

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**

**COMMUNE DE TUFFÉ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION N°2**

**2B**

**ORIENTATIONS SPECIFIQUES  
D'AMENAGEMENT**

**DOSSIER D'APPROBATION  
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU  
22 FEVRIER 2008**

**ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : REVISION APPROUVEE**

**DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT: FEVRIER 2008**

**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 TUFFÉ

REVISION N°2

## ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

**XAVIER DEWAILLY, URBANISTE S.F.U.**

**136 RUE DU BOURG BELE 72000 LE MANS**

**Tél : 02.43.28.71.15**

**Fax : 02.43.39.93.21**

**E-MAIL : [urba.dewailly@wanadoo.fr](mailto:urba.dewailly@wanadoo.fr)**

**FEVRIER 2008**

## INTRODUCTION

### **L'Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule dans son 3<sup>ème</sup> alinéa :**

« Ils (Les Plans Locaux d'Urbanisme) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le Code de l'Urbanisme a introduit après la nouvelle rédaction de l'article R 123-3 un article R 123-3-1 ainsi rédigé :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1. »

**Il est apparu souhaitable de définir des orientations spécifiques d'aménagement pour les zones AUh du Plan Local d'Urbanisme. Trois zones AUh sont proposées dans le PLU de Tuffé sur un total de 19,7 ha.**

**Les orientations spécifiques d'aménagement constituent la troisième pièce opposable du PLU, avec les règlements écrit et graphique.**

### **LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT POUR LA ZONE AUh DU CHAFFIER (17,2 ha environ) SITUEE AU SUD DE L'AGGLOMERATION.**

- Neutraliser la zone de constructibilité très limitée sur une bande de 315 m de part et d'autre du gazoduc en recouvrant le gazoduc de plaques de béton

- Aménager un rond point sur la RD 33 pour marquer l'entrée de l'agglomération et l'amorce de la future déviation qui reliera à terme la RD 33 au Sud à la RD 19 au Nord en évitant la traversée du centre bourg et notamment du secteur de la gare. Ce rond point devra être localisé en fonction des impératifs de visibilité. L'accès sera donc glissant.

- Créer une voie structurante reliant ce rond point au passage existant dans le lotissement situé au Nord de la zone AUh

- Utiliser le bois existant comme espace vert central du lotissement.

- Intégrer au maximum la végétation existante dans le plan d'aménagement de la zone

- Planter ou garder une zone plantée en périphérie du bâti existant

- Créer une liaison piétonnière entre le lotissement et la RD 33 au Nord de la zone AUh

**LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT  
POUR LA ZONE AUh DE LA CROIX SITUEE A L'OUEST DE L'AGGLOMERATION.**

- Créer un accès sur la RD 19 par la voie aménagée du lotissement
- Aménager un cheminement piétonnier au Sud de cette zone AUh le long de la haie qui délimite la zone d'activités. Planter une haie au Nord de ce chemin piétonnier pour faire une zone tampon entre la zone d'activités et la zone d'habitat
- Aménager un accès glissant sur le CR
- Planter en périphérie du bâti existant
- Créer une liaison piétonnière entre le lotissement et la RD 97 au Nord de la zone AUh
- Prévoir des liaisons avec la zone AU située plus à l'Ouest

**LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT  
POUR LA ZONE AUh DE LA MAZURE SITUEE A L'EST DE L'AGGLOMERATION.**

- Créer un accès glissant sur la RD 97
- Planter en périphérie du bâti existant
- Aménager un accès obligatoire sur le CR

**Dans les trois cas, une étude préalable à l'aménagement devra prévoir les cheminements piétons et les liaisons routières entre les zones d'extension et le centre-bourg, l'organisation générale de la voirie, les équipements nécessaires en matière de réseau d'assainissement, la localisation des bassins de rétention des eaux pluviales et celle des espaces verts...**