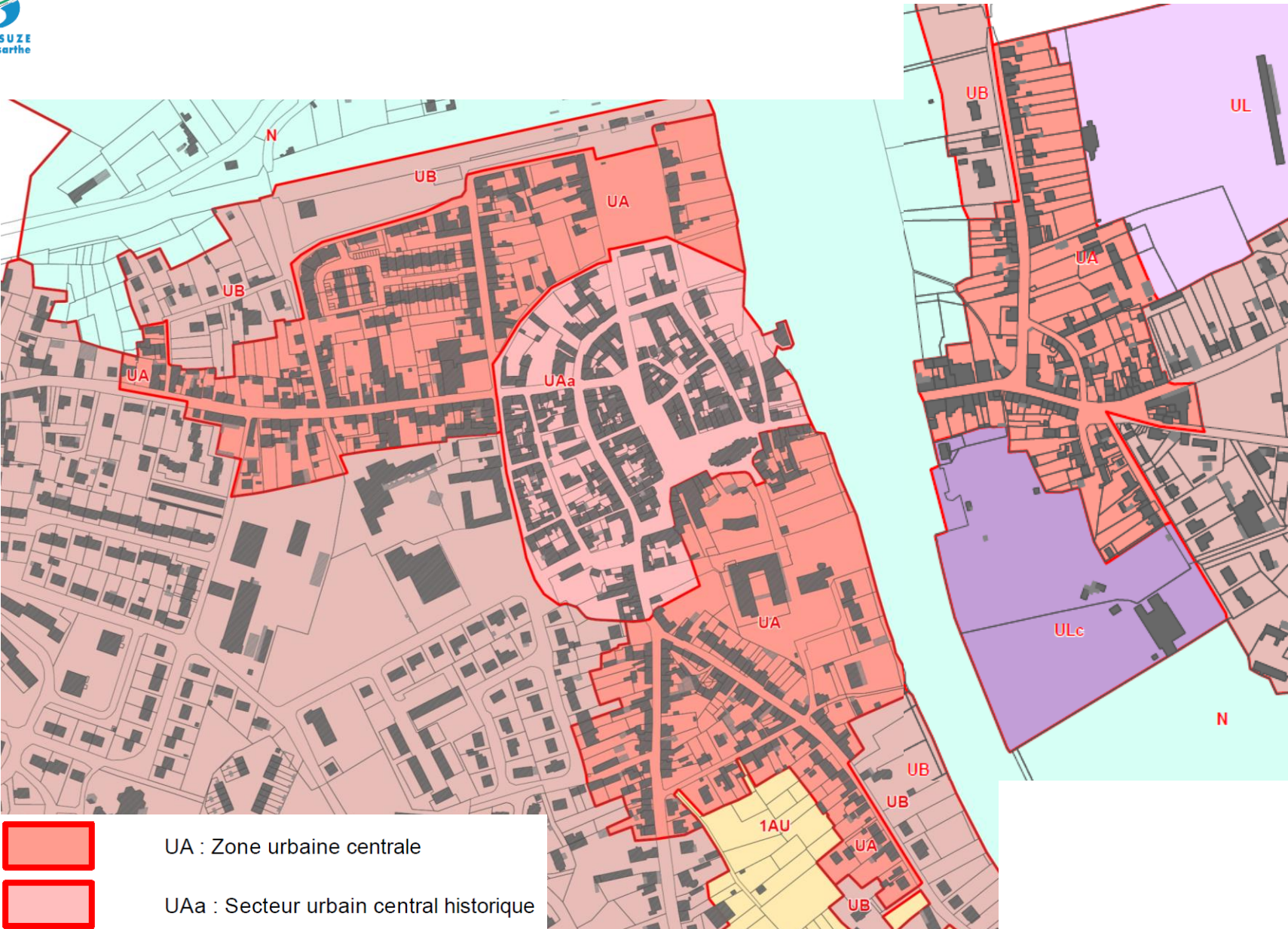
- **Les OAP sont des orientations qui encadrent les constructions sur des secteurs précis. Elles sont présentées ici**
- **Le règlement (graphique et écrit) est également présenté ici**



## 2 - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**







UA : Zone urbaine centrale  
UAa : Secteur urbain central historique



# La zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien de la commune. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Elle comprend un secteur UAa concentré sur l'hypercentre historique où des prescriptions architecturales plus strictes sont imposées.

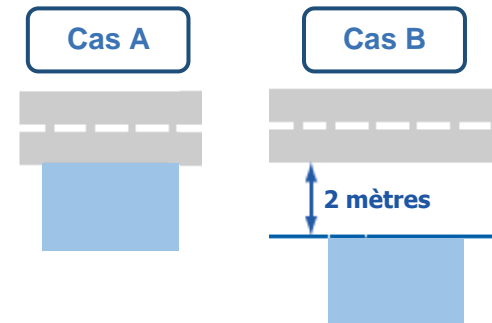


# La zone **UA**

- Les **caractéristiques** de la zone UA (centre-bourg)
  - ✓ Bâti ancien ;
  - ✓ Forte densité ;
  - ✓ Logement vacant important ;
  - ✓ Secteur majoritairement dédié à l'habitat mais qui accueille des commerces, services, équipements...
- Les **objectifs** de la zone UA :
  - ✓ Préserver les formes urbaines traditionnelles (implantation du bâti, hauteur) ;
  - ✓ Favoriser la réhabilitation du bâti ancien ;
  - ✓ Permettre le maintien et le développement des activités commerçantes et de services.

# La zone **UA**

- Il y est **interdits** :
  - ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
  - ✓ Les activités pouvant générer des nuisances (industrie, entrepôt..)
- La **hauteur** est limitée à 8 mètres
- Implantation par **rapport à l'emprise publique**
  - ✓ Soit à l'alignement des voies
  - ✓ Soit avec un recul de 2 mètres
- **En secteur UAa**, l'aspect des constructions est encadré afin de préserver l'architecture historique







**Les zones d'activités économiques**

**UY**

# Le règlement des zones d'activités

Sont autorisés en **UY** = vocation **industrielle**

- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau



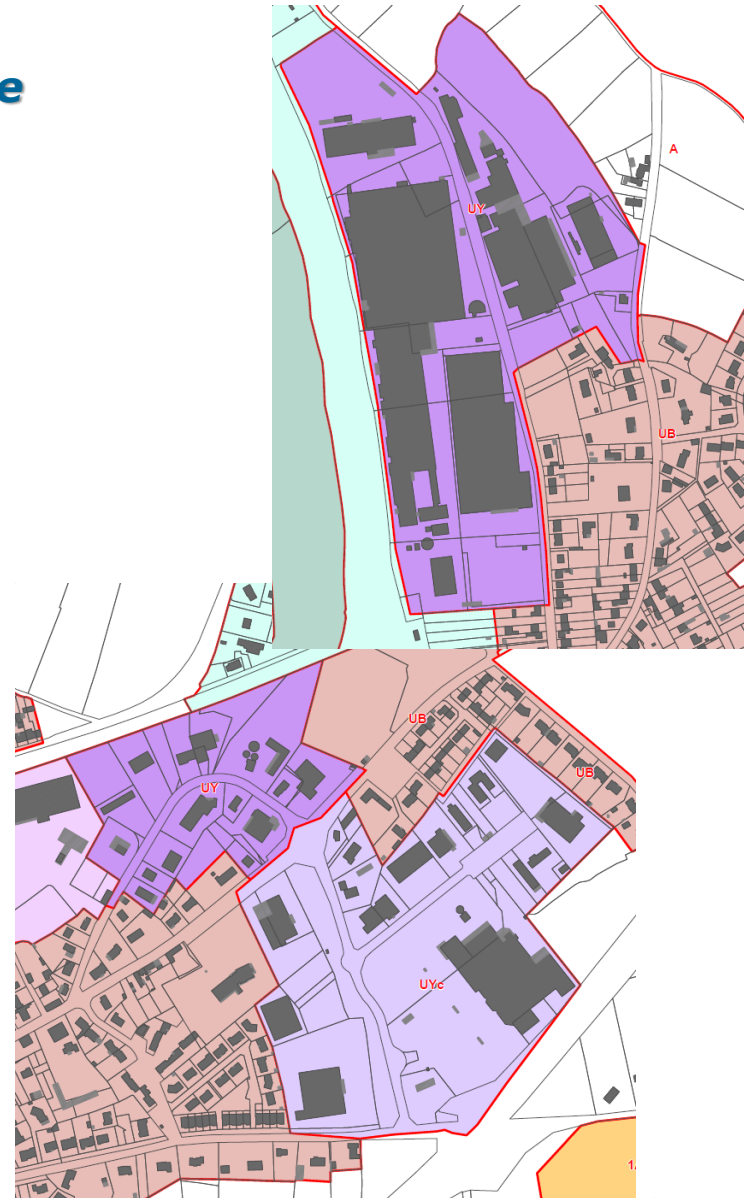
UY : Zone urbaine à vocation économique

Sont autorisés en **UYc** = vocation **commerces et services**

- Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>
- Activité artisanale (sauf activité liée au secteur du bâtiment)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition



UYc : Secteur urbain à vocation principale commerciale

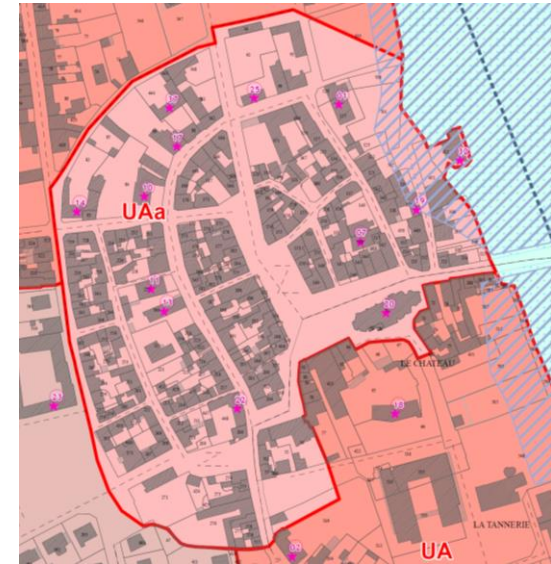




# Zoom la protection du commerce

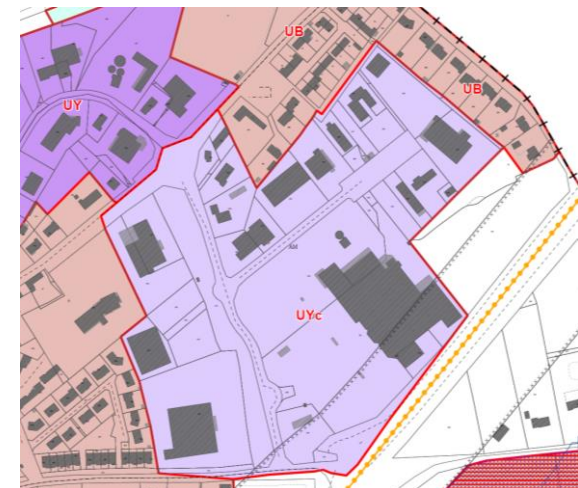
En secteur, UAa (centre-ville) les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée vers la destination logement sont interdits (sauf si le commerce est vacant depuis plus de 5 ans).

**L'objectif est de maintenir le commerce en centre-ville.**



En secteur Uyc, les nouvelles constructions ne devront pas porter atteintes aux activités commerciales du centre-ville.

**L'objectif est de favoriser leur implantation en centre-ville.**





**La zone d'équipements  
UL**



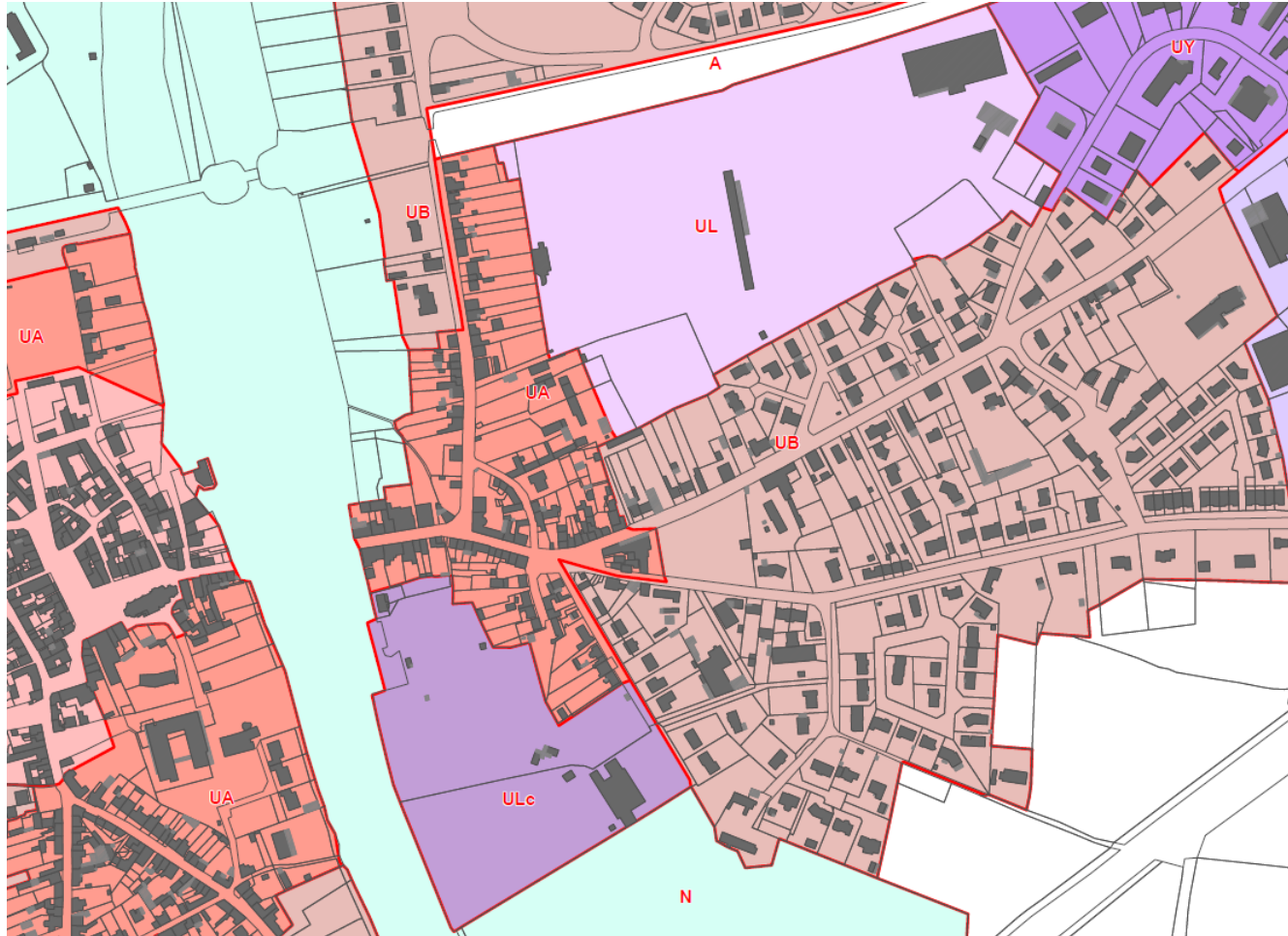
# La zone UL



UL : Zone urbaine dédiée aux équipements de sport et de loisirs



ULc : Secteur urbain dédié au camping



# La zone **UL**

- Les **caractéristiques** de la zone UL :
  - ✓ Zone d'équipements ;
  - ✓ Site d'implantation privilégié des équipements publics et de loisirs;
- Les **objectifs** de la zone UL :
  - ✓ Continuer à accueillir des équipements et le développement des équipements existants.
- Il y est **seulement autorisé** :
  - ✓ Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Sur le secteur **ULc qui correspond aux campings** il est également autorisé :
  - ✓ la restauration et l'hébergement touristique

# Zoom sur les emplacements réservés

- Un emplacement réservé est défini pour préserver la localisation d'un **futur projet d'intérêt général**.
- L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :
  - **Entraîne une interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
  - **N'entraîne pas de transfert de propriété**. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien et le vendre,
- Dans le PLU des emplacements réservés ont été créés pour :
  - La création de **cheminement piétons**
  - La création **d'accès** pour desservir un futur quartier d'habitation



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme





# Le projet de déplacement de la piscine



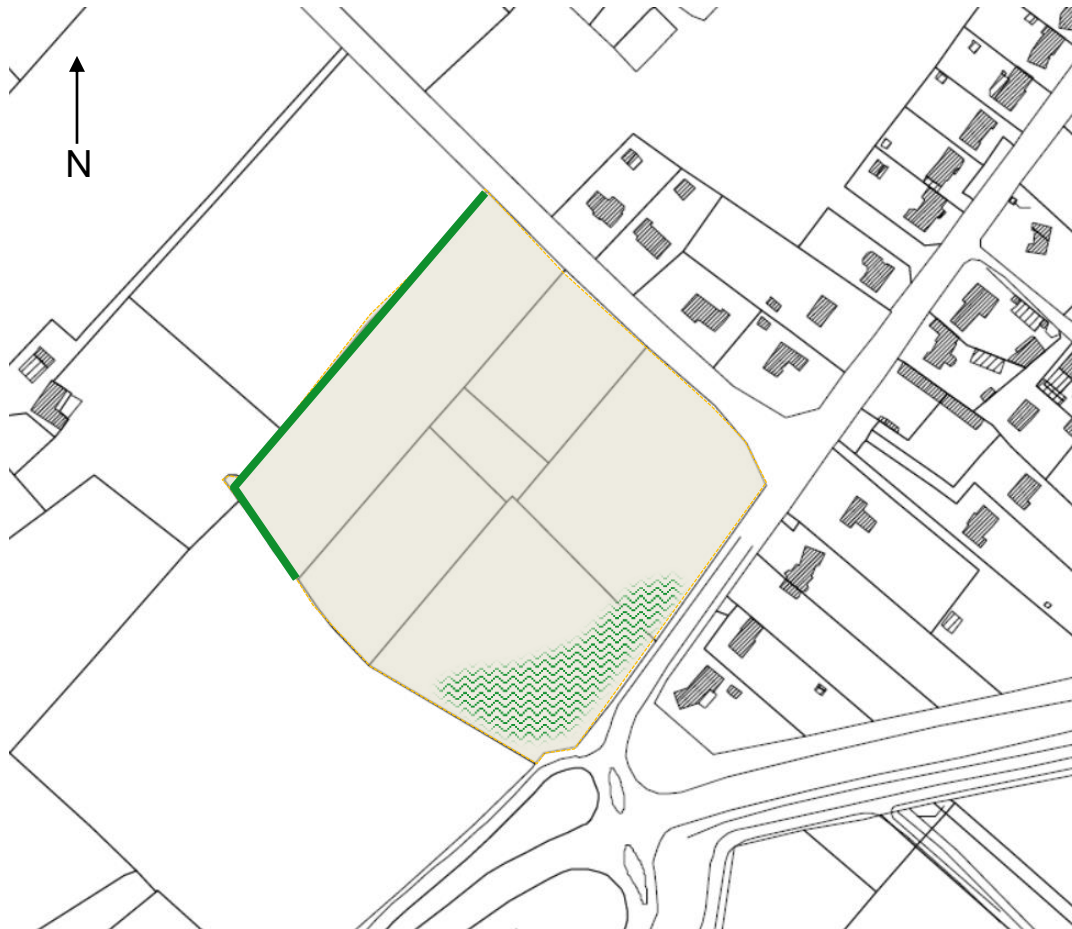
Projet sur le long terme de créer une nouvelle piscine intercommunale aux abords de la RD23

Échelle 1 : 17 055  
0 500 m



# Le projet de déplacement de la piscine

- Site dédié au loisirs



OAP de la Maladrerie

## Légende :

### Éléments existants :

 Périmètre de l'OAP

 Haies et boisements à préserver

### Éléments à créer :

 Aménagement paysager

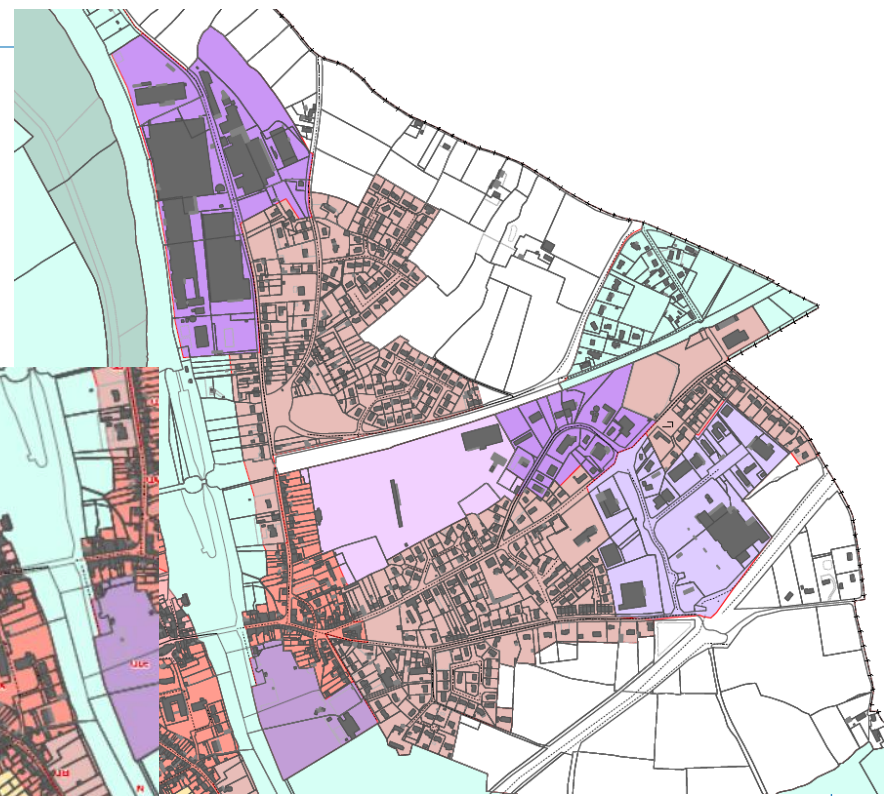
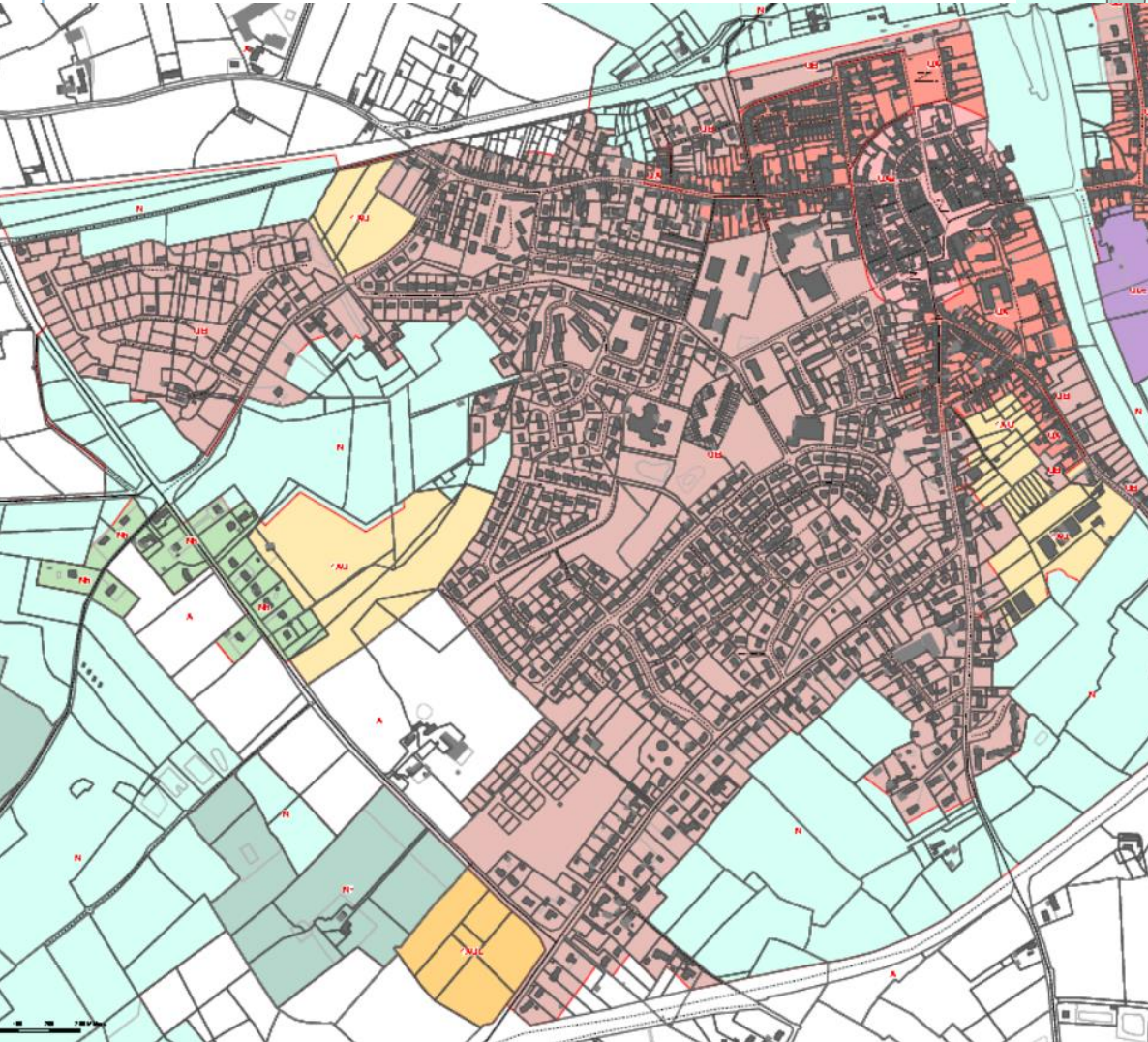


**La zone d'habitat  
UB**





UB : Zone urbaine pavillonnaire



# La zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

Il s'agit d'y préserver la mixité des fonctions urbaines avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.



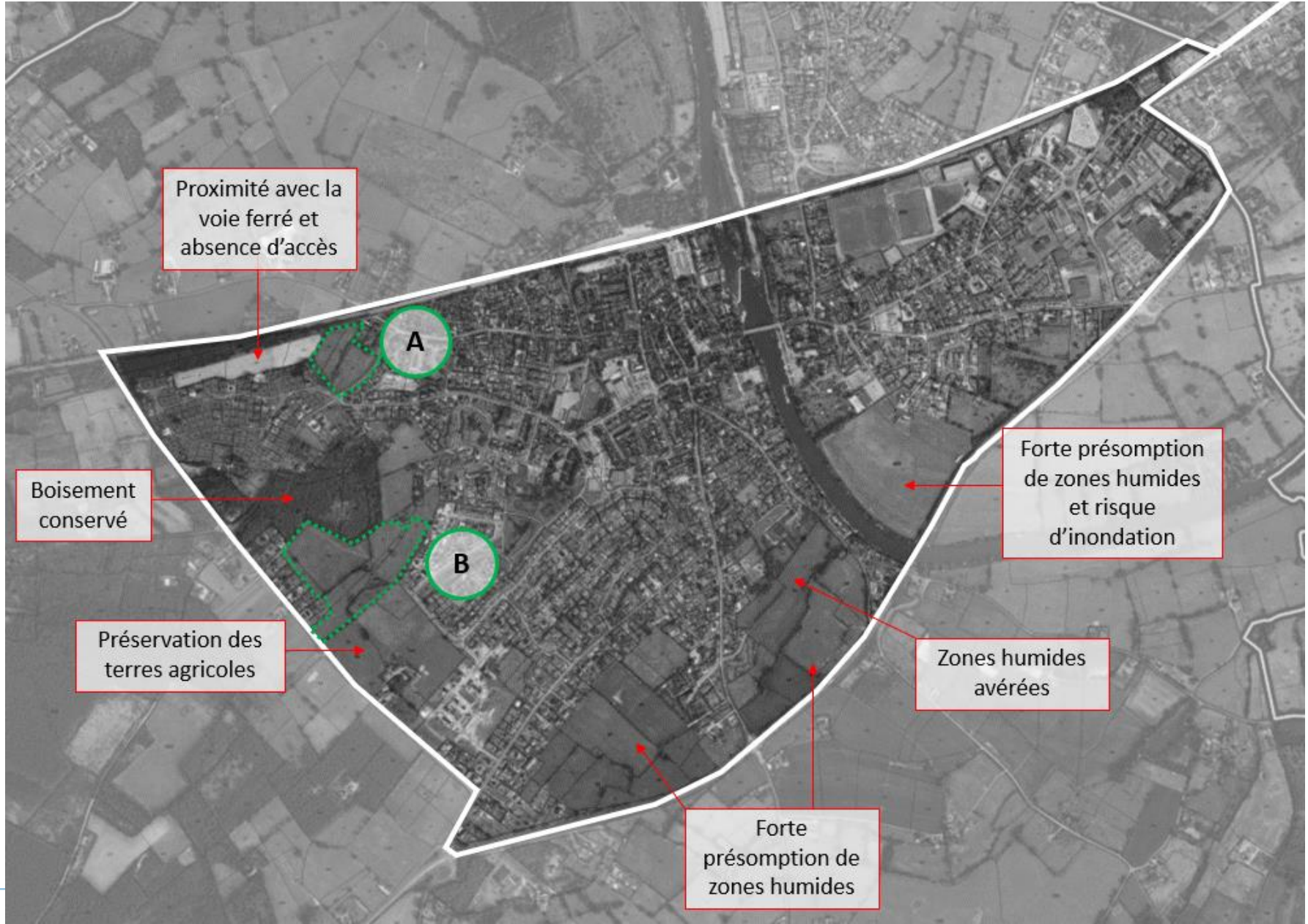


# La zone **UB**

- **L'aspect** des constructions :
  - ✓ Ce point est peu réglementé, notamment pour permettre l'usage de nouveaux matériaux.
- **La hauteur** :
  - ✓ En UB elle est limitée à 8 mètres



# Le choix des zones à urbaniser



### 3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat



*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des schémas représentant les principes d'aménagement d'un secteur. Elle permettent de coordonner les constructions et d'éviter la création de dents creuses.*



# Synthèse des **OAP** à vocation d'habitat



Nom	Rue de Louis Houlbert	Rue du Vergers	Les Epinettes	Rue Saint-Jean du Bois
Typologie urbaine	Densification	Densification	Extension	Extension
Vocation principale	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat
Zone au PLU	UB	1AU,	1AU	1AU
Superficie totale (en ha)	0,47	4,6 ha	6,06	1,9
Densité brute moyenne	17 log./ha	17 log./ha	17 log./ha	17 log./ha
Nombre de logements minimum	8	79	103	32
Part minimale de logements locatifs aidés			18 logements minimums	6 logements minimums



# Zoom sur l'OAP des Epinettes












# Zoom sur l'OAP des **Epinettes**

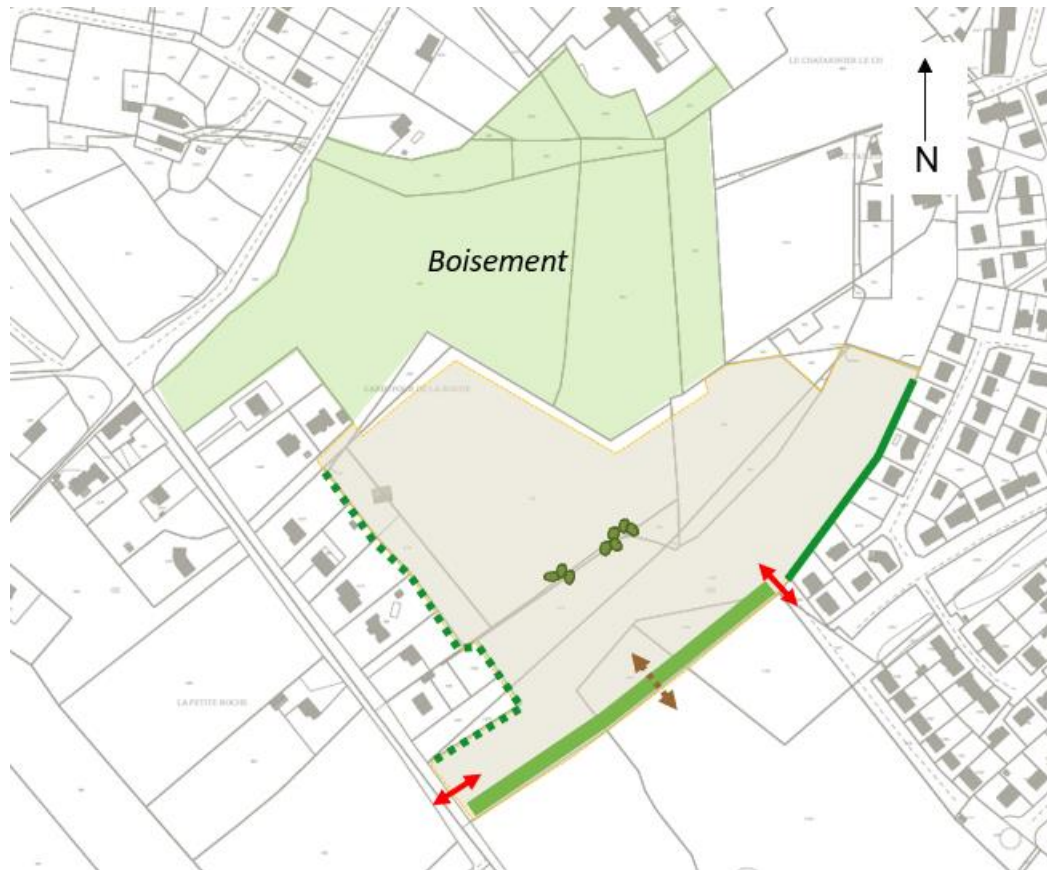
## Légende :

### Éléments existants :

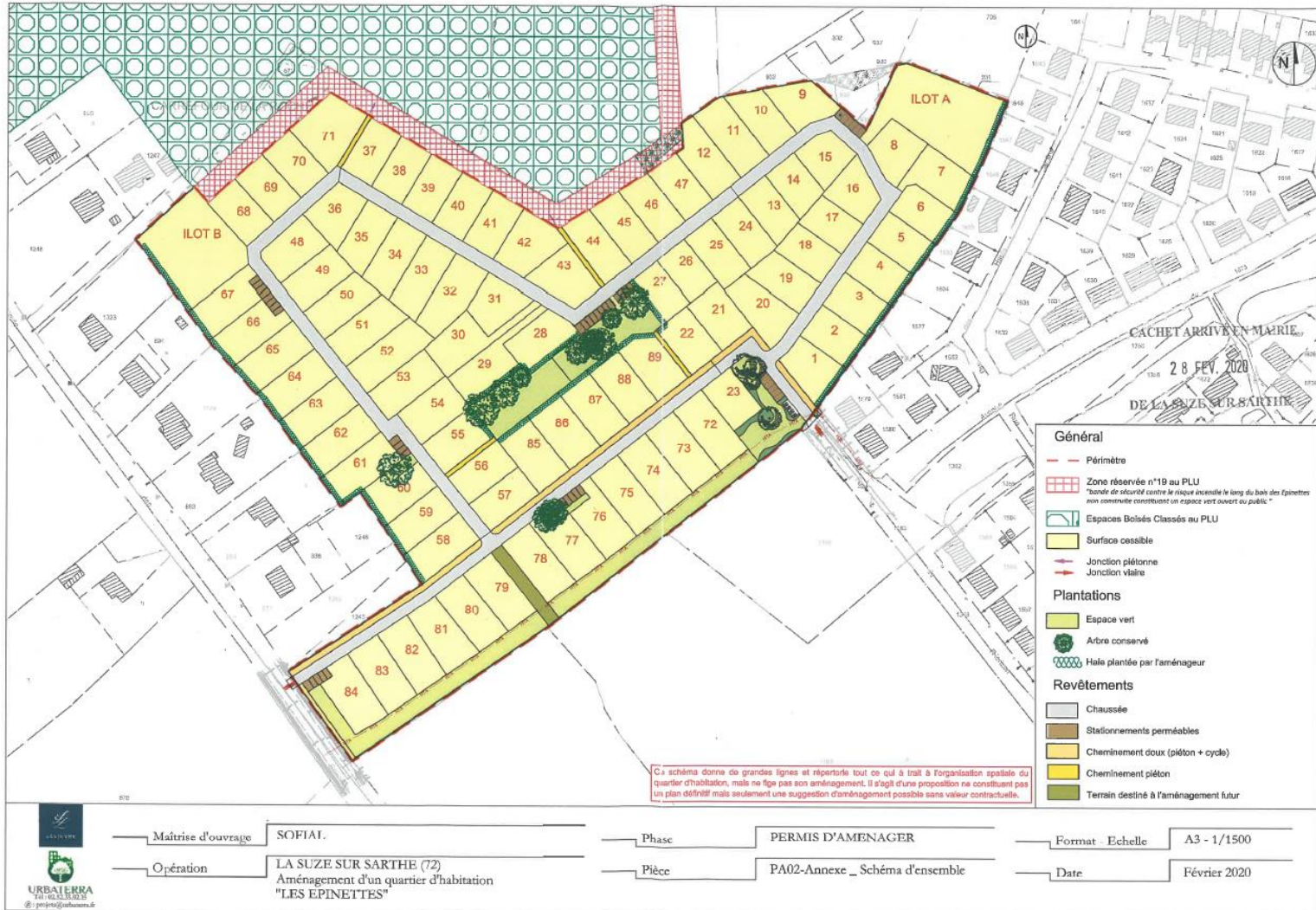
-  Périmètre de l'OAP
-  Haie à préserver
-  Arbres à préserver

### Élément à créer :

-  Principe d'accès à privilégier
-  Haie à planter
-  Bande tampon à créer
-  Espace de prolongement potentiel des voiries



# Zoom sur l'OAP des Epinettes











# Zoom sur l'OAP rue **Saint-Jean-du-Bois**









## Légende :

### Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Haies et boisements à préserver

### Élément à créer :

-  Principe d'accès à privilégier
-  Emplacement indicatif pour la gestion des eaux (au besoin)
-  Espace tampon de 15 mètres depuis la limite séparative (soit 40 mètres depuis l'axe de la voie ferrée)
-  Sorties interdites sur la route de Fercé
-  Espace de prolongement potentiel des voiries
-  Accès permettant la densification des arrières de jardins

# L'OAP rue des Vergers









# L'OAP rue des Vergers








## Légende :

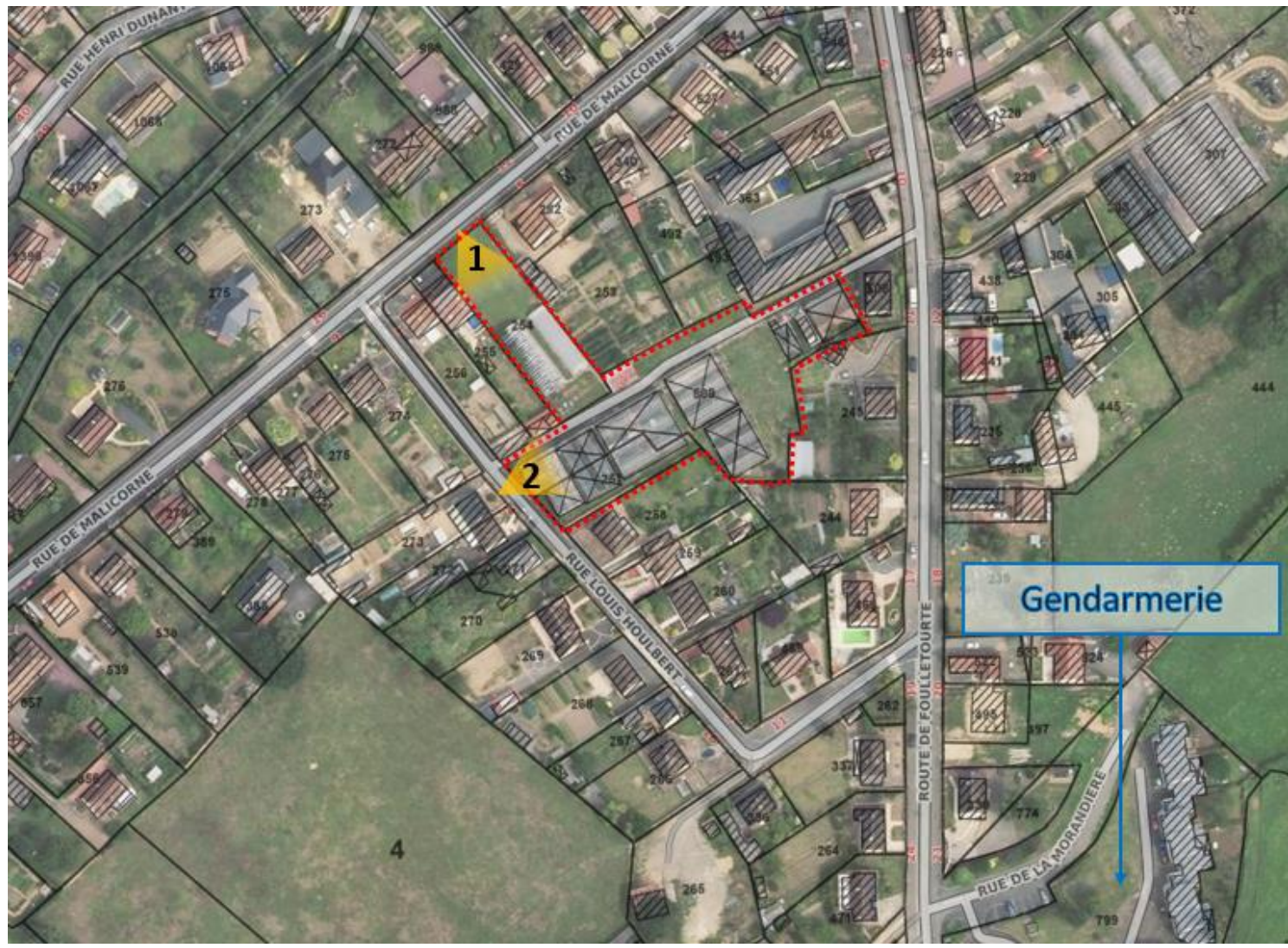
### Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après démolition
-  Site Basias
-  Zones humides

### Éléments à créer :

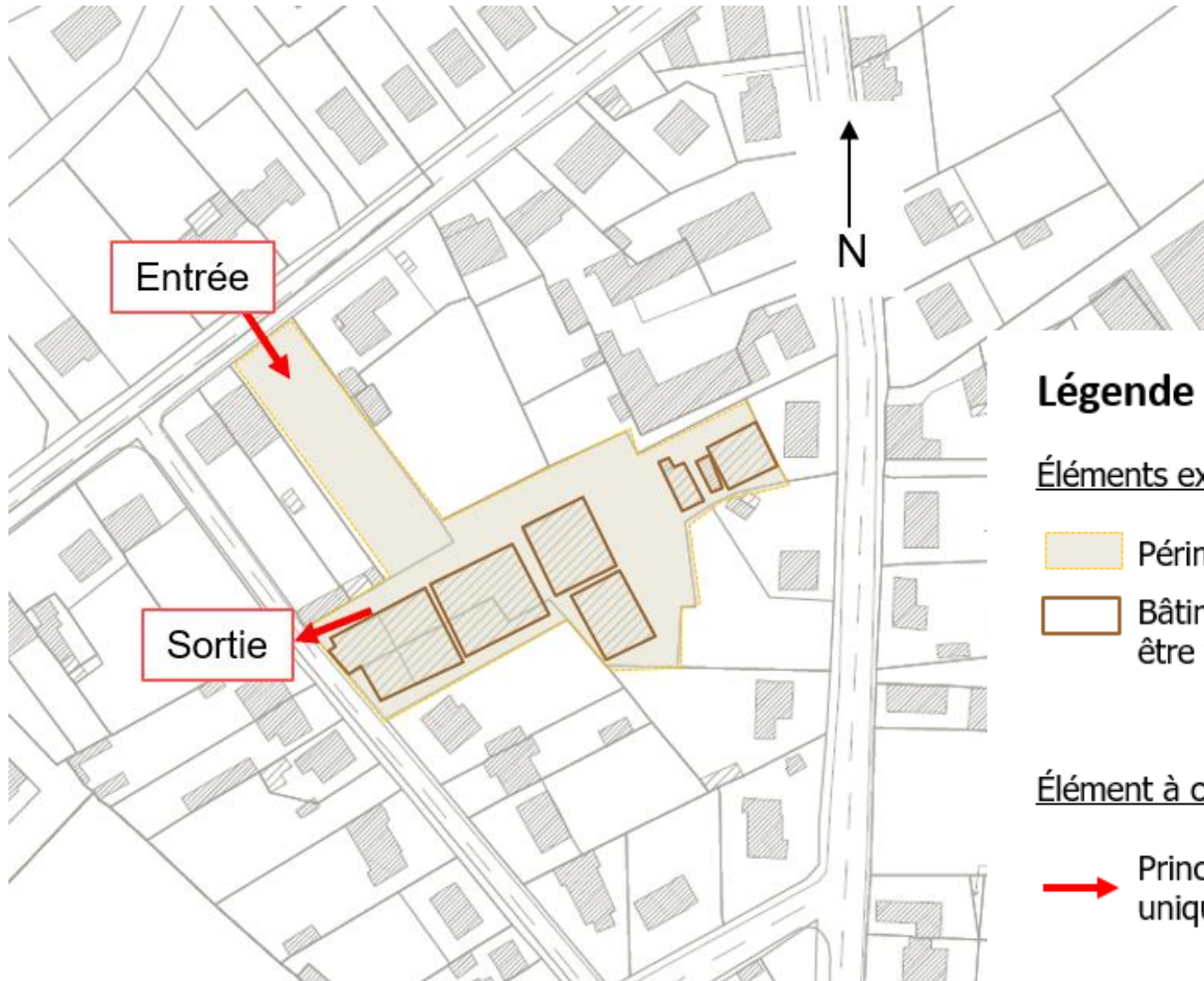
-  Accès pour véhicules motorisés
-  Accès a minima piétonniers
-  Logements séniors, emplacement à titre indicatif
-  Trame paysagère. Dimensionnement et largeur à titre indicatifs
-  Espace tampon

# L'OAP rue Louis Houlbert







# L'OAP rue Louis Houlbert




## Légende :

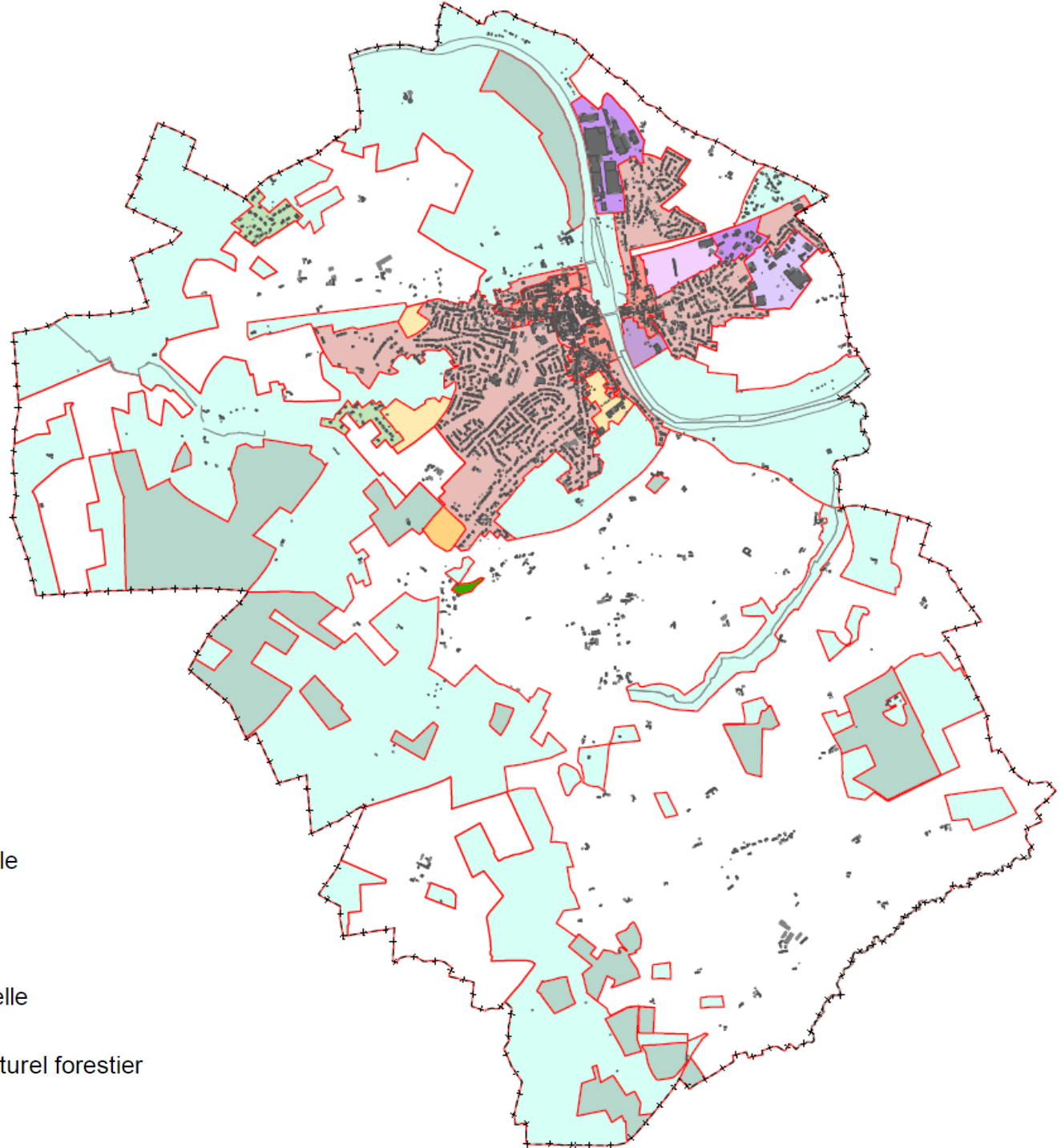
### Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après démolition

### Élément à créer :

-  Principe d'accès en sens unique

## 4 - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**



**Zone agricole**



A : Zone agricole

**Zone naturelle**



N : Zone naturelle



Nf : Secteur naturel forestier

# Le règlement des zones A et N

- Quelles **destinations** autorisées en zone naturelle et agricole ?
- **Ne sont autorisés que :**
  - ✓ Les exploitations forestières (uniquement en zone naturelle)
  - ✓ Les exploitations agricoles (uniquement en zone agricole)



# Le règlement des zones A et N

- Quelles **destinations** autorisées en zone naturelle et agricole ?
  
- **Ne sont autorisés que :**
  
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  
- ✓ **Les extensions et annexes des habitations.**

# Zoom sur les annexes et extensions des habitations en zone A et N

- **Quelles règles pour les annexes ?**

- Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout du toit
- Distance par rapport à la construction principale : 30 mètres
- Emprise au sol : 50 m<sup>2</sup>

- **Quelles règles pour les extensions ?**

Si la constructions principales fait **moins de 150 m<sup>2</sup>**

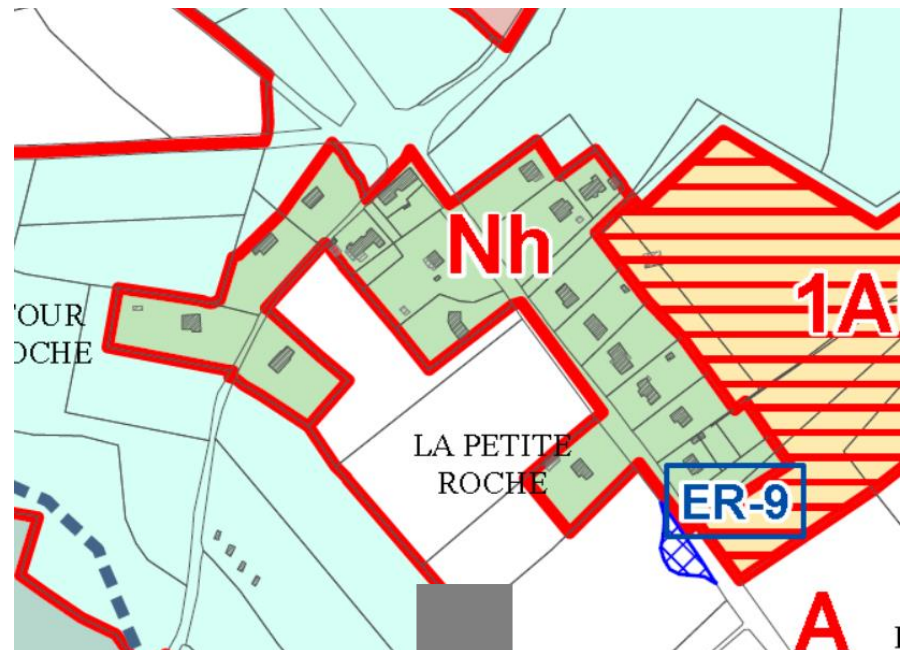
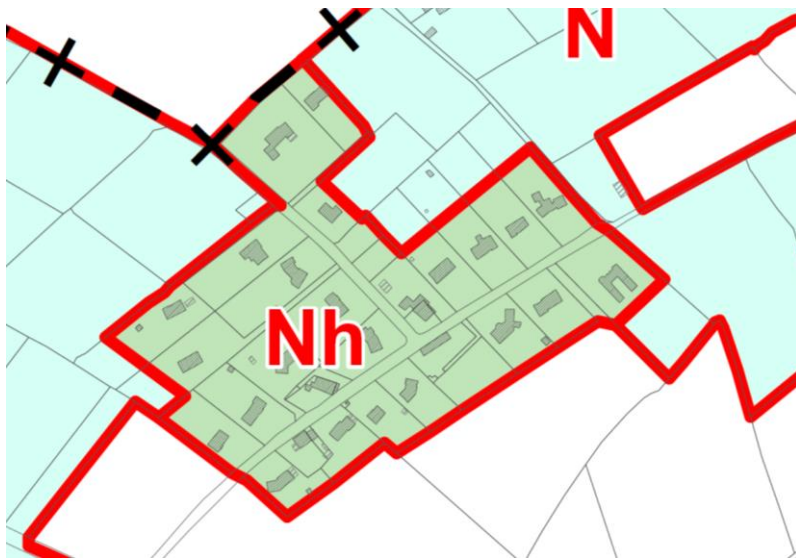
➤ Nouvelles extensions = 50 m<sup>2</sup>

Si la constructions principales fait **plus de 150 m<sup>2</sup>**

➤ Nouvelles extensions = 30% de l'emprise au sol de la construction principale. L'emprise au sol totale de la construction principale ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup>.

# Le secteur spécifique à vocation d'habitat (**Nh**)

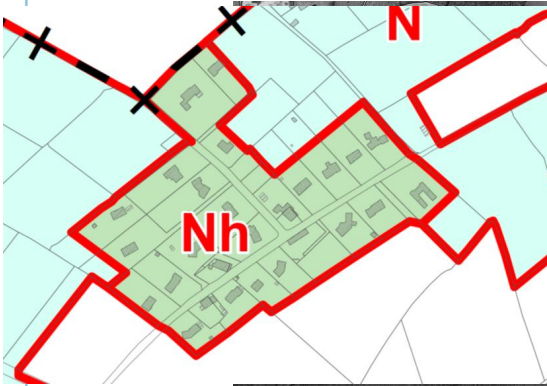
- Le secteur Nh permet de construire de nouveaux logements dans les hameaux des Hautes Belles et des Epinettes.



*Sur ce secteur Nh le zonage pourra évoluer vers une zone UB*



# Pourquoi les Hautes Belles et les Epinettes et pas d'autres hameaux ?



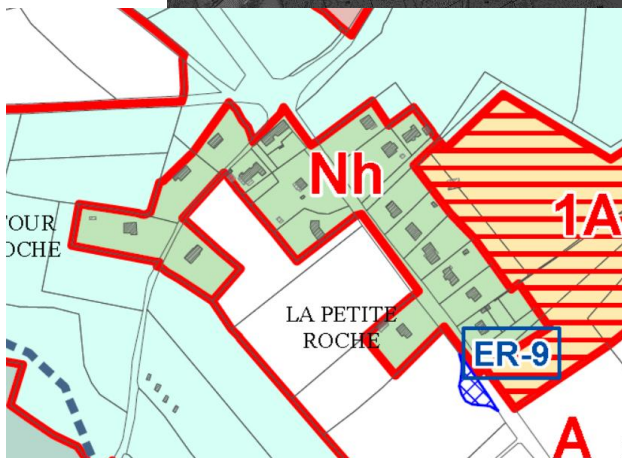
Les Hautes belles

Les Sablons

- proximité de la voie ferrée

Les Epinettes

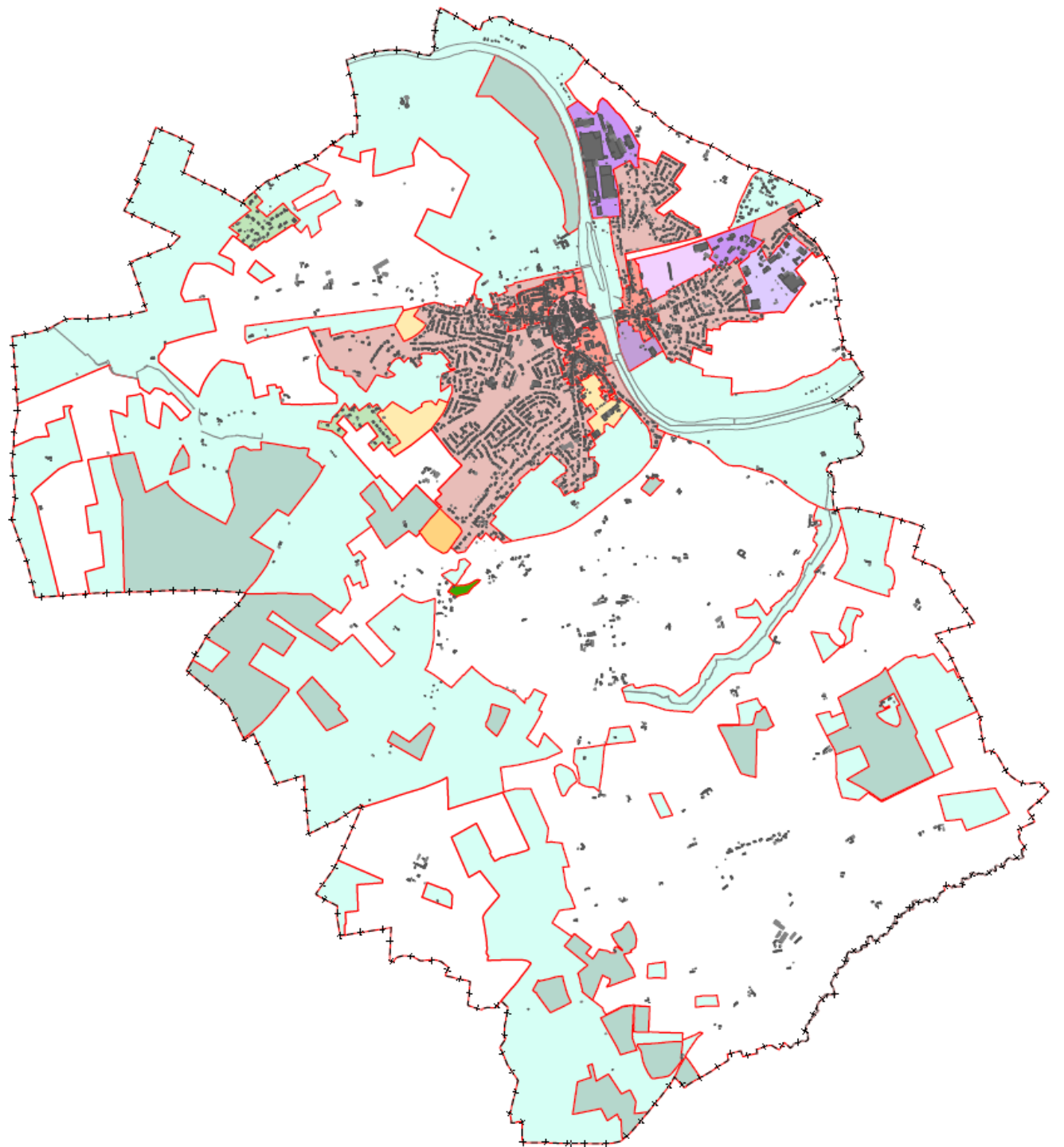
Continuité avec le bourg suite à l'urbanisation du lotissement des Epinettes



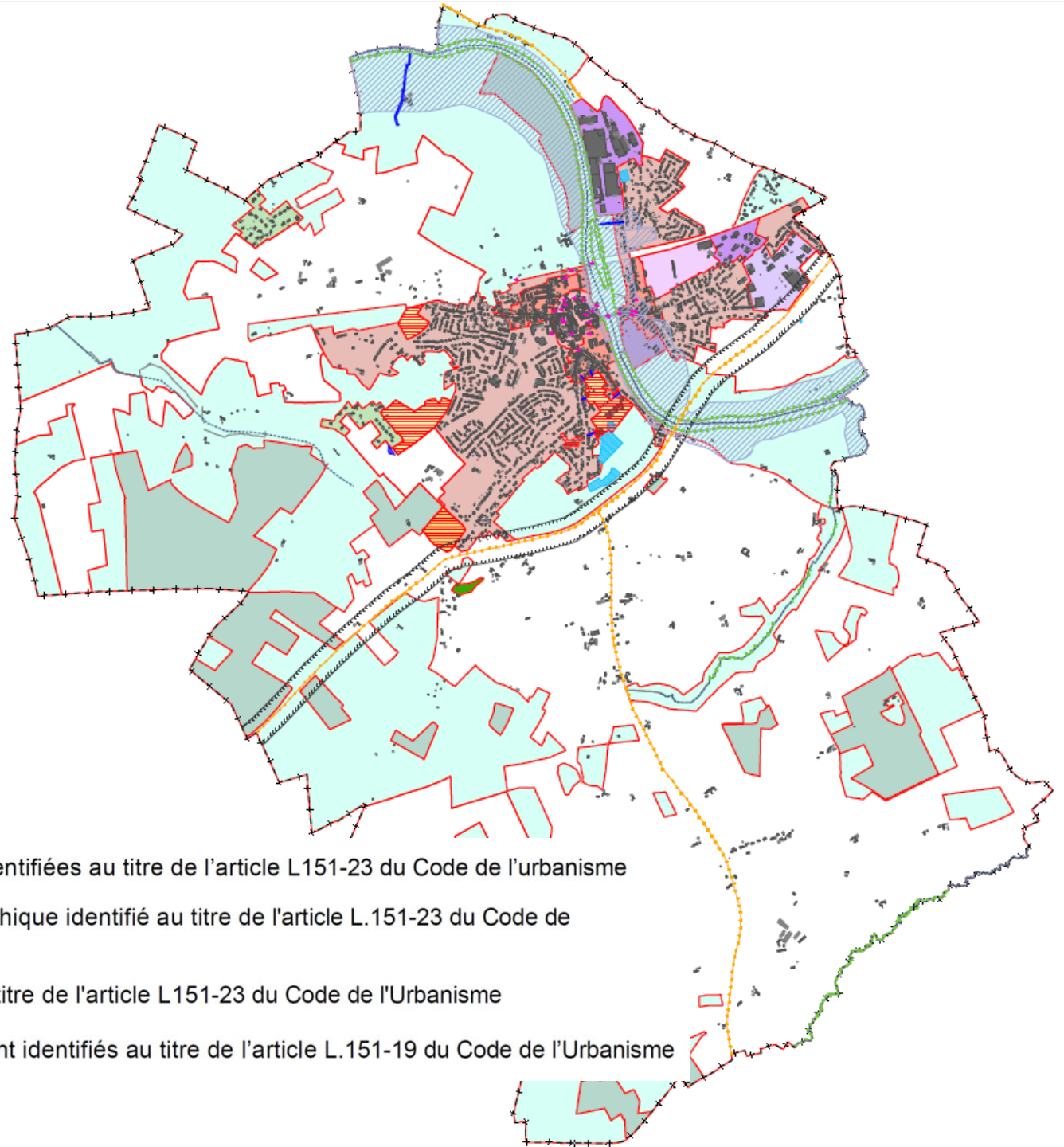
Fontenelles

- un siège d'exploitation
- nombreuses coupures à l'urbanisation

## 5 - Les éléments de protection du patrimoine







Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



Réseau hydrographique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Elément et bâtiment identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

# La protection du **patrimoine bâti**

- Permet de préserver des éléments du patrimoine
- Les éléments du patrimoine identifiés doivent être protégés sauf pour :
  - ✓ Des raisons de sécurité ou sanitaires ;
  - ✓ Des projets d'intérêt général ;
  - ✓ Pour les murs pour la création d'accès.
- Les bâtiments protégés peuvent être rénovés sous réserve de préserver l'architecture traditionnelle du bâtiment.



Elément et bâtiment identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

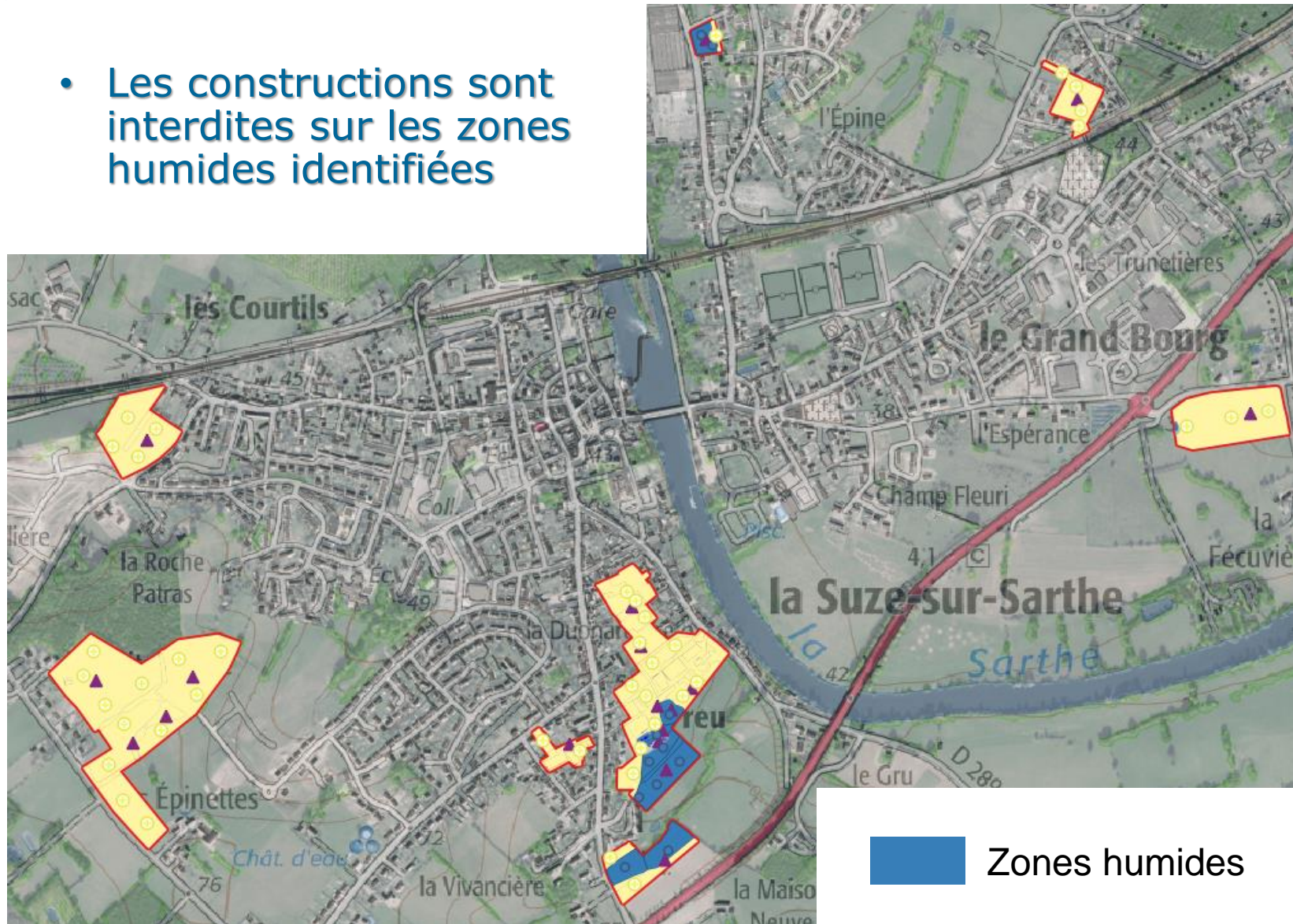
# La protection du patrimoine bâti





# La protection des zones humides

- Les constructions sont interdites sur les zones humides identifiées

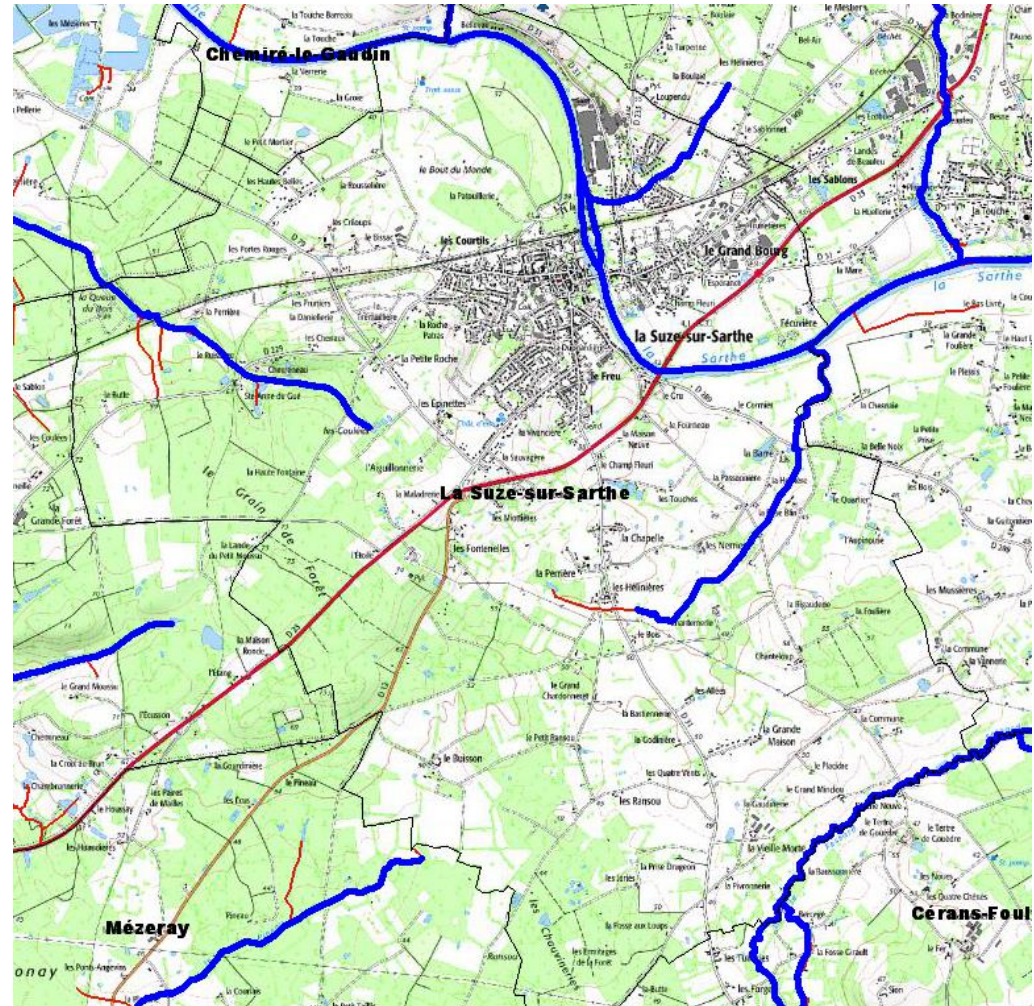




# La protection des **cours d'eau** et des **haies**

Le PLU préserve les cours d'eau identifié en bleu sur la carte ci-contre et les haies les bordants.

Les constructions à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau sont interdites



## 6 - Suite de la **procédure**



# Présentation de la procédure

## Phase technique : phase de travail, réflexion

- Élaboration du diagnostic
- Définition des objectifs à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement

## **ARRET DU PLU en conseil municipal**

### Phase administrative : phase de consultation

- Consultation des services de l'État

**Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE**

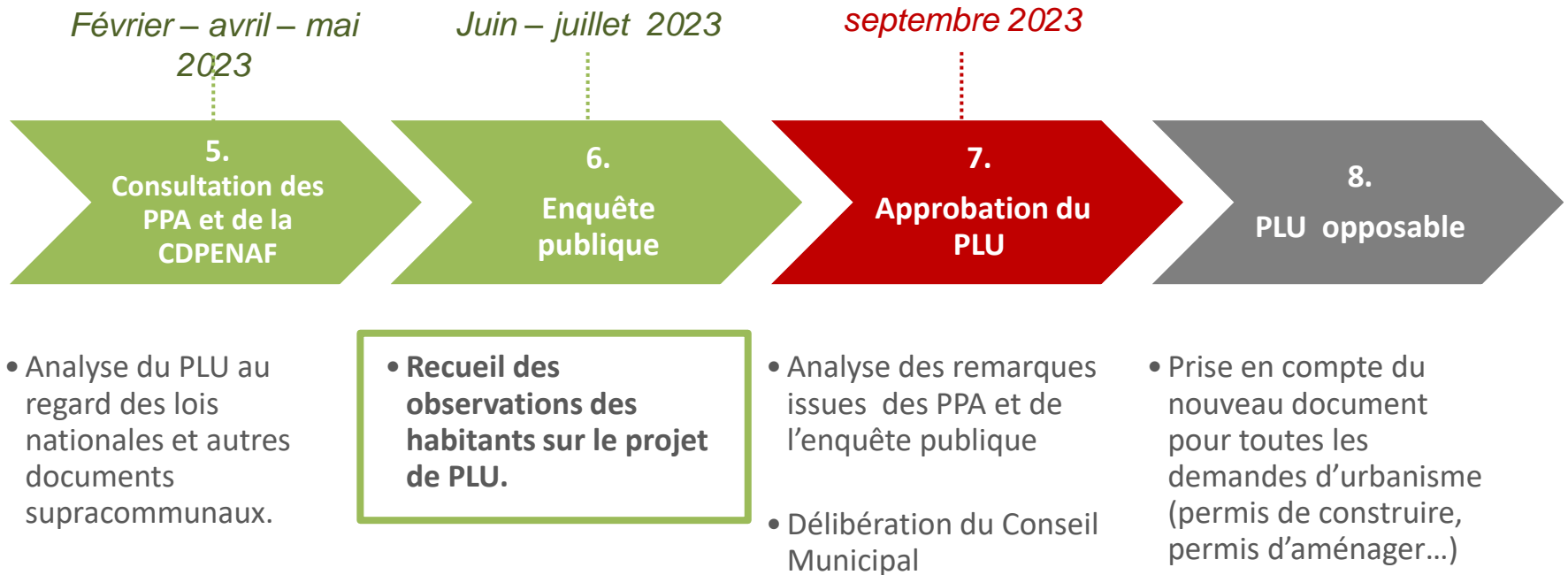
**APPROBATION en conseil municipal  
= document définitif**

# Présentation de la procédure



## Phase technique

# Présentation de la procédure



## Phase administrative



22 novembre 2022



**PLU de La Suze-sur-Sarthe**  
Merci de votre attention