

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE DE
SOUGE LE GANELON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

2

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

**DOSSIER D'APPROBATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du **30 SEP. 2003**



Le Maire

J. Lebosse
Jean-Claude LEBOSSE

ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT : PROJET APPROUVE

DATE : SEPTEMBRE 2003

**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 SOUGE LE GANELON

ELABORATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT ET DURABLE

Article L. 123-1 : « Les Plans Locaux d'Urbanisme présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1 - Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2 - Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3 - Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4 - Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5 - Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
- 6 - Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »

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. »

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE S.F.U.

SEPTEMBRE 2003

136 RUE DU BOURG BELE 72000 LE MANS

Tél : 02.43.28.71.15 Fax : 02.43.39.93.21

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
LE CONSTAT	p 4
LES GRANDES ORIENTATIONS	p 4
<u>A) L'HABITAT : UNE OFFRE SUFFISANTE ET REGROUPEE</u>	p 4
I) Préservation et densification du bourg et du hameau de Gué Ory	p 5
II) Développement organisé du bourg	p 5
1- Choix des zones d'extension et du type d'urbanisation	p 5
2- Pour une qualité de vie et une attractivité optimales	p 6
III) Une politique d'équipements publics adaptée	p 6
<u>B) PREVOIR ET ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES</u>	p 8
I) Le renforcement du pôle d'activités principal à Gué Ory	p 8
II) La création d'une nouvelle zone près du bourg	p 8
<u>C) POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE :</u>	
<u>LE RESPECT DE L'AGRICULTURE ET DE L'ENVIRONNEMENT</u>	p 8
I) Le maintien de l'activité agricole	p 8
II) La préservation du patrimoine bâti	p 9
III) Un environnement naturel et paysager à protéger	p 9

INTRODUCTION

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la commune de SOUGE-LE-GANELON a été prescrite par une délibération du Conseil Municipal en date du 2 février 1999.

Le projet de POS a été arrêté par une délibération du Conseil Municipal de Sougé le Ganelon le 30 janvier 2001.

Suite à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le projet de POS a du être modifié et transformé en Plan Local d'Urbanisme.

Par une délibération en date du 6 juillet 2001, le Conseil Municipal de Sougé le Ganelon a décidé d'organiser la concertation sur l'élaboration du PLU sous forme d'une réunion publique sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ayant eu lieu le 7 septembre 2001, et de la mise à disposition du public d'un cahier d'observation.

Le Conseil Municipal de Sougé le Ganelon a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement durable lors de sa séance du 16 octobre 2001 et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document.

LE CONSTAT

Le développement démographique de la commune pourra s'appuyer sur son développement économique. En effet, la zone d'activités de Gué Ory devrait prochainement s'étoffer d'une zone communautaire.

La chance de Sougé le Ganelon est en effet de bénéficier sur son territoire d'un pôle d'emplois important (notamment grâce à l'usine Hutchinson) et d'être situé à proximité immédiate de Fresnay sur Sarthe, petit pôle urbain proposant une gamme complète de commerces, services et équipements. La liaison routière avec cette ville est bonne (R.D. 15).

Sougé le Ganelon pourra donc accueillir de nouveaux habitants à condition de continuer à offrir un tissu commercial diversifié, un bon niveau d'équipements publics et une vie associative intéressante, et surtout de proposer régulièrement une gamme de terrains à bâtir adaptée à la demande.

De plus, aux portes du Parc Naturel Régional Normandie-Maine et du site classé des Alpes Mancelles, Sougé le Ganelon est incontournable sur la route touristique du Mans à Saint Léonard des Bois.

La préservation du paysage et donc la maîtrise de l'urbanisation dépassent donc les enjeux strictement communaux.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

**LE CONSEIL MUNICIPAL VEUT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE
DE L'HABITAT PRES DU BOURG,
DES ACTIVITES PRES DU BOURG ET DU HAMEAU DE GUE ORY,
ET UNE PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER DE LA COMMUNE.**

Les élus souhaitent pouvoir poursuivre durablement la croissance démographique récente. De 810 habitants en 1999, il est envisagé d'atteindre 1100 habitants vers 2012.

Grâce au PLU, la commune disposera d'un outil performant de gestion de l'ensemble du territoire communal. Le souhait des élus est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune sur le moyen et long terme.

Le PLU permettra à la fois d'assurer et de maîtriser l'extension des constructions sur Sougé le Ganelon, et de préserver l'environnement et la qualité des paysages.

A) L'HABITAT : UNE OFFRE SUFFISANTE REGROUPEE AUTOUR DU BOURG

Si la commune de Sougé le Ganelon ne se développait pas et n'attirait plus de population nouvelle, le risque serait grand d'un 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 du bourg, un renouvellement de la population est nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

Pour cela, le Conseil Municipal veut renforcer la vitalité du centre ancien et favoriser l'émergence de zones constructibles adaptées à la demande, c'est à dire des zones d'urbanisation attractives et proposant des terrains de tailles variées.

Le maintien de la qualité de vie dans le bourg et sur l'ensemble du territoire et l'amélioration du niveau des équipements peuvent également œuvrer pour une augmentation du nombre d'habitants.

I) PRESERVATION ET DENSIFICATION DU BOURG DE SOUGE LE GANELON ET DU HAMEAU DE GUÉ ORY

1 ⇨ Le bourg ancien est préservé par les Servitudes d'Utilité Publique de Protection des Monuments Historiques qui s'appliquent au Prieuré Saint Martin.

Un permis de démolir est donc notamment exigé, et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute nouvelle construction dans un rayon de 500 mètres.

Le règlement écrit rappelle l'obligation d'un permis de démolir sur l'ensemble de la zone UC.

2 ⇨ Le Conseil Municipal a voulu encourager la densification du bourg et du hameau de Gué Ory en permettant le remplissage des terrains disponibles dans les zones urbaines.

Les dents creuses pouvant réellement être bâties dans le bourg actuel ou à Gué Ory sont en fait assez peu nombreuses au total (secteur de la rue des Rochers, de Morte Fontaine, de la Castine...).

Le règlement du PLU permettra d'assurer une bonne insertion urbanistique et architecturale des nouvelles constructions (règles d'aspect extérieur, de hauteur...).

Les réhabilitations devront être encouragées.

Cette densification du tissu urbain pourra permettre à la commune de mieux rentabiliser les équipements et notamment les réseaux existants ou en projet.

L'initiative privée au coup par coup doit être accompagnée d'une politique volontaire de la commune en matière d'opérations de lotissement.

II) LE DEVELOPPEMENT ORGANISE DU BOURG

Il n'est pas apparu souhaitable de prévoir des zones d'extension pour l'habitat autour du hameau de Gué Ory en raison de la proximité des activités (risque de nuisances et de conflits de voisinage), de l'absence de réseau collectif d'assainissement, de la sécurité routière (problème des débouchés sur la R.D. 15) et de la présence de 2 sièges d'exploitation agricole au Nord du hameau.

De même, les Elus n'ont pas jugé souhaitable de développer le hameau de la Chapelle, ni les autres hameaux, moins importants, existants sur la commune.

Aucun terrain constructible ne sera créé en campagne afin de préserver l'espace rural et agricole et de ne pas disperser les efforts financiers de la commune.

Les zones d'extension seront donc concentrées autour du bourg de Sougé.

1 ⇨ LE CHOIX RAISONNE DES ZONES D'EXTENSION ET DU TYPE D'URBANISATION

Les élus ont souhaité trouver des zones d'extension à la périphérie immédiate du bourg, permettant d'arrondir la zone urbaine à terme, et de remplir les terrains laissés libres par l'urbanisation linéaire le long des voies.

Il est apparu souhaitable de privilégier les opérations d'ensemble bien reliées au centre, plus économes en terrains que les constructions au coup par coup et l'urbanisation linéaire.

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.

La commune est limitée dans ses possibilités de développement notamment par l'impossibilité de raccorder gravitairement au réseau d'assainissement les terrains situés au Sud du bourg car ils sont en forte pente vers le Sud.

A l'Ouest et Nord-Ouest, des sièges d'exploitation agricole encore en activité, l'emplacement actuel de la station d'épuration, et les problèmes d'insertion paysagère bloquent les possibilités de développement.

Une opération de lotissement communal est déjà amorcée dans le secteur de l'Ecole Corbin.

Le développement futur de l'habitat sera donc principalement prévu dans le secteur de la Plaine des Boulaies, sous forme d'opérations successives de lotissements.

Cette zone constructible située au Nord-Est du bourg, s'étendant sur une quinzaine d'hectares, semble pouvoir être en adéquation avec les objectifs démographiques fixés.

2 ⇒ POUR UNE QUALITE DE VIE ET DONC UNE ATTRACTIVITE OPTIMALES

* L'aménagement des zones d'extension devra faire l'objet de soins attentifs.

La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone des Boulaies devra être étudiée très sérieusement, notamment en ce qui concerne la circulation routière et les liaisons piétonnières, et leur cohabitation.

Des opérations de lotissement « classique » tout comme des opérations de locatifs sociaux pourront prendre place dans cette zone afin de maintenir la mixité sociale dans le bourg. De même, des terrains de tailles variées permettront de répondre aux diverses aspirations et moyens inégaux d'une population diversifiée (catégorie sociale et âge).

La nécessité de prévoir des bassins de rétention des eaux pluviales pourra servir de support à la mise en place d'espaces verts regroupés, constituant des lieux suffisamment vastes pour accueillir en toute sécurité les jeux des enfants...

Les terrains classés en zone à urbaniser seront tous raccordables au réseau collectif d'assainissement qui est à proximité.

* L'amélioration des conditions de sécurité routière dans l'ensemble du bourg doit rester prioritaire.

La densification et les extensions pourront permettre une redynamisation du bourg, nécessaire au maintien des services et commerces existant, à condition d'être accompagnées d'une amélioration des conditions de circulation.

En effet, la commune de Sougé le Ganelon, son bourg centre ainsi que le hameau du Gué Ory, sont traversés par un trafic important, notamment de poids lourds, sur la R.D.15.

Il faut noter que le centre-bourg a fait l'objet récemment de travaux importants d'aménagement, visant notamment à réduire la vitesse de traversée du bourg par les automobilistes.

Des aménagements nouveaux pourront être réalisés en entrée d'agglomération afin d'améliorer la sécurité routière, d'améliorer l'image du bourg et de renforcer l'attractivité de la commune.

Un rond-point pourrait éventuellement créer une « porte d'entrée » intéressante en entrée Est d'agglomération.

III) UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTEE

La commune souhaite une augmentation maîtrisée et progressive de sa population afin de ne pas engendrer des besoins nouveaux et très passagers (et donc coûteux) en matière d'équipements publics.

Le PLU prévoit l'extension des équipements publics existants.

Ainsi, un terrain au Nord de la salle de sports est classé en zone urbaine et pourrait accueillir rapidement un nouvel équipement. De plus, les élus ont souhaité prévoir un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un parking public en face de la salle polyvalente, le long de la rue des Rochers.

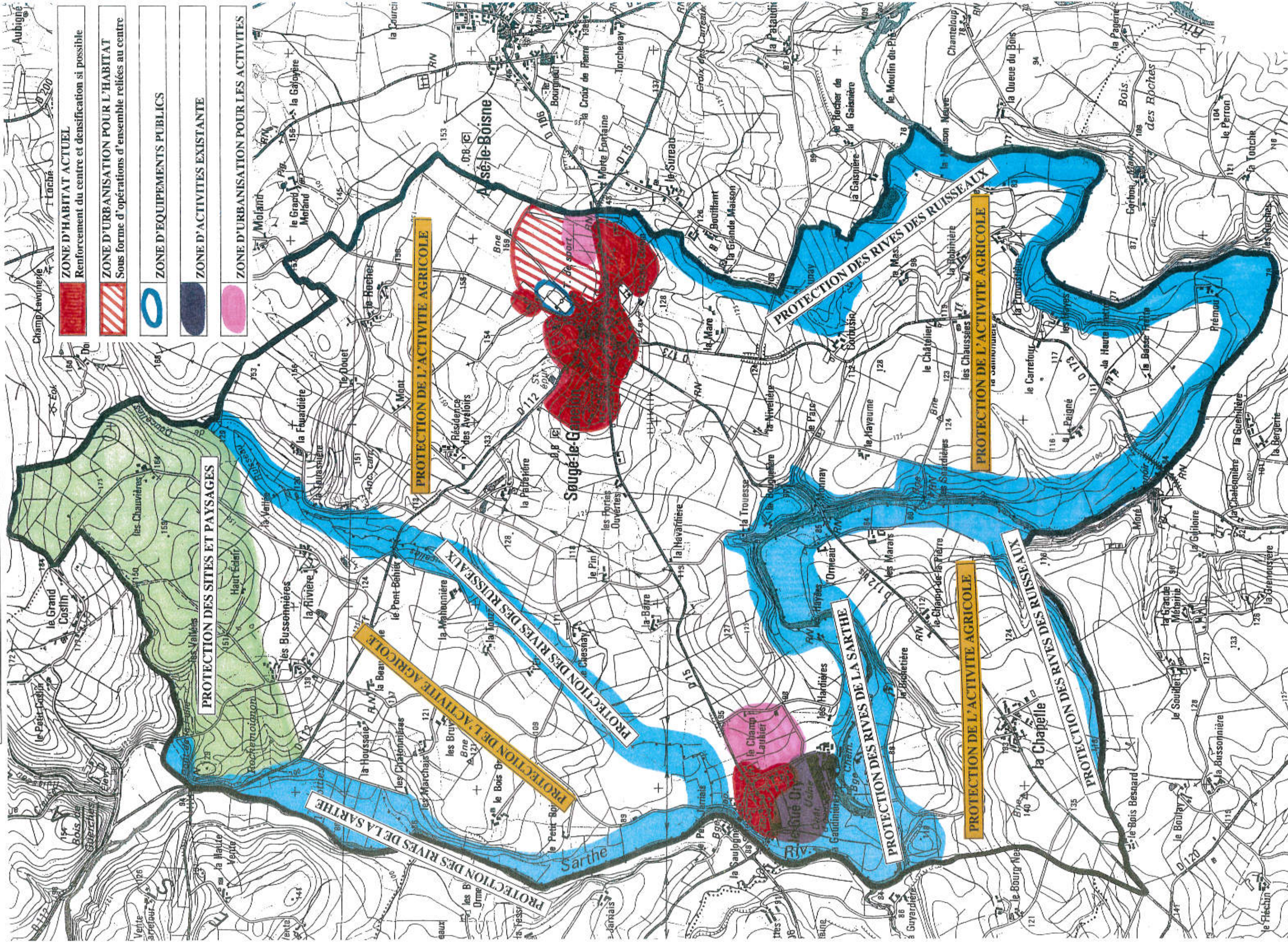
Les terrains nécessaires à la réalisation de la station d'épuration du bourg et d'un petit système collectif pour le hameau de Gué Ory sont également mis en emplacement réservé dans le PLU.

Cette mise en place dans les années à venir d'une nouvelle station d'épuration pour le bourg permettra d'accueillir sans problème un volume d'eaux usées en augmentation.

Des équipements pourront également prendre place si nécessaire dans la vaste zone d'extension AUh des Boulaies (le règlement le prévoit).

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 tout comme au maintien des commerces et services.

ORIENTATIONS GENERALES DU DEVELOPPEMENT DURABLE SUR LA COMMUNE DE SOUGE LE GANELON



B) PREVOIR ET ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

Quelques entreprises artisanales sont dispersées sur l'ensemble du territoire communal. Mais le pôle principal d'activités se situe actuellement au hameau de Gué Ory.

Le développement des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles entreprises pourraient permettre à la commune de Sougé le Ganelon de créer des emplois, d'augmenter ses ressources fiscales et d'accueillir de nouveaux habitants.

D LE RENFORCEMENT DU POLE D'ACTIVITES PRINCIPAL A GUE ORY

Le PLU permettra le développement des entreprises existantes sur le site du Gué Ory.

De plus, les élus ont souhaité traduire dans leur PLU la volonté intercommunale d'une zone d'activités communautaire sur le site de Gué Ory, au lieu-dit de la Guyardière. Un zonage adapté a été mis en place et les possibilités d'extensions supplémentaires à long terme ont été prises en compte (zones UJA et AUa).

Les entreprises nouvelles devront s'intégrer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone et les problèmes d'accessibilité et de sécurité routière devront être étudiés.

De plus, dans ce site sensible de la vallée de la Sarthe, les questions d'insertion paysagère devront faire l'objet d'une attention particulière (qualité architecturale des bâtiments, traitement paysager des espaces extérieurs, plantation d'écrans végétaux si nécessaire...)

ID LA CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE PRES DU BOURG

Il est apparu souhaitable de prévoir une zone potentielle d'accueil d'entreprises non nuisantes et non polluantes près du bourg, en liaison notamment avec la possibilité d'un carrefour sur la R.D. 15.

Cette zone de Mortefontaine pourrait être aménagée en liaison avec la commune d'Assé le Boisne.

Les élus devront veiller à ce que l'aménagement de cette nouvelle zone d'activités ne compromette pas l'accueil de maisons d'habitation dans la zone des Boulaies. Ainsi, un espace vert « tampon » de type merlon planté devra être prévu entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

C) POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'AGRICULTURE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Un développement cohérent de la commune et notamment du bourg ne va pas sans la préservation des éléments patrimoniaux participant à la qualité de vie des habitants et à l'image générale de Sougé le Ganelon.

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 a été apportée 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.

D LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Pour le maintien de l'activité agricole, les élus ont décidé de protéger strictement toute la partie agricole de la commune, de classer tous les sièges en activités en zone de protection de l'activité agricole, et d'interdire les constructions nouvelles non liées aux sièges agricoles en activités.

Au Nord-Ouest du bourg, il n'a pas été créé de zone d'extension notamment en raison de la présence de la station d'épuration et du siège d'exploitation agricole de la Croix Fouard.

La loi SRU a entraîné un renforcement de la protection des zones agricoles (zones A) qui est traduite dans le règlement écrit du PLU.

II) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Le Prieuré Saint Martin est classé et les Servitudes des Monuments Historiques s'appliquent donc sur une grande partie du bourg.

Les élus ont souhaité préserver le petit patrimoine, à savoir la chapelle dans le hameau de la Chapelle et un certain nombre de croix anciennes (Croix du Rocher, Croix Fouard, Croix de Maujourné, Croix du Pâtis des Noëles, Croix Corbusin). Sur ces constructions, sera appliquée l'obligation d'un permis de démolir. Cette obligation de demander un Permis de Démolir permettra aux élus d'être au courant des intentions des propriétaires et de pouvoir éventuellement, si la construction en vaut la peine, discuter pour trouver des solutions moins radicales que la démolition (aides à la réhabilitation...). Ce type de règle nécessite une information des habitants et cette procédure qui comprend l'avis technique de l'Architecte des Bâtiments de France, demande un délai supplémentaire d'un mois.

Les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques sont signalés afin que les demandes de permis de construire, de démolir, les autorisations d'installations et travaux divers concernant ces zones archéologiques soient soumises à l'avis du conservateur régional de l'archéologie (rives de la Sarthe à l'Orneau, lieu-dit de Chesnay, de Poigné, de la Robinière et de la Masuère, dans le bourg près du complexe sportif, Eglise, prieuré St-Martin, dolmen, Ecole Corbin ou « Manoir de Mortefontaine »).

Le classement en zone « N » permet la transformation d'anciens bâtiments agricoles (granges...) en maisons d'habitation. Cela peut encourager le maintien d'une partie du patrimoine bâti ancien en campagne.

III) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE

↳ Les zones naturelles protégées

La zone de protection des espaces naturels recouvre les secteurs sensibles du point de vue de l'environnement et des paysages, notamment la partie la plus vallonnée au nord de la commune.

Les rives de la Sarthe et des ruisseaux traversant ou longeant le territoire communal (Moque-Souris, Doucelles) sont protégées. Les rives constituent en effet des zones naturelles humides à l'intérêt biologique certain.

Les installations agricoles classées soumises à autorisation sont interdites dans ces sites les plus intéressants.

Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans la zone inondable de la Sarthe afin de protéger les personnes et les biens et ne pas gêner l'expansion des crues.

↳ La protection des espaces boisés et des haies

Bien entendu, les élus ont décidé de protéger la quasi-totalité des massifs boisés en les mettant en espaces boisés classés (défrichement et changement de destination interdits, coupes et abattages soumis à autorisation).

Ces bois ont en effet une importance indéniable dans la perception du paysage et du caractère de la commune.

De plus, les élus ont décidé de soumettre l'abattage des haies à autorisation aux titre des installations et travaux divers, ce qui permet une certaine souplesse. Cette protection doit avoir un intérêt paysager sans gêner l'agriculture.

↳ La protection des chemins de randonnée

Les élus ont voulu également protéger les chemins de randonnée existants sur la commune.

L'accessibilité aux paysages ruraux est un attrait de plus pour de futurs habitants.