

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



**Document provisoire à présenter aux personnes publiques associées et consultées le 06/09/2013**  
**Présenté en réunion publique le 12/11/2013**



**Doc n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

# SOMMAIRE

Préambule.....	3
Stratégie du scénario retenu et objectifs de la commune de Sainte-Suzanne.....	5
<b>Orientations générales de l'aménagement.....</b>	<b>6</b>
Promouvoir l'identité et le rayonnement touristique	
Mettre en lumière le patrimoine par une approche globale	
Agir pour la qualité des paysages et du cadre de vie des habitants	
Maintenir « l'esprit village »	
Un niveau d'équipements en cohérence avec les ambitions municipales	
<b>Les politiques urbaines.....</b>	<b>14</b>
Proposer une offre de logements accessibles à tous	
Développer les liaisons douces et les itinéraires de randonnée	
Soutenir les acteurs économiques et l'accès aux loisirs	
<b>Orientations générales environnementales.....</b>	<b>18</b>
Une logique de développement durable du territoire	
<b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</b>	<b>20</b>
Les objectifs chiffrés	
Un projet très sobre en consommation d'espace	
<b>Annexes : le nouveau cadre législatif des PLU.....</b>	<b>22</b>

# PRÉAMBULE

## 1. La démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

Le P.A.D.D constitue l'étape centrale de la révision du POS en PLU de la commune. Il est le « cœur » du projet politique d'aménagement du territoire. Il synthétise les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix prochaines années environ. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire,
- les observations collectées de la phase de concertation avec la population,
- la prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses,
- le porter à connaissance (PAC) et les préconisations des services de l'Etat,

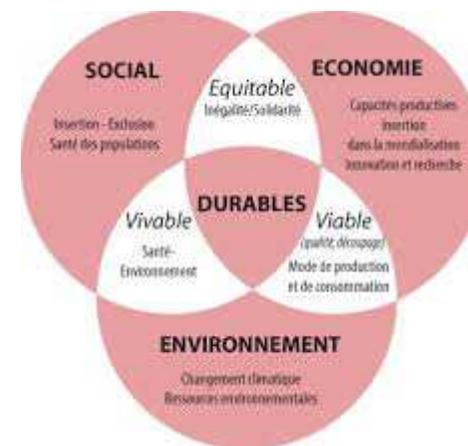
Il permet d'articuler une vision prospective de moyen terme avec les actions à plus court terme. Le P.A.D.D n'a aucun caractère prescriptif. Il trace une politique générale devant servir de colonne vertébrale pour l'ensemble des actions qui sont déclinées dans le projet de PLU.

Destiné à l'ensemble des citoyens, le P.A.D.D n'a pas à être technique, ni complexe. Il doit donner une information claire à la population qui souhaiterait s'informer sur le projet communal. Les orientations générales sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de la concertation.

## 2. Les objectifs fondamentaux du P.A.D.D

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette pièce constitue la clé de voûte du document d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans une évolution législative récente, marquée par la promulgation, le 12 juillet 2010 de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD (cf. annexe), et la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche.



L'écriture de ce projet de territoire a été réalisée en cohérence avec les dispositions des documents de portée supérieure suivants : SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de Mayenne (approuvé le 28 juin 2007) et de Sarthe Aval (en phase d'instruction).

Les études en cours viennent alimenter le contenu du projet et confirment certaines de ses orientations générales (étude de la 3C sur les trames vertes et bleues par exemple...).

**Le présent projet et notamment ses thèmes de réflexion ont été définis dans le cadre de ces nouvelles lois, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.**

4

Au-delà du P.A.D.D, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement et précisent les orientations générales de l'aménagement du présent document. Dans ce domaine elles peuvent :

- définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune,
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, réaménager,
- comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et des équipements correspondants,
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## STRATÉGIE DU SCÉNARIO RETENU ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE

La réflexion sur les objectifs et les modalités de développement de la commune a été marquée par la réalisation de différents scénarios « possibles » ou « probables » à long terme, c'est-à-dire un délai d'environ 10 années pour un PLU.

Les scénarios sur lesquels les élus ont eu à se prononcer ont été élaborés à partir de faits historiques, de tendances et de prospectives.

Le présent PADD est le reflet d'un scénario retenu, qui doit permettre à la commune d'entrevoir un développement harmonieux de son territoire, en phase avec les nouvelles exigences d'un urbanisme de qualité, respectueux de l'environnement.

### Le scénario retenu : un patrimoine d'exception et un bien-vivre ensemble à affirmer

Située au cœur de la Communauté de Communes des Coëvrons (3C), la commune de Sainte-Suzanne se caractérise par un environnement rural, d'où émergent de nombreuses initiatives contribuant à sa mise en valeur. Le scénario retenu s'est affirmé autour de cette identité rurale au charme certain, qui constitue depuis de nombreuses années désormais l'atout majeur de l'attractivité communale.

Cette identité communale constitue par ailleurs le point de rencontre des habitants, qu'ils soient résidents principaux ou résidents secondaires, mais également des visiteurs d'un jour qui souhaitent parcourir les lieux et milieux d'intérêt historique, écologique, ou culturel.

**Les orientations déclinées ci-après s'attachent à affirmer l'économie locale, soutenir ses spécificités, et conforter les équipements et les services indispensables au bien-être de la population.** La valorisation de ces potentiels ne peut être acceptable qu'en veillant au respect des espaces agricoles, naturels et paysagers.



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'AMÉNAGEMENT

## Promouvoir l'identité et le rayonnement touristique

L'une des exigences incontournables du projet est, bien entendu, celle visant à mettre en valeur les différents éléments identitaires de la commune, qui forge sa réputation sur la scène départementale et régionale. L'attractivité de Sainte-Suzanne auprès du grand public et l'attachement au territoire de ses habitants est incontestable. Elle traduit une image de qualité que le projet de PLU entend prolonger à l'avenir.

- **Poursuivre la protection et la mise en valeur d'un site emblématique**

Le site en promontoire de la cité médiévale est un marqueur important dans la lecture des grands paysages locaux. L'ancienne forteresse visible en de nombreux points de la commune dévoile ses lignes patrimoniales et architecturales au plus grand nombre. Les nombreux parcours de randonnée multiplient les fenêtres visuelles sur cet ensemble urbain remarquable.

**La collectivité entend en conséquence se donner les moyens de préserver et de valoriser la cité de Sainte-Suzanne et ses abords de toute atteinte qui pourraient nuire à sa qualité intrinsèque.** Pour ce faire, elle fixe plusieurs objectifs<sup>1</sup> :

- **Renforcer l'unité paysagère des abords du village**, en maintenant autant que possible un paysage champêtre, constitué par un complexe bocager encore important aujourd'hui et relevant parfois d'un témoignage ancien.
- **Préserver les principaux axes de vue fuyant sur l'ensemble bâti ancien du promontoire.**
- **Développer l'attrait touristique et la curiosité aux abords de l'Erve dans son parcours « urbain », par des aménagements et des installations en association harmonieuse avec l'environnement.** Cette vallée, lieu d'implantation des principales entités de la commune crée du lien géographique entre le bourg-ancien, le hameau « Rivière » et les sites du « Grand Moulin » et du « Tertre Ganne ». Un patrimoine hydraulique est d'ailleurs venu se greffer sur les berges de la rivière pour en soutirer son énergie.

- **Soutenir l'économie durable et l'innovation touristique / culturelle**

L'économie touristique est indissociable du fonctionnement de Sainte-Suzanne. Son importance est à la hauteur du potentiel et de son attractivité. La politique de labellisation (avec la réussite que l'on connaît<sup>2</sup>) vient confirmer l'empreinte de plus en plus forte de l'économie culturelle et touristique sur la dynamique territoriale. Elle laisse par ailleurs suggérer de généreuses perspectives de développement.

La collectivité, consciente de ses atouts, souhaite laisser libre recours à l'imagination collective, qui permettrait de compléter l'offre touristique au service de l'économie locale.

**Le prolongement de l'innovation touristique figure donc parmi les objectifs prioritaires de la commune pour diversifier et rendre accessible**

<sup>1</sup> En complément de la législation actuelle sur les Monuments Historiques ; la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc.

<sup>2</sup> La commune est récompensée par 7 labels, dont les prestigieux comme « Les Plus Beaux de France », « Petite Cité de Caractère », « Pays d'art et d'histoire »...

au plus grand nombre son patrimoine. La synergie des actions menées avec la 3C doit être poursuivie, afin de coordonner de façon cohérente et concertée les actions de mise en réseau du patrimoine.

### Mettre en lumière le patrimoine en adoptant une gestion globale et équilibrée

- **Adopter une démarche globale de préservation du patrimoine rural**

La densité du patrimoine à Sainte-Suzanne ne se limite pas uniquement à la cité médiévale, qui bénéficie, par ailleurs d'une protection au titre des Monuments Historiques. Sans remettre en cause cet état de fait, la collectivité souhaite porter son regard sur les éléments de patrimoine bâtis représentatifs et/ou remarquables, qui ne figurent aujourd'hui sur aucun registre, mais qui, pourtant sont le témoignage direct et visuel de l'histoire et de la culture locale.

**Ce patrimoine d'intérêt architectural qui foisonne sur la commune présente une vulnérabilité puisque ne disposant pas de protection réglementaire. En ce sens, il mérite une mise en lumière spécifique, s'affranchissant ainsi des « frontières » de la cité.**

Les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions seront plus précises (centre bourg, hameaux anciens) : respect des volumétries, des matériaux de couverture traditionnels, des pentes de toiture, des types d'ouvertures, des éléments de modénature (décors des façades), des clôtures. **Le permis de démolir sera obligatoire sur les éléments repérés au règlement graphique, assurant un droit de regard de la collectivité sur son patrimoine.**

Cette approche globale sera menée de façon harmonieuse et réfléchie en lien avec la préservation des motifs végétaux (cf. préservation de la maille bocagère, des arbres isolés...). Les éléments de « petit patrimoine » seront également préservés. Ils constituent en effet des éléments ponctuels de lecture et de compréhension du paysage urbain et rural.

- **Soutenir la qualité architecturale et paysagère dans les futures opérations urbaines**

Les opérations de constructions, individuelles ou groupées, devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité des sites urbains, la qualité des espaces publics et l'intimité sur les parties privatives.

Des règles définiront le mode d'implantation du bâti sur son terrain : respect des alignements dans le centre bourg et les hameaux anciens, implantation sur au moins une des limites séparatives.

Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront les principes à respecter pour garantir l'intégration des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants : continuités bâties à marquer, espaces publics à structurer par le bâti ou les clôtures, configuration des espaces privatifs, organisation du stationnement, de l'interface espace public / espace privé.

**Les projets faisant la démonstration d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'une recherche d'une architecture contemporaine en harmonie avec l'environnement bâti existant seront admis.**

Le règlement précisera les conditions dans lesquelles peuvent être admis ces projets d'architecture contemporaine et/ou mettant en œuvre une démarche environnementale : compacité des volumes, forme et positionnement des ouvertures, performances d'isolation, matériaux recyclables ou peu productifs d'énergie grise (énergie nécessaire à la production, transport, usage et recyclage du produit), dispositifs de production d'énergie renouvelable, gestion des eaux de pluie).

L'utilisation des énergies renouvelables ne devra pas être en contradiction avec la préservation du patrimoine bâti ancien. Un compromis devra être trouvé pour ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives remarquables visibles depuis l'espace public.

### Agir pour la qualité des paysages et du cadre de vie des habitants

- **Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville**

Les entrées de ville doit être traitées et améliorées sur les sections suivantes :

- **Route de Chammes, RD125.** Cette entrée de ville au S/O du village, propose une perspective lointaine sur le promontoire. Celle-ci est altérée par la traversée de la zone artisanale (stockage, architecture de faible qualité, clôtures hétérogènes...). La collectivité a récemment entrepris l'aménagement un espace paysager pour assurer une meilleure intégration de l'entrée du hameau jouxtant la ZA. Cette action devra être complétée. Le boisement au sud de la ZA, qui marque la lisière urbaine sera protégé, en partie.
- **Route de Torcé, RD9.** Cette entrée de ville au nord du bourg, figure parmi les plus pittoresques. Elle donne à voir de façon remarquable sur la face nord du promontoire, d'où émergent de nombreux affleurements rocheux. Cette entrée de ville dessert le cimetière, l'aire de stationnement de camping-cars (prochainement réaménagée, cf. chapitre sur les déplacements) et termine son parcours sur la place Ambroise de Loré, espace névralgique du village et zone de rencontre importante (les commerces, restaurants, services, commodités y sont nombreux...). Pourtant, cette voie souffre aujourd'hui d'un traitement inadapté, en particulier pour le déplacement des piétons et des cycles. La collectivité, dans le cadre de la mise en chantier du contournement nord du bourg va procéder à un vaste plan d'aménagement et de requalification de cette entrée de ville, afin de lui donner un caractère à la hauteur de son potentiel.
- **Route de Montsûrs, RD9.** Cette entrée de ville à l'ouest de la commune est un axe fréquenté entre Montsûrs et Sainte-Suzanne. Cette voie, très rectiligne, doit être aménagée à court terme, avec la création d'une patte d'oie, en limite urbaine. Celle-ci permettra d'emprunter la voie de contournement et d'éviter la traversée du village. **L'autre enjeu pour la collectivité sera de sécuriser les abords de l'école publique.**
- **Route d'Evron, RD7.** Cette entrée de ville a déjà fait l'objet d'une requalification. Le contournement routier doit permettre la création d'une aire de stationnement en partie nord et clore l'aménagement de l'entrée de ville.

- **Préserver l'intimité du village**

L'un des atouts du village de Sainte-Suzanne réside dans l'écrin de nature plutôt préservé qui le ceinture. La déclivité du site et le tracé de la vallée de l'Erve ont eu pour conséquence positive de maintenir l'ensemble bâti ancien « dans son jus ». Il est important de maintenir cette dominante végétale autour du bourg et de lutter contre l'étalement urbain.

A cet égard, les travaux d'infrastructures de la tranche n°1 du contournement, qui englobent les extensions pavillonnaires récentes, devront être soignés et adaptés au contexte du site et à son environnement. **Cet ouvrage, outre l'intérêt qu'il suscite pour réduire le flux de poids-lourds au centre du village, va marquer durablement une limite nette à l'urbanisation.**

La préservation des exploitations agricoles sur la commune (et celle proche du bourg) est un facteur primordial du maintien de la qualité des paysages.

- **Protéger les motifs paysagers d'agrément**

Les parcs et jardins font partie de l'identité et du fonctionnement culturel du village. Cette proportion d'espaces verts urbains est plus importante encore à l'intérieur des remparts de la cité médiévale. **Pour l'intérêt qu'ils suscitent (écologie, ombrage, esthétisme, histoire,...), ces différents motifs paysagers et arborés seront préservés d'une urbanisation, indépendamment de leur localisation géographique.** Parmi les plus importants, on peut citer :

- Le parc du Château et les douves,
- Les jardins des remparts,
- Le jardin du Grenier à Sel,
- Le parc de la mairie (parc de la « Butte-Verte »),
- Les jardins privés des demeures situées sur la rue des Charrières...

Le coteau boisé rive droite de l'Erve, sera également à préserver, ainsi que les nombreux jardins accompagnant les linéaires de remparts.

- **Poursuivre la valorisation et la mise en sécurité des espaces publics**

La qualité d'image et d'usage des espaces publics dans le cadre de projets d'aménagement devra être prise en compte, notamment sur les points suivants :

- Limiter les espaces accessibles aux voitures, pour un fonctionnement apaisé et sécurisé,
- Aménager des places et aires de jeux collectifs adaptés à la demande,
- Valoriser les transitions entre les espaces privatifs, semi-privatifs et publics.

**La qualité des espaces publics permettra d'améliorer le cadre de vie de la population et donc l'attractivité de la commune.** Ils créeront, en outre, une association harmonieuse et une mise en scène du patrimoine ancien.

Les actions à engager :

- Poursuivre l'aménagement et la piétonisation de la place Ambroise de Loré (suivant le calendrier de mise en service la déviation).

- **Mettre en scène le complexe bocager**

Le bocage est intimement associé à l'image de Sainte-Suzanne. Il est le reflet d'une agriculture traditionnellement familiale tournée vers l'élevage. Aujourd'hui, ce complexe bocager représente un support privilégié pour soutenir les initiatives engagées dans le développement d'un tourisme « vert », axé sur la découverte et la recherche de nature. Les usages, les représentations et les attentes autour du bocage sont multiples et différenciés. **Un équilibre doit être recherché, en association étroite avec les exploitants agricoles pour maintenir un réseau de haies d'intérêt remarquable qui participera de la constitution de la trame verte et bleue du territoire (en lien avec les communes limitrophes).** Ponctuellement, et selon les besoins, des actions de reconnexion écologique pourront être engagées à certains endroits de la commune pour consolider certains corridors structurants.

Seront préservées prioritairement, les haies :

- d'intérêt fonctionnel, qui assure une action anti-érosive par leur implantation appropriée en secteur de pente,
- d'intérêt paysager, qui garantisse une insertion douce des volumes bâtis dans l'environnement,
- d'intérêt écologique, qui assure un rôle majeur dans le fonctionnement des continuités écologiques (par ex. des haies qui permettent de créer des liens avec un réservoir biologique)
- d'intérêt touristique, en accompagnant le promeneur le long des sentiers de la commune (haies sur talus par exemple).

Le PLU devra prévoir un cadre d'intervention qui permette une évolution dynamique du bocage. Les modes de compensation seront déterminés et adaptés selon la qualité des haies repérées.

**Certains arbres isolés ayant une allure remarquable et/ou présentant une valeur culturelle indéniable seront protégés.**

### **Maintenir l'esprit « village »**

Les tendances d'évolutions de Sainte-Suzanne sont partiellement corrélées à la proximité immédiate de la commune d'Evron, chef-lieu de canton. De façon générale, les perspectives de développement sont faibles, pour un territoire assez éloigné des centres décisionnels et d'emplois.

- **Un objectif mesuré d'accroissement démographique**

La commune connaît une fluctuation régulière de sa population depuis 40 ans. La population s'élevait à 975 habitants en 2010, en érosion de 47 habitants par rapport à 1999, où le seuil des 1 000 habitants avait été franchi pour la 1<sup>ère</sup> fois. La fermeture d'une maison de retraite privée en est la cause principale.

Le solde migratoire assure une fonction de régulation de la population. Son affaiblissement dans les années 2000 ne suffit plus à faire face à un solde naturel déficitaire, et marque le démarrage d'un processus de vieillissement de la population.

Les projections INSEE pour le département de la Mayenne, sur la période 2007/2040 laisse présager une évolution faible de la population, de l'ordre de 0.4 point annuel. Si l'on ne peut exclure une valorisation de ce taux, la commune de Sainte-Suzanne préfère élaborer son projet à partir de cette hypothèse réaliste de croissance.

**Le taux de croissance retenu à 0.4% par an, est néanmoins supérieur à celui constaté sur la commune entre 1968 et 2009, de l'ordre de 0.24% par an.** Le ralentissement du marché des résidences secondaires qui représente près du quart de parc de logements depuis la crise économique et le recentrage des mobilités résidentielles vers les pôles d'emplois (Evron, Montsûrs, Vaige pour la 3C) sont quelque-une des raisons qui laissent à penser que l'attractivité de Sainte-Suzanne ne devrait pas être sublimée dans les 10 prochaines années.

Toutefois, cette décision municipale est en adéquation avec la capacité des équipements et des réseaux.

**Les surfaces foncières nécessaires à la réalisation du scénario démographique sont évaluées à 0.3 hectare.**

- **Centrer sur le développement de l'urbanisation sur le bourg, « cœur de village »**

Le bourg de Sainte-Suzanne est la principale centralité urbaine de la commune. La dispersion importante des secteurs d'habitats (écarts, fermes...) est l'héritage d'une agriculture d'élevage. **Afin de donner le maximum de confort aux futurs ménages et dans le souci de compléter le chaland de l'appareil commercial du bourg, la municipalité décide de centrer exclusivement son urbanisation future sur le bourg.**

Face à l'enjeu de réduction de la consommation d'espaces agricoles, les secteurs pressentis pour l'habitat seront positionnés à l'intérieur des parties agglomérées du bourg, en densification. **L'enveloppe urbaine est contenue dans ses limites actuelles.** Des réserves foncières, pourraient être mobilisées à long terme. Ces terrains sont situés au sud de la future voie de contournement (et de l'actuel chemin de Poil de Brebis).

Cette orientation encourage le façonnement d'un village de proximité où les déplacements « doux et courts » seront privilégiés (déclinaison locale de l'objectif de réduction des gaz à effet de serre)

**En conséquence, le reste de la commune ne sera ni étendu ni densifié. L'urbanisation diffuse est stoppée.**

- **Un scénario démographique qui nécessite la production de 37 logements supplémentaires**

Sur la base d'une poursuite de la décohabitation, à 2.25 personnes par résidence principale<sup>3</sup>, ce sont 37 ménages supplémentaires que la collectivité devra prévoir dans son projet d'urbanisme à horizon 2024.

Ce chiffre correspond à une valeur brute pour laquelle il est soustrait :

- 5 logements vacants seront à réhabiliter (action qui pourra être menée de façon complémentaire au PLU),
- 21 lots environ correspondant à un projet d'aménagement privé, « coup parti » (projet engagé depuis 2008, les travaux de viabilisation ayant déjà été effectués, « Le Closeau »),
- 3 lots à cours de commercialisation sur le lotissement « La Taconnière »,
- 2 lots en cours sur la rue du Champatoire.

**Au final, le volume de logements à produire est faible. Il est évalué à 6 logements, qui seront selon toute vraisemblance créés par le jeu de la densification ou de la transformation de constructions existantes. Le faible taux de croissance retenu et le potentiel de logements en attente sur le territoire suffisent à atteindre l'objectif démographique. La marge de manœuvre de la collectivité pour de nouveaux projets est donc assez limitée. Les besoins fonciers sont en conséquence fortement réduits pour les 10 prochaines années, pour l'urbanisation à vocation d'habitat.**

<sup>3</sup> 2.35 personnes par résidence principale en 2009.

- **Offrir à la commune la possibilité de poursuivre sa politique de maîtrise foncière**

Le droit de préemption urbain (DPU) sera prolongé au PLU pour mettre en action une politique d'acquisition foncière globale et préventive. Le périmètre d'application couvre les secteurs urbains (U) et à urbaniser (AU) sur lesquels de nouvelles constructions et/ou installations sont attendues.

### Un niveau d'équipements en cohérence avec les ambitions municipales

Le scénario de développement retenu nécessite de conforter, de mettre aux normes et d'aménager des espaces de vie collective qui participent au développement du lien social, familial et associatif. Le niveau d'équipements sur la commune est déjà suffisamment étoffé et supportera l'arrivée prévue de nouveaux résidents permanents.

Les équipements et les services à développer sont les suivants :

**D'une part, les équipements d'infrastructures correspondent à la satisfaction des nouveaux besoins qui naîtront du développement envisagé. Plusieurs orientations peuvent être avancées :**

- **Consolider la polarité d'équipements publics sur la route de Montsûrs.**

Parallèlement à l'aménagement de cette entrée de ville, la commune réfléchit au regroupement d'activités culturelles, éducatives et médicales qui apporteront une lisibilité à l'ensemble du site, situé en position centrale sur le bourg.

- **Prévoir l'extension et l'aménagement du cimetière**

L'exiguïté du cimetière oblige la municipalité à prévoir son extension prochaine. Les abords du cimetière devront être maintenus à l'état naturel pour assurer la continuité des perspectives depuis la route de Torcé, à forte sensibilité paysagère.

- **Conforter l'offre de services pour la population**

La mise en travaux du projet de contournement nord du bourg crée un « effet d'aubaine » pour la commune, qui prévoit l'implantation d'un SDIS et d'un EHPAD à la sortie du bourg, route de Montsûrs, à proximité de la future patte d'oie.

- **Associer les actions de développement de la desserte numérique au projet de territoire**

L'accès aux services numériques constitue aujourd'hui une condition importante au développement de l'économie et au fonctionnement des services. L'aménagement du territoire doit être envisagé de façon programmée et équitable. **L'orientation consistant à recentrer l'urbanisation sur le bourg contribue à faciliter l'accès au réseau numérique pour le maximum de particuliers et de professionnels.**

- **Encourager une politique d'économie d'énergie dans la réalisation et la gestion des équipements communaux**

Dans une perspective de développement durable, pour réaliser des économies d'énergie à terme dans le coût de gestion, et afin de ne pas hypothéquer les capacités futures de répondre à la demande énergétique, une attention particulière sera apportée aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

## LES POLITIQUES URBAINES

La programmation de logements a été conçue en considérant en premier lieu « l'esprit village » de la commune et son identité rurale.

### Proposer une offre de logements accessibles à tous

- **Moduler la taille des parcelles et tendre vers des formes urbaines plus denses**

L'objectif est de permettre un parcours résidentiel le plus complet possible sur la commune pour éviter le départ ou l'exclusion des populations les plus modestes. Les besoins sont par essence évolutifs et suivent les grandes étapes de la vie (naissance, divorce,...).

Pour atteindre cet objectif, des actions au PLU devront être engagées pour prévoir une programmation diversifiée. La recherche de la mixité sociale sera principalement encouragée par la recherche de formes urbaines variées. En effet, l'accession à la propriété demeure l'acte d'entrée majoritaire sur la commune.

Le développement d'une offre locative sociale et de logements adaptés aux personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur la commune, devra être encouragé, sans pour autant que des objectifs précis soient déterminés au projet. Les opportunités devront être saisies en association, le cas échéant, avec les bailleurs sociaux.

**Pour atteindre l'objectif d'économie d'espace et renouer avec des formes urbaines en harmonie avec le tissu ancien, la densité minimale est fixée à 16 logements à l'hectare. Cette densité s'appliquera dans les secteurs soumis à un programme d'aménagement d'ensemble. Cette densité, qui constitue un seuil minimal pourra être majorée après analyse de la spécificité des îlots et/ou secteurs à aménager et particulièrement au regard du projet par rapport avec l'environnement bâti existant (insertion harmonieuse).**

### Développer les liaisons douces et les itinéraires de randonnée

Sainte-Suzanne bénéficie de la proximité d'espaces naturels et agricoles : la vallée de l'Erve, la forêt de Charnie... Les espaces urbanisés du bourg sont en contact étroit avec ces grands ensembles naturels qui forment un cadre de vie très attractif. De plus, l'interpénétration d'espaces bâtis et non bâtis multiplient les surfaces de contact entre le village et la nature.

Plusieurs actions sont prévues pour développer l'offre de déplacements doux :

- Améliorer les conditions de stationnement au départ des sentiers de randonnée sur le hameau « Rivière », en aménageant le parking du complexe sportif et de la salle multi-activités (signalétique particulièrement). La collectivité projette de se porter acquéreur des terrains entre la salle et la ZA.
- Aménager un chemin direct en parcours « nature » entre la cité et le hameau « Rivière », pour éviter d'emprunter la RD7 ou route de Sablé/Sarthe, dangereuse (chemin piétonnier venant de la rue de la Croix-Rouge et longeant le lieu-dit « Les Vignes »).
- Aménager une liaison entre le cimetière et « Grand Moulin » en empruntant le coteau.

- Réfléchir à la mise en œuvre d'un itinéraire de promenade entre Evron et Sainte-Suzanne et entre Assé-le-Béranger et Sainte-Suzanne, en empruntant des chemins ruraux existants.

Plus généralement, chaque opération d'aménagement devra permettre d'améliorer et de pacifier les liaisons entre les quartiers. Les zones de rencontres seront développées pour apaiser les rapports entre les différentes mobilités (voiture, piétons, cycles,...)

L'usage de l'espace public dans les programmes d'aménagement devra être analysé pour aboutir au meilleur partage entre le transport carbone et les circulations douces (piétons et cycles). Le principe des voies partagées sera privilégié dans les secteurs à aménager supportant un faible trafic.

- **Répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

L'ensemble des équipements et des aménagements réalisés prendra en compte les exigences d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite. Toute intervention sur le domaine public devra répondre aux exigences du Plan de Mise en Accessibilité des Voies et des Espaces Publics (PAVE).

- **Améliorer l'offre de stationnement et les infrastructures**

Plusieurs projets sont à l'étude pour offrir davantage de confort de stationnement aux habitants et aux visiteurs à l'intérieur de la cité :

- Création d'un parking relais et de covoiturage, à l'entrée nord de la commune, sur la route d'Evron, dans le cadre du projet de contournement,
- Extension et aménagement du parking sur la rue du Camp des Anglais,
- Extension du parking sur la rue de Guillaume Le Conquérant,
- Aménagement d'une aire de stationnement à proximité du départ des circuits de randonnée sur le secteur « Rivière »...

**Tous ces projets devront s'attacher à prévoir un volet paysager important et des aménagements adaptés pour les différents publics. Ces lieux de convergence temporaire seront irrigués par des liaisons douces pour en faire des espaces ouverts et connectés au reste de la commune.**

**La poursuite du contournement de Sainte-Suzanne (prolongement à l'ouest du bourg), sans être remise en cause au présent projet, devra nécessairement être débattue au cours de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) par l'ensemble des acteurs du territoire. Son utilité devra être justifiée à l'échelle d'un bassin de vie dans le respect des objectifs du développement durable.**

### Le développement économique et les loisirs

- **Développer la vie associative et la cohésion sociale**

Le dynamisme et la convivialité de la vie sociale doivent également constituer un des éléments d'attractivité du « bien vivre » sur la commune. Le maintien d'un tissu associatif est un enjeu de lien social et générationnel à conforter.

- **Prévoir le développement du complexe sportif**

Principal espace de rencontre et supports de nombreuses activités socio-culturelles et sportives, le site du complexe sportif sera étoffé à l'avenir, dans sa partie sud. Aucun projet précis n'est connu à ce jour. Néanmoins, il devra être complémentaire à l'offre proposée actuellement.

- **Contenir l'évolution de la zone d'activités artisanales**

Le développement économique est une compétence communautaire. Actuellement, aucune zone d'activité d'intérêt communautaire n'est située sur la commune. Sur la zone d'activités de Chammes, plusieurs entreprises sont regroupées. Toutefois, celle-ci n'a pas vocation à être étendue. Les réserves foncières actuellement disponibles au sud de la ZA seront supprimées car impactées par le risque d'inondation de l'Erve.

**Une augmentation de capacité sera admise sur une partie du boisement situé au sud de la zone, dans le prolongement des établissements existants.**

- **Soutenir l'appareil commercial qui anime le village**

Si le document d'urbanisme ne peut pas intervenir ou interagir sur le comportement des consommateurs, il peut en revanche influencer sur la concentration des potentiels clients sur une aire géographique identifiée. La décision du projet visant à recentrer l'effort de construction sur le bourg devrait permettre de faciliter l'accès aux commerces et services en activité.

- **Admettre l'artisanat en centre-bourg en mettant l'accent sur la mixité des fonctions urbaines**

Les emplois créés par le tissu des commerces, services, administrations, artisans sur l'ensemble de la commune sera préservé. Le projet facilitera le développement de ces structures de proximité nécessaire au bon fonctionnement et à la vitalité d'une commune, dans la mesure où l'activité est compatible avec le voisinage d'habitations. En revanche, pour les activités nuisantes ou nécessitant des locaux trop importants, un transfert vers les zones d'activités économiques sera privilégié (sur la commune ou hors de la commune).

Le changement de destination de bâtiments existants en campagne pour un usage d'activité économique sera interdit.

- **Préserver et accompagner l'activité agricole**

L'agriculture représente une activité structurante et fortement ancrée dans l'identité de la commune. Le maintien des exploitations en place constitue une condition de conservation d'une agriculture à échelle humaine. Mais les espaces agricoles sont avant tout des espaces de production de ressources/matières premières renouvelables, alimentaires ou autres. Les espaces boisés assurent cette même fonction en offrant, à partir d'un mode de gestion maîtrisé, la production de matériaux de construction, de matière première pour la fabrication de biens manufacturés ou produits de chauffage. Ces espaces représentent une valeur économique d'avenir dans un contexte d'épuisement inéluctable des ressources d'énergie fossile. Ils doivent donc être au maximum préservés de toute destruction.

**La préservation des activités agricoles est étroitement liée au choix de développement urbain et environnementaux.** L'objectif général d'assurer les capacités de développement, d'adaptation et de diversification des exploitations agricoles renvoie aux grands principes suivants :

- Limiter la consommation d'espace et le mitage des terres agricoles,
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et intègres, notamment les plus stratégiques,
- Soutenir les exploitants en fonction, dans leur démarche de développement, de modernisation et de diversification,
  - o Maintien d'un espace tampon entre les zones urbaines ou à urbaniser et toute construction agricole susceptible de générer des nuisances.
  - o Encadrer le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de sorte à ne pas créer des contraintes supplémentaires pour les agriculteurs.
- Favoriser la qualité paysagère des exploitations agricoles,
  - o Implanter les constructions de sorte à former un ensemble cohérent avec le site d'exploitation (dans la mesure où les contraintes techniques le permettent), afin de préserver les qualités paysagères des sites et des paysages.
- Intégrer la problématique des circulations agricoles au niveau de la planification des extensions urbaines et des infrastructures routières.

### Une logique de développement durable du territoire

- **Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire et protéger les milieux naturels sensibles**

Le territoire de Sainte-Suzanne est le support d'une biodiversité remarquable : la synergie environnementale de l'Erve et de ses affluents, la forêt de Charnie, le complexe bocager, ... en constituent les principaux éléments.

Les milieux aquatiques qui associent sur la commune les cours d'eau et les zones humides, joue un rôle fondamental sur la qualité de la ressource en eau (l'un des objectifs du programme 2010-2015 du SDAGE Loire-Bretagne), mais également sur la biodiversité (zones de frayères, espèces inféodées...) et les loisirs (espaces ludiques...).

L'interconnexion des milieux humides doit être préservée en évitant toute segmentation des milieux par des constructions ou infrastructures (trame bleue). L'intérêt environnemental de ces milieux réside en effet dans leur continuité en formant des corridors écologiques permettant la migration des espèces et le bon fonctionnement des écosystèmes. Les structures végétales (haies, taillis, arbres isolés, ...) constituent d'autres éléments de continuités écologiques vertes : les trames vertes.

**La mise en réseau avec les réservoirs de biodiversité environnants favorisera durablement les échanges entre les différentes populations faunistiques et floristiques. Il s'agira de conforter les fonctions écologiques de ces corridors**

- **limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques et aux nuisances avérés ou supposés**

La prise en compte de l'exposition de la population et des biens aux risques naturels et technologiques passe avant tout par leur anticipation et l'application du principe de précaution ou la protection des aménagements eux-mêmes par leur conception et les techniques constructives.

Sur la commune, le risque naturel lié au débordement de l'Erve (modélisé par un Atlas des Zones Inondables) est limité, bien qu'il affecte plusieurs constructions. Par prévention, aucun renforcement de l'urbanisation ne sera autorisé sur les secteurs inondables ou sujets à danger particulier. **Les zones d'expansion naturelle des crues seront préservées. Une vigilance particulière devra également être apportée au coteau de l'Erve soumis à des mouvements de terrains (PPRT).**

- **Réduire les déplacements motorisés et développer les liaisons douces**

Les déplacements doux devront être encouragés pour anticiper l'augmentation du coût des énergies.

Le réseau de cheminements piétons/cycles doit être renforcé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour offrir des parcours directs et sécurisés entre les secteurs d'habitat et les zones d'équipements. On s'appuiera notamment sur le réseau de venelles existantes. Ce renforcement nécessite de travailler sur un certain nombre d'axes urbains structurants afin d'y réaliser des aménagements adaptés aux circulations douces. Ces liaisons douces devront également s'articuler avec les itinéraires de randonnée en campagne.

La gestion du stationnement dans les opérations d'aménagement peut s'opérer de façon différente pour encourager les déplacements piétons. Il s'agit de redonner la priorité au piéton en ne laissant pas rentrer l'automobile partout. Un stationnement dissocié des logements, ou regroupé en entrée d'opération, peut participer à limiter l'usage de la voiture tout en apaisant les espaces publics, et en économisant de la voirie.

- **Sécuriser l'approvisionnement en eau potable**

Les orientations de projet veilleront à faire la démonstration de la compatibilité du développement urbain envisagé avec la capacité d'alimentation en eau potable, au niveau local.

Le développement des économies d'eau au niveau des opérations d'aménagement et des constructions (récupération des eaux de pluie) ainsi que l'aménagement des espaces verts peut être une solution durable (noues paysagères...). Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation pourront décliner un certain nombre d'outils visant à favoriser l'infiltration maximale des eaux à l'échelle du projet : coefficient d'imperméabilisation, régulation des débits de fuite pour les nouvelles constructions, utilisation de matériaux drainant pour le stationnement, les cheminements piétons, les espaces publics, etc. (pour plus d'informations, se reporter à la Charte d'orientations et d'aménagements durables).

- **Améliorer les performances thermiques du bâti existant**

Un certain nombre de bâtiments anciens présentent de faibles performances thermiques et un mauvais état général, expliquant le taux de vacance des logements.

**Les nouvelles opérations de construction devront satisfaire à des objectifs de performances thermiques. La mise en œuvre de principes d'architecture bioclimatique doit être la réponse adaptée à cette problématique.** Les projets de réhabilitation ou de construction devront en premier lieu prendre en compte les caractéristiques du terrain sur lequel ils s'insèrent : topographie, ensoleillement, vents dominants, configuration parcellaire, ombres portées des bâtiments voisins. L'objectif prioritaire étant d'optimiser les apports thermiques naturels. Puis de limiter les déperditions : mitoyenneté du bâti, compacité des volumes, performance de l'isolation. Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront compléter cette démarche en évitant les consommations d'énergie non renouvelable.

La recherche d'économie d'énergie doit également guider les choix d'aménagement et permettre l'innovation : optimisation des infrastructures et réseaux (routes, éclairage public, assainissement des eaux pluviales, etc.), choix des matériaux ou techniques d'aménagement les moins consommateurs (limitation des besoins en transports des matériaux, alternatives aux matériaux dérivés du pétrole ou à forte énergie grise, préférence donnée au végétal plutôt qu'au minéral, etc.)

- **Réduire l'impact du développement urbain sur le milieu récepteur**

Les flux d'eaux usées générés par le projet de développement devront être compatibles avec les ouvrages de traitement collectif. Les nouveaux secteurs à aménager seront raccordés à l'assainissement collectif, par l'intermédiaire d'un réseau séparatif pour limiter la mise en charge de la station d'épuration.



# LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## Les objectifs chiffrés

- **Les besoins fonciers engendrés par le projet de territoire**

Au total, le projet communal nécessite, toute thématique confondue, **2.3 hectares de surface foncière**. Ces surfaces n'intègrent pas les emprises retenues au titre de la réalisation du projet de contournement ainsi que le terrain du projet Ecologis (d'une surface de 2.1 hectares) à l'intérieur du tissu urbain et déjà viabilisé.

Pour le développement de l'habitat :

Pour réaliser le résiduel de logements et atteindre l'objectif démographique, **le projet prévoit la mobilisation d'environ 0.3 hectare** (inclus voiries, espaces verts et réseaux). Ces logements seront réalisés sur le bourg, sans impact pour l'agriculture.

Pour le développement de l'économie :

La zone d'activités sera épaissie sur sa frange ouest, sur une **superficie d'environ 0.7 ha**.

Pour le développement des loisirs et du tourisme :

La valorisation de la vallée de l'Erve pour développer les activités de loisirs et de tourisme à proximité de la cité va nécessiter des aménagements légers.

Pour le développement des équipements publics

La commune envisage le développement du complexe sportif sur une **parcelle d'environ 1.3 hectare**. Ce projet repose sur un terrain agricole enclavé de toute part.

## **Un projet très sobre en consommation d'espace**

Le diagnostic a mis en évidence une consommation très importante de l'espace agricole entre 1998 et 2012, s'élevant à 16.7 hectares, dont environ 10.9 hectares pour les emprises du contournement. Le PLU marque un coup d'arrêt important. Les besoins fonciers sont calculés au plus juste par rapport au besoin exprimé. Les réserves foncières existantes seront toutes classées en zone agricole. L'étalement urbain et l'urbanisation diffuse sont stoppés.

## ANNEXE : LE NOUVEAU CADRE LEGISLATIF DES PLU

La loi 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite loi Grenelle II, modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier du PADD.

« **Article L123-1-2** Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

**Article L123-1-3** Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Article L123-1-4** Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (...) ».