

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE TUFFÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

1

RAPPORT DE PRESENTATION

**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

RAPPORT DE PRESENTATION

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

FEVRIER 2008

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 4
I) <u>LE DIAGNOSTIC</u>	p 5
A) <u>LE CADRE NATUREL</u>	p 5
1) LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE	p 5
a) Le climat	p 5
b) La géologie	p 7
c) L'hydrogéologie	p 10
2) LE PAYSAGE	p 11
a) L'hydrographie	p 11
b) Le relief	p 12
c) La végétation et les milieux écologiques	p 12
B) <u>L'OCCUPATION HUMAINE</u>	p 20
1) LE PASSE HISTORIQUE DE TUFFE	p 20
a) Quelques mots d'histoire	p 20
d) Le patrimoine architectural et archéologique	p 21
2) L'OCCUPATION HUMAINE ACTUELLE	p 28
a) Histoire de l'urbanisation	p 28
b) Les axes de communication	p 30
c) Un niveau d'équipements satisfaisant	p 31
C) <u>ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE</u>	p 33
1) DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	p 33
a) Evolution démographique	p 33
b) Structure de la population	p 35
2) ANALYSE ECONOMIQUE	p 39
a) Le taux d'activité	p 39
b) Le chômage	p 42
c) La localisation des emplois	p 42
d) Salarié et actifs agricoles	p 43
e) les secteurs d'activité	p 43
f) les revenus	p 45
3) L'HABITAT	p 46
a) Le parc global	p 46
b) Le statut d'occupation	p 46
c) Le niveau de confort	p 47
d) Le rythme de construction	p 47
e) Analyse des besoins en logements de 1982 à 1990	p 48
f) Analyse des besoins en logements de 1990 à 1999	p 48
g) Analyse des besoins en logements de 1999 à 2005	p 49
POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	p 49
II) <u>LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION</u>	p 50
A) <u>LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</u>	p 50
1) OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL	p 50
2) DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER	p 50
B) <u>LES CONTRAINTES A L'URBANISATION</u>	p 51
1) LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	p 51
a) La loi sur l'eau	p 51
b) Prise en compte du milieu naturel	p 51
c) Les risques naturels	p 52
d) Une gestion économe de l'espace	p 52
2) LES CONTRAINTES HUMAINES	p 52
a) Les risques technologiques	p 52
b) Les axes de communication	p 53
c) Le patrimoine bâti et les vestiges archéologiques	p 54
d) Les contraintes liées aux activités agricoles	p 55

e) Les servitudes d'utilité publique	p 55
f) La compatibilité du PLU de TUFFE avec les objectifs intercommunaux	p 57
C) <u>LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARI</u>	p 59
1) POUR L'HABITAT	p 59
a) Les types d'urbanisation possibles	p 59
b) Les zones potentielles	p 61
2) POUR LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS	p 65
a) Le développement des activités	p 65
b) Les besoins en matière d'équipements	p 67
III) <u>LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DES CHOIX DU PADD</u>	p 69
A) <u>UN ZONAGE EQUILIBRE</u>	p 69
1) LES ZONES URBAINES	p 69
a) La zone urbaine centrale	p 69
b) La zone urbaine périphérique	p 69
c) La zone urbaine destinée aux équipements de sports et de loisirs	p 69
d) La zone urbaine réservée aux activités	p 71
2) LES ZONES D'URBANISATION	p 71
a) Pour l'habitat	p 71
b) Pour les activités	p 73
3) LA ZONE AGRICOLE	p 73
4) LES ZONES NATURELLES	p 75
B) <u>LES PRINCIPES APPLIQUES DANS LE REGLEMENT</u>	p 78
1) LES DISPOSITIONS GENERALES	p 78
2) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 78
a) La zone UC	p 78
b) La zone UP	p 80
c) La zone UA	p 82
d) La zone UL	p 83
3) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 83
a) La zone AU	p 83
b) La zone AUh	p 83
c) La zone AUa	p 85
4) LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p 85
5) LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	p 86
IV) LES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU ET LE POS	p 90
A) <u>EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES</u>	p 90
B) <u>LES MOTIFS DES CHANGEMENTS</u>	p 90
V) LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	p 93
A – <u>L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</u>	p 93
B – <u>L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE</u>	p 93
C) <u>LES RESSOURCES NATURELLES</u>	p 94
D) <u>LES NUISANCES ET LES RISQUES</u>	p 94
E) <u>LA VIE QUOTIDIENNE</u>	p 95

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de TUFFE a prescrit l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire communal par une délibération en date du 4 août 1971. Le dossier du POS a été rendu public par un arrêté préfectoral du 5 août 1974 et enfin approuvé par un arrêté préfectoral en date du 22 août 1975.

Ce Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet de trois modifications approuvées respectivement le 20 août 1980, le 1^{er} février 1985 et le 4 décembre 1987.

Il a fait l'objet d'une première révision prescrite le 6 mai 1994 et approuvée le 2 février 1996.

Ce Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une modification n° 4 approuvée le 4 septembre 1998.

Par délibération du 24 mars 2005, le Conseil Municipal de TUFFÉ a décidé de prescrire la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune, le POS en vigueur n'étant plus adapté aux nouveaux besoins du développement et de préservation de la commune.

Les Elus ont souhaité réviser le PLU car il n'y avait plus de terrains disponibles en zones d'activités et car les zones résidentielles allaient prochainement être saturées. Le Conseil Municipal a pris du retard dans la révision du PLU car les Elus attendaient, d'une part que le fond de plan cadastral soit digitalisé et, d'autre part, la décision du choix de l'emplacement de l'échangeur autoroutier au niveau de Connerré.

* * *

Parallèlement à la procédure de révision n°2 du PLU, il a été nécessaire d'engager une modification n°5 et une révision simplifiée n°1.

La modification n°5 concerne l'article 10 du règlement de la zone naturelle 2 ND destinée aux équipements de sports, de loisirs ou de tourisme qui limite la hauteur des bâtiments à l'égout du toit à 6 m. Or le projet de salle de sports communautaire dépasse cette hauteur limite.

La demande de permis de construire de ce projet de salle de sports communautaire devant être déposée rapidement avant l'été 2007, il n'était pas possible d'attendre l'approbation de la révision n° 2 du PLU qui aurait résolu le problème.

La révision simplifiée (délibération du 5 janvier 2007) concerne le projet, au lieu dit La Perrière au Nord de la commune en bordure de la RD 19, de création d'une zone d'activités UZ de 0,8 hectare aux dépens de la zone 2 ND destinée aux équipements de tourisme et de loisirs. Cela permettra de garder sur la commune de Tuffé une entreprise de réparation automobile.

* * *

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (loi SRU), votée en décembre 2000, a supprimé les Plans d'Occupation des Sols (POS) et les a remplacé par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de cette révision n°2 du PLU, la commune a reçu du Préfet le « Porter à la Connaissance » en janvier 2006, afin de l'informer sur les directives territoriales d'aménagement, les lois d'aménagement et d'urbanisme, les servitudes et dispositions relevant de l'Etat, de la région, du département ou autre.

Ce document visait à permettre à la commune de TUFFÉ de réviser son P.L.U. en conciliant ses intérêts locaux et les préoccupations nationales d'aménagement du territoire déclinées au niveau local.

Le PLU de TUFFÉ a pour but d'orienter les actions futures de la commune dans un souci de développement durable, ne compromettant pas les possibilités de développement, la qualité de l'urbanisme et la préservation de l'environnement à long terme.

Le PLU permettra à la fois d'assurer et de maîtriser l'extension des constructions sur TUFFÉ pour que le développement soit équilibré et le plus harmonieux possible.

Le PLU révisé est le résultat des réflexions de l'ensemble du Conseil Municipal, les élus faisant les choix importants, en fonction des avantages et des inconvénients prévisibles de chaque décision.

Les études ont démarré en décembre 2006.

La concertation avec la population a été faite par le biais d'une réunion publique qui s'est déroulée le 16 mars 2007 et qui a permis l'exposé du diagnostic et des premières orientations du projet de PLU ainsi que de toutes les contraintes législatives et réglementaires auxquelles la commune doit se soumettre pour la révision de son PLU.

Suite à cette concertation, un débat a été organisé lors d'une séance du Conseil Municipal et une **délibération sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de TUFFÉ a été prise le 6 avril 2007.**

La réunion officielle de présentation du projet d'arrêt de la révision du PLU de TUFFÉ aux Personnes Publiques Associées et Consultées a eu lieu le 25 juin 2007.

Le projet a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2007.

Le dossier a été envoyé en communication pour avis auprès des Personnes Publiques Associées et Consultées d'août à décembre 2007. L'enquête publique s'est ensuite déroulée du vendredi 7 décembre 2007 au jeudi 10 janvier 2008.

La réunion officielle d'examen des avis des Personnes Publiques et des remarques faites par la population lors de l'enquête publique ainsi que du rapport du Commissaire Enquêteur, a eu lieu le 20 Février 2008.

Lors de cette réunion, quelques modifications ont été apportées au dossier concernant principalement le zonage (avec notamment la suppression du secteur Nc près du Bas bourg de Saint Denis, l'extension très mesurée du secteur Nc sur deux parcelles (128 et 424), l'extension de la zone AUh au Sud du gazoduc, la création d'un secteur NL pour le gîte du Greffier et la suppression du secteur UP1) et le règlement (avec la prise en compte des demandes émanant de l'Etat et du Conseil Général, actualisation en fonction du décret du 5 janvier 2007,...).

Le Conseil Municipal de TUFFE a délibéré pour approuver le PLU de la commune lors de sa séance du 22 février 2008.

I - LE DIAGNOSTIC

A - LE CADRE NATUREL

La commune de Tuffé est située au Nord-Est du département de la Sarthe, dans l'arrondissement de Mamers. Elle est le chef lieu du Canton. Située à 33 km à l'Est du Mans, à 13 km à l'Ouest de la Ferté Bernard, la commune de Tuffé à une superficie totale de 2466 hectares dans la vallée de l'Huisne.

1 - LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE

a - LE CLIMAT

Il n'existe que des données très partielles concernant le climat de la commune de TUFFÉ. Cette analyse s'appuie donc sur différentes synthèses climatiques régionales et départementales.

a – LE CLIMAT SARTHOIS

De part sa situation géographique, le département bénéficie d'un climat tempéré de type océanique.

Au Mans, la température moyenne annuelle est de l'ordre de 11,1 °C. Les températures minimales sont enregistrées en janvier (1,2 °C) et février (1,5 °C), et les maximales durant les mois de juillet (24,5 °C) et août (24 °C).

Les températures varient, en moyennes mensuelles, de 4 à 19°C en dehors de situations "anormales" comme les hivers rigoureux de 1985 et 1986, la sécheresse de 1976 ou celle de 1996.

Les valeurs maximales sont atteintes durant les mois de juillet et août (maximum absolu : + 40,4°C le 28 juillet 1947) tandis que les minimales le sont en décembre, janvier et février (minimum absolu : -21 °C le 29 décembre 1964).

Par rapport aux autres départements de l'Ouest (Pays de Loire et Bretagne), le climat présente une variante légèrement plus continentale qui se traduit par une amplitude thermique un peu plus marquée, d'environ 1 degré en moyenne.

Les températures sont dépendantes des conditions topographiques locales conditionnées par le relief, la nature des sols, la répartition des cours d'eau, les types de végétation. Ainsi, la partie centrale de la Sarthe, en particulier là où se trouve la station du Mans, ainsi que le sud du département possèdent des sols sableux et des forêts de conifères. Cela entraîne des variations journalières de températures parfois importantes entre le jour et la nuit. Le relief induit aussi des disparités (collines du Perche au nord-est, bordure des "Alpes Mancelles" au nord-ouest) avec une partie sud du département un peu moins "rude" que le nord.

Le département compte, en moyenne pour l'année, une cinquantaine de jours de gel et un peu plus de 1800 heures de soleil.

La pluviosité est, quant à elle, assez bien répartie. Au Mans, les cumuls mensuels moyens sont compris entre 45 et 70 mm (ou litres d'eau au m²) ce qui donne un cumul annuel de 678 mm. Des valeurs plus élevées se produisent dans les secteurs collinaires (massif de Sillé, Perche) avec des cumuls de 750 à 800 mm pour l'année tandis que la cuvette entre l'Huisne et la Sarthe se trouve la moins arrosée avec 650 mm.

La durée totale moyenne des précipitations est de 753 heures.

Le nombre moyen de jours avec précipitations supérieures ou égales à :

- 1 mm : 114 jours

- 10 mm : 19 jours

La hauteur d'eau sur 24 h pour une pluie de période de retour 10 ans : 49 mm.

D'une manière générale, les mois d'avril, juin, juillet et août sont les moins arrosés à l'opposé des mois d'hiver.

La vitesse des vents est plutôt modérée entre 7 à 15 km/h.

Les régimes de vent sont fonction de la nature du climat et de la géographie.

On trouve deux grands groupes de directions, le sud-ouest et le nord-est, avec des forces maximales se produisant dans le premier groupe (perturbations océaniques).

b – LA GEOLOGIE

a - HISTOIRE GEOLOGIQUE DE LA SARTHE

*** LE SOCLE (ERE PRIMAIRE)**

L'histoire des terrains présents en Sarthe débute à l'ère primaire. Les sédiments de l'ère primaire inférieure sont plissés par l'orogénèse hercynienne au Dévonien et au Carbonifère. La chaîne présente des axes Est - Ouest occupant tout le territoire de la Bretagne aux Vosges, y compris le Bassin parisien. Le relief est totalement arasé durant la fin du Carbonifère, aboutissant à une pénéplaine assez uniforme.

*** L'ERE SECONDAIRE**

- Le Trias

Cette époque est marquée par l'affaissement du Bassin parisien. Le Bassin armoricain joue un rôle de source de matériaux détritiques. Le Bassin parisien est occupé par la mer dont le Maine forme la bordure. Il est soumis aux alternances des transgressions (avancées) et régressions (retraits) marines.

- Le Jurassique

Cette période est marquée par le retour de la mer qui s'accompagne de sédimentation plus ou moins importante. C'est à la fin du Jurassique supérieur, correspondant à une période d'émersion, qu'une altération superficielle des calcaires entraîne la formation des argiles à silex.

- Le Crétacé

De cette époque datent les dépôts les plus importants de la région. C'est une importante phase de sédimentation marine.

• Le Cénomaniens:

Le Bassin du Mans est alors subsident et accumule les produits détritiques issus du Massif armoricain.

Au Cénomaniens moyen, la mer, revenue sur toute la Sarthe suite à un affaissement, dépose les sables du Maine qui sont à l'origine du paysage du Bassin du Mans.

• Le Turonien

Cette époque se caractérise par une mer profonde et calme qui induit une sédimentation formant les craies. Vers la fin de l'ère secondaire, la mer abandonne définitivement le département.

*** L'ERE TERTIAIRE**

Toute la région est émergée et subit une évolution continentale.

- Les formations argilo - siliceuses

L'altération des craies à argiles à silex commencée dès la fin du Crétacé se poursuit de façon plus intense. Ce sont ensuite les remaniements à l'Eocène inférieur et, sous climat tropical, la formation des argiles à silex.

- L'Eocène et l'Oligocène

Le climat est devenu plus aride (climat tropical à saison sèche). Cette période est en partie marquée par des sédimentations de calcaires lacustres à meulière.

*** L'ERE QUATERNAIRE**

Cette ère est marquée par l'alternance de 4 glaciations et de périodes plus clémentes.

Ces alternances et une pluviométrie plus forte ont entraîné un creusement des vallées, actif en période glaciaire, tandis que les périodes interglaciaires voyaient le dépôt des terrasses.

La dernière glaciation, entre 80.000 et 10.000 ans, a profondément marqué la surface de la région : phénomènes périglaciaires, less, sables soufflés, colluvions.

b- LA GEOLOGIE DE TUFFÉ

*** REPARTITION GEOGRAPHIQUE**

Une correspondance apparaît entre les formations géologiques affleurantes et les formes du relief.

En effet, l'érosion fluviale et l'action des agents météorologiques ont transformé et modelé, au cours des millénaires, la superposition des formations géologiques.

Le territoire communal de Tuffé se situe sur la marge occidentale du bassin parisien; la couverture sédimentaire est constituée par les séries superposées du Jurassique, du Crétacé, localement de l'Eocène et, près des vallées alluviales des formations du Quaternaire.

Trois faciès géologiques principaux sont rencontrés:

* Les formations secondaires du Crétacé (Cénomanién)

Au niveau de la vallée du ruisseau de Beillé, les sols reposent sur les marnes de Ballon essentiellement constituées de marnes silteuses ou argileuses, glauconieuses et micacées. La formation est peu perméable.

Sur les coteaux du ruisseau de la Chéronne (rive gauche), en limite de commune de Saint Hilaire, les sols sont développés sur les marnes à ostracées d'une épaisseur de l'ordre de 1 mètre. Ces marnes sont glauconieuses, silteuses et comportent des huîtres.

Sur les zones de replats et les buttes situées au Nord du Bourg et de la commune affleurent les sables et grès du Mans, généralement composés de sables plus ou moins grossiers, de graviers et de galets de quartz glauconieux ou ferrugineux.

Sur les coteaux au Sud du Bourg de Tuffé et au Nord de la commune, affleurent les sables du Perche, qui se présentent comme une succession de séquences métriques comprenant des dépôts glauconieux et bioturbés, avec de minces lits argileux imperméables.

* Les formations tertiaires de l'Eocène (Bartonien)

A l'extrême Est de la commune, sur la butte de la vallée de la Vimelle se trouve une formation détritique formée de sables et grès à Sabalites. Cette formation comporte de nombreuses décharges lenticulaires de gaieté et graviers, et de silex noirs.

* Les formations superficielles du Quaternaire:

Dans les vallées de l'Huisne et des ruisseaux du Beillé et de La Chéronne affleurent des formations d'alluvions actuelles et subactuelles. Elles sont essentiellement constituées de limons et d'argile avec des passages de sédiments plus fins.

Au Sud et vers la voie de chemin de fer, les sols sont formés sur des terrasses alluviales moyennes et hautes d'une puissance respective de 6-13 m et 30-40 m. Cette formation résiduelle est composée de galets, de graviers et de silex plus ou moins émoussés.

A l'extrême Est de la commune les plateaux de la vallée de la Vimelle sont recouverts d'une formation résiduelle d'argile à silex qui provient de la décalcification des craies à silex du Turonien. Cette formation est composée d'argiles ocres à rougeâtres plus ou moins sableuses et de silex noirs abondants.

* DESCRIPTION DES FORMATIONS GEOLOGIQUES (Des plus anciennes aux plus récentes)

* Formation secondaire crétacé

C 1aM: CENOMANIEN INFÉRIEUR

Les Marnes de Ballon s'étendent dans le bassin des ruisseaux de Beillé, de Fleuret et du Grigné. La formation peu perméable occupe des dépressions humides. Le faciès de marne silteuse ou argileuse, glauconieuse et micacée, prédomine avec quelques intercalations de grès fin ou de gaize et des nodules phosphatés. Les coupes naturelles sont peu nombreuses et la formation est observée le plus souvent à l'occasion des travaux de remembrement ou de drainage.

La partie moyenne visible à La Ramée contient de nombreux Lamellibranches, des Gastropodes et des Céphalopodes.

C1bS : CENOMANIEN INFÉRIEUR: Les sables et grès de La Trugalle reposent sur les Marnes de Ballon en rive droite de l'Huisne. Leur épaisseur est réduite à moins de 5 m à La Coherie et aux Ouches.

C2aMS : CENOMANIEN MOYEN. C'est une zone de transition entre les Marnes de Nogent le Bernard et les Sables et Grès du Mans qui forme une bande orientée Nord Ouest - Sud Est. Les deux faciès sont associés avec à la base des calcaires gréseux, lumachelliques à Lamellibranches et des calcarénites passant vers le haut à des marnes grises avec récurrences sableuses.

C2b1 : CENOMANIEN MOYEN SUPÉRIEUR: Le faciès s'installe de manière progressive par enrichissement en matériel terrigène. Les Sables du Perche présentent une succession de séquences métriques comprenant des dépôts grossiers à stratification oblique ou des dépôts fins, glauconieux et bioturbés, avec de minces lits argileux.

Des galets bien émoussés, perforés et encroutés leur sont associés, confirmant l'intervention d'une diagénèse précoce. Cette séquence terminale contient de grosses Ammonites, des Lamellibranches, des Brachiopodes, des Echinides, des Bryozoaires, des Serpulidés et des Algues Mélobésiées.

C2b2 : CENOMANIEN SUPÉRIEUR : Les marnes à huîtres dont l'épaisseur maximale est de 3m s'amincissent vers Tuffé où elles n'atteignent qu'1 m. Ce sont des marnes glauconieuses, silteuses avec huîtres éparses. Elles reposent sur la surface d'érosion au sommet des Sables du Perche avec un cordon basal de galets de grès calcaire, émoussés, perforés, à patine glauconieuse. Au dessus les Sables et Grès à Catopygus obtusus représentent un dernier épandage détritique (épaisseur de 1 à 2 m). Des coupes de cette formation sont visibles à Raguenaux.

C2b3 : CENOMANIEN SUPERIEUR A TURONIEN : La surface d'érosion au sommet des Sables à Catopygus Obtusus est surmontée par la Craie à Terebratella Carantonensis. C'est une craie blanc grisâtre, bioturbée, très glauconieuse à la base, avec de gros grains de quartz et des fragments phosphatés. La craie à Inoceramus labiatus se développe au dessus sans limite bien tranchée. Sa puissance est généralement limitée à quelques mètres à la suite des décalcifications superficielles.

* Formations tertiaires

E6a : BARTONIEN : On trouve cette formation détritique à l'extrémité méridionale des collines comprises entre les localités de Saint Denis des Coudrais, de Tuffé et de Boessé le Sec. La série est hétérogène et discontinue, en fonction des irrégularités de la surface de l'argile à silex sur laquelle elle repose et qu'elle remanie à la base. Localement les sables comportent de nombreuses décharges lenticulaires de galets et graviers de silex noirs.

E6b : MARINESIEN : La série débute par des sables fins riches en Gastropodes auxquels succède une alternance d'argiles plastiques, grises à noires et de marnes gris clair à nombreux petits Gastropodes. La deuxième séquence constituée de l'alternance d'argiles plastiques brunâtres, gris vert ou bariolées et de marnes blanc-crème à dragées calcaires s'achève par un banc noduleux de calcaire lithographique à Gastropodes. La dernière séquence débute par des argiles noirâtres surmontées de marnes blanchâtres à nodules calcaires présentant une silification diffuse.

* Formations résiduelles

RS : ARGILE A SILEX. Elle provient de la décalcification des craies à silex du Turonien. Ce sont des argiles ocre à rougeâtres, plus ou moins sableuses avec des silex irrégulièrement abondants, altérés et oxydés. Dans le secteur de Tuffé, le substrat crayeux non altéré est conservé. Cette formation a engendré des colluvions à silex sur les pentes (CRS). Leur remaniement pendant les phases périglaciaires du Quaternaire a alimenté les terrasses fluviales de l'Huisne.

* Formations quaternaires

Fv, Fv-w, Fx, Fz : Six formations alluviales étagées, formant terrasses, jalonnent la rivière Huisne, essentiellement réparties sur la rive droite. Les altitudes relatives au lit majeur actuel de l'Huisne permettent de les distinguer :

Fv : Très haute terrasse : formation alluviale de 50-55 m

Fv-w : Haute terrasse intermédiaire : formation alluviale de 30-40 m

Fw : Haute terrasse : formation alluviale de 22-30 m

Fx : Moyenne terrasse : formation alluviale de 6-13 m

Fz : Alluvions actuelles du lit majeur

Les alluvions anciennes de l'Huisne se composent dans leur quasi intégralité de galets et graviers de silex (blond et roux), plus ou moins émoussés, souvent à patine blanchâtre, associés à quelques quartz laiteux. Ces galets constituent des lits irréguliers, lenticulaires, associés à des niveaux sableux grossiers, ocre à roux, à stratification oblique, plus ou moins argileux. Ces sables proviennent essentiellement des formations arénacées du Cénomaniens, enrichies d'éclats de silex.

Quelques fronts d'exploitations anciennes subsistent à La Guisardièrre et à la Béguinière; elles sont en cours de comblement;

Les alluvions actuelles Fz de la zone inondable (lit majeur) de l'Huisne consistent essentiellement en limons argileux ou argiles parfois associées à des couches tourbeuses noirâtres surmontant des graves. Leur puissance peut atteindre 3 à 4 m et elles peuvent masquer la partie basse d'alluvions plus anciennes constituées de graviers et galets (basse terrasse).

CF : COLLUVIONS ALIMENTÉES PAR LES ALLUVIONS ANCIENNES : Un ensemble de colluvions grossières, sableuses ou limoneuses, à galets de silex, dérive des formations alluviales anciennes en bordure de l'Huisne, par ruissellement et ravinement des terrasses.

CRS COLLUVIONS D'ARGILE A SILEX: Ces colluvions dérivent de la formation de l'Argile à silex couronnant les sables du Perche, formation meuble des versants des collines du Perche ayant favorisé le phénomène. Elles sont présentes sur les versants du plateau de l'argile à silex et sur les pentes des vallées qui entaillent ce plateau (la Vimelle, la Chéronne et son affluent la Jousse).

Le linéament de l'Huisne représente la structure majeure sur cette carte. Son orientation coïncide avec celles d'accidents du socle armoricain voisin. De petits accidents transversaux lui sont associés ainsi que des failles méridiennes.

c – L'HYDROGÉOLOGIE

Les formations sableuses du Cénomaniens sont de bons aquifères. Elles assurent l'essentiel des ressources en eau de la région. En effet, les marnes de Ballon et la craie glauconieuse, à composante argileuse soutiennent une nappe importante, localisée dans les sables de la Trugalle et Lamnay.

De même les sables du Perche sus jacents, contiennent une nappe importante alimentant de petits cours d'eaux.

Sur la commune une station de pompage en eau potable est implantée au lieu dit "La Pierre", à environ 900 mètres à l'Est du bourg, en contrebas de la route de Saint Hilaire et en bordure de la Chéronne. Le forage a été réalisé en 1977 et alimente le Sud de la commune en eau potable.

Le Nord de la commune est alimenté par une nappe captive dans les sables du Perche. Deux forages se trouvent sur les communes de Bonnétable et Prévelles. Ces captages ont été réalisés pour remplacer les captages de la Morinière (nappe phréatique sensible aux pollutions).

Le captage des eaux est réalisé dans la nappe captive des Sables et Grès de la Trugalle et de Lamnay (protection par les marnes de Nogent et de Ballon), à une profondeur de 46 m et est peu sensible aux pollutions éventuelles de la Chéronne.

Les alluvions récentes, qui remblaient le lit majeur de l'Huisne, sont grossières dans leur partie inférieure et peuvent fournir des débits importants. Toutefois la nappe reste très vulnérable et est fonction de la qualité de l'eau de l'Huisne.

2 – LE PAYSAGE

a – L'HYDROGRAPHIE

La commune de TUFFÉ est comprise dans le bassin versant de l'Huisne qui délimite la commune dans sa partie Sud. Les eaux superficielles de la commune sont ainsi drainées par de petits ruisseaux affluents de l'Huisne.

► L'Huisne

Cette rivière prend sa source aux Pervençères dans le Perche Ornaïs, à 170 mètres d'altitude.

D'une longueur totale de 164 km, elle se jette dans la rivière Sarthe au Mans après avoir parcouru 77 km dans le Département de la Sarthe.

Son bassin versant, d'une superficie de 2 530 km² couvre trois départements (l'Orne, l'Eure et Loir, la Sarthe).

Son débit d'étiage varie de 3 à 4 m³/s, son débit moyen annuel est de l'ordre de 14 m³/s, et son débit de crue centennale est estimé entre 180 m³/s et 220 m³/s.

La rivière de l'Huisne est recensée en amont de la Chéronne comme une rivière de qualité moyenne en ce qui concerne les teneurs en matières organiques et oxydables ainsi qu'en nitrates, et mauvaise en ce qui concerne les teneurs en phosphore.

En 1996, les objectifs de qualité définis dans le cadre du SDAGE visent à limiter les teneurs en nitrates et en phosphore sur l'Huisne. Au point nodal situé au droit de l'Épau, l'objectif de qualité défini pour l'Huisne est le suivant : Nitrates (NO₃) < 20 mg/l et Phosphore (P tot) < 0,4 mg/l.

► Les ruisseaux

La partie orientale de Tuffé est drainée par le ruisseau de la Vimelle.

La partie occidentale de la commune est drainée par les ruisseaux de Grigné, de Beillé et des Mézières qui se rejettent dans le ruisseau le Bian de Marcé, ce dernier rejoignant l'Huisne au niveau de Connerré.

La partie centrale de la commune est drainée par les ruisseaux de la Jousse et de la Chéronne.

Le ruisseau de la Jousse venant de la forêt de Bonnétable et celui de Chéronne venant de Prévelles, traversent le territoire du Nord au Sud et se réunissent en V entre le château de Chéronne et le bourg de Tuffé dont, sous le nom de rivière de Chéronne, ils traversent la rue orientale sous un pont de pierre pour aller ensuite en se dirigeant vers l'Est confluer dans l'Huisne qui limite la commune au Sud au lieu dit la Béguinière.

Les cours d'eau sont souvent à l'origine de milieux écologiques intéressants et ils participent à la qualité paysagère des territoires traversés.

Les services du Département demandent que les abords des rivières et ruisseaux soient protégés notamment par l'interdiction du creusement de plans d'eau (qui entraînent un réchauffement des eaux des cours d'eau) et par celle de la construction d'abris de loisir.

► Les plans d'eau

L'intérêt biologique de bon nombre d'étangs apparaît limité en raison de la trop grande proximité du bâti, de l'absence de végétation aquatique ou péri-aquatique, d'un entretien trop régulier, de plantations horticoles et d'un assèchement en période estivale.

D'une manière générale, les étangs présentent un plus grand intérêt (potentiel) lorsqu'ils sont associés à d'autres espaces naturels (prairies permanentes, haies, boisements...) et situés en retrait des principaux axes de communication.

b – LE RELIEF

La commune de Tuffé présente trois grandes zones de relief :

- le sud de la commune caractérisé par un relief vallonné d'une altitude moyenne variant de 90 à 120 mètres, s'ouvrant sur la vallée de l'Huisne.

- La partie occidentale de la commune, à l'Est d'une ligne passant par les Lettres, le bourg et le Fief Barry, se caractérise par un relief plat (73-75 mètres), correspondant à la basse vallée du ruisseau de Beillé.

- Le Nord de la commune se caractérise par un relief plus accidenté avec les vallées encaissées des ruisseaux de la Jousse et de la Chéronne (dénivelé supérieur à 30 mètres). Cette partie de la commune présente une altitude comprise entre 85 et 143 mètres. Le point culminant se trouve à l'extrémité Nord Ouest de la commune au lieu dit La Pontonnerie.

Le bourg de TUFFE est à une altitude comprise entre 80 et 90 mètres.

Le point le plus bas de la commune (68 m) se situe au Sud-Est de la commune en bordure de l'Huisne.

Le relief a conditionné en grande partie l'occupation humaine et notamment l'urbanisation sur la commune.

La topographie est un élément important à proximité du bourg et des hameaux du fait de ses conséquences sur les possibilités de raccordement gravitaire au réseau public d'assainissement. En effet, il est toujours préférable de privilégier les extensions urbaines dans les secteurs raccordables.

De plus, le relief conditionne l'écoulement des eaux pluviales.

c – LA VEGETATION ET LES MILIEUX ECOLOGIQUES

La commune de TUFFÉ présente une grande diversité d'espaces naturels (reliefs variés, nombreux ruisseaux, boisements, cultures...).

a - LES BOIS

La Commune est très boisée avec une superficie d'environ 315 hectares ce qui représente 13% du territoire communal.

Ces bois se localisent essentiellement sur les pentes des coteaux de façon assez dispersés .

Ce sont les vestiges de boisements anciens plus importants.

La permanence de bois anciens ou la reconquête par le taillis sont liées aux difficultés de l'exploitation agricole des parcelles par les moyens modernes en raison de pentes trop abruptes

Ce caractère boisé de la commune tient un rôle majeur dans sa perception paysagère.

La presque totalité des boisements sous forme de taillis plus ou moins développés présentent une grande diversité des espèces arborées et arbustives.

Les boisements sont intéressants pour la protection des sols sur les coteaux, l'accueil de la faune pour les plus importants, et le paysage en soulignant le relief ou en créant des arrières plans végétaux surtout sur le plateau ouvert.

b - LES HAIES

Sur le territoire, les haies ne forment plus véritablement un réseau. Les nouvelles techniques agricoles et les pratiques culturelles ainsi que les remembrements ont fait évoluer le bocage.

La commune de Tuffé a connu 2 remembrements partiels, l'un des Prairies communes dans la partie Ouest - Sud Ouest de la commune et l'autre lié au passage de l'autoroute A 11 dans l'extrême Sud de la commune. Ces remembrements limités, tout en améliorant les structures agricoles, se sont efforcés de respecter l'environnement en maintenant un certain nombre de haies.

Il y a ainsi aujourd'hui coexistence d'un paysage bocager dans les vallées et d'un paysage plus ouvert sur le plateau.

Il faut rappeler que les haies ont un rôle important à jouer notamment paysager, patrimonial, écologique, sylvicole, climatique et anti-érosif.

Les haies parallèles aux courbes de niveau, sur les versants, limitent le ruissellement et permettent l'épuration de l'eau chargée en nitrates en favorisant son infiltration. Dans les vallées, elles augmentent la capacité de rétention en eau du sol grâce à l'enracinement profond des arbres.

Les ripisylves, outre leur rôle dans la consolidation des berges et dans la diversification du milieu aquatique, et lorsqu'elles sont suffisamment développées, participent à l'amélioration de la qualité de l'eau.

La haie, en offrant une large surface de contact avec de nombreux milieux, naturels ou cultivés, est considérée par les scientifiques comme un biotope particulièrement intéressant.

Du point de vue floristique, la haie représente souvent un espace témoin de biotopes disparus. Pour la faune, la haie constitue un lieu d'abri, un lieu d'alimentation et un lieu de reproduction et de nidification. La qualité des populations ornithologiques est directement liée à la qualité du réseau des haies.

Il faut noter que l'intérêt faunistique des haies est lié à la présence des trois strates de végétation (diversité végétale).

c - LES MILIEUX ECOLOGIQUES

Les prairies naturelles, les étangs, les zones marécageuses, les cours d'eau, les bois et les haies sont les éléments constitutifs de milieux que l'on peut qualifier de naturels bien qu'entièrement façonnés par l'homme. En effet, ils abritent des populations animales et végétales en majorité spontanées et capables de se reproduire.

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire local et régional aussi exhaustif que possible. Cet inventaire est établi par les Services de l'Etat.

Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique, dites « Z.N.I.E.F.F. » sont classées en deux types:

Type 1: Secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,

Type 2 : Grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune est concernée par une Z.N.I.E.F.F. de type 1 et une Z.N.I.E.F.F. de type 2 de première génération:

- Z.N.I.E.F.F. de type 1 : 40060006 : Prairies entre Sceaux sur Huisne et Connerré

Type de milieu : Prairies humides

Intérêt : Intérêt ornithologique : présence d'espèces nicheuses caractéristiques des prairies naturelles humides du lit majeur de l'Huisne. La nidification est rendue possible en raison de l'absence de traitement agricole (produits phytosanitaires) et des pratiques culturales (fauchage tardif)

- Z.N.I.E.F.F. de type 2 : 4006 : Vallée de l'Huisne d'Avezé à Pont de Gennes

Type de milieu : Large vallée alluviale occupée essentiellement par des prairies inondables parcourues de canaux de drainage

Intérêt : Vallée alluviale soumise à des inondations hivernales régulières jusqu'en 1983. L'humidité printanière permet le développement d'une végétation hygrophile, l'installation des oiseaux nicheurs caractéristiques de ces milieux et le stationnement d'oiseaux migrateurs et hivernants.

Par ailleurs, des études complémentaires sont en cours, dans le Département de la Sarthe, (dans le cadre de la modernisation des Z.N.I.E.F.F.) et des secteurs naturels riches offrant des potentialités biologiques importantes ont été identifiés sur le territoire de la commune de Tuffé.

- Z.N.I.E.F.F. de type 1 (nouvelle génération):

- N°0000-4180 : Vallée de la Chéronne de Saint Georges du Rosay à Tuffé

- N°0000-4182 : Abords de la Chéronne aux Gouaffries

- Z.N.I.E.F.F. de type 2 : 4189-0000: Vallée de l'Huisne de Connerré à Sceaux sur Huisne

Ces compléments d'information et de modification, issus d'études sur le terrain, sont actuellement en cours de validation. Ils constituent aujourd'hui l'inventaire le plus actuel des zones naturelles existantes sur le territoire de la commune, dont les secteurs retenus s'inscriront, après validation par le Muséum National d'Histoire Naturelle, dans l'inventaire des Z.N.I.E.F.F. de deuxième génération.

Par la configuration de son territoire, où se succèdent différents milieux écologiques, la commune présente des enjeux paysagers et environnementaux certains qu'il convient de préserver.

d – IMPRESSIONS PAYSAGERES

Les données naturelles (relief, hydrographie...) se combinent aux actions humaines (habitat, végétation, mise en valeur des terres...), pour composer le paysage.

➤ **Le territoire de TUFFÉ se caractérise par un paysage qui peut être considéré de grande qualité. En effet, c'est un paysage varié et animé en raison des effets mêlés du relief et la couverture végétale.**

Le relief crée un paysage assez compartimenté qui offre des unités de grande dimension, dont le passage est aisé de l'une à l'autre, avec:

- La large vallée, plus ou moins ouverte
- Les coteaux assez marqués, qui permet d'ouvrir de larges perspectives
- Les vallées secondaires, avec leurs vallons adjacents, plus resserrés et refermés sur eux-mêmes
- Le plateau, ouvert, domaine des grandes cultures et des massifs boisés.

La végétation (boisements plus ou moins importants, haies souvent denses, arbres isolés) ponctue souvent ce territoire. Du fait des larges perspectives, elle est particulièrement perçue et contribue à animer le paysage:

Soit elle souligne le relief, et donc intensifie son effet:

- boisements sur les coteaux
- haies sur les ruptures de pentes
- Lignes végétales en bordure des cours d'eau.

Soit, indépendamment du relief, elle constitue un repère visuel, elle limite et fait varier les perspectives, avec:

- Des perspectives limitées à la voie, lorsqu'elle est bordée d'une haie ou d'un bois.
- Des perspectives en arrière plan proche, arrêtées par des lignes végétales, soit opaques, soit transparentes (haies, vergers, boisements, arbres isolés), avec la formation de milieux presque clos: dans la vallée de l'Huisne et les vallées adjacentes.

- Des perspectives en arrière-plan éloigné (ouverture visuelle), le plus souvent positives, sur les masses boisées:

- ligne végétale bordant l'Huisne
- boisements des coteaux
- massifs boisés du plateau
- réseau de haies des vallées.

Rares sont les perspectives sans arrière-plan visuel végétal, sauf ponctuellement sur le plateau ouvert où les arbres isolés et le château de la Chemillère, jumelé avec une antenne de téléphonie récente (2007) constituent des repères visuels importants.

➤ **Le Guide Conseil de l'architecture et du paysage sur les vallées de la Jousse et de la Chéronne (Pays d'art et d'histoire du Perche Sarthois)** indique que le paysage actuel des vallées de la Jousse et de la Chéronne est à mettre en relation avec le développement de la seigneurie de Chéronne à Tuffé à la fin du Moyen Age.

En effet, les seigneurs d'Orthon étendent leur domaine agricole au nord du château de Chéronne, le sud étant occupé par le domaine du prieuré de Tuffé. La mise en valeur des terres entraîne la création de fermes importantes ponctuant le paysage entre les bourgs.

Le développement agricole concerne surtout les fonds des vallées et les flancs des collines. Il donne lieu à un parcellaire bocager complétant les crêtes boisées. Ce paysage a peu évolué jusqu'au remembrement de la vallée de la Jousse à Prévelles en 1967 puis celui limité dans la vallée de la Chéronne à partir de 1970.

➤ **L'Atlas Départemental des Paysages classe la commune de TUFFÉ dans l'unité paysagère du Perche Sarthois, « une unité arborée aux ambiances intimes ».**

Cette unité paysagère est marqu

ée par l'importance de la présence arborée et l'aspect très verdoyant des paysages en période végétative : bois et haies bocagères sont des motifs récurrents et le grand nombre de prairies colore les perceptions dans divers tons de verts...

La trame bocagère, essentiellement à base de chênes, présente une densité bien préservée et contient de nombreux vieux individus taillés en têtard. On rencontre également des hêtres sur les plateaux et des frênes et saules dans les vallées.

Dans les vallées, le relief marqué accentue l'impression de repli et de cloisonnement.

Sur les plateaux, la trame bocagère joue un rôle d'écran visuel déterminant en association avec les bois.

Certains sites peuvent néanmoins être propices à l'ouverture de larges points de vue (bords de plateau, hauts de coteaux, buttes...).

Vers l'Ouest de l'unité paysagère (secteur de Tuffé), la présence accrue des conifères exprime l'entrée progressive dans l'unité paysagère des « Sables et conifères ».

Depuis longtemps, les liaisons entre Nantes et Paris transitent par cette unité paysagère. Au cours du XIX^{ème} siècle, les échanges commerciaux s'amplifient entre le Perche Sarthois et la Beauce vers Paris. Ils apportent à la région une certaine prospérité grâce à la commercialisation des productions agricoles. Les axes de communication actuels maintiennent la région dans une situation stratégique sur le plan de l'économie. La présence forte des infrastructures et des sites de production marquent ainsi le paysage.

De tout temps, l'unité paysagère a été le lieu d'une intense activité d'élevage. La richesse des prairies de fond de vallées est favorable à l'embouche des bovins.

Les fermes traditionnelles sont de taille variable mais globalement relativement nombreuses et rarement groupées en hameaux. Dans les matériaux de construction, le bois est très présent ; la pierre selon les ressources locales, peut être utilisée pour les parties basses des murs ; le torchis plus la brique sont utilisés pour les murs ; la tuile est généralement utilisée pour les toits.

La présence d'un riche patrimoine bâti ancien (châteaux, manoirs...) est à signaler. Ce patrimoine cohabite dans les bourgs avec une urbanisation moderne.

➤ Notes de terrain de Monsieur FLAMANT, Ingénieur-paysagiste

En retrait de la route de Paris, la commune de TUFFE est caractérisée par des hauteurs agricoles qui culminent à l'altitude de 146 m et dominent un ensemble de vallées humides. Des bois feuillus occupent les coteaux souvent pentus. Les vallées sont vouées à l'élevage dans un bocage composé de pâturages et de quelques cultures fourragères.

Dans la vallée principale ont été construits le château Cheronne et le village installé autour de son abbaye sur un gué. Le XIX^{ème} siècle a construit la voie ferrée Nord-Sud reliant Mamers à Saint Calais, un facteur important de développement de l'industrie et du tourisme. Le XX^{ème} siècle a inscrit l'autoroute A11 qui semble doubler la voie ferrée Paris-Le Mans, sur la lisière Sud de la commune, partie la plus basse à une altitude de 72 mètres.

Le bourg est très étendu. Cette urbanisation qui rayonne sur les principales voies départementales se complète progressivement par la création de lotissements. Le vaste plan d'eau, le camping et les aires sportives parviennent à équilibrer un bourg fortement marqué par plusieurs usines très importantes.

1. les hauteurs agricoles

Les terres sont très favorables à l'agriculture. De nombreux élevages mixtes bovins et avicoles valorisent des cultures céréalières dans des exploitations spécialisées.

Quelques grands arbres préservés ponctuent plusieurs parcelles, chênes, châtaigniers. Le long des routes sur les secteurs talutés, des acacias ont été introduits lors de la construction des voies ferrées.

Le parcellaire a été remembré et constitue aujourd'hui un open-field large sur des crêtes qui offrent de larges vues lointaines vers les vallées.

Les nombreux sièges d'exploitation donnent parfois une bonne image de prospérité (le Colombier) par la construction de stabulations très vastes et bien construites (bardage bois).

Les clubs équestres, chevaux et poney, sont des activités de loisirs en croissance.

Entre plateaux et vallées, des coteaux plus pentus sont maintenus en bois feuillus (chênes et châtaigniers). Des pinèdes plus récentes ont été plantées dans le Sud de la commune (les Grillons).

Tirant parti de ces altitudes le réseau d'alimentation en eau potable comprend un réservoir et un château d'eau, qui mettent en pression l'eau issue du point de captage installé dans la vallée.

2. les vallées humides

Sur une grande partie Ouest de la commune, les terres plus basses sont drainées par un ensemble qui comprend les ruisseaux de Beillé, de Fleuret et de la Ramée, affluents du ruisseau de Chéronne.

Des petits plans d'eau, des mares, ont sans doute été creusés pour servir à abreuver les troupeaux qui trouvent à pâturer dans de vastes prairies.

Le bocage, encore très présent, joue encore ses rôles traditionnels : marquage des limites de champs et de propriétés, abris pour le bétail, réserve de bois et d'aliments (fourrage d'été).

Les peupleraies déjà anciennes et des plantations modernes de merisiers occupent des parcelles de dimensions modestes.

Peu de vues au final, dans un territoire plat sillonné par les ripisylves vigoureuses qui bordent les ruisseaux et les émissaires.

3. Le réseau viaire

Le réseau des routes départementales permet de desservir un habitat largement diffus.

Son axe principal Nord Sud est imposé par le relief et l'humidité des fonds. Les liaisons transversales, denses autrefois, sont devenues plus rares.

Menant à des petites propriétés, souvent devenues résidences secondaires ou lieu de retraite, quelques chemins ont un revêtement dégradé qui débouchent rapidement sur des chemins empiérrés (secteur de la Poitevinière).

4. Le village

Développé autour de la place de l'église en un ensemble dense, le bourg s'est largement étendu au siècle dernier. De nombreux lotissements modernes et plusieurs découpages parcellaires de bord des voies départementales ont permis les multiples extensions du bourg.

Plusieurs résidences locatives ont été bien intégrées au tissu urbain, par des volumes compacts et une architecture modeste.

Le centre conserve une bonne fréquentation grâce aux commerces et services locaux.

La mairie, le groupe scolaire, la maison de retraite et l'abbaye structurent un parcours urbain qui se prolongent vers la salle polyvalente et le plan d'eau.

Des établissements (ateliers, silos, hangars) vieillissants qui entourent la gare offrent une image dégradée qui contraste avec les installations nouvelles de la zone d'activité du Champ de la croix et les grandes usines modernes.

5. L'habitat rural

Sa densité et sa diversité lui ont permis de suivre l'évolution du marché:

Quelques beaux ensembles méritent intérêt et attention. Outre le château de Chéronne, on peut noter l'ensemble de la Chapronnière, le manoir de la Ramée, la demeure ordonnancée de Launay.

Nombreuses sont les maisons particulières et les pavillons qui cherchent à s'isoler sur des parcelles grandes et souvent arborées. Plusieurs sont comme emmurées derrière des haies de cyprès et de thuyas, conifères tondus ou non, qui font tache dans une campagne peuplée d'essences feuillues caduques.

Les fermettes et autres bordages sont souvent rénovés pour plus de confort. Des travaux ponctuels menés par l'occupant (habitat retapé) ou des réfections de toiture, enduits et changements de menuiseries (habitat rénové) induisent une évolution modérée du patrimoine architectural traditionnel.

Deux ou trois maisons ruinées ou vétustes attendent une restauration pour retrouver tout leur cachet. Les habitations légères de loisirs sont assez rares ou discrètes.

Il apparaît donc que TUFFÉ dispose d'un capital naturel et paysager intéressant tant sur le plan du paysage que sur le plan écologique qui justifie la prise en compte de ces éléments dans le plan local d'urbanisme.

B – L'OCCUPATION HUMAINE

1 – LE PASSE HISTORIQUE DE TUFFE

a– QUELQUES MOTS D'HISTOIRE

L'étymologie du nom de la commune provient de la nature du sol : tuf, tuffeau.

Les premières traces de l'occupation du site de Tuffé remontent à l'époque néolithique.

Ainsi, le dolmen néolithique (4000 ou 2000 av J. -C.) des Grandes-Brières est le plus ancien témoin de l'occupation du territoire de Tuffé.

Cependant, il faut attendre l'évangélisation et la fondation d'un monastère au VII^e siècle pour qu'une agglomération se développe et entraîne la création d'une paroisse.

*** L'histoire de la commune a été intimement liée à celle de l'abbaye.**

D'après le dictionnaire géographique de PESCHE, vers 1830 :

« Sous l'épiscopat de S. Bérard, vers l'an 658, une dame riche nommée Loppe ou Loppa, veuve de Reignerus ou Reigner, seigneur de Tuffé, demanda, pour elle et ses femmes, d'embrasser une règle monastique. Bérard lui proposa celle de Saint Benoît. Loppe leur fit bâtir un monastère et leur donna tous ses biens dont faisait partie la seigneurie de Tuffé. Loppe, la fondatrice en fut la première abbesse et y réunit bientôt plus de cent religieuses, dirigées par une communauté de prêtres, pour lesquels une maison fut construite près du monastère.

Cet établissement ayant été détruit, les seigneurs de la contrée s'emparèrent des biens qui en dépendaient. Hugues Doubleau, seigneur de Montdoubleau et de Tuffé, y remplaça des moines à qui il donna différents biens, entre autres le bourg, l'église et la dîme de Tuffé, avec une chapelle qui en dépendait, tout le marché, 2 moulins sur la rivière de Chéronne, 8 autres sur l'Huisne, 4 arpents de vigne à Tuffé et 3 autres à Montdoubleau à condition qu'il y eut un abbé régulier. Le monastère de Tuffé ne jouit pas longtemps du titre d'abbaye; on ne lui connaît que 3 abbés.

Hamelin de Langiac donne à Dieu et au Saint martyr Vincent le lieu appelé Notre Dame de Tuffé pour le posséder à perpétuité à titre de prieuré avec toutes ses dépendances, terres, bois, vigne, prés, fours à condition qu'il y sera entretenu 6 moines pour y faire le service divin.

Geoffroi Morin ayant fait assassiner un moine de Tuffé, donne aux moines en réparation de son crime à perpétuité la juridiction qu'il avait sur le bourg de Tuffé, les sujets des moines dans la même paroisse, les places et le tout quitte et libre.

La seigneurie de paroisse de Tuffé appartenait au prieuré du dit lieu et par lui à l'abbaye Saint Vincent du Mans par suite de concessions successives de ses seigneurs, et plusieurs moulins ainsi qu'un droit de halles et de foires et marchés en dépendaient.

Tuffé était encore compris pour partie dans la châtelainie de La Bosse, l'une de celles dont se composait la baronnie de La Ferté et cette paroisse relevait tout à la fois de ce bailliage et de celui de Bonnétable, terre qui appartenait à Rotrou de Montfort ; le tout relevait du grand fief du comté du Maine. »

*** A partir de la fin du Moyen Age, la paroisse se développe grâce à l'essor des domaines seigneuriaux qui stimulent l'agriculture et le commerce.**

Parallèlement au prieuré, baronnie ecclésiastique, d'autres seigneuries se développent, telles celles de La Ramée et surtout de Chéronne. Les détenteurs de cette dernière sont tantôt alliés, tantôt rivaux des moines, auxquels ils disputent pendant toute l'époque moderne le patronage de l'église. Compte tenu de l'importance des domaines seigneuriaux, l'économie ancienne est essentiellement agricole ; les domaines propres sont peu à peu affermés ou concédés à cens.

Toutefois, le commerce se développe dans le bourg qui abrite de nombreuses auberges, telle celle du Coq Hardi ; elles sont toutes localisées rue de l'Étang, anciennement rue de Quatre-Oeufs, et Grande-Rue, autrefois rue de Quatre-Roues. La rue Fresnet est convoitée par les artisans potiers qui se concentrent dans sa partie inférieure, la partie supérieure n'étant constituée, sous l'Ancien Régime, que de quelques bordages.

* Le déclin du prieuré au XVIII^e siècle, la suppression de la seigneurie, puis l'industrialisation au XIX^e siècle entraînent le déclin de l'économie villageoise. Cette économie traditionnelle connaît des difficultés à la fin de l'Ancien Régime avant d'être relayée en partie par de nouvelles activités telles les faïenceries au XIX^e siècle.

PESCHE indique qu'il y avait sur la commune de Tuffé (vers 1830) 1.627 hectares en terres de labour, 53 en jardins, 399 en prés et pâtures, 188 en bois, 7 en rochers incultes, 11 en chemins et bâtiments et 6 en eaux courantes.

Il faut attendre la fin du XIX siècle pour que Tuffé connaisse un nouvel essor, notamment grâce à l'arrivée du chemin de fer en 1872.

Le passage de la ligne Mamers-Saint-Calais facilite l'implantation d'activités industrielles et commerciales à l'instar d'une fonderie créée en 1918. Après une phase difficile liée à sa fermeture en 1977, le site est racheté par la commune; deux des trois entreprises conservent des activités de fonderie très spécifiques.

Depuis, la vocation industrielle de Tuffé ne s'est pas démentie, même après une reconversion partielle des activités économiques dans le dernier quart du XX^{ème} siècle.

L'existence de ce bassin industriel conditionne le développement de zones pavillonnaires et une nouvelle augmentation de la population.

b –LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

Des témoins des siècles passés sont encore visibles actuellement sur TUFFÉ.

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine a fourni à la commune une liste de bâtiments méritant une attention particulière :

- les vestiges du prieuré Notre Dame 17^{ème}
- l'église Saint Pierre: 11^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème} et 19^{ème} siècles
- les maisons en pierre, place du général Leclerc
- la gare 19^{ème}
- le pont en pierre reliant les villages de Vouvray sur Huisne et Tuffé
- le lavoir et le porche de la rue de l'étang
- le manoir de La Ramée
- les bâtiments de ferme La Gasserie et La Chaperonnière

Le livre « Le Patrimoine des communes de la Sarthe » (éd.Flohic) en recense également de nombreux :

➤ ÉGLISE SAINT-PIERRE-ET-SAINT-PAUL

XI^{ème}, XVI^{ème}, XVII^{ème} et XIX^{ème} siècles

L'origine de la paroisse est à mettre en relation avec la fondation de l'abbaye Notre-Dame au VII^{ème} siècle. La partie la plus ancienne de l'édifice est la nef romane, dont les baies ont été murées. Elle est agrandie au XVI^{ème} siècle d'un chevet polygonal et de deux chapelles formant transept ; du mobilier et quelques éléments de décor architecturé datent de cette époque. La création de la sacristie remonte probablement au XVII^{ème} siècle. L'église est modernisée au cours de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle : la porte des morts est transformée en un portail latéral néogothique, complété ensuite par des baies du même style ; un oculus est percé dans le pignon en 1886 et le décor intérieur est entièrement renouvelé.

Dans l'église, se trouvent différents éléments intéressants : un placard mural du XVI^{ème} siècle, une statue de Saint-Sébastien du XVI^{ème} siècle, une huile sur toile de la fin du XVII^{ème} siècle, des boiseries du XIX^{ème} siècle, une peinture sur bois du XIX^{ème} siècle, une chaire du milieu du XIX^{ème} siècle, une huile sur toile du milieu du XIX^{ème} siècle, un maître-autel de 1867, un vitrail de 1886 et des peintures murales de la fin du XIX^{ème} siècle (voir le Patrimoine des communes de la Sarthe éditions FLOHIC).

➤ VESTIGES DU PRIEURÉ NOTRE-DAME

Au VII^{ème} siècle, une abbaye de femmes est fondée par une dame noble nommée Lopa ; un monastère d'hommes lui est ensuite adjoint pour gérer le temporel. Si la tradition a transmis le souvenir de cette fondation religieuse, les sources écrites mentionnent l'abbaye Notre-Dame, surtout à partir des années 1075 lorsque Hugues de Mondoubleau, après avoir relevé le lieu, en fait don à l'abbaye Saint-Vincent, dont elle devient un prieuré.

Après des siècles de difficultés, le prieuré Notre-Dame atteint son apogée avec l'introduction de la réforme de Saint-Maur en 1646. A partir de cette date, les moines s'attachent à remettre en ordre les affaires du domaine et entreprennent, à partir de 1685, la reconstruction des édifices conventuels. Seuls les bâtiments agricoles et l'église abbatiale n'ont pas été reconstruits. La visite et montrée établie au moment de l'affermage général du prieuré en 1768, permet de constater que le prieuré dispose de tous les bâtiments permettant une parfaite autonomie et la satisfaction d'un fastueux train de vie: la maison prieurale, l'hôtellerie, le cloître, le parloir, l'église, la prison, les logements des domestiques, la boulangerie, la serre, des logereaux, un enclos, des tourelles, la fuie et la grange.

À la fin du XX^{ème} siècle, les seuls bâtiments qui subsistent sont une rangée de maisons, très remaniées, bordant la place, ainsi qu'une autre à l'arrière, une partie de la galerie de cloître qui abrite ces voûtes, le pigeonnier et deux porches.

Ce monument avait disparu de la mémoire collective. Les recherches menées par l'association « Les Amis de l'Abbaye de Tuffé » et la mise à nu de bâtiments jusqu'alors cachés, l'ont révélé.

Les imposantes bâtisses en pierre au cœur de Tuffé abritaient à partir du VII^{ème} siècle des moines au sein d'une abbaye. 400 ans plus tard, le monastère se transforme en prieuré rattaché à l'abbaye Saint Vincent du Mans.

La propriété devint ensuite une manufacture de poterie puis elle est scindée en fermage.

Une partie du cloître et de la maison prieurale a été rachetée par la commune.

Le pigeonnier a été restauré et une parcelle du terrain de la base de loisirs a été restituée pour reconstituer les jardins monastiques de l'époque.

► **MANOIR de La Ramée**

XIII^{ème} et XV^{ème} siècles

La première mention connue de La Ramée date de 1296. Ce fief est tenu à partir du XV^{ème} siècle par la famille de Villiers puis passe, à la fin de l'Ancien Régime, dans celle des seigneurs de Chéronne. Un aveu de 1597 précise que La Ramée se compose d'un « manoir seigneurial enclos de murailles et de bâtiments augmentés de nouveau de quatre guérites et d'une tourelle avec la cour écloles dites murailles, granges, escuries et pressouer entre et une chapelle ... » Les murailles et nombre de bâtiments ont disparu, comme permettent de le constater les arrachements visibles de part et d'autre du corps de logis. La demeure seigneuriale conserve, entre autres éléments, une tourelle contenant un escalier à vis située sur l'arrière, des cheminées et des encadrements d'ouvertures de style gothique tardif et un plafond composé de demi-solives laissant visible un angle à 45° environ. Une tour-donjon a également été conservée, malgré l'effondrement de sa partie supérieure dans les années 1950.

► **CHÂTELET DE CHÉRONNE**

1490

La première mention de Chéronne daterait, selon Pesche, de 1314, époque à laquelle Nicolas Orton, alias Rosay, est seigneur de Chéronne. Ce fief passe rapidement aux mains des Chahanay, originaires de Saint-Célerin. Ils le conservent jusqu'au XVII^{ème} siècle. Se succèdent ensuite les familles de Turbilly, de Monteclerc, de Rasily, de Chavagnac. À la fin du XX^{ème} siècle, le domaine appartient à la famille de La Villesbrune. Les bâtiments conservés comprennent un château fortement remanié et en partie détruit au XIX^{ème} siècle, une ferme reconstruite au début du XX^{ème} siècle, la poterne et un moulin. Ce châtelet, probablement à l'origine un logis-porte, abritait un espace résidentiel ; le rôle défensif était tenu par le pavillon servant de passage couvert et renforcé par des fenêtres de tir et un lieu de stockage. Cette construction était défendue par un fossé en eau alimenté par l'étang situé à l'est. Le châtelet est ensuite abandonné au profit du château.

Le château de **Chéronne**, terre qui tire son nom de la petite rivière qui passe près du château, appartenait dès le XVI^{ème} siècle à l'illustre et ancienne famille de Chahanay qui possédait en même temps les seigneuries de Saint Denis des Coudrais, du Rosay, de Saint Mars la Bruyère... Le château de Chéronne, situé à 1,5 km du bourg avec lequel il communique au moyen d'un chemin planté en avenue, est une maison assez considérable du style de la Renaissance, avec des augmentations d'une époque postérieure, où l'on remarque encore quelques restes de l'ancien manoir. Il est accompagné de jardins, de bois, d'un parc encéint de murs, d'avenues, de fossés et de belles pièces d'eau alimentées par les ruisseaux de Chéronne et de Vimet dont le dernier longe le mur du parc, du côté de l'Orient. Il est dominé du même côté par un coteau qui s'étend du nord au Sud jusqu'au bourg le long de la Chéronne. (description de PESCHE)

► **MAISON 12, Grande-Rue**

Fin du Moyen Âge et XVI^{ème} siècle

Cette maison est l'une des plus anciennes de la Grande-Rue ; elle était l'une des dernières de la rue avant le carrefour de La Croix-Blanche, conduisant d'une part à Vouvray-sur-Huisne et d'autre part au Mans. Elle conserve son aspect Renaissance à l'étage : les deux croisées en pierre et en bois comportent un décor sculpté fait d'animaux et de personnages, dont l'un est pendu par les pieds. La façade est modernisée au rez-de-chaussée à la fin du XVIII^{ème} siècle ; une peinture murale naïve datant de cette époque, représentant un château d'allure classique sur une colline et en contrebas une église est conservée dans l'entrée. Cette maison faisait partie des propriétés de Chéronne. Elle est léguée à la commune dans les années 1830 par M. de Rasily, pour y installer une école à la charge du curé de la paroisse. Elle demeure école privée jusqu'en 1998, date à laquelle elle est vendue et convertie en maison d'habitation.

► **MAISON 10, Grande-Rue**

XVII^{ème} ou XVIII^{ème} siècle

L'élévation et la volumétrie de cette maison, située sur l'une des plus anciennes rues du village, laisse supposer qu'elle pourrait remonter au XVII^{ème} ou au XVIII^{ème} siècle. Elle fait l'objet d'une donation à la commune en 1842, à charge pour elle de faciliter l'établissement de sœurs de la congrégation d'Evron. Celles-ci y sont effectivement installées en 1845, lorsque la commune procède à des travaux d'aménagement pour qu'elles y accueillent les indigents et les vieillards. L'une des sœurs de cette congrégation lègue ensuite de l'argent pour la construction d'un bâtiment spécifique en fond de cour en 1878. Selon la tradition locale, la congrégation d'Evron aurait quitté ce lieu dans le deuxième quart du XX^{ème} siècle. Le souvenir de la fonction religieuse de cette maison est matérialisé par le clocheton placé au faîtage du toit.

➤ **PORCHE Rue de l'Étang**

Ce porche constituait l'un des accès à l'abbaye. Il était complété d'un autre donnant sur la place et d'une clôture basse ponctuée de tourelles symboliques ; les dernières ont été détruites, semble-t-il, dans les années 1970. Ce porche, réalisé en pierres tirées sur le domaine de Chéronne, présente un décor d'architecture classique caractéristique par ses moulures, son entablement et ses pilastres.

Il a été conservé grâce à la construction d'un hangar à l'arrière qui abrite, à partir de 1862, le premier centre de secours, puis la pompe à incendie, comme l'indique une inscription partiellement visible sur le tympan de la porte.

➤ **LAVOIR Rue de l'Étang**

3^{ème} quart du XIX^{ème} siècle

Le lavoir communal de Tuffé, dont la construction est décidée en 1850, est mis en service en 1874. Construit en contrebas du pont sur lequel il s'appuie en partie, il se compose d'une structure charpentée caractéristique des lavoirs ruraux. Son originalité procède de ses deux portes fixées aux arches du pont et articulées par des charnières en leur milieu ; elles avaient le double avantage de permettre l'écoulement de l'eau en cas de montée de la Chéronne, et de protéger les lavandières des courants d'air. Ce lavoir est le plus grand du canton ; son ampleur est à mettre en rapport avec l'importance de la population villageoise qui atteint son sommet en 1860 avec 1 806 habitants. Il est abandonné au début des années 1990.

➤ **GARE**

Vers 1870

La gare se situe sur la ligne Mamers - Saint-Calais, mise en service en 1872. Les gares de cette ligne ont toutes été construites sur le même modèle, en moellon avec encadrements de briques ; leur dimension varie en fonction de l'importance de la localité à desservir.

Cette gare se composait de deux volumes distincts, la halle aux marchandises et la maison de gare, sur deux niveaux. Le premier étage servait au logement de la famille du chef de gare. Le rez-de-chaussée, divisé en deux parties, abritait le bureau du chef de gare et un hall prévu pour l'accueil des voyageurs, ainsi que le tri des bagages et des petits colis. Le bureau du chef de gare, où se trouvait le guichet, a conservé l'essentiel de son mobilier casiers à billets, bureau, placard, mirus et téléphone. L'avent a été supprimé car il portait ombrage à la partie habitée.

➤ **MAIRIE-ÉCOLE**

De 1876 à 1879

Au milieu du XIX^{ème} siècle, la mairie et la justice de paix sont mentionnées dans les bâtiments du prieuré. L'école est alors installée dans une maison vendue à la commune par J-B. Chartrain, située rue du Pont - à l'angle actuel des rues de Chéronne et de Boëssé-le-Sec. En 1852, la mairie et la justice de paix sont transférées dans un immeuble loué au maire de l'époque, M. Tuvache.

Finalement, l'adaptation de ces bâtiments entraîne, dans les années 1870, l'émergence d'un projet d'ensemble. Pour regrouper ces édifices publics, la municipalité achète une parcelle de 19 ares 50 centiares à M. Pélerin pour la somme de 400 francs. Les plans d'un bâtiment sur rue de 19 mètres de long et d'un autre en équerre sont dressés par Vérité, architecte au Mans, Le premier corps abrite au rez-de-chaussée la mairie, la justice de paix et, à l'étage, le logement de l'instituteur ; l'aile est destinée à accueillir 110 élèves. L'élévation de ces bâtiments n'a pas été modifiée depuis leur construction. Une autre classe est ajoutée en 1935, puis une nouvelle extension de l'école a lieu en 1995.

➤ **ANCIENNE ÉCOLE DES FILLES**

Rue Verte 1889

Une école de filles aurait existé en 1844, mais son emplacement n'est pas connu. Cet immeuble est le premier bâtiment conçu spécifiquement pour cet usage.

Il est réalisé conformément aux lois de Jules Ferry, notamment celle du 28 mars 1882 relative à l'instruction laïque et gratuite pour tous, comme le précise le conseil municipal dans sa délibération. Le projet est commandé à l'architecte mançais Bourignon en 1886.

Cette école est réalisée grâce aux nouvelles techniques et aux matériaux industriels : les maçonneries sont en moellons liés à la chaux hydraulique, les linteaux sont constitués de poutrelles métalliques, le toit est couvert de tuiles mécaniques dites « de Bourgogne et agrémenté d'épis de faitage et d'une crête faîtière réalisés à partir d'éléments en terre, moulés en série. Ce soin accordé aux décors est caractéristique des premières générations de matériaux industriels. Cette école comptait à l'origine deux classes ; en 1909, la commune achète à Modeste Bigot une maison près de la gare pour permettre la réalisation de deux nouvelles classes. L'école est désaffectée en 1995.

➤ **GROUPE DE MAISONS 1-19 rue de la Fonderie**

Troisième quart du XX^{ème} siècle

En 1918, dans le cadre de la décentralisation, les fonderies de la Seine s'installent à Tuffé. Le site retenu est localisé non loin de la gare. Peu à peu, l'augmentation du personnel et l'arrivée d'ouvriers entraînent des besoins en logements.

Pour pallier ce problème, Léon Jacques, directeur des fonderies pendant l'entre deux guerres, fait construire la Cité Jacques, qui abrite les premiers logements collectifs de la commune.

Après la Seconde Guerre mondiale, des maisons accolées sont bâties le long de la rue de la Fonderie: elles apportent un progrès considérable aux logements ouvriers existant à Tuffé, même si elles sont encore dépourvues de chauffage central et de salle de bains. Dans le même souci de répondre au besoin en logements, les HLM de la rue des Roses sont construits en 1962. En 1984, les usines Decotec reprennent le site des fonderies, fermé depuis sept ans. La Cité Jacques est détruite en 1996, lors de l'agrandissement des usines.

➤ **MAISON 9 avenue de la Libération**

Cette maison se distingue de l'habitat local par son caractère méditerranéen. Il s'agit en effet de la résidence des frères Bertuzzi, maçons italiens arrivés en France en 1929. Entrepreneurs à Tuffé au début des années 1930, ils se construisent cette maison selon le style et le savoir-faire italiens. Les poncifs de l'architecture italienne ont été repris, comme le toit-terrasse, un plan en U et le décor de mosaïque. L'ensemble est combiné aux techniques de pointe que sont alors le béton et le ciment armé.

➤ **BÂTIMENTS DE FERME de La Gasserie**

XVI^{ème} siècle

Le Gasserie est l'une des 25 exploitations du domaine affermé du prieuré de Tuffé. La première mention la concernant provient de l'aveu et dénombrement de 1604. Elle est exploitée par la famille Lambert entre 1646 et 1710. À cette époque, elle se compose d'une maison, d'une chambre, d'une laiterie, d'un cellier, d'un grenier, d'une grange, de deux étables, d'une écurie, de soues et de logereaux. Elle s'étend sur 15 hectares en 1604, contre 21,5 hectares en 1791 ; il s'agit donc d'une exploitation importante pour l'époque, mais elle est cependant simultanément appelée « métairie » et « bordage ».

Ce corps de bâtiment, comprenant l'unique pièce d'habitation, est l'un des plus anciens et remonte probablement au XVI^{ème} siècle. Seule la façade de la maison est en pierre le reste est en pan de bois et torchis sur un soubassement de pierre, bien qu'il s'agisse d'une ferme d'un domaine important. Lors de la vente des biens nationaux en 1791, La Gasserie est achetée par Jean Vadé, bordager à Saint-Hilaire pour 10 000 francs.

➤ **GRANGE de la ferme du Colombier**

XIX^{ème} siècle

La seigneurie de Chéronne était la plus importante de Tuffé après la baronnie ecclésiastique du prieuré Notre-Dame. Le Colombier était l'une des fermes du domaine. Le toponyme laisse supposer que le pigeonnier de Chéronne devait se trouver à l'origine sur ce site. Parmi les bâtiments figurant sur le plan napoléonien de 1931, seul le corps contenant la maison dans l'axe de la mare subsiste ; un corps parallèle pouvait abriter les dépendances agricoles.

Celles-ci sont construites au XIX^{ème} siècle perpendiculairement à la maison, sous la forme d'un corps contenant des étables, des écuries et la grange. L'emplacement de celle-ci, sa disposition et son ampleur sont symboliques de l'importance qui lui est accordée lors de la modernisation des fermes du domaine et de la rationalisation des productions.

➤ **PONT sur l'Huisne**

Ce pont permet le franchissement de l'Huisne entre les villages de Vouvray-sur-Huisne et Tuffé, deux villages occupés dès l'époque gallo-romaine. La tradition locale appelle ce pont le « pont Romain ».

Aucune source ne permet cependant d'attester que sa construction remonte à une époque aussi ancienne, même si des médailles antiques ont été mises au jour à proximité en 1847, lors de la réalisation de la nouvelle route reliant Tuffé à Vouvray-sur-Huisne. Ce pont est constitué d'arches surbaissées difficilement datables. Il a probablement été utilisé jusqu'à la construction de la nouvelle route et a donc dû être entretenu, si ce n'est reconstruit, régulièrement, même si ses fondations peuvent être très anciennes.

On peut signaler également différents calvaires ou croix, certaines pierres tombales du cimetière....

Il faut noter que le patrimoine architectural reflète la composition du sous-sol. Les moellons de silex et de calcaire associés aux sables locaux, servant à la fabrication des mortiers et enduits à la chaux, sont les matériaux de base des constructions locales. Quant à l'argile (à silex), outre son utilisation depuis la fin du Moyen-Age comme matière première des artisans potiers, elle sert à la réalisation des torchis mélangée à des végétaux et à de l'eau. Ces torchis composent les planchers et les murs de nombreuses dépendances et de certaines habitations, en complément d'une armature en bois. (source : Guide conseil de l'architecture et du paysage – les vallées de la Jousse et de la Chéronne).

2 – L'OCCUPATION HUMAINE ACTUELLE

La commune de Tuffé est située au Nord-Est du département de la Sarthe, dans l'arrondissement de Mamers. Elle est le chef lieu du Canton. Située à 33 km à l'Est du Mans, à 13 km à l'Ouest de la Ferté Bernard, la commune de Tuffé a une superficie totale de 2466 hectares pour 1512 habitants au recensement de 2005.

Les communes limitrophes sont : Prévelles et Saint Denis des Coudrais au Nord, La Bosse au Nord Est, Boessé le Sec et Saint Hilaire le Lierru à l'Est, Vouvray sur Huisne au Sud Est, Beillé au Sud et La Chapelle Saint Rémy à l'Ouest.

a – HISTOIRE DE L'URBANISATION

➤ Le centre bourg

Selon PESCHE, à son époque, TUFFE est un assez grand bourg, situé dans la partie Est - Sud-Est du territoire, se composant d'une vaste place, passablement régulière formée en partie au dépend de l'ancien cimetière, sur laquelle se trouve l'église paroissiale et quelques maisons d'assez belle apparence; quatre rues s'étendent de cette place vers l'Est, le Nord-Est, le Sud-Ouest et l'Ouest dans la seconde desquelles se trouve une maison antique avec tourelle hexagonale à fenêtres en croix, ornée de filets et autres sculptures, dont la porte est surmontée d'armoiries de la famille des Chahanay, seigneurs de Chéronne, laquelle maison était sans doute la Cour ou le siège de la juridiction de cette seigneurie. On voit sculptés sur une autre maison, une Vierge portant l'enfant Jésus avec 2 anges ayant les mains élevées en berceau au dessus d'eux, sans se joindre.

Ancienne église paroissiale située sur la place spacieuse, à ouvertures semi-ogivales, à clocher en flèche possédant un beau jeu d'orgue. Celle du prieuré qui se trouvait au Nord de la précédente fut détruite avant la Révolution. Le prieuré, grande maison d'un style simple, située en arrière, au Nord de la place, construite au XVII^{ème} siècle, fut converti en manufacture de faïence depuis la révolution. Il n'en reste plus qu'une aile dans les chambres hautes de laquelle sont établies à titre de location seulement la mairie et la justice de paix.

Historiquement, la croissance du bourg de TUFFE s'est faite le long des axes routiers qui convergeaient place de l'Eglise : rue de l'Etang, Grande rue, rue Fresnet, rue de la Gare. Elle était limitée au Nord par la zone basse et humide qui a donné naissance au Plan d'eau.

L'extension s'est ensuite faite vers la Gare qui desservait la ligne Mamers - Saint Calais.

Dans l'histoire du développement de la commune, il faut en effet signaler la « ligne des Ducs », voie de chemin de fer d'intérêt local mise en place à la fin du XIX^{ème} siècle entre Mamers et Saint Calais afin de faciliter le transport des personnes et des biens vers Paris, grâce à la jonction de Connerré-Beillé. Aujourd'hui, le train touristique « la Transvap » offre une occasion unique de découvrir la vallée de la Jousse.

Comme dans la plupart des centres-bourg, le parcellaire est exigu. Les bâtiments principaux sont édifiés à l'alignement des voies et généralement dans le sens de la longueur; leurs annexes peuvent être perpendiculaires.

Le bâti est de facture traditionnelle. Les toitures sont réalisées en majorité en petites tuiles plates.

Dans l'hyper centre, les constructions ont fréquemment 2 niveaux ; ailleurs elles ont le plus souvent un niveau avec éventuellement des combles aménageables ou aménagés. Elles sont implantées sur des parcelles de petite taille et à l'alignement, ce qui donne au bourg une impression de densité. Quelques constructions présentent un bâti remarquable, notamment Place de l'Eglise appelée Place du Général Leclerc.

Il faut noter que le centre-ville de Tuffé a fait l'objet d'un plan d'aménagement et d'embellissement (voir illustration ci-après).

➤ Les extensions plus récentes

L'urbanisation récente est de type pavillonnaire et ne se différencie guère de ce que l'on peut trouver dans l'ensemble de la Sarthe. La surface des parcelles est de l'ordre de 700 m² en moyenne.

Cette urbanisation pavillonnaire s'est concentrée en plusieurs points d'implantation:

- opération rue des Noyers
- opération rue Verte, rue des Oeillets et rue des Lilas
- opération privée de 15 lots au Champ de la Croix réalisée par la SUCITP
- opération communale de 10 lots plus un groupe HLM sur la route de Beillé autorisée en 1980
- opération de 15 lots à Trépnigné autorisée en 1983 et ayant reçu son certificat de viabilité en 1986 pour une première tranche de 7 lots et en 1989 pour une deuxième tranche de 8 lots; cette deuxième tranche a fait l'objet d'un nouvel arrêté d'autorisation valant certificat de viabilité en 1993
- opération de 5 lots Rue des Promenades autorisée et viabilisée en 1986

- Lotissement communal des Hauts Bois en 1999
- Lotissement le Chêne Doré pour une première tranche de 5 logements locatifs sociaux Sarthe Habitat, une tranche de 15 lots en 2004 et une tranche de 17 lots en 2007.

Cette urbanisation périphérique récente présente la caractéristique de juxtaposer le locatif social et l'accession à la propriété.

➤ **Les activités**

Les activités anciennes sont essentiellement implantées à proximité de l'ex voie ferrée. On y trouve l'ancienne fonderie reprise par l'entreprise DECOTEC, l'entreprise ALROC et de l'autre côté de la voie ferrée l'entreprise DIVARE et CELL'Enseignes.

Il y a également un regroupement d'activités à la sortie du bourg de part et d'autre de la RD 29 : CGMP.

➤ **L'habitat rural**

La population éparse, répartie dans des fermes isolées, est peu importante à TUFFE et a beaucoup baissé. Elle ne représentait en 1982 que 26,3 % de la population totale de la commune (339 habitants sur 1.287) contre 50,3 % en 1962 (712 habitants sur 1.415).

Il n'y a pas de hameaux importants en dehors du bourg et l'habitat est relativement éparpillé.

Grâce à la bonne résistance de l'activité agricole et malgré un premier Plan d'Occupation des Sols relativement permissif avec des zones naturelles constructibles assez importantes, il y a eu très peu de constructions neuves en pleine campagne. Il y a eu par contre des constructions le long des principaux axes routiers à proximité du bourg.

b – LES AXES DE COMMUNICATIONS

La commune est traversée au Sud par l'Autoroute A11 Paris Le Mans.

Cette autoroute n'a pas d'influence directe sur le développement de Tuffé car les échangeurs les plus proches sont ceux de la Ferté Bernard à l'Est et du Mans Est à l'Ouest, tous deux situés à plus de 15 km.

Il faut toutefois noter que le projet d'échangeur à la hauteur de Connerré aura une influence directe sur la développement de Tuffé.

Les constructions situées dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'autoroute A 11 doivent se doter d'un système d'isolation acoustique.

L'Etat impose qu'il n'y ait pas de nouvelles constructions prenant directement accès sur l'autoroute A 11 et la « loi Barnier » prévoit qu'en dehors des parties agglomérées, les constructions doivent se faire à plus de 100 m de l'axe de l'autoroute.

Le territoire communal est traversé par 5 routes départementales :

- la RD 33 qui traverse la commune dans sa moitié Sud pour relier le bourg de Tuffé à celui de Beillé et à Connerré
- la RD 19 qui dessert la partie Nord de la commune et relie le bourg de Tuffé à Prévelles au Nord.
- La RD 29 qui relie le bourg de Tuffé à celui de Vouvray sur Huisne au Sud Est et au delà de la RN 23 au Luart et à Montmirail
- La RD 97 qui dessert la partie Ouest de la commune pour se raccorder à la Chapelle Saint Rémy à l'Ouest.
- La RD 80 qui dessert la partie Nord Est de la commune et relie la RD 19 au bourg de Saint Denis des Coudrais

Les axes routiers principaux ont eu une importance non négligeable dans le développement passé et ils constituent encore aujourd'hui un enjeu important en matière de développement économique, de sécurité, de nuisances....

La commune est également traversée au sud par la voie ferrée Paris - Le Mans.

Les constructions situées dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée doivent se doter d'un système d'isolation acoustique.

c – UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SATISFAISANT

a - LES EQUIPEMENTS ACTUELS

De nombreuses associations dynamisent la vie locale.

24 associations environ sont dénombrées sur la commune de Tuffé (voir liste sur le site : www.tuffe.fr). Elles couvrent des domaines très variés : sports, culture, parents d'élèves, anciens combattants....

La commune de TUFFÉ dispose de tous les équipements de base :

- Mairie, rue Mairie
- Service jeunesse, 8 rue Roses
- Ateliers municipaux, espace Plan d'Eau
- Bibliothèque, 10 rue de l'Etang
- Salle polyvalente, impasse Plan d'Eau
- Eglise

- Ecole Fernand Lorient et restaurant scolaire, rue de la Mairie
En 2006, l'école publique comptait 173 élèves répartis en 7 classes.

- Ecole primaire Saint Pierre, 4 bis rue Roses
En 2006, l'école privée comptait 37 élèves en 2 classes.

- Centre Culturel La Laverie, rue Verte
- Centre Nautique Tuffé, Route Prévelles
- Centre de secours, 1 impasse Peupliers
- La Poste, accueil, renseignements, Grande Rue
- Maison de retraite de l'Abbaye, 6 impasse Plan d'Eau
- Camping du Lac, Plan d'eau, Route de Prévelles
- Stade municipal
- Déchetterie du SMIRGEOMES, impasse Champ de la Croix
- Gendarmerie Nationale, 7 rue Promenades
- Syndicat d'initiative, Plan d'Eau, Route de Prévelles

En matière d'accueil des gens du voyage, il est à noter que des aires sont prévues et déjà aménagées sur les communes de Beillé et de la Ferté Bernard.

b - LES EQUIPEMENTS PROJETES

La commune de TUFFÉ doit adapter la capacité épuratoire des installations de traitement des eaux usées aux normes les plus récentes et au développement envisagé de la population communale.

L'étude de faisabilité d'une nouvelle station est à faire.

L'autre projet de la commune en matière d'équipements publics est la construction d'une salle de sports qui sera construite sur la base de loisirs par la Communauté de communes.

c – L'EAU POTABLE

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Tuffé regroupe les communes de: SAINT-HILAIRE-LE-LIERRU et TUFFE. Le service est exploité en régie.

Les ressources en eau du syndicat d'alimentation en eau potable de Tuffé sont constituées :

- **Des ressources propres au syndicat** avec le prélèvement en nappe souterraine fait au lieu-dit La Pierre sur la commune de Tuffé. En 2005, ce forage a fourni 141 917 m³ d'eau traitée (contre 115 859 m³ en 2004).
- **Des importations en provenance du syndicat des Bretellières** pour un volume total de 26 634 m³ en 2005 (26 053 m³ en 2004).

En 2005, le SIAEP de Tuffé distribue l'eau à 911 abonnés sur la commune.

d – L'ASSAINISSEMENT

Le réseau était à l'origine de type unitaire dans la majeure partie du bourg de TUFFE, mais dans les opérations récentes, le réseau est traité en séparatif et des opérations de réfection du réseau sont programmées régulièrement.

Grâce à la topographie favorable du bourg et à son utilisation optimale, le réseau est entièrement gravitaire.
En 2000, environ 500 usagers étaient raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées du bourg sont traitées au niveau d'une station d'épuration, située à l'Ouest du bourg près du quartier du Petit Foussard. La station d'épuration a été construite en 1978. Le procédé d'épuration est celui de l'aération prolongée avec boues activées. Cette installation a une capacité de 1.500 Equivalent Habitants.

Cette station n'étant probablement plus aux normes, un projet de nouvelle station est à l'étude.

Le Conseil Municipal de Tuffé a approuvé le zonage d'assainissement par une délibération en date du 1^{er} décembre 2006 (voir annexes sanitaires).

e – LES ORDURES MENAGERES

La gestion des déchets sur la commune de TUFFE est prise en charge par la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise qui adhère depuis le 1^{er} janvier 1998 au SMIRGEOMES (Syndicat Mixte Intercommunal de Réalisation et de Gestion pour l'Elimination des Ordures Ménagères).

Le SMIRGEOMES fait appel à la société COVED Centre Ouest pour réaliser la collecte des ordures ménagères, la collecte sélective en porte à porte et le vidage des conteneurs de tri.

Il y a un point d'apport volontaire place de la gare.

Le SMIRGEOMES gère la déchetterie située dans la zone d'activités du Champ de la Croix.

C – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1 – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

a – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de TUFFE a atteint son niveau maximum en 1831 avec 1 822 habitants. Elle a ensuite diminué régulièrement et est passée sous la barre des 1 600 habitants en 1896. Elle va osciller entre les 1 400 et 1 600 habitants jusqu'en 1931. Ensuite, la population connaît une période de hausses et de baisses jusqu'en 1968, puis va décroître de nouveau et passe sous le seuil des 1 300 habitants en 1975. Elle a depuis 1975 réaugmenté d'abord lentement jusqu'en 1990 et plus rapidement de 1990 à 1999 pour atteindre au dernier recensement de 2005 une population de 1 512 habitants.

	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DE TUFFE	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DU CANTON DE TUFFE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN
1936	1 429			6 986	
1954	1 365	-64	-0,24%	6 606	-0,29%
1962	1 415	50	0,45%	6 399	-0,39%
1968	1 461	46	0,53%	6 172	-0,58%
1975	1 275	-186	-1,73%	5 732	-0,99%
1982	1 286	11	0,12%	5 691	-0,10%
1990	1 329	43	0,41%	5 846	0,34%
1999	1 502	173	1,37%	6 252	0,75%
2005	1 512	10	0,11%		

	POP 1982	POP 1990	POP 1999	VARIATION DE 1990 A 1999	NAISSANCES DE 90 A 99	DECES DE 90 A 99	EXCEDENT NATUREL DE 90 A 99	SOLDE MIGRATOIRE DE 90 A 99
TUFFE	1 286	1 329	1 502	173	152	190	-38	211
COMMUNES DU CANTON DE TUFFE	5 691	5 846	6 252	406	676	552	124	282

TUFFE	RECENSEMENTS		PENDANT LA PERIODE INTERCENSITAIRE									
	1er	2ème	Variation de la population	NAISSANCES		DECES		EXCEDENT NATUREL		SOLDE MIGRATOIRE		
				Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	
Période 1954-1962	1 365	1 415	50	237	29,6	100	12,5	137	17,1	-87	-10,9	
Période 1962-1968	1 415	1 461	46	155	25,8	87	14,5	68	11,3	-22	-3,7	
Période 1968-1975	1 461	1 275	-186	124	17,7	119	17,0	5	0,7	-191	-27,3	
Période 1975-1982	1 275	1 286	11	79	11,3	92	13,1	-13	-1,9	24	3,4	
Période 1982-1990	1 286	1 329	43	101	12,6	120	15,0	-19	-2,4	62	7,8	
Période 1990-1999	1 329	1 502	173	152	16,9	190	21,1	-38	-4,2	211	23,4	
TOTAL 1954-1999			137	848	18,8	708	15,7	140	3,1	-3	-0,1	

a- DE 1954 A 1968

Sur l'ensemble de la période, la population de TUFFE a augmenté de 96 personnes : 1365 habitants en 1954 et 1461 habitants en 1968, soit +7,03 % en 14 ans (+ 0,49 % par an en moyenne). Pendant la même période, la population de l'ensemble du canton de Tuffé a diminué de 434 personnes, soit - 6,6 % en 14 ans, soit - 0,46 % par an en moyenne (6 172 habitants en 1968 contre 6 606 habitants en 1954).

Cette augmentation de 96 personnes est due entièrement à l'excédent naturel très fortement positif (+ 205 personnes avec 392 naissances et 187 décès) qui a plus que compensé le solde migratoire très négatif (-109 personnes).

L'augmentation de 50 personnes entre 1954 et 1962 (1 365 habitants en 1954 et 1 415 en 1962, soit + 0,45 % par an) est due entièrement au solde naturel très nettement positif (+ 137 personnes avec 237 naissances et 100 décès) qui a nettement compensé le solde migratoire très négatif (- 87 personnes).

L'augmentation de 46 personnes entre 1962 et 1968 (1 415 habitants en 1962 et 1 461 en 1968, soit + 0,53 % par an) est due entièrement au solde naturel pourtant moins nettement positif (+ 68 personnes avec 155 naissances et 87 décès) qui a nettement compensé le solde migratoire moins nettement négatif (- 22 personnes).

b- DE 1968 A 1975

Entre 1968 et 1975, la population de TUFFE a diminué de 186 personnes : 1 461 habitants en 1968 et 1 275 habitants en 1975, soit -12,7 % en 7 ans (- 1,73 % par an en moyenne). Pendant la même période, la population de l'ensemble du canton de Tuffé a diminué de 440 personnes, soit - 7,1 % en 7 ans, soit - 0,99 % par an en moyenne (5732 habitants en 1975 contre 6172 habitants en 1968).

Cette diminution de 186 personnes est due entièrement au solde migratoire très fortement négatif (- 191 personnes) que l'excédent naturel à peine positif (+ 5 personnes avec 124 naissances et 119 décès) n'a pu compenser.

c- DE 1975 A 2005

Sur l'ensemble de la période, la population de TUFFE n'a cessé d'augmenter: 1 275 habitants en 1975 et 1 512 habitants en 2005, soit 229 personnes de plus en 23 ans (+18,6 % en 30 ans, soit + 0,59 % par an en moyenne). **Pendant la période 1982-1999, la population de l'ensemble du canton de Tuffé a augmenté de 561 personnes, (6 252 habitants en 1999 et 5 691 habitants en 1982), soit + 9,9 % en 17 ans et + 0,56 % par an en moyenne.**

L'augmentation de 227 personnes entre 1975 et 1999 est due entièrement au solde migratoire très fortement positif (+ 297 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel assez fortement négatif (- 70 personnes avec 332 naissances et 402 décès).

L'augmentation de 11 personnes entre 1975 et 1982 (1 275 habitants en 1975 et 1 286 en 1982, soit + 0,12 % par an) est due entièrement au solde migratoire devenu positif (+ 24 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel légèrement négatif (- 13 personnes avec 79 naissances et 92 décès).

L'augmentation de 43 personnes entre 1982 et 1990 (1 286 habitants en 1982 et 1 329 personnes en 1990, soit + 0,41 % par an) est entièrement due au solde migratoire plus nettement positif (+ 62 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel légèrement négatif (- 19 personnes avec 101 naissances et 120 décès).

L'augmentation de 173 personnes entre 1990 et 1999 (1 329 habitants en 1990 et 1 502 personnes en 1999, soit + 1,37 % par an) est entièrement due au solde migratoire très fortement positif (+ 211 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel plus nettement négatif (- 38 personnes avec 152 naissances et 190 décès).

Le recensement effectué en 2005 a attribué à Tuffé une population de 1 512 habitants. Cela représente une augmentation de 10 habitants en 6 ans, soit une augmentation globale de +0,67% en 6 ans et une augmentation moyenne de + 0,11 % par an.

b - STRUCTURE DE LA POPULATION

a - REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de TUFFE a vieilli entre 1982 et 1999. L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de jeunes de moins de 19 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans) est descendu de 1,02 en 1982 à 0,73 en 1990 (-28,4 %) et à 0,66 en 1999.

	Moins de 19 ans		De 19 à 60ans		Plus de 60 ans		Indice de jeunesse	Indice de jeunesse des communes rurales de 1. 000 à 2.000 habitants
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%		
TUFFE EN 1982	334	26,0%	624	48,5%	328	25,5%	1,02	1,41
TUFFE EN 1990	301	22,6%	617	46,4%	411	30,9%	0,73	1,24
TUFFE EN 1999	334	22,2%	659	43,9%	509	33,9%	0,66	1,06
CANTON DE TUFFE EN 1999	1 564	24,9%	3 053	48,7%	1 658	26,4%	0,94	
COMMUNES RURALES DE 1.000 A 2.000 HABITANTS EN 1999	17 309	25,8%	33 491	49,9%	16 309	24,3%	1,06	

En 1999, l'indice de jeunesse de TUFFE (0,66) est inférieur de 29,8 % à celui de l'ensemble du Canton de TUFFE (0,94) et inférieur de 37,7 % à celui des communes rurales de 1.000 à 2.000 habitants (1,06).

Il faut noter que 59 personnes sont à comptabiliser à la maison de retraite...

Le nombre des moins de 20 ans a diminué entre 1982 et 1990, passant de 334 à 301 (-33 personnes) et il est remonté en 1999 au même niveau qu'en 1982 avec 334 personnes.

L'évolution est très variable selon les tranches d'âge :

- les enfants de 0 à 4 ans sont passés de 47 en 1982 à 59 en 1990 et à 81 en 1999 (+72,3%)
- les enfants de 5 à 9 ans sont passés de 69 en 1982 à 82 en 1990 et à 93 en 1999 (+34,8%)
- les enfants de 10 à 14 ans sont passés de 97 en 1982 à 76 en 1990 et à 84 en 1999 (-13,4%)
- les enfants de 15 à 19 ans sont passés de 121 en 1982 à 84 en 1990 et à 76 en 1999 (-37,2%)

Le nombre des jeunes adultes (20-39 ans) a augmenté de 21,1 % en valeur absolue entre 1982 (294) et 1999 (356).

Le nombre d'adultes entre 40 et 59 ans a par ailleurs diminué de 8 % : il est passé de 330 en 1982 à 303 en 1990 et à 322 en 1999.

Le nombre de personnes de plus de 60 ans a progressé de 55 % entre 1982 (328) et 1999 (509).

Cette évolution de la répartition de la population par tranches d'âge aura des répercussions sur les besoins en équipements de la commune.

b - TAILLE DES MENAGES

La taille moyenne des ménages a sensiblement diminué depuis 1962. Elle a diminué de 28,3 % entre 1962 et 2005. Le rythme de diminution était décroissant jusqu'en 1999 mais il a réaugmenté entre 1999 et 2005.

	Population des Ménages ordinaires	Nombre de Ménages	Nombre moyen de personnes par Résidence principale	Evolution moyenne par an
1962	1 415	449	3,15	
1968	1 461	480	3,04	-0,56%
1975	1 275	464	2,75	-1,33%
1982	1 284	502	2,56	-0,96%
1990	1 327	549	2,42	-0,67%
1999	1 434	605	2,37	-0,21%
2005	1 444	640	2,26	-0,67%

En 1999, le nombre moyen de personnes par résidence principale est inférieur de 10,6 % à celui des Communes rurales de même taille (2,65) et de 4,4 % à celui de l'ensemble du Canton de Tuffé (2,48).

TUFFE						COMMUNES RURALES DE 1. 000 A 2.000 HABITANTS		
	1982		1990		1999		1999	
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%
Ménages de 1 ou 2 personnes	303	60,4%	350	64,0%	391	64,6%	14 786	57,9%
Ménages de 3 ou 4 personnes	146	29,1%	156	28,5%	175	28,9%	8 371	32,8%
Ménages de 5 personnes ou plus	53	10,6%	41	7,5%	39	6,4%	2 372	9,3%
TOTAL	502	100,0%	547	100,0%	605	100,0%	25 529	100,0%

Le nombre de ménages de 1 ou 2 personnes a sensiblement augmenté en valeur absolue (+ 29 %) mais n'a augmenté que de 7 % en valeur relative (passant de 60,4 % à 64,6 %).

Il y a en 1999 plus de petits ménages à Tuffé (64,6 %) que dans l'ensemble du canton de Tuffé (61,8 %) et que dans les communes rurales de même taille (57,9 %).

De même, il y a en 1999 moins de grands ménages (6,4 % de ménages de 5 personnes ou plus) que dans l'ensemble du Canton de Tuffé (8,3 %) et que dans l'ensemble des communes rurales de même taille (9,3 %).

c – LES MOUVEMENTS DE LA POPULATION

Il faut souligner le chiffre peu important du renouvellement de la population : 27 % des habitants présents en 1982 n'habitaient pas la commune 7 ans auparavant. Ce renouvellement est un peu plus important en valeur absolue et en valeur relative pour les personnes de 0 à 29 ans. De plus 24,3 % des personnes qui habitaient déjà à Tuffé en 1975 (227 sur 936) ont changé de logement sur la commune au cours des 7 années 1975-1982.

TRANCHES D'AGE	Population 82	dont habitant le même logement en 1975	dont habitant la même commune en 1975	dont arrivés dans la commune depuis 1975	% de population étant arrivée entre 75 et 82
0-29 ans	497	185	303	194	39,0%
30-39 ans	128	44	82	46	35,9%
40-59 ans	330	245	277	53	16,1%
Plus de 60 ans	328	235	274	54	16,5%
TOTAL	1 283	709	936	347	27,0%

Il faut souligner le chiffre un peu plus important du renouvellement de la population : près de 32 % des habitants présents en 1990 n'habitaient pas la commune 8 ans auparavant. Il faut souligner le chiffre important en valeur relative pour les personnes de 25 à 29 ans qui sont arrivées dans la commune entre 1982 et 1990 mais aussi le chiffre important en valeur absolue pour les personnes de 30 à 39 ans.

De plus 26,4 % des personnes qui habitaient déjà à Tuffé en 1982 (239 sur 907) ont changé de logement sur la commune au cours des 8 années 1982-1990.

TRANCHES D'AGE	Population 90	dont habitant le même logement en 1982	dont habitant la même commune en 1982	dont arrivés dans la commune depuis 1982	% de population étant arrivée entre 82 et 90
0-14 ans	217	53	116	101	46,5%
15-24 ans	167	86	105	62	37,1%
25-29 ans	79	13	30	49	62,0%
30-39 ans	166	42	93	73	44,0%
40-59 ans	289	196	230	59	20,4%
60-74 ans	272	164	205	67	24,6%
Plus de 75 ans	139	114	128	11	7,9%
TOTAL	1329	668	907	422	31,8%

Le renouvellement de la population est beaucoup plus important : plus de 37 % des habitants présents en 1999 n'habitaient pas la commune 9 ans auparavant. Il faut souligner le chiffre important en valeur relative pour les personnes de 25 à 29 ans qui sont arrivées dans la commune entre 1982 et 1990 mais aussi le chiffre important en valeur absolue et en valeur relative pour les personnes de 30 à 39 ans.

Les mouvements internes ont diminué : 20,7 % des personnes qui habitaient déjà à Tuffé en 1990 (194 sur 937) ont changé de logement sur la commune au cours des 9 années 1990-1999.

TRANCHES D'AGE	Population 99	dont habitant le même logement en 1990	dont habitant la même commune en 1990	dont arrivés dans la commune depuis 1990	% de population étant arrivée entre 90 et 99
0-14 ans	258	78	117	141	54,7%
15-24 ans	128	76	85	43	33,6%
25-29 ans	95	12	23	72	75,8%
30-39 ans	209	54	93	116	55,5%
40-59 ans	303	202	238	65	21,5%
60-74 ans	312	212	243	69	22,1%
Plus de 75 ans	197	109	138	59	29,9%
TOTAL	1502	743	937	565	37,6%

74,8 % des personnes de plus de 5 ans présentes en 2005 habitaient déjà la commune 5 ans auparavant et 65,6 % habitaient déjà le même logement.

2 – ANALYSE ECONOMIQUE

a - LE TAUX D'ACTIVITE

En 1999, il y avait 597 actifs dont 325 hommes et 272 femmes: **le taux d'activité global est donc de 39,7 %** ; il est de 45,4 % pour les hommes et de 34,5 % pour les femmes. 534 avaient un emploi dont 295 hommes et 239 femmes.

Ce taux d'activité global a diminué par rapport à celui de 1990 (40,4%) et par rapport à celui de 1982 (45,6 %). Cependant, il est légèrement supérieur à la moyenne du canton de Tuffé (38 %).

Le taux d'activité des femmes de 20 à 59 ans est de 82,2 % contre 78,4 % dans l'ensemble du canton de Tuffé et contre 80,2 % dans les Communes rurales de même taille. Ce pourcentage montre l'importance d'avoir 2 revenus par ménage pour supporter le coût de l'accession à la propriété.

En 2005, il y a 618 actifs : Le taux d'activité global est donc de 40,9 %. 566 ont un emploi

b - LE CHOMAGE

D'après le R.G.P. de 1999, il y avait 63 chômeurs à TUFFE en 1999 (30 hommes et 33 femmes) contre 54 en 1990 (22 hommes et 32 femmes) et 56 en 1982 (25 hommes et 31 femmes).

En 1999, le taux de chômage (10,6 %) est supérieur à celui des Communes rurales de même taille (9,3%) et à celui du Canton de Tuffé (9,7 %).

En 1999, 52,4 % des chômeurs étaient des femmes contre 55,3 % dans le canton de Tuffé et 59,7 % dans les communes rurales de même taille.

En 1990, 59,3 % des chômeurs étaient des femmes. La situation du chômage s'est donc légèrement dégradée pour les femmes entre 1982 et 1999.

En 2005, il y a 52 demandeurs d'emploi, et en juin 2007 la commune en compte 41.

c - LA LOCALISATION DES EMPLOIS

En 1990 sur les 483 actifs ayant un emploi :

- 312 travaillaient sur la commune (64,6 % des actifs)
- 171 travaillaient dans une autre commune (28 au Mans, 21 à La Ferté Bernard, 21 à Connerré, 21 à Boesse le Sec, 20 à Cherré, 6 à Bonnétable, 6 à Sceaux sur Huisne...).

En 1990, les 312 emplois existants sur la commune étaient tous tenus par des personnes habitant la commune.

En 1999 pour 534 actifs ayant un emploi :

- 311 d'entre eux (58,2%) travaillaient sur la commune
- 223 travaillaient dans une autre commune dont 35 au Mans, 34 à La Ferté Bernard, 20 à Cherré, 15 à Sceaux sur Huisne, 14 à Boessé le Sec, 11 à Champagné, 11 à Connerré, 7 à Bonnétable, 4 à La Chapelle Saint Remy, 4 à Saint Cosme en Vairais....

Sortants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	4	11	43	98	82	57	295
Femmes	0	18	32	82	66	41	239
TOTAL	4	29	75	180	148	98	534

Entrants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	13	30	60	155	105	59	422
Femmes	7	14	36	129	77	48	311
TOTAL	20	44	96	284	182	107	733

Solde	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	9	19	17	57	23	2	127
Femmes	7	-4	4	47	11	7	72
TOTAL	16	15	21	104	34	9	199

Rapport Entrants/Sortants	5,00	1,52	1,28	1,58	1,23	1,09	1,37
----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

En 1999, les 733 emplois existants sur la commune sont occupés :

- pour 311 d'entre eux (42,4 % du total) par des personnes habitant la commune
- pour 422 d'entre eux par des personnes venant d'autres communes dont 35 de Connerré, 27 de La Chapelle Saint Rémy, 24 de Bonnétable, 20 de Boessé le Sec, 21 du Mans, 18 de Lombron, 16 de La Ferté Bernard, 16 du Luart, 14 de Saint Célerin, 10 de Dollon, 10 de Thorigné sur Dué...

Il y a donc beaucoup plus d'emplois que d'actifs (rapport de 1,37). La commune est donc devenue un centre d'emplois pour les communes voisines.

Sur ces 534 actifs, 85 n'utilisent pas de moyen de transport, 76 se rendent au travail à pied, 353 en utilisent un seul (57 utilisent le 2 roues dont 39 de Tuffé; 295 utilisent la voiture ; 1 utilise des transports en commun) et 20 en utilisent plusieurs.

Le moyen de transport reste donc toujours essentiellement la voiture. A Tuffé, 100 ménages n'avaient pas de voiture en 1999 (16,5 % des ménages contre 14,8 % dans l'ensemble du canton et 13,2 % dans l'ensemble des communes de même taille), **330 en avaient une (54,5 % des ménages seulement contre 49,3 % dans l'ensemble du canton et 44,9 % dans l'ensemble des communes de même taille) et 175 en avaient deux ou plus** (28,9 % des ménages contre 35,9 % dans l'ensemble du canton et 41,9 % dans l'ensemble des communes de même taille). **Le taux de motorisation est donc moins élevé à Tuffé que dans l'ensemble du canton et que dans l'ensemble des communes de même taille.**

En 2005, 86,4 % des ménages disposent d'au moins une voiture.

d - SALARIES ET ACTIFS AGRICOLES

81,1 % des actifs ayant un emploi en 1999 sont des salariés contre 78,9 % dans le canton de TUFFE et 85,8 % dans les Communes rurales de même taille (de 1.000 à 2.000 habitants).

On voit donc que le poids des actifs agricoles et des entreprises individuelles est nettement moins important à Tuffé que dans l'ensemble du Canton et qu'il l'est un peu plus que dans l'ensemble des communes rurales de même taille.

e - LES SECTEURS D'ACTIVITE

a - L'AGRICULTURE

Il y avait 54 exploitations agricoles à Tuffé en 1988 dont 30 tenues par un exploitant à temps complet contre 72 en 1979 et 101 en 1970. La Surface Agricole Utile étant de 1 849 hectares, **la surface moyenne de chaque exploitation était de 35 hectares.**

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 5 hectares	19	12	12	-7	-36,8%
De 5 à 10 hectares	?	?	?		
De 10 à 20 hectares	23	13	7	-16	-69,6%
De 20 à 35 hectares	?	?	?		
De 35 à 50 hectares	17	17	9	-8	-47,1%
Plus de 50 hectares	6	7	17	11	183,3%
TOTAL	101	72	54	-47	-46,5%

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 35 ans	9	6	9	0	0,0%
De 35 à 49 ans	48	23	11	-37	-77,1%
De 50 à 54 ans	11	16	8	-3	-27,3%
De 55 à 59 ans	7	17	15	8	114,3%
De 60 à 64 ans	15	5	4	-11	-73,3%
65 ans et plus	11	5	7	-4	-36,4%
TOTAL	101	72	54	-47	-46,5%
Temps complet	59	39	30	-29	-49,2%
Doubles actifs	25	20	14	-11	-44,0%

Il y avait vieillissement des exploitants agricoles : les exploitants de moins de 50 ans représentaient 56,4 % des exploitants en 1970 et seulement 37 % en 1988.

En 1988, il n'y avait plus que 30 chefs d'exploitation à temps complet (contre 39 en 1979 et 59 en 1970) et 14 chefs d'exploitation avaient une double activité.

Lors du recensement général de l'agriculture de 2000, il n'y a plus que 28 exploitations dont 18 tenues par des professionnels avec 34 chefs d'exploitation et 50 actifs familiaux (37 équivalents temps plein). Sur les 2 074 hectares de surface agricole utile, 1 544 sont des terres labourables et 529 sont toujours en herbe. Il y a 570 vaches.

La surface moyenne de chaque exploitation est donc de 74,1 hectares en 2000.

LISTE DES SIEGES D'EXPLOITATION DE TUFFE EN SEPTEMBRE 2006

N°	NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACES en hectares	AGE EXPLOITANT	ADRESSE	PRODUCTIONS
1	GAEC Le Montagnard ANDRIEUX Joël et LEGENDRE Jérôme	100	40 et 35	Les Bas Boulais ou La Bourgainière ?	Lait, viande et céréales
2	GAEC Mr et Mme BILLON Jean Albert + TOUCHARD Stéphane	150	40,40 et 37	Le Colombier	Lait et poules pondeuses de Loué
3	EARL BOURNEUF Régis	300	53	Chéronne	Viande, lapins et céréales
4	CHAMPION Jean Claude	100	46	Ragueneau	Viande
5	COHIN Yves	35-40	54	Le Greffier	Vaches laitières
6	CRUCHET Jacqueline	15	59	Le Gazon	Vaches allaitantes
7	FERRAND Didier	160	49	La Chenillère	Viande
8	GERVAIS Gérard	60	48	La Petite Vindrinière	lait
9	GAEC GUITTET André (+ frère sur la Chapelle Saint Rémy)	118	46 et 55	La Grande Pascaudière	Lait
10	JOURSAND Claude	70	57	Les Lettres	Dindonniers + viande
11	EARL Belle Pierre :LECOMTE Alain	200	40	La Garenne	Céréales
12	LIGOT Ginette	80	56	La Chapronnière	Lait
13	EARL LEMAY Patrice et Brigitte	79	48 et 46	La Ramée	Lait et viande
14	LEMERCIER Gérard	100	49	Le Grand Briau	Lait et poules pondeuses de Loué
15	EARL ORIEUX Jean Marc et Jeanine	70	48 et 45	La Morinière	Lait label rouge
16	GAEC des Rochères THOMAS Dominique et THOMAS Xavier	250	54 et 59	Les Ronchères	Céréales
17	SCEA BONIN François	70	35	La Closerie	Lait

b – LES AUTRES ACTIVITES

INDUSTRIES

DECOTEC (SA), Mr CHALOT Dominique, Fabrication de meubles et d'accessoires de salles de bains, ZA de la Fonderie : 209 salariés

CGMP (Comptoir Général des Matières Premières), BOURDIN Céline, Fabrication de papiers à usage sanitaire et domestique - vaisselle et articles à usage unique (fabrication, gros), 24 rue Mairie : 135 salariés

ALROC-ROUX (SA), Mr ROUX Didier, Fonderies de métaux non ferreux et alliages, 4 rue Fonderie : 28 salariés

ACTIF INDUSTRIE, Mr MORTIER Régis, Fabrication, vente, installation d'enseignes, d'enseignes lumineuses, Zone Artisanale, impasse Champ de la Croix : 12 salariés

M2C, Mr ROBINAULT Michel, Menuiserie, ZA du Champ de la Croix : 12 salariés

CELL'ENSEIGNE, Fabrication, vente, installation d'enseignes, d'enseignes lumineuses, 7 bis rue Libération : 9 salariés

FACODIS, Mr VERON Alain, Miroiterie, La Miroiterie : 7 salariés

LEMERCIER JOEL, Entreprise de charpentes en bois, impasse Champ de la Croix : 8,5 salariés et 1 apprenti

ARTISANAT

DEVAUX Alain, Menuiserie PVC Bois, Alu, Vitrage, Le petit Chêne : 1 salarié

LECOMTE ALAIN PLOMBERIE, Plombier, 22 rue Fresnet : pas de salarié

LEDRU Jean-Claude, Maçonnerie, Enduits de façades, ZA Champ de la Croix : 10 salariés et 3 apprentis

LOCHET Didier, Maçonnerie, carrelage, neuf et restauration, route de La Chapelle St Rémy, L'Espérance : 9 salariés

POISSON Alain, Electricien, 3 bis rue Verte : pas de salarié

POISSON Laurent, Carreleur, 8 rue du bois Joli : pas de salarié

RENOU Daniel, Entreprise de plâtrerie, 21 rue de la Gare : 1 salarié et 1 apprenti

MULOT LAND, Mr MULOT Jean Paul, Espaces verts, 7 rue des Jonquilles : pas de salarié

MALHERBE Michel, Garage d'automobiles, réparation, 6 rue de la Mairie :

GARAGE VADE (SARL), Garage automobile Renault, réparation, 3 rue de la Libération : 2 salariés et 2 contrats de qualification

MALHERBE Patrice, Carrosserie, Le Champ Long

MOTOCULTURE, Mr GALPIN Emmanuel, Motoculture de plaisance, 2 bis rue de Chéronne

DIVARE Pierre, Travaux publics – carrières - démolitions - terrassements, Le Puits : 10 salariés

THOMAS (SARL), Entreprise de travaux publics, Les Ronchères : pas de salarié

HOFT Didier, Poterie, Le Casselot
 Atelier de poterie, Mme GILLES Fabienne, Le Cloître
 Mme DESPRES Daniel, Mosaïste, La Pontonnerie
 Mme OMONT Florence, Mosaïste, 28 rue de l'Etang

MANUSAC (SARL), Mr DUPONT Jean Pierre, Emballages, conditionnements en matière plastique, Les Valtières : pas de salarié

COMMERCES

HUET Hervé, Boulangerie-pâtisserie, 11 place du Général Leclerc : 2 salariés
 VILFEU Franck, Boulangerie-pâtisserie, 5 place du Général Leclerc : 1 salarié et 1 apprenti
 AU PLAISIR DU GOUT, Mr BOUCHER, Boucherie-charcuterie (détail), traiteur, 4 Grande Rue : 2 associés
 BOREE Alain, Boucherie, Charcuterie, 32 rue de l'Etang : pas de salarié
 Epicerie VIVECO, Mr et Mme POIGNANT, alimentation générale (détail), 8 Grande Rue
 Epicerie PROXI, Mr et Mme GREMONT Joël, alimentation générale (détail), 3 place du Général Leclerc

COLLET Serge, Bureau de tabacs, 2 rue de l'Etang
 JEANNE Didier, Café, Graineterie, Fleurs, Articles de pêche, 13 place du Général Leclerc : 1 salarié
 MEUBLES MAURICE (SARL), Mr LOCHET Alain, Commerce de meubles de style et contemporains, 11 rue de la

Gare

SERVICES

Maison de retraite, 6 impasse du Plan d'eau : 35 équivalents plein temps
 MANCEAU Alain, Médecin, 17 Grande Rue
 CHARVET Jean Louis, Dentiste : chirurgien-dentiste et docteur en chirurgie dentaire, 5 Grande Rue
 PHARMACIE DE L'EGLISE, Mme JOBARD Béatrice et Mme PAVEE Elizabeth, 13 place Général Leclerc : 3 salariés

VAN OUTRYVEN Eric, Vétérinaire, route de Beillé, Le Chêne aux Loups
 GIRARD Nicole, Infirmière: cabinets, soins à domicile, 7 Grande Rue
 GUYARD Hervé, cabinet médical Kinésithérapeute, 7 Grande Rue
 LERAT Laurence, Infirmier : cabinet, soins à domicile, 7 Grande Rue
 AZUR AMBULANCE (SARL), Hervé et Isabelle Bailleul, Taxi ambulance, La Mitrée, Route de Vouvray sur Huisne : 14 salariés travaillant sur Tuffé et Montfort le Gesnois

Hôtel Auberge de l'Oiseau couronné, 4 Place du Général Leclerc
 Le Chalet du Lac, Mr et Mme CARLE, Restaurant, Impasse du Plan d'Eau : 2 salariés
 Le Coq Hardi, Restaurant, 9 place du Général Leclerc

CAISSE D'EPARGNE DES PAYS DE LA LOIRE, 15 rue de la Gare : 1 salarié
 CREDIT AGRICOLE DE L'ANJOU ET DU MAINE, 2 rue Roses
 CREDIT MUTUEL, 1 rue de l'Etang : 1 salarié
 La Poste, 19 Grande Rue : 1 salarié

PERDRIEL Jean Pierre, Notaire, 18 rue de l'Etang: 4 salariés

EDITH COIFF, salon de coiffure, 27 Grande Rue : pas de salarié
 CABARET Yvanie, salon de coiffure, 2 rue Fresnet
 LALLIER Sandra, Coiffeuse à domicile, Les Fossés

MMA (Mutuelles du Mans Assurances), Cabinet RODAIS-CORMERY, Compagnie d'assurances, 12 Bis rue de la Gare : 1 salarié

GAN, Mr BILLARD Patrick, Agents généraux d'assurances, 25 Grande Rue : 1 salarié
 AGAESSE David, Eleveur de chiens, Le Cormier

f - LES REVENUS

En 1993, il y avait 775 foyers fiscaux avec un revenu moyen de 12 388 € par foyer fiscal. 337, soit 435 % du total étaient imposés avec un revenu moyen de 20 627 € et un impôt moyen de 3 000 € par foyer fiscal imposé. Les 56,5 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 6 049 €.

Dans l'ensemble du canton de Tuffé, en 1993, le revenu moyen était de 10 241 € par foyer fiscal. 37,2% des foyers fiscaux étaient imposés avec un revenu moyen de 18 971 € et un impôt moyen de 2 102 € par foyer fiscal imposé. Les 62,8 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 5 059 €.

Dans l'ensemble de la Sarthe, le revenu moyen en 1993 est de 11 898 €. 46,7 % seulement des foyers fiscaux sont imposables avec un revenu moyen de 18 928 € et un impôt moyen de 2 082 € par foyer fiscal imposé. Les 53,3 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 5 744 €.

La population de Tuffé est donc plus aisée que celle du canton et elle a un revenu moyen supérieur à celui de l'ensemble de la Sarthe : le revenu moyen y est supérieur de 21 % à celui du canton, le pourcentage de foyers imposés y est supérieur de 16,9 % et le revenu moyen des foyers imposables y est supérieur de 8,7 %.

Commune	Revenu fiscal de référence par tranche (en €)	Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux	Impôt net (total)	Nombre de foyers fiscaux imposables	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposables	Traitements et salaires		Retraites et pensions	
							nombre de foyers concernés	montant	nombre de foyers concernés	montant
TUFFE	Total	867	12 723 097	799 340	397	9 178 204	469	9 057 359	395	5 789 293

En 2004, la commune de TUFFE a un revenu fiscal moyen de 14 675 € par foyer fiscal, un revenu fiscal moyen de 23 119 € par foyer fiscal imposable et une imposition nette par foyer fiscal imposable de 922 €.

3 – L'HABITAT

a - LE PARC GLOBAL

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Résidences Principales	480	464	502	549	605	640
Logements vacants	32	51	59	41	46	46
Résidences secondaires	25	52	79	87	60	63
Parc total de logements	537	567	640	677	711	749

Il y avait 749 logements en 2005 contre 711 en 1999, 677 en 1990, 640 en 1982, 567 en 1975 et 537 en 1968.

Le parc est plus récent que dans l'ensemble du canton de Tuffé (21,2 % des logements ont été construits après 1982 contre 18,7 %) et que dans les Communes rurales de même taille (18,2%).

Il y a plus de logements vacants que dans l'ensemble du Canton de Tuffé (46, soit 7,1 % des 651 résidences principales occupées ou non contre 4,8 %) mais un peu moins que dans les Communes rurales de même taille (7,4 %).

Le nombre de logements vacants a légèrement augmenté par rapport à 1990.

Il y a moins de Résidences secondaires que dans l'ensemble du Canton (60, soit 8,4 % du parc total de logements contre 13,9 % dans l'ensemble du Canton de Tuffé) et que dans l'ensemble des Communes rurales de même taille (13,6 %).

b - LE STATUT D'OCCUPATION

62,8 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 33,6 % par des locataires et 3,6 % à titre gratuit.

Le pourcentage de propriétaires est inférieur à celui de l'ensemble du Canton de Tuffé (69,5 %) et même à celui des communes rurales de même taille (74,0 %).

Le parc locatif social est important : il y a près d'une centaine de logements locatifs sociaux

- 10 logements rue de la Fonderie
- 36 logements rue des Roses
- 20 logements impasse des Noyers
- 10 logements impasse des Peupliers
- 15 logements rue des Mimosas
- 5 logements locatifs sociaux ont été financés en PLA CDC en 1994.

Le taux de logements HLM par rapport au parc locatif s'élève à 45 %, deux fois plus élevé que celui des communes inférieures à 2 000 habitants (18,82 %).

c - LE NIVEAU DE CONFORT

Le parc est un peu plus confortable que dans l'ensemble du canton et que dans les communes rurales de même taille (98,5 % des résidences principales ont des WC intérieurs contre 96 % dans l'ensemble du canton de Tuffé et contre 96,8 % dans l'ensemble des communes rurales de même taille; 97,9 % ont une salle d'eau contre 96,4 % dans l'ensemble du canton de Tuffé et contre 97,4 % dans les communes similaires).

Depuis le recensement de 1990, 90 logements ont été améliorés avec des aides publiques en 7 ans (de 1990 à 1996):

- 70 avec des Primes à l'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires occupants de condition modeste (5 en 1990, 20 en 1991, 5 en 1992, 11 en 1993, 10 en 1994, 6 en 1995 et 13 en 1996) pour près de 94 587 euros de subventions.

- 20 avec les aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires bailleurs (1 en 1990, 6 en 1991 dont 1 vacant, 2 en 1992 dont 2 vacants, 3 en 1993 dont 2 vacants, 1 en 1994 dont 1 vacant, 2 en 1995 dont 2 vacants et 5 dont 4 vacants en 1996) pour près de 113 000 euros de subventions et plus de 487 000 euros de travaux. 12 logements qui étaient vacants ont donc été remis sur le marché locatif grâce aux aides de l'ANAH.

L'ANAH est active. Depuis 5 ans, 32 logements ont été subventionnés dont 20 propriétaires bailleurs et 12 propriétaires occupants.

d - LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Selon les statistiques SICLONE, de 1975 à 1996 inclus, il y a eu 204 logements autorisés au total, soit 9,3 en moyenne par an.

De 1975 à 1984, il y a eu 113 logements neufs autorisés, soit 11,3 par an.

De 1985 à 1994, il y a 27 logements autorisés, soit 7,7 par an.

De 1995 à 1996, il y a eu 14 logements autorisés en 2 ans, soit 7 par an en moyenne.

ANNEE	LOGEMENTS			ANNEE	LOGEMENTS		
	AUTORISES	COMMENCEES	ACHEVES		AUTORISES	COMMENCEES	ACHEVES
1975	8	6	6	1987	8	10	12
1976	35	33	12	1988	19	10	9
1977	3	8	9	1989	4	15	5
1978	15	14	24	1990	2	3	11
1979	9	6	17	1991	6	3	3
1980	20	5	6	1992	10	13	8
1981	6	19	2	1993	7	4	10
1982	8	9	20	1994	7	9	4
1983	8	5	9	1995	5	1	10
1984	1	4	5	1996	9	8	5
1985	4	4	5				
1986	10	8	2	TOTAL	204	197	194

Selon les statistiques SITADEL, de 1997 à 2006 inclus, il y a eu 75 logements autorisés au total, soit 7,5 en moyenne par an.

Année	Nombre de logements autorisés	Année	Nombre de logements autorisés
1997	4	2003	11
1998	2	2004	11
1999	4	2005	17
2000	5	2006	12
2001	4		
2002	5	Total	75

e – ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1982 A 1990

	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	502	547	45
Logements vacants	59	46	-13
Résidences secondaires	79	88	9
Parc total de logements	640	681	41

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

1 327 habitants en 1990 – 1 284 habitants en 1982 = + 43 habitants

A raison de **2,42 habitants par Résidence principale**, il a fallu :

+ 43 habitants / 2,42 = **17 résidences en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

1 284 habitants / 2,42 = 530 résidences principales

1 284 habitants / 2,56 = 502 résidences principales

Il a donc fallu 530 - 502 = **28 résidences en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1982, il y avait 59 logements vacants et 79 résidences secondaires, soit au total 138 logements.

En 1990, il y a 46 logements vacants et 88 résidences secondaires, soit au total 134 logements.

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des logements vacants et des résidences secondaires ont été démolis ou regroupés ou transformés en résidences principales : 134 - 138 = **4 logements en moins**

f) ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1990 A 1999

	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	547	605	58
Logements vacants	46	46	0
Résidences secondaires	88	60	-28
Parc total de logements	681	711	30

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

1 434 habitants en 1999 – 1 327 habitants en 1990 = + 107 habitants

A raison de **2,37 habitants par Résidence principale**, il a fallu :

+ 107 habitants / 2,37 = **46 résidences en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

1 327 habitants / 2,37 = 561 résidences principales

1 327 habitants / 2,42 = 549 résidences principales

Il a donc fallu 561 - 549 = **12 résidences en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1990, il y avait 46 logements vacants et 88 résidences secondaires, soit au total 134 logements.

En 1999, il y a 46 logements vacants et 60 résidences secondaires, soit au total 106 logements.

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des logements vacants et des résidences secondaires ont été démolis ou regroupés ou transformés en résidences principales: **106 - 134 = - 28 logements**

g) ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1999 A 2005

	1999	2005	Evolution
Résidences Principales	605	640	35
Logements vacants	46	46	0
Résidences secondaires	60	63	3
Parc total de logements	711	749	38

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

1 444 habitants en 2005 – 1 434 habitants en 1999 = + 10 habitants

A raison de 2,26 habitants par Résidence principale, il a fallu :

+ 10 habitants / 2,26 = **5 résidences en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

1 434 habitants / 2,26 = 635 résidences principales

1 434 habitants / 2,37 = 605 résidences principales

Il a donc fallu 635 - 605 = **30 résidences en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1999, il y avait 46 logements vacants et 60 résidences secondaires, soit au total 106 logements.

En 2005, il y a 46 logements vacants et 63 résidences secondaires, soit au total 109 logements.

Ces besoins ont donc été positifs: **109 - 106 = 3 logements en plus**

POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES DE TUFFÉ

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire un diagnostic des points forts et des points faibles du territoire de la commune, tant du point de vue des éléments physiques qu'humains.

Le tableau ci-dessous en exprime quelques-uns ...

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
DESSERTE ET SECURITE	Proximité du futur échangeur sur l'A11 Bonne Accessibilité à partir de la RD 323	Traversée du bourg par des routes départementales : problèmes de sécurité routière
ENVIRONNEMENT	Cadre naturel varié et de qualité Présence de ZNIEFF	Site sensible en raison de la topographie Risques de mouvements de terrain Petite zone inondable à l'extrême Sud-Est
ECONOMIE	Potentiel agricole permettant le maintien de cette activité Pôle industriel très important Maintien des commerces dans le bourg Attractivité touristique	
EQUIPEMENTS	Bon niveau d'équipements de base	Capacité de la station d'épuration à étudier
HABITAT	Attractivité résidentielle Présence de locatifs sociaux Offre en habitat diffus en campagne	Urbanisation linéaire développée

II – LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

A - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

1 – L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1999 et 2005 (+ 0,11 % par an), elle augmenterait de 1,2 % en 12 ans. **Elle atteindrait donc 1 532 habitants en 2017 contre 1 512 en 2005.**

Si la population sans doubles comptes recommençait à croître au même rythme qu'entre 1990 et 1999 (+ 1,37 % par an), elle augmenterait de 17,7 % en 12 ans. **Elle atteindrait donc 1 780 habitants en 2017 contre 1 512 en 2005.**

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1990 et 2005 (+ 0,87 % par an), elle augmenterait de 11 % en 12 ans. **Elle atteindrait donc 1 678 habitants en 2017 contre 1 512 en 2005.**

Un objectif moyen serait pour la commune d'atteindre 1 700 habitants en 2017.

Toutefois, compte tenu des possibilités de développement liées notamment au nouvel échangeur sur l'A11, à l'implantation de nouvelles entreprises et au développement des entreprises existantes, **les élus ont pensé qu'un objectif de 1900 habitants était envisageable.**

Il conviendrait alors d'attirer entre 188 à 388 habitants en 12 ans.

2 - DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER

Le desserrement de la population devrait désormais être peu important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est actuellement très faible (2,26). Ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait descendre à 2,20 en 2017.

Pour assurer le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires, il faudrait :

$$(1\ 444 / 2,20) - (1\ 444 / 2,26) = 656 - 640 = \underline{\underline{16\ logements}}$$

Pour avoir entre 188 et 388 habitants de plus entre 2005 et 2017, il faudra au moins :

$$188 / 2,20 = \underline{\underline{85\ logements\ en\ 12\ ans}} \quad \text{ou} \quad 388 / 2,20 = \underline{\underline{176\ logements\ en\ 12\ ans}}$$

Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 80 ans (252 résidences principales construites avant 1915) avec un taux de 0,5 % par an, il faudrait construire : $252 \times 0,5\ \% = 1,26$ logements par an, soit **15 logements en 12 ans**

Pour atteindre cet objectif démographique, il faudrait donc construire :

$16 + 85 + 15 = \underline{\underline{116\ logements\ en\ 12\ ans}}$, soit en moyenne environ 10 logements par an dans l'hypothèse basse (1 700 habitants en 2017)

et $16 + 176 + 15 = \underline{\underline{207\ logements\ en\ 12\ ans}}$, soit en moyenne environ 17 logements par an dans l'hypothèse haute (1 900 habitants en 2017).

Afin de laisser un certain choix aux acquéreurs et afin de ne pas créer de pénurie artificielle de terrains urbanisables, entraînant la hausse du coût des terrains si certains propriétaires n'étaient pas vendeurs, on retient habituellement un coefficient multiplicateur de 2, c'est à dire qu'on retient une offre 2 fois plus importante que la demande, la demande liée au renouvellement du parc étant bien entendu exclue.

Sur la base d'une consommation de terrains d'environ 1.000 m² par logement, voirie et espaces verts inclus, la superficie des zones constructibles nécessaires s'établit comme suit

$$101 \times 1\ 000\ \text{m}^2 \times 2 = 20,2\ \text{hectares dans l'hypothèse basse (1 700 habitants en 2017)}$$

$$192 \times 1\ 000\ \text{m}^2 \times 2 = 38,4\ \text{hectares environ dans l'hypothèse haute (1 900 habitants en 2017)}$$

B – LES CONTRAINTES A L'URBANISATION

1 – LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

a – LA LOI SUR L'EAU

La loi sur l'eau N°92-3 du 3 janvier 1992 reconnaît comme principe fondamental la valeur patrimoniale de l'eau, ce qui implique une protection accrue de la ressource et qui est résumée ainsi dans son article 1 : "L'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général".

Dans le cadre de la loi sur l'eau, un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du Bassin Loire Bretagne a été approuvé le 26 juillet 1996. Les grands objectifs de ce SDAGE sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- réunir la concertation notamment avec l'agriculture
- savoir mieux vivre avec les crues

Dans le domaine de l'assainissement:

Le zonage d'assainissement approuvé, après enquête publique, doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Le cas échéant, il conviendra de mettre en adéquation ce zonage avec les zones urbaines et à urbaniser du PLU révisé. Il est en effet souhaitable de bien distinguer dans ce schéma d'assainissement les zones actuellement desservies de celles qui seront desservies ultérieurement au fur et à mesure des opérations.

Les services de la DDASS ont indiqué qu'une nouvelle loi sur l'eau existait depuis le 30/12/2006.

Les grands principes ont été conservés mais des modifications ont été ajoutées. Au niveau du raccordement à l'égout, la commune pourra fixer des prescriptions techniques. Au niveau de l'assainissement autonome, un contrôle sera obligatoire tous les 8 ans maximum. Le certificat de contrôle sera obligatoire lors de la vente de la construction. Sur Tuffé, toutes les installations devront avoir été vérifiées avant le 31 décembre 2012. Le délégataire du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) choisi par la Communauté de communes est la Lyonnaise des eaux depuis le 01/01/2007.

Dans le domaine de l'alimentation en eau potable:

Sur le territoire de la commune de Tuffé, compte tenu de la présence d'un captage public d'eau potable au lieu dit La Pierre, les servitudes se rattachant aux périmètres de protection définis par le géologue officiel devront être respectées (arrêté préfectoral du 17 novembre 2004).

Dans la prise en compte des zones naturelles liées à l'eau:

L'identification des sites et des zones humides, leur protection, doivent conduire à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

L'Etat et le Conseil Général recommandent qu'une attention particulière soit portée au cours d'eau afin de mieux les protéger : « afin de participer à l'amélioration de la qualité des eaux, les abords des cours d'eau doivent être protégés par l'interdiction du creusement de plans d'eau, à l'exception de ceux à usage agricole et de réserve contre l'incendie, et par celle de la construction d'abris de loisirs. »

b– LA PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL

La topographie est un élément important du fait de ses conséquences sur les possibilités de raccordement gravitairement au réseau public d'assainissement. En effet, il est toujours préférable de privilégier les extensions urbaines dans les secteurs raccordables. Surtout, le relief conditionne l'écoulement des eaux pluviales.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique constituent un outil de connaissance, un inventaire des richesses écologiques. Elles n'ont pas de valeur juridique directe.

Les services de l'Etat recommandent toutefois de les prendre en compte par un zonage adapté dans les PLU.

En matière d'exploitation de carrières sur la commune, tout projet nouveau devra être compatible avec le schéma départemental des carrières.

Le Conseil Général demande que les chemins ruraux inscrits dans le schéma départemental de randonnée soient reportés sur le règlement graphique afin d'assurer leur préservation.

c – LES RISQUES NATURELS

*** Le risque d'inondation**

Le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation de la vallée de l'Huisne s'applique.

Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 1er septembre 2005 et est donc devenu une Servitude d'Utilité Publique.

*** Les risques d'effondrement de terrain**

Les services de l'Etat ont signalé un risque naturel mouvements de terrains avec la présence de nombreuses marnières. Ces données sont issues de l'Atlas départemental des risques de 1991 qui a fait l'objet d'une actualisation en 1999.

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains en projet sur la commune de TUFFÉ.

Les services de l'Etat demandent que les secteurs de mouvements de terrains soient signalés sur les plans de zonage du PLU. Il en va de la responsabilité de la commune.

Ces risques concernent les lieux dits : Les Ronchères, Les Rivardières, La Bourgainière (marnières), la Roirie, La Chouannetière, Chéronne, La Bruyère, Les Bas Boulays, La Savardière, la Pervenche, Le Vigneau, Les Domettes, La Vallée, La Foucherie, Le Petit Ragueneau, La Garenne, La Bigotière, et Le Greffier.

d - UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Les services de l'Etat ont rappelé qu'en occupant l'espace de façon désordonnée, de nouvelles constructions pourraient nuire à la vocation des espaces agricoles. Celles-ci induisent des coûts supplémentaires à la collectivité en nécessitant des équipements publics, une alimentation en eau potable, un ramassage scolaire. L'urbanisation diffuse accroît les problèmes de sécurité avec l'augmentation du trafic sur des voiries pas toujours adaptées.

Il est donc nécessaire de limiter au maximum l'essaimage des zones constructibles le long des voies et de protéger les zones agricoles qui sont des zones de richesses naturelles.

L'article L 121-1 issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme:

- **principe d'équilibre:** les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- **principe de diversité** des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.
- **principe de respect de l'environnement: les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace,** à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Des choix devront être faits dans le sens de ces principes en matière de type d'urbanisation.

2 – LES CONTRAINTES HUMAINES

a – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Deux types de risques technologiques ont été recensés par l'Etat :

- Transport de matières dangereuses sur l'A 11

- Transport de matières dangereuses gaz : canalisation de gaz haute pression diamètre 900 mm Nozay – Cherré.

Certains sites où ont pu être exercées par le passé des activités industrielles sont susceptibles d'avoir pu engendrer des pollutions de sol. **Ainsi, huit sites sur la commune de Tuffé sont répertoriés dans l'inventaire Basias du fait de leurs activités actuelles ou passées.**

Ces sites peuvent ne plus être une source de risque mais ils peuvent le devenir si des constructions ou des travaux sont effectués sans précaution particulière. Tout acheteur ou vendeur peut utilement se rapprocher de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement des Pays de la Loire à Nantes pour déterminer si des analyses du site s'avèrent nécessaires avant changement de destination potentiel.

PAL 72 03265	DECOTEC CR 6 Le Conchibois	Fonderie	En activité
PAL 72 02342	ALROC ROUX CR 6 Le Conchibois	Fonderie	En activité
PAL 72 02341	DECOTEC Rue de la Fonderie	Plasturgie	En activité
PAL 72 02340	BEAUPIED La Pelouse	Garage	En activité
PAL 72 02339	FRANCE MIROIR RD 19 Le Champ du milieu	Miroiterie	En activité
PAL 72 02336	VADE RD 19 Avenue de la libération	Dépôt liquide inflammable	En activité
PAL 72 02335	MALHERBE RD 29 ; 6 rue de la Mairie	Garage carrosserie	En activité
PAL 72 02333	COMMUNE DE TUFFE	Dépôt d'ordures ménagères	Terminé

Il faut noter qu'il est recommandé de garder une zone non constructible d'au moins 100 m autour des stations d'épuration. Les zones d'extension de TUFFE devront donc être prévues en retrait des stations actuelle et future.

b – LES AXES DE COMMUNICATION

*** Les secteurs « s » soumis à des nuisances sonores**

L'arrêté préfectoral N° 980-4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures de transports terrestres vis à vis du bruit, dans le Département de la Sarthe.

Ces dispositions sont applicables sur la Commune de Tuffé par rapport au voisinage de:

- l'autoroute A 11 (catégorie 1)
- la voie SNCF 420, Paris-Le Mans (catégorie 2).

Un secteur soumis à des nuisances sonores doit être indiqué sur 300 m de part et d'autre de l'autoroute A11, et sur 250 mètres de part et d'autre de la voie SNCF.

Dans ces secteurs, une isolation acoustique adaptée devra être prévue pour les constructions nouvelles.

*** La loi Barnier s'applique le long de l'Autoroute A11**

La loi N° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. **La Loi interdit les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes** et voies express, de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Ces dispositions, opposables depuis le 1er janvier 1997, ne s'appliquent pas, dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par ailleurs, l'interdiction ne s'applique pas pour:

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

La mise en place d'une étude spécifique « Loi Barnier » ne pourrait concerner qu'une zone d'urbanisation d'ensemble où l'aménagement pourrait être envisagé de manière globale.

*** Dans leur Porter à la Connaissance les services du Département ont fait plusieurs requêtes concernant les routes départementales.**

- Pour les projets d'intérêt général situés dans la limite administrative de l'agglomération, la commune ou la collectivité devra prévoir les emplacements réservés à son bénéfice. Le projet correspondant devra être validé par le Conseil général.

Pour les projets situés hors de la limite administrative de l'agglomération, les accès à d'éventuelles nouvelles zones d'urbanisation ne pourront pas être directs sur les routes départementales n°19 et n°33 qui sont protégées.

La commune ou la collectivité devra donc dans ses projets utiliser des carrefours déjà existants.

De plus, en fonction du trafic engendré par l'activité de ces nouvelles zones, elle devra également veiller à adapter les infrastructures et dans ce cas, prévoir des emplacements réservés à son bénéfice, essentiellement au niveau des carrefours avec les routes départementales.

- Toute construction nouvelle donnant directement accès aux routes départementales 19 et 33 est interdite, hors agglomération, sauf si elle concerne une exploitation agricole ou une activité liée à la route. Cette interdiction doit être mentionnée sur les plans de découpage en zones (le règlement graphique) et dans le règlement écrit.

- Le Plan Local d'Urbanisme doit mentionner, dans le rapport de présentation par exemple, que les dossiers de demande de permis de construire prenant accès sur une route départementale ou une route nationale doivent être transmis au Conseil Général, afin de lui permettre de statuer sur les accès.

- Les dispositions à porter aux articles 3 du règlement écrit (accès et voirie) de chaque zone longeant les routes départementales :

- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route ou pour celle des personnes les utilisant, ils peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité ou être interdits.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les rejets éventuels aux fossés départementaux ou nationaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

- Les autres prescriptions :

La préservation de la sécurité, tant des usagers des routes départementales que des riverains doit être recherchée en dehors des agglomérations tout au long des routes départementales.

Il faudra donc veiller à éviter une urbanisation linéaire le long de ces voies.

Les articles 6 et 7 du règlement écrit, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, doivent prendre en compte les spécificités de l'implantation des petits équipements d'infrastructure (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...).

c – LE PATRIMOINE BATI ET LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

*** Le patrimoine bâti**

Certaines constructions de la commune sont intéressantes du point de vue architectural.

Des bâtiments imposants ou de petites constructions peuvent faire l'objet d'une protection spécifique dans le PLU : en effet **l'obligation d'un permis de démolir** peut être mis en place afin d'encourager la conservation du patrimoine bâti.

Cela permettrait surtout aux élus d'être informés des intentions des propriétaires et de pouvoir leur proposer le cas échéant des solutions moins radicales que la destruction.

Ces éléments patrimoniaux pourraient être signalés par une étoile rouge sur les plans.

*** Les vestiges archéologiques**

La DRAC a signalé les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques sur la commune.

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, il serait souhaitable que les sites archéologiques suivants et les parcelles qui les concernent soient classés en zone N.

Dans le cas contraire, il importe d'informer la commune que tout dépôt de demande de permis construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol pourrait recevoir de la part du ministre chargé de la culture, au titre de l'article L 522-3 du code du patrimoine, une notification d'affectation en zone N.

72 063 0001	LES GRANDES BRUYERES	Dolmen Néolithique
-------------	----------------------	--------------------

Au titre de l'article L 522-5 du code du patrimoine dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones incluant le ou les sites archéologiques ci-dessus et ci-dessous mentionnés, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les quatre sites suivants sont concernés par la loi sur l'archéologie préventive et ses aspects législatifs et réglementaires (Code du patrimoine du 20/02/04).

72 063 0002	LA RAMEE	Manoir (Haut Moyen âge ; époque moderne)
72 063 0003	BOIS DE BEAUMONT	Inhumation (Haut Moyen âge)
72 063 0004	EGLISE SAINT PIERRE	Eglise (Moyen âge classique)
72 063 0005	PRIEURE NOTRE DAME	Prieuré (Haut Moyen âge ; époque moderne)

La D.R.A.C. des Pays de la Loire demande à recevoir, pour avis, tous les dossiers relevant de la législation sur l'urbanisme, et situés dans l'ensemble des sites précités.

d – LES CONTRAINTES LIEES AUX ACTIVITES AGRICOLES

La Chambre d'Agriculture a transmis ses recommandations dans le Porter à la Connaissance.

« La révision du Plan Local d'Urbanisme doit permettre l'établissement d'un projet global pour la commune pour les 10 à 15 ans à venir, en totale harmonie avec les autres projets et notamment celui de l'agriculture. En tant que représentant du monde agricole nous souhaitons que ce moment soit l'occasion de conforter l'activité agricole comme activité économique.

Nous demandons que le rapport de présentation fournisse une carte localisant les sièges d'exploitation en activité ainsi qu'un tableau récapitulatif des exploitants (nom, prénom, âge, surface, production principale).

Afin de permettre aux exploitations de se développer nous demandons que soit examinée l'implantation de tous les bâtiments d'exploitation, en particulier celle des bâtiments spécialisés. Nous vous demandons de veiller à ce que tous les sièges d'exploitation soient situés en zone agricole, dite zone A.

L'article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13.12.00 précise le principe de réciprocité. Il prévoit que : « Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ... ».

Nous demandons que les règles édictées par cet article trouvent leurs applications lors de la délimitation des zones ainsi que dans le règlement, notamment lors de construction d'une maison à usage d'habitation au sein d'une exploitation agricole.

Nous tenons d'ores et déjà à attirer votre attention sur la position du siège d'exploitation de Jean-Claude CHAMPION situé à proximité du bourg (à "Ragueneau"). Le projet d'urbanisme de votre commune devra tenir compte de cette exploitation en activité et viable. »

e – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de la commune de TUFFE est grevé par les servitudes suivantes :

- AC 1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques classés

Cela concerne le châtelet d'accès au château de Chéronne (Arrêté d'inscription du 11 décembre 1991).

- AC 2 : Servitudes de protection des Sites naturels et urbains

Ces servitudes s'appliquent au château de Chéronne et ses abords (Arrêté de classement du 14 janvier 1944)

- AS1 : Servitudes instaurant des périmètres de protection des eaux potables et minérales

Le forage situé au lieudit La Pierre est ainsi protégé.

- EL7: Servitudes d'alignement.

Les objectifs des plans d'alignements élaborés au 19^{ème} siècle n'ont plus cours aujourd'hui. Le but était alors de redresser et d'élargir les routes en empêchant la confortation et la restauration des bâtiments gênants pour qu'ils tombent en ruine, soient détruits et reconstruits en recul.

Aujourd'hui, les objectifs en matière de sécurité routière et de patrimoine architectural sont différents.

Le maintien des plans d'alignement peut faciliter dans certains cas le dégagement de carrefours. Ils peuvent être ponctuellement utiles en fonction de l'évolution de trafic.

Le Conseil Général demande que les servitudes d'alignement sur les routes départementales soient reportées dans le PLU.

S'il s'avérait que ces plans gênaient trop fortement la réhabilitation de constructions intéressantes, il serait préférable que le Conseil Municipal en demande la suppression officielle auprès du Conseil Général. Cette procédure est relativement longue et comprend une enquête publique. Mais tant qu'ils n'ont pas été supprimés officiellement, les plans d'alignement sur les RD doivent apparaître dans le PLU.

- PT3: Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications

Ces servitudes concernent le câble fibre optique 162/06 de Tuffé à Sceaux sur Huisne.

- I 3 : Servitudes concernant les canalisations de gaz

Ces servitudes s'appliquent pour la canalisation de gaz haute pression diamètre 900 mm Nozay – Cherré.

- T 1 : Servitudes relatives aux chemins de fer : ligne 420 Paris Le Mans

- Le PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Huisne a été approuvé par arrêté préfectoral le 1er septembre 2005.

f – LA COMPATIBILITE DU PLU DE TUFFÉ AVEC LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX

➤ La commune appartient à des structures traditionnelles qui favorisent le fonctionnement des Services publics:

- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de TUFFE- SAINT HILAIRE LE LIERRU.

- Syndicat Intercommunal des cantons de Tuffé - Bonnétable - La Ferté Bernard - Montmirail - Vibraye - Saint Calais (en partie) à vocation touristique

➤ La commune de Tuffé fait partie de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise

La communauté de Communes du Pays de l'Huisne Sarthoise a été officialisée par la publication de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1996.

Les 26 communes membres des deux cantons de La Ferté Bernard et de Tuffé ont choisi de poursuivre et de développer les actions communes initiées dans le cadre du syndicat Intercommunal du Val d'Huisne. Plusieurs arrêtés préfectoraux ont ensuite modifié ou complété les statuts.

L'objectif de la Communauté de Communes énoncé dans les statuts est de mettre en œuvre une politique locale de développement sur le territoire, de renforcer la solidarité entre les communes dans un esprit d'équilibre, de travailler pour des projets d'intérêt communautaire.

Les compétences transférées au groupement par les communes sont notamment:

* l'Aménagement du territoire

* le Développement économique sur les zones industrielles communautaires

Cela concerne la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion du parc d'activités départemental du Pays de l'Huisne sarthoise (Ajeux et Coutier) et de la zone artisanale du Luart.

Ces zones comptent une cinquantaine d'entreprises.

En ce qui concerne le développement économique, la communauté de communes a également pour compétences :

- création, aménagement, entretien des nouvelles zones d'activités industrielles sur la RN 23, la route de Mamers, et toute sortie autoroutière, à l'exception des communes de La Ferté, Cherré et Le Luart.

- création, aménagement, entretien des nouvelles zones d'activités artisanales d'une superficie de plus d'un hectare à l'exception des communes de La Ferté, Cherré et Le Luart.

- création, aménagement, entretien des nouvelles zones d'activités commerciales à l'exception des zones commerciales pour La Ferté Bernard.

- la Communauté de communes aura la faculté de réaliser les travaux d'aménagements de voirie(s) connexe(s) à la création et à la réalisation des zones d'activité économique d'intérêt communautaire, situés hors du périmètre des zones.

* le Développement touristique et culturel, qualité de vie sur les projets d'intérêt communautaire

* la Conférence Intercommunale du Logement

- * l'accueil des gens du voyage
- * la collecte et le traitement des déchets ménagers (adhésion au SMIRGEOMES)
- * Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
- * la fourrière animale

On peut citer également les compétences en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, d'équipements sportifs, de nouvelles technologies de l'information et de la communication, d'action culturelle (centre culturel de La Laverie)...

De plus, des compétences facultatives ont été fixées pour plusieurs politiques notamment l'accompagnement de politiques régionales et départementales (contribution aux dépenses d'incendie et de secours du service Départemental...).

La Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise adhère aux syndicats mixtes suivants :

- le Syndicat Mixte du Parc d'activités Départemental du Pays de l'Huisne Sarthoise

- le Syndicat Mixte du Pays du Perche Sarthois :

Créé en 1995, ce syndicat mixte a eu pendant de nombreuses années pour objectifs majeurs le développement touristique et la valorisation du patrimoine.

Reconnu par l'Etat dans le cadre d'une labellisation Pays d'Art et d'Histoire, intégré aux politiques touristiques de la région des Pays de La Loire et du Département de la Sarthe, le Perche Sarthois mène une action fédératrice pour 86 communes du Nord Est de la Sarthe (6 Communautés de Communes).

Le Perche Sarthois mène des actions de promotion et de développement touristique : édition de brochures touristiques, pour le public individuel et pour les groupes, insertion publicitaire dans des magazines à destination des touristes, salons touristiques, aide et conseil aux prestataires dans leurs projets.

Le Pays doit être territoire de projets et de réflexion : une charte de territoire traduit les orientations fondamentales et leur mise en œuvre.

- le Syndicat Mixte des communes riveraines de l'Huisne qui regroupe les communes riveraines de l'Huisne et le Département de la Sarthe avec comme compétence les travaux d'entretien des rives de l'Huisne.

- Le Syndicat Mixte Intercommunal de Réalisation et de Gestion pour l'Élimination des Ordures Ménagères du secteur Est de la Sarthe (SMIRGEOMES)

Les dispositions contenues dans la Révision du PLU de TUFFE sont compatibles avec les intérêts intercommunaux.

Le découpage en zones du PLU de TUFFÉ doit tenir compte des documents d'urbanisme existants sur les communes voisines.

Le zonage en limite communale concernera principalement des zones Agricoles ou Naturelles.

Les représentants des Conseils Municipaux des communes limitrophes ont pu exprimer leurs souhaits ou interrogations lors des réunions d'étude du PLU.

C – LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARII POSSIBLES

Afin d'encourager l'activité économique et de permettre la poursuite de la croissance démographique sur TUFFÉ, il était nécessaire de prévoir des zones de développement adaptées, aptes à répondre aux besoins actuels et futurs.

1 – POUR L'HABITAT

En 2005, la population de TUFFÉ était de 1512 habitants.

Il semble que l'objectif d'attirer de 188 à 388 habitants supplémentaires en 12 ans soit un objectif raisonnable.

En tenant compte du phénomène de desserrement de la population et du renouvellement du parc ancien, 116 à 207 logements, soit de 10 à 17 logements en moyenne par an environ devront être construits, ce qui nécessite de trouver environ de 10 à 19 hectares.

Si on veut éviter le risque de spéculation foncière, il faudra essayer de trouver le double soit de 20 à 38 hectares environ de terrains qui devront être disponibles pour l'urbanisation dans le PLU.

Ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat, à proximité des zones d'emploi, devrait permettre d'accueillir de jeunes ménages susceptibles de limiter le vieillissement de la population.

Les élus souhaitent un développement progressif du bourg, capable de satisfaire aux besoins de différentes catégories d'habitants.

Toutefois, il faut souligner que le PLU ne pourra pas « amener » les habitants et que l'aspect économique et conjoncturel est important.

a – LES TYPES D'URBANISATION POSSIBLES

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources (article L. 110 du Code de l'urbanisme).

L'urbanisation peut se faire de deux manières : groupée avec des équipements à la charge de l'aménageur ou au coup par coup, avec à terme les équipements à la charge de la collectivité.

a - Une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble

Les opérations groupées permettent de prendre en compte la diversité des souhaits de la population en matière d'habitat et de permettre à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins.

De plus, il faut penser à un développement harmonieux et progressif, en continuité des zones déjà urbanisées.

Dans les zones d'aménagement sous forme d'opération d'ensemble (zones AUh : A Urbaniser pour l'habitat), sont seules autorisées les opérations groupées à condition qu'elles comportent un nombre minimal de lots, qu'elles respectent un plan d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge la viabilité interne de son opération. Elles peuvent se réaliser sous forme de lotissement (vente de terrains à bâtir) ou de groupe d'habitation (vente de terrains bâtis). Ces derniers peuvent donner une image urbaine supérieure, par l'unité des formes et des matériaux.

Il peut y avoir trois types d'aménageurs possibles :

- soit la commune propose elle-même des terrains à bâtir,
- soit un lotisseur professionnel achète, viabilise et vend des terrains.
- soit encore, les travaux sont réalisés par le propriétaire des terrains. Mais, les travaux de viabilisation coûtent cher et le propriétaire ne pouvant souvent faire de bénéfice qu'avec la vente du dernier terrain, c'est une opération risquée.

Il peut être intéressant pour la commune de s'investir dans une politique communale de lotissement afin d'avoir toujours des terrains à proposer au fur et à mesure des besoins. Un lotissement communal permet également de maîtriser le rythme de l'urbanisation lorsque l'attractivité est trop forte, et d'être sûr de la qualité des équipements.

Les lotissements permettent de rentabiliser et d'organiser au maximum l'espace disponible pour l'habitat mais ce type d'urbanisation a tendance aujourd'hui à faire peur à une certaine clientèle.

Il est toutefois possible de créer des zones constructibles sous forme d'opération d'ensemble sur grands terrains afin de satisfaire une clientèle différente de celle des lotissements classiques.

De plus, la mise en place d'écrans végétaux, pour créer de petites unités urbaines, peut être un élément important de la qualité du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de garder au maximum les haies bocagères existantes et de les intégrer au plan des lotissements.

Les élus ont souhaité dans cette révision du PLU privilégier les zones d'extension sous forme d'opérations d'ensemble.

b - Une urbanisation au coup par coup

*** Dans les limites de la zone actuellement urbanisée**

La loi S.R.U incite, avant de prévoir des zones d'extension en périphérie, à envisager toutes les possibilités de densification de la zone urbaine actuelle permettant une rentabilisation maximale des équipements du centre bourg.

Des constructions au coup par coup pourraient prendre place dans les « dents creuses » du tissu urbain. Ce type d'urbanisation ne nécessite pas l'intervention de la collectivité. Toutefois, il faut noter que de nombreux terrains apparaissant libres sur les plans ne sont pas forcément disponibles et aménageables facilement (relief de coteau, accès...).

Quelques possibilités nouvelles, en continuité de la zone urbaine actuelle, pourraient être offertes à l'occasion notamment de l'extension du réseau d'assainissement collectif.

*** En zone non équipée**

Si elles sont en général plus attractives pour de futurs habitants, les secteurs naturels constructibles (secteurs Nc) peuvent constituer un risque à terme pour la commune. En effet, ce type d'urbanisation favorise la construction de maisons le long des axes et peut donc bloquer toute possibilité future de constructions sur l'arrière, en cœur d'îlot. De plus, lorsqu'un passage a été préservé vers le cœur des parcelles, son aménagement sur une trentaine de mètres, pour desservir une zone aménagée sur l'arrière, ne sera pas rentabilisable par des constructions de chaque côté.

Même si, dans les secteurs Nc, la commune n'est pas tenue de réaliser aucun équipement caractéristique des zones urbaines, on peut noter que généralement lorsque les zones constructibles au coup par coup sont proches de la partie agglomérée, les habitants ne manquent pas, au bout de quelques années, de demander à la commune les équipements propres aux zones urbaines (raccordement à l'assainissement collectif, trottoirs, éclairage public...).

La loi SRU dans son article R 123-8 stipule cependant que dans les zones Naturelles, « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »

Ces secteurs constructibles de la zone naturelle devront être justifiés et répondre notamment à 5 critères :

- s'appuyer sur un hameau existant ou un regroupement existant de constructions, et le conforter (pas de création d'un nouveau hameau ex-nihilo),
- ne pas entraîner de gêne à l'activité agricole (respect des règles de distance), et limiter les risques de conflit de voisinage (les « rêves » de campagne des citadins se heurtent souvent à la réalité de l'activité agricole).
- ne pas engendrer de problème d'assainissement autonome et ne pas compliquer la tâche du SPANC. Il conviendra de tenir compte de l'étude de zonage d'assainissement et de ne pas laisser construire dans des zones où les terrains ne sont pas aptes à l'assainissement autonome.
- prendre en compte les aspects de sécurité routière (interdiction des accès directs sur les routes départementale hors agglomération, étroitesse de certaines voies...)
- faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère (visibilité lointaine...).

La révision du PLU a été l'occasion pour les élus de réfléchir au maintien ou non des zones NB du POS notamment en fonction des éléments énoncés ci-dessus.

La volonté des élus a été de maintenir une offre de terrains à bâtir au coup par coup tout en la limitant par rapport au POS.

b) LES ZONES POTENTIELLES

➤ Différentes zones d'extension potentielles sous forme d'opérations d'ensemble ont été étudiées :

Il est apparu essentiel de prévoir des zones d'extension en continuité du bourg actuel.

Le développement doit être le plus concentrique possible pour une maîtrise optimisée des coûts d'aménagement et des disponibilités en matière de terrains.

L'objectif serait de continuer à urbaniser si possible les cœurs d'îlots à l'arrière de l'urbanisation linéaire.

Toutefois, les possibilités d'extension du bourg de TUFFÉ se heurtent à de nombreuses contraintes :

- **au Nord** : le plan d'eau constitue une contrainte forte. De plus, la zone de mouvements de terrain au Nord Est limitera fortement l'extension dans ce secteur.

- **à l'Est** : les zones potentiellement urbanisables devront être situées à 100 mètres au moins de l'exploitation agricole de Ragueneau. Le périmètre de protection du captage d'eau constitue également une contrainte.

- **Au Sud** : Le gazoduc qui passe dans ce secteur est une contrainte à l'urbanisation. De plus, les zones d'urbanisation ne devront pas être « collées » aux zones d'activités afin d'éviter un maximum de nuisances. D'autre part, les terrains situés au Sud Ouest du bourg sont humides.

- **A l'Ouest** : Le voisinage entre zones d'urbanisation pour l'habitat et zones d'activités doit être limité en raison des nuisances potentielles. Le projet d'une voie de contournement du bourg de Tuffé, bien qu'aucun tracé ne soit défini, a été évoqué et les zones d'urbanisation potentielle devront le prendre en compte.

① - Secteur de la Croix

A l'Ouest du bourg, entre la zone d'activités et la zone constructible au coup par coup du Charme – Perpineau (le long de la RD 97), les terrains pourraient accueillir une urbanisation pour l'habitat ou les activités.

Les terrains situés au Sud du chemin de Boisneuf sont humides et ne semblent donc pas pouvoir accueillir des constructions à usage d'habitation.

Une large zone, actuellement cultivée, s'étend sur 300 mètres environ du chemin de Boisneuf vers le Nord jusqu'à la RD 97.

Les conditions de sécurité routière en matière de sortie sur la RD 97 devront être un élément primordial dans la réflexion sur le futur aménagement de cette zone. Il est apparu important de ne pas laisser construire la parcelle 26a classée NB dans le POS afin de réserver ce terrain pour la sortie éventuelle d'un futur lotissement. De plus, un passage de 5 mètres vers la RD 97 est disponible entre 2 habitations et permettrait par exemple un accès piéton à la zone.

Des débouchés sur le chemin de Boisneuf devront aussi être prévus.

② - Secteur de Perpineau – La Perrière

Au Nord de la RD 97, des parcelles cultivées s'étirent sur 450 mètres jusqu'à la RD 19.

Là aussi, les conditions d'accès sur les deux routes départementales devront être étudiées attentivement.

Cette zone permettrait à terme d'arrondir l'urbanisation future au Nord-Ouest du bourg, en comblant le cœur d'îlot à l'arrière de l'urbanisation linéaire.

③ - Secteur du Chaffier

Au Sud du bourg, toute la zone classée en NA dans le POS, entre la zone boisée à l'Est et la RD 33 à l'Ouest, pourrait accueillir des opérations groupées pour l'habitat. Il faut toutefois noter que le gazoduc qui passe dans ce secteur est une contrainte à l'urbanisation.

Les nouvelles constructions seront peu visibles grâce à la topographie du secteur.

La construction figurant sur les plans à l'intérieur de la zone NA du POS n'est plus qu'une ruine.

Les haies et les arbres présents devront être pris en compte dans le futur aménagement de la zone.

Cette zone pourra se raccorder gravitairement au réseau d'assainissement collectif. Une sortie a été prévue dans le lotissement au Nord de la zone et cette vaste zone pourrait également être reliée à la RD 33.

Ainsi, un rond point situé entre le poste de détente de gaz et le vétérinaire permettrait à la zone d'urbanisation potentielle du Chaffier de déboucher sur la RD 33. Il devrait être positionné de façon à rentabiliser la voie menant aux futurs lotissements (possibilités de construire de part et d'autre).

Actuellement, il est interdit de sortir directement sur la RD 33 ; les panneaux d'agglomération devront donc être déplacés.

④ - Secteur de La Mazure

A l'Est, les Elus souhaitent préserver la zone naturelle située au sud de la RD 97 et le captage d'eau potable située en partie basse. Le périmètre de protection de ce captage constitue une contrainte à l'urbanisation.

Une zone NA située sur le coteau, à l'Est de la RD 80, existait dans le POS. Elle pourrait être reprise dans le PLU. La sortie sur la RD 97 devra alors faire l'objet d'un aménagement.

Au Nord de la zone, une sortie d'une dizaine de mètres de largeur a été prévue sur la Voie Communale n°5.

Ce secteur pourra être raccordé gravitairement au réseau d'assainissement collectif. Cette zone ne présente aucune contrainte apparente à une urbanisation future.

Le secteur classé NAb dans le POS, au nord de la VC 5, est aujourd'hui partiellement loti. Les maisons, actuellement en construction, sont situées sur le coteau et se voient donc de loin. Les Elus ne sont plus favorables à l'urbanisation de la partie haute de cette zone afin de conserver une perspective et une vue plus naturelle notamment depuis le plan d'eau.

En fonction des terrains disponibles et du rythme d'urbanisation souhaité, la commune pourra définir des zones urbanisables à plus long terme et même au-delà de la durée de vie « normale » du PLU (une dizaine d'années). Une simple procédure de modification du PLU sera alors nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation lorsque la commune le jugera utile.

Il est en effet nécessaire d'avoir une réflexion à long terme afin de ne pas gaspiller de terrain.

⇒ Différents secteurs d'urbanisation au coup par coup ont été également examinés :

De nombreuses zones constructibles au coup par coup (NB) étaient présentes dans le POS, autour du bourg, le long des RD 19, 97, 33 et 29.

Lors de la procédure de révision du PLU, le bureau d'études a préconisé aux Elus d'appliquer des mesures de sauvegarde pour toutes les demandes de permis de construire ou de certificats d'urbanisme qui se situeraient dans ces zones. En effet, des mesures de sauvegarde peuvent s'appliquer dès que la révision du PLU a été prescrite. Un sursis à statuer pourra être appliqué à toutes ces demandes. Le sursis à statuer n'est pas un refus du Conseil Municipal mais « permet le temps de la réflexion ». **Le Conseil Municipal a délibéré le 1^{er} juin 2007 pour demander au Maire d'utiliser les mesures de sauvegarde.**

A - Le secteur constructible le long de la RD 19

Ce secteur s'étire, au delà de la zone urbaine, au Nord Ouest du bourg et à l'Ouest de la RD 19, le long de cette axe depuis le lieu-dit « Le Week-end » sur 600 m.

Il est en grande partie bâti et comprend un poney club.

B - Le secteur constructible le long de la RD 97, à l'Ouest

Il couvre des parcelles bâties de part et d'autre de la RD 97, non raccordables au réseau d'assainissement dans les secteurs du Charme et de Perpiveau. Il s'étire sur 450 m environ, dont 350 m au delà des panneaux d'agglomération.

C - Le secteur constructible le long de la RD 33

Au Sud du bourg, les terrains non raccordés au réseau d'assainissement de part et d'autre de la RD 33 étaient classés en zone NB dans le POS, au delà de la zone d'activités de Trépiigné et du lotissement communal qui lui fait face.

Ce secteur s'étend sur environ 450 mètres. Les Elus souhaitent garder ce secteur constructible afin de boucher les quelques dents creuses mais ne souhaitent pas laisser construire sur l'arrière des terrains. Les Elus sont conscients qu'ils pourraient avoir à étendre divers équipements publics sur ce secteur (assainissement, trottoirs, ...).

Concernant le Nord de ce secteur NB, les Elus pensent que les parcelles 884a et 884b ne doivent pas rester constructibles au coup par coup afin de ne pas être trop proches de la zone d'activités. Ces terrains pourraient servir à faire une coupure verte avec la zone d'activités.

D- La zone NB le long de la RD 29

Au Sud-Est du bourg les terrains non raccordés au réseau d'assainissement de part et d'autre de la RD 29 étaient classés en zone constructible au coup par coup jusqu'au lieu-dit La Plinière.

Cette zone s'étend donc sur environ 800 mètres. Cette zone, comme les autres, est en grande partie construite mais il subsiste quelques dents creuses à combler. Elle n'occasionne pas de gêne à l'activité agricole puisque la première exploitation agricole est située à plus de 500 mètres de la zone.

La partie de la zone NB s'étendant du panneau d'agglomération jusqu'à La Langerie (300 mètres) présente une aptitude des sols peu favorable à l'assainissement autonome. Le reste de la zone présente une aptitude des sols favorable à l'assainissement autonome. De plus, les virages situés au niveau de la Langerie posent des problèmes de sécurité routière.

Les Elus souhaitent donc garder une partie de la zone afin de permettre de remplir les quelques dents creuses sans créer de problèmes de sécurité routière, ni de problème d'assainissement autonome.

Il faudra préserver la parcelle n°184, située à l'Est de l'entreprise CGMP, qui permet d'accéder aux espaces boisés.

E - Le secteur constructible le long de la RD 97, à l'Est

Cette petite zone NB s'étend dans le POS sur 200 m de la zone urbaine jusqu'au périmètre éloigné de protection du captage de la Pierre.

Une extension du secteur Nc de La Mazure vers le Nord a été envisagée sur la parcelle 542 et la partie Nord de la parcelle 712.

Toutefois, la proximité du siège d'exploitation de Raguenu et l'importance de la déclivité, avec le risque de retrouver les eaux épurées des maisons situées au dessus sur les maisons situées en contrebas, a conduit les élus à renoncer à cette possibilité.

F - Le secteur constructible du Bas Bourg de Saint Denis

Il n'y a pas de zone NB à l'écart du bourg de Tuffé dans le POS, mis à part le secteur NBa qui jouxte le bourg de Saint Denis des Coudrais.

Etant donnée l'absence d'équipements, et le caractère remarquable du bourg de Saint Denis des Coudrais, les conditions d'occupation des sols y étaient assez restrictives:

La RD 80 n'a qu'un trafic restreint et du fait de la proximité d'un bourg, les services du Conseil Général ne voient pas d'inconvénient à mettre un secteur constructible le long de cette voie.

Il faut remarquer que les enfants de Saint Denis des Coudrais vont à l'école à Bonnétable et il pourrait être coûteux pour la commune de Tuffé d'aller faire le ramassage scolaire des enfants au Bas Bourg.

Les élus de Tuffé n'ont pas été d'accord pour étendre le secteur Nc, constructible, vers le Sud sur les parcelles 118 et 119 car il s'agit d'une partie d'une très grande parcelle de culture.

Ils ont par contre été d'accord pour qu'on remette en secteur naturel constructible la majeure partie de l'ancienne zone NB et qu'on y ajoute la parcelle 149 qui est desservie par une voie communale et qui est encore plus située dans le bourg de Saint Denis.

Lors de la communication aux Personnes publiques Associées et Consultées, la Chambre d'agriculture a demandé la réduction du secteur Nc du Bas Bourg de Saint Denis en raison de la proximité du siège d'exploitation du Colombier .

Le Commissaire Enquêteur a donné un avis défavorable à ce classement en secteur Nc des parcelles non bâties du bas Bourg de Saint Denis en raison de la proximité du siège d'exploitation du Colombier, de la mauvaise aptitude des terrains à l'assainissement autonome et du caractère remarquable du site paysager du bourg de Saint Denis des Coudrais.

La commission et le Conseil Municipal ont suivi la recommandation du Commissaire Enquêteur et ont décidé de reclasser ce secteur Nc en zone N.

2 – POUR LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS

a – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Dans son « Porter à la Connaissance », la Chambre des Métiers a fait part à la commune de certaines de ses préoccupations :

L'artisanat se présente généralement comme un secteur induit par les besoins, aussi bien de la population locale que des entreprises plus importantes.

A ce titre, il participe à la dynamique locale et au maintien de la population locale. Dans un contexte économique qui s'avère difficile, le secteur des métiers reste créateur d'emploi et contribue au maintien de la population.

Aussi, la Chambre des Métiers souhaite attirer l'attention des élus locaux sur l'importance de tenir compte des besoins que les entreprises artisanales peuvent exprimer en termes de développement, de modernisation, de transfert ou d'implantation de locaux d'activité.

La localisation des entreprises ne doit pas devenir une contrainte nuisible à leur développement. Au contraire, le choix d'une implantation doit devenir un atout ou correspondre à un choix rationnel en relation avec les spécificités de l'activité, en termes de nuisances, de clientèle, d'infrastructures d'accès ou de livraison...

⇒ Pour ce qui concerne les entreprises déjà existantes, situées en zone naturelle ou en zone d'activité, il serait souhaitable que le règlement de ces zones leur permette de poursuivre un développement sur site. Cette prise en compte devrait tendre à maintenir ces activités dans leur localisation et ainsi éviter les transferts d'entreprises dans des micro-zones d'activité dont le nombre se multiplie, avec les contraintes de gestion que cela pose à moyen ou long terme.

⇒ La problématique des entreprises en création est sensiblement différente. Les critères de choix en matière de localisation ou d'implantation sont trop individualisés pour pouvoir être pris en compte globalement, en amont de la réflexion.

L'existence d'une zone d'activité répond le plus souvent aux besoins exprimés, que cette zone soit communale, intercommunale ou cantonale.

Le nouvel article L 121-1 issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain préconise la limitation de l'utilisation de l'espace mais également la prévision d'espaces constructibles suffisants pour accueillir des activités économiques.

La commune de Tuffé disposait dans le POS de plusieurs zones d'activités :

- à l'Ouest du bourg, au delà de la voie ferrée dans les secteurs du puits, des Mouettes et de la Croix
- au Sud Ouest du bourg, entre la RD 33 et la voie ferrée, dans le secteur de Trépiigné
- au Sud Est du bourg, de part et d'autre de la RD 29, dans le secteur du Petit Foussard

Ces zones déjà aménagées seront maintenues dans le PLU.

Il est apparu nécessaire aux élus d'encourager le développement des activités en profitant de l'arrivée de l'échangeur autoroutier sur l'A11. Même si la Communauté de Communes envisage une zone d'activités près de la sortie de l'autoroute, cet échangeur confortera les usines de Tuffé. De plus, le taux de taxe professionnelle relativement faible fait de Tuffé une zone attractive pour de nouvelles activités.

Des zones potentielles d'extension des activités ont donc été étudiées.

a - Secteur Boisneuf - La Croix

A l'Ouest du bourg, entre la zone d'activités actuelle et la zone constructible au coup par coup le long de la RD 97, les élus ont envisagé de partager les terrains entre une urbanisation pour l'habitat et une zone de développement des activités.

En effet, les Elus ont indiqué que la zone d'activités actuelle était quasiment pleine et qu'ils subissaient une pression assez forte de la part des artisans.

Cette nouvelle zone artisanale, qui pourrait être délimitée de part et d'autre du CR 4 de Boisneuf, serait desservie par la voie longeant la déchetterie, et pourrait être articulée autour d'une placette de retournement. Une pompe de relevage située à proximité du bassin de rétention serait suffisante pour desservir la nouvelle zone.

b – Développement du garage Vadé

Le propriétaire du garage Vadé souhaite trouver une nouvelle implantation sur la commune le long de la RD 19 dans la zone 2 ND du POS affectée aux loisirs. Il est très pressé.

Deux alternatives étaient possibles :

- soit le propriétaire attendait la fin de la révision du PLU avant de s'installer sur ce terrain qui serait alors classé en zone réservée aux activités,

- soit la commune engageait une révision simplifiée qui permettait à l'entreprise de s'installer beaucoup plus tôt.

Le Conseil Municipal a choisi cette dernière solution et a prescrit la révision simplifiée le 5 janvier 2007 qui a été approuvée par une délibération en date du 7 septembre 2007.

Il faut signaler que le garage Vadé souhaite s'installer sur une partie de la parcelle n°47 située au delà du panneau d'agglomération. Le panneau d'agglomération devra certainement être déplacé d'une centaine de mètres vers le Nord, ce déplacement respectant la notion d'urbanisation groupée.

c – Exploitation de carrières

Les élus ont souhaité reporter le secteur de carrières dans le PLU comme il était dans le POS dans la partie Sud Est de la commune entre l'autoroute et la voie ferrée.

La Mairie a reçu une demande pour l'ouverture d'une carrière située entre l'autoroute A 11 et la voie ferrée Paris-Le Mans au Sud de la commune dans les environs de la Pièce.

En effet, un projet d'extension de la carrière déjà existante sur Beillé a été établi par le bureau d'études SOGETI Ingénierie pour le compte de la société SCTH.

Il s'agit d'exploiter les alluvions anciennes de moyennes terrasses (6 à 13 m au dessus du lit majeur de l'Huisne). L'épaisseur du gisement a été reconnue lors de deux campagnes de sondages réalisées au cours de l'année 2005. La production annuelle moyenne projetée est de 150 000 T/an.

Ce projet sera soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Une remise en état du site et un retour aux activités agricoles ou la plantation seront notamment prévus.

L'extension de toutes les activités existantes devra être autorisée dans le règlement de toutes les zones du PLU, sous certaines conditions visant à limiter les nuisances au voisinage.

b – LES BESOINS EN MATIERES D'EQUIPEMENTS

L'objectif serait pour la commune d'atteindre entre 1700 et 1900 habitants en 2017. Les équipements communaux devront être prévus de manière à accueillir cette nouvelle population mais aussi celle de Saint Hilaire le Lierru qui se sert des équipements communaux (école, sport, commerces...).

*** La vaste zone destinée aux équipements publics de loisirs, autour du plan d'eau, sera maintenue et classée en zone urbaine destinée aux loisirs.**

* Les élus ont également décidé de créer un secteur naturel destiné aux activités de loisirs au lieudit « Champ de Pilfer » pour permettre le développement d'un centre équestre.

Suite à l'enquête publique, les élus ont accepté de créer un secteur naturel destiné aux activités de loisirs au lieudit « Le petit Greffier » pour permettre le développement d'un gîte de groupe.

*** Un projet de nouvelle station d'épuration est en cours** car l'ancienne station, construite en 1978 et d'une capacité de 1500 équivalents/habitants, n'est plus aux normes. Il est prévu d'implanter cette nouvelle station à côté de l'ancienne.

* La commune souhaite démolir le bâtiment communal qui sert de bibliothèque pour pouvoir aménager des places de stationnement près du centre bourg.

* La commune s'est interrogée sur sa vocation à s'occuper du centre médical.

Un seul médecin subsiste sur la commune. La commune va s'en occuper : elle peut faciliter mais elle ne maîtrise pas tout.

* Il faudra certainement agrandir l'école et la restauration scolaire
La question du déplacement de l'école pourrait être posée.
Le problème du stationnement à proximité de l'école a été évoqué.

III - LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DES CHOIX DU PADD

Le projet de PLU doit permettre

- => une répartition spatiale pertinente des territoires naturels à préserver pour leur qualité ou leur productivité économique, des espaces naturels en voie de mutation vers une urbanisation et des sites urbains.
- => une traduction dans chacun des articles du règlement des volontés de protection, mise en valeur, reconquête ou aménagement de ces espaces.

A – UN ZONAGE EQUILIBRE

1 – LES ZONES URBAINES

Ces zones sont des zones équipées (assainissement collectif, trottoirs, éclairage public, ...), ou que la commune s'engage à équiper. Des constructions peuvent y prendre place au coup par coup.

Elles se différencient par le type et l'implantation des constructions qu'elles accueillent.

a – LA ZONE URBAINE CENTRALE

La **zone UC** (Urbaine Centrale) concerne la partie centrale, le centre historique le plus ancien, où les constructions sont pour une partie implantées à l'alignement des voies et se touchent en limites séparatives.

Des règles particulières de préservation du patrimoine seront être mises en place dans cette zone (permis de démolir obligatoire sur un certain nombre de constructions et secteur de vestiges archéologiques) et des règles d'implantation favoriseront l'alignement.

La zone UC s'étend sur 8,9 ha environ.

Suite à la remarque du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les bâtiments de part et d'autre de la rue de la Gare et de la rue Frésent ont été classés dans la même zone UC car ils avaient les mêmes caractéristiques.

b – LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE

Dans la **zone UP** (Urbaine Périphérique), la densité de construction est globalement plus faible. Cette zone couvre les secteurs les plus récemment construits et notamment sous forme de lotissements.

Cette zone inclut l'ensemble des parties bâties desservies ou susceptibles d'être prochainement desservies par le réseau d'assainissement collectif. Le classement en zone UP suppose un engagement de la commune à équiper totalement les zones concernées (réseaux divers, trottoirs, éclairage public...).

Les élus ont indiqué que toute la zone UP était actuellement desservie par le réseau collectif d'assainissement.

La zone UP s'étend sur environ 45,3 hectares au total.

Elle comprenait un petit secteur UP1 sur 0,3 ha où la hauteur des constructions était limitée afin de ne pas obstruer la vue sur le coteau. **Suite à l'enquête publique, ce secteur UP1 a été supprimé.**

Les élus ont demandé que la parcelle communale 284 située à coté de l'école et la parcelle 261 soient classées en zone UP afin de permettre le développement de cet équipement scolaire.

c – LA ZONE URBAINE DESTINEE AUX EQUIPEMENTS DE SPORTS ET LOISIRS

La zone UL est une zone urbaine équipée ou à équiper à court terme réservée aux équipements de sports et de loisirs.

Le classement en UL de tous les terrains autour du plan d'eau (46,2 ha) permettra à la commune d'avoir le Droit de Prémption Urbain sur toutes les mutations dans ce secteur

d – LA ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES

La zone UA est une zone urbaine équipée ou à équiper à court terme réservée à l'implantation d'activités.

Elle concerne les zones d'activités actuelles et une partie de la parcelle 47 destinée à l'accueil du garage Vadé le long de la RD 19.

La zone UA couvre au total 27,2 ha.

2 – LES ZONES D'URBANISATION

a – POUR L'HABITAT

a- A long terme

Le classement des zones d'extension potentielles en zone AU a plusieurs avantages :

- ce classement permet de prévenir les propriétaires de la destination à long terme de leurs terrains ; ces zones continuent à être exploitées par les agriculteurs mais ils savent qu'ils n'ont pas intérêt à y faire des travaux d'amélioration du sol (drainage, irrigation..) puisque la vocation agricole de ces terrains est à terme condamnée.

- il évite que des constructions agricoles classées, sources de nuisances puissent être implantées à moins de 100 mètres de ces futures zones d'habitat.

- il peut donner à la commune, si elle le souhaite, le Droit de Préemption Urbain (DPU) quand le PLU sera approuvé. La commune pourra ainsi être prioritaire pour l'acquisition de terrains intéressants pour son développement. Au fur et à mesure des ventes, elle pourra ainsi se constituer des réserves foncières. Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est un outil utile à la commune pour organiser au mieux son développement.

Seul le Conseil Municipal peut ouvrir les zones AU à l'urbanisation, en les transformant en zone AUh par une procédure de modification du PLU.

La procédure de modification du PLU, plus légère que celle d'une révision, comprend toutefois une enquête publique.

Trois zones AU sont mises en place dans le PLU :

- de part et d'autre de la RD 97 et des constructions qui s'y sont implantées de façon linéaire.

La zone AU, située entre la RD 97 et la RD 19 a une superficie de 8,3 hectares environ.

L'autre zone AU, située entre la RD 97 et le chemin de Boisneuf a une superficie 9,5 hectares environ.

- au Sud de la canalisation de transport de gaz

L'urbanisation de cette zone n'interviendra qu'après celle de la partie située entre la zone urbaine actuelle et la canalisation de gaz.

Suite à l'enquête publique, la partie Ouest de cette zone AU, située à l'Est du chemin de randonnée a été classé en zone AUh afin de faciliter l'aménagement de l'accès à cette zone depuis la RD 33. Après cette réduction, elle a une superficie d'environ 8,4 ha contre 11,9 ha auparavant.

Au total 26,2 ha (contre 29,7 ha avant l'enquête publique) sont destinés à une urbanisation à plus long terme.

Il semble préférable de ne pas figer l'aménagement de cette zone avant la modification du PLU qui permettra le passage en AUh et avant une étude précise qui interviendra en préalable à tout aménagement.

b- A court terme

Dans les zones AUh (A Urbaniser pour l'habitat), sont seules autorisées les opérations groupées à condition qu'elles comportent un nombre minimal de lots, qu'elles respectent un plan d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le raccordement aux réseaux.

Elles peuvent se réaliser sous forme de lotissement (vente de terrains à bâtir) ou de groupe d'habitation (vente de terrains bâtis).

Un minimum fixé à 5 lots permet d'éviter les opérations de donation-partage pour lesquelles la commune ne peut rien imposer faute de procédure de lotissement. La procédure de lotissement donne la possibilité à la commune d'imposer la viabilité interne de l'opération aux lotisseurs.

Les Elus pensent qu'il est préférable de parler de surface moyenne minimale des lots dans une opération d'ensemble. En effet, il faut permettre une diversité des tailles des terrains afin de satisfaire un large panel de population et de « casser la monotonie » d'un lotissement composé de parcelles identiques.

La zone AUh peut de plus accueillir des équipements et commerces.

🔗 Trois zones AUh sont proposées dans le PLU de Tuffé.

*** A l'Ouest du bourg, une zone AUh est mise en place entre la zone d'activités au sud et le secteur constructible au coup par coup bordant la RD 97 au nord.**

Cette zone couvre 3,9 ha environ.

Une zone tampon devra être mise en place en partie sud afin de faire écran avec la zone d'activités et de réduire ainsi les nuisances potentielles. Cette zone tampon pourra prendre la forme de plantations le long d'une liaison piétonnière.

Les élus ont évoqué la possibilité de réaliser une déviation contournant le bourg vers l'Ouest et reliant la RD 33 et la RD 19 lorsque l'échangeur autoroutier de l'autoroute A11 aura été réalisé au niveau de Beillé. Cette possibilité devra être prise en compte dans l'aménagement de la zone AUh.

En matière de raccordement au réseau de cette zone, les élus ont indiqué qu'il y avait un poste de relèvement des eaux usées dans la zone d'activités et qu'il était prévu pour pouvoir relever les eaux usées de tout le secteur.

Un élargissement du chemin de Boisneuf pourrait être à envisager.

*** Au Sud du lotissement communal de la Nouette, la zone AUh du Chaffier a été étendue suite à l'enquête publique aux terrains situés au sud de la conduite de gaz afin de pouvoir mieux aménager cette future zone d'habitat (la pente était trop raide au nord de la canalisation). Cette zone AUh couvre désormais 17,2 ha environ contre 13,7 ha avant l'enquête.**

Une sortie sera à aménager sur la RD 33.

Il faut noter que les contraintes liées au passage de la canalisation de gaz, de la liaison NOZAY-CHERRE avec 900 mm de diamètre, se sont considérablement renforcées depuis 2006.

« Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (soit 315 mètres pour une canalisation de diamètre 900 et de pression de service maximale 67,7 bar), le nombre de logement ou de locaux doit correspondre à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes. »

Cette zone peut toutefois être réduite par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées ayant pour effet de retenir un scénario de référence réduit. »

Les mesures compensatoires pour réduire la zone de risques de 315 m à 4 m de la canalisation de gaz consiste en la mise en place de plaques béton sur la conduite de gaz, ce qui aurait un coût de 120 € le mètre linéaire. Comme il y a environ 700 mètres linéaires dans la zone d'urbanisation, cet aménagement coûterait environ 84 000 € HT, soit moins d'un euro par m² à aménager.

Le financement des mesures compensatoires pour réduire la zone de contraintes engendrées par la canalisation de gaz pourrait donc être intégré dans le prix de revient du lotissement.

*** Une zone AUh succède à une zone NAa du POS à l'Est du bourg entre la RD 97 et la VC 5. Elle a une superficie d'environ 1,8 hectares.**

Les zones AUh couvrent donc désormais au total 22,9 ha contre 19,4 ha avant l'enquête publique.

b – POUR LES ACTIVITES

Une zone AUa destinée à l'accueil d'activités est mise en place à l'Ouest de la zone d'activités actuelle des Mouettes, au sud du Chemin rural n°4 de Boisneuf, sur les parcelles 33, 32, 47 et 48.

Cette zone comprend des terrains qui ne sont pas encore équipés ou viabilisés. Ce zonage permet d'imposer une cohérence d'ensemble. L'implantation d'une entreprise ne doit pas gêner d'éventuelles implantations futures.

Cette zone s'étend sur 6,5 ha environ.

Elle sera desservie par la zone d'activités actuelle où se trouve la déchetterie.

3 – LA ZONE AGRICOLE

La zone A couvre une grande partie du territoire communal avec près de 1 208 hectares (49 % de la commune).

Les sièges agricoles dont les caractéristiques semblaient garantir une pérennité à moyen ou long terme ont été classés en zone A. Ils sont repérés par une étoile marron sur les plans.

La pérennité de chaque siège agricole a été examinée par les élus. Elle est fonction de la nature du siège, de l'activité principale exercée, de la surface exploitée et de l'âge de l'agriculteur.

Trois grands types de sièges peuvent être déterminés :

- les sièges caractérisés par une grande surface exploitée, des bâtiments aux normes et un jeune exploitant, devront être classés en zone A,
- les sièges caractérisés par une très faible surface exploitée, des installations vieillissantes, un agriculteur proche de la retraite et sans repreneur, pourront être classés en zone N,
- les sièges dont la situation est comprise entre les deux premiers cas devront faire l'objet d'un examen attentif afin de déterminer leur pérennité à plus ou moins long terme.

Dans un souci de préservation du potentiel agricole de la commune, les élus ont souhaité définir dans ce PLU des zones A suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Les règles strictes de la zone A résultent de négociations au niveau national entre le Ministère de l'Équipement et les organisations agricoles. Elles permettent d'éviter les problèmes de voisinage.

En effet, la loi SRU indique que seules les constructions liées à l'activité agricole, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont possibles en zone A. Les extensions et les changements d'affectation des autres constructions existantes n'y sont pas autorisés.

Il faut noter que la Chambre d'Agriculture demande de conserver les sièges agricoles viables, même si l'agriculteur en place cesse son activité. La priorité doit être donnée à la reprise du siège par un agriculteur plutôt que par un « citadin ». La Chambre d'Agriculture a pour objectif la protection de l'activité agricole en général et non celle des intérêts particuliers des propriétaires, même anciens agriculteurs.

La vente d'une habitation, auparavant liée à un siège agricole, à un non-agriculteur risque d'entraîner une gêne importante pour la poursuite ou le développement de l'activité agricole dans ce site.

Les élus ont souhaité protéger l'environnement dans cette zone A en y soumettant tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige, le long des chemins de randonnée et des voies, à déclaration préalable.

4 – LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle est une zone non équipée où la constructibilité est limitée, et qui se décompose en plusieurs secteurs. C'est la deuxième zone la plus étendue sur le territoire communal avec 1 074 ha environ, soit 43,6 % du territoire.

La zone N comprend des zones cultivées mais elle offre plus de possibilités de développement de l'existant que la zone A. Les bâtiments agricoles classés soumis à autorisation y sont toutefois interdits.

Toutes les constructions en campagne, non liées à un siège d'exploitation agricole, doivent être classées en zone N afin qu'elles puissent s'étendre et se transformer.

La délimitation des zones N doit ainsi faire l'objet d'une grande attention. En effet, les annexes aux constructions existantes non liées à un siège agricole ne pourront être réalisées qu'en zone N.

D'un autre côté, il ne faut pas classer en zone N trop de surface au détriment de la zone A. En effet, en cas de vente des terrains concernés, un agriculteur ne pourrait alors pas faire le poids en matière de moyens financiers par rapport à un citadin désireux d'abriter par exemple son cheval.

Un équilibre doit être trouvé entre la préservation de l'espace agricole et la possibilité de développement autour des constructions non agricoles en campagne.

L'arrachage des haies et les coupes d'arbre de haute tige seront soumis dans toute la zone à déclaration préalable.

*** Dans les secteurs Np**, qui concernent les sites paysagers et écologiques les plus intéressants, les installations agricoles classées sont interdites. Cette zone recouvre les bords de ruisseaux, la zone inondable de l'Huisne, et les massifs boisés les plus importants.

Le secteur Np comprend 523 ha environ, soit environ 21 % du territoire communal et 48,5 % de la zone Naturelle.

*** Le secteur Nf est le secteur naturel de protection du forage d'eau potable** (périmètres officiellement établis par arrêté préfectoral). Il couvre 26 ha environ.

*** Un petit secteur NL (2 ha)** permettra le développement du poney-club dans le secteur du Champ de Pilfer ainsi que le gîte du Petit Greffier.

* **Un secteur Nca** permettant l'exploitation de carrière s'étend sur 25 ha environ à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, entre l'autoroute et la voie ferrée, dans le secteur de la Pièce.

Dans cette zone, la parcelle 35, qui appartient à la commune, est une ancienne décharge municipale.

Le schéma départemental des Carrières, adopté en 1996, demande de limiter les extractions de matériaux alluvionnaires, en particulier les ouvertures de nouveaux sites en lit majeur.

L'extension du site des Mézières sur la commune de Tuffé répond cependant au besoin incompressible en matériaux de qualité en proposant un site dont l'homogénéité tient compte des contraintes d'aménagements et la présence d'anciennes extractions qui ont affectés le secteur.

La situation lors eau et en dehors des zones inondables définies par le PPRNI du projet lui confère une complète conformité au SDAGE qui préconise notamment le maintien du libre écoulement de la nappe et l'absence de mesures hydrauliques compensatoires (étude SOGETI)

* **Les secteurs Nc** sont des secteurs naturels constructibles au coup par coup destiné à une urbanisation individuelle diffuse.

Ils peuvent être desservis partiellement ou non par des équipements. D'après la loi SRU, les secteurs Nc doivent être de taille et de capacité d'accueil très limitées.

La zone NB qui existait au Nord du bourg à l'Est de la RD 19 n'est pas reprise en secteur Nc dans la mesure où tous les terrains sont bâtis et où le Conseil Général demande que le PLU ne permette pas de constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD 19 hors agglomération.

Suite à l'enquête publique, la zone NB située au niveau du « Bas-bourg de Saint Denis » ne sera pas classée en zone naturelle constructible (Nc) dans le PLU. En effet, les constructions existantes sont trop dispersées pour que l'on puisse parler d'un « bouchage de dents creuses ». De plus, le site de production du « Colombier » agricole est à proximité de cette zone. Enfin, les élus pensent que la réalisation d'un réseau d'assainissement à cet endroit n'est pas envisageable dans des délais raisonnables et qu'il est donc souhaitable d'interdire toute construction nouvelle dans ce secteur, étant donnée sa mauvaise capacité à l'assainissement autonome

Le projet de zonage du PLU ne comprend donc plus que 4 secteurs Nc, correspondant à des zones NB du PLU qui ne sont pas encore totalement remplies et dont les dents creuses pourraient être comblées sans augmentation des risques pour la sécurité routière ou pour l'environnement paysager.

Ils s'étendent sur 21,5 ha environ dans le PLU après enquête publique contre 27 ha avant enquête et contre 45 ha dans le POS.

Les secteurs Nc se situent :

- de part et d'autre de la RD 97 au Nord Ouest du bourg sur les terrains déjà bâtis. Suite à l'enquête publique, ce secteur a été étendu à la parcelle 128.

Le maximum de terrains ont été classés en zones AUh et AU destinées à l'urbanisation d'ensemble à plus ou moins long terme.

- de part et d'autre de la RD 33 à l'entrée Sud du bourg jusqu'au panneau d'agglomération. Suite à l'enquête publique, ce secteur a été étendu à une partie de la parcelle 424.

- de part et d'autre de la RD 29 au lieudit Le Grand Foussard.

Seuls les terrains dont la sortie sur la RD 29 ne posait pas de problèmes trop flagrants de sécurité routière ont été retenus. Les élus se sont interrogés sur la proximité de la zone d'activités et sur le maintien des accès existants à la forêt. Toutefois, ils ont finalement décidé de maintenir en secteur naturel constructible Nc les terrains situés le long de la RD 33 entre la zone d'activités UA et le secteur Nc au lieudit Langerie et Le Grand Foussard. En effet ils souhaitent pouvoir proposer des terrains différents des terrains en lotissement et rappellent que ces terrains sont très proches des services.

- de part et d'autre de la RD 97 en direction de Saint Hilaire du Lierru entre la zone urbaine et la zone de protection du forage.

Les secteurs Nc sont d'une taille et d'une capacité d'accueil réduites.

Ils concernent des secteurs déjà en grande partie construits, mais ne disposant pas des équipements propres à une zone urbaine.

Ils ne disposent pas d'un réseau collectif d'assainissement et la commune n'envisage pas d'y mettre en place tous les équipements propres à une zone urbaine dans les années à venir (trottoirs, éclairage public...).

Une surface de 1 500 m² par construction est imposée pour plusieurs raisons :

- permettre la réalisation des installations d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles.
- Eviter d'avoir de trop petites parcelles afin de limiter le nombre de constructions en campagne (conformément à la loi SRU)

- Préserver le type d'habitat séculaire de la campagne de Tuffé (grandes parcelles) et éviter d'y construire « des lotissements » (petites parcelles identiques)

Le regroupement linéaire des constructions résulte des anciens documents d'urbanisme.

Le nombre de constructions nouvelles possibles sera limité à terme du fait du faible nombre de terrains disponibles et du découpage parcellaire.

Aucune construction nouvelle ne se « rapprochera » des sièges agricoles par rapport aux constructions existantes. Les secteurs Nc ne créeront pas de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

Dans cet environnement déjà bâti, quelques constructions supplémentaires devraient pouvoir s'intégrer facilement si quelques règles de base sont respectées (coloris et toitures notamment).

➤ Lors de la phase d'étude de la révision du PLU, le bureau d'études a mis en garde les élus contre les « coups partis » dans les secteurs NB du POS.

En effet, un certificat d'urbanisme positif a une durée de validité d'un an. Pendant ce délai, un permis de construire ne peut pas être refusé. Compte tenu ensuite de la durée de validité du permis de construire, des constructions peuvent voir le jour 3 ans après la délivrance d'un CU.

Une construction peut ainsi être légalement réalisée sur un terrain et dans un secteur que les élus auront décidé de supprimer de la zone constructible dans le PLU.

Durant la procédure de révision du PLU, le temps de la réflexion doit être donné aux élus sans que des constructions viennent ensuite contredire la position qui sera prise.

Il était donc souhaitable d'appliquer le plus tôt possible les mesures de sauvegarde en demandant aux services instructeurs l'application d'un sursis à statuer. Dans les zones NB du POS, un CU positif pouvait ainsi toujours être délivré mais il indiquait qu'un sursis à statuer serait appliqué à toute demande de Permis de Construire.

L'intérêt général de la commune doit en effet prévaloir. Un développement organisé est essentiel pour ne pas gaspiller le terrain disponible.

Il sera peut-être possible d'éviter à certains propriétaires les « pertes sèches » (lorsque par exemple, ils ont acheté récemment un terrain au prix d'un terrain à bâtir et que ce terrain n'est plus en zone constructible dans le projet).

Mais il y aura toujours des « manque à gagner » pour certains autres propriétaires. Ils ne perdent pas d'argent mais n'en gagneront pas non plus.

B – LES GRANDS PRINCIPES APPLIQUES DANS LE REGLEMENT

Les commentaires ci-dessous, sans reprendre l'ensemble des réflexions ayant abouti à l'élaboration de l'intégralité du règlement, ont pour but d'éclairer certaines des règles majeures et d'expliquer certains choix des élus. Ce règlement a évolué en fonction des souhaits de l'ensemble du Conseil Municipal dans les limites de la loi.

Le règlement du PLU est composé de quatre parties principales.

Titre 1- Les dispositions générales qui sont les mêmes pour toutes les communes.

Titre 2- Les dispositions applicables aux zones urbaines.

Titre 3- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Titre 4- Les dispositions applicables à la zone agricole et aux zones naturelles.

1 – LES DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement écrit tout comme le règlement graphique (plans de zonage) est une pièce opposable au tiers dans le dossier de révision

Dans un premier temps le règlement rappelle toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, puis toutes les législations et réglementations (sécurité publique, hygiène, salubrité...) continuant à s'appliquer dans toutes les communes dans certains cas malgré le P.L.U. et même dans les zones constructibles.

La commune n'a pas de marge de manœuvre dans cette partie du règlement.

Certaines règles du code de l'Urbanisme sont très puissantes (R 111-21 par exemple) mais il est difficile de s'en servir car elles reposent sur des critères très subjectifs. Elles pourraient permettre de tout interdire, même si des arguments solides doivent les étayer (risque de contentieux).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toute les zones sauf si le PLU en dispose autrement et l'article L 111.3 précise la notion de construction existante qu'il est possible de restaurer : l'essentiel des murs porteurs doit subsister et l'intérêt architectural du bâtiment doit en justifier son maintien.

La simple prise en considération ou la Déclaration d'Utilité Publique d'un projet permet d'opposer un sursis à statuer à toute demande de construction dans le périmètre concerné.

Dans le dossier de révision seront inclus un plan et une liste des Servitudes d'Utilité Publique qui continuent à s'appliquer.

Les différentes lois qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU sont également rappelées (loi sur l'eau, sur l'air, sur le bruit, sur le patrimoine.....).

La liste des différentes zones est ensuite indiquée avec une définition rapide. Des adaptations mineures du règlement sont possibles, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions (en fonction de la forme du terrain par exemple). Toutefois, la jurisprudence dans ce domaine est de plus en plus stricte et les dérogations sont interdites. Il s'agit de limiter les risques de contentieux.

Le règlement, pour chacune des zones, est composé de 14 articles répartis en trois sections (Nature de l'utilisation du sol, Conditions de l'utilisation du sol, Possibilité maximale d'occupation du sol). Pour la rédaction de ces articles, les élus disposent d'une marge de manœuvre relativement importante.

Il n'y a aucun renvoi d'une zone à l'autre.

Toutes les zones sont articulées selon le même principe. On définit d'abord ce que l'on ne veut absolument pas voir dans la zone puis ce que l'on autorise sous certaines conditions ; le reste étant autorisé sans condition, sauf celle de respecter les règles énoncées dans les articles énoncés à la suite.

Suite à l'enquête publique, le règlement a été mis à jour à la demande des services de l'Etat pour tenir compte du décret du 5 janvier 2007 entré en vigueur le 1er octobre 2007.

2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

a – LA ZONE UC

Article UC2

Il est possible dans toutes les zones d'instituer l'obligation d'un permis de démolir sur l'ensemble de la zone ou sur certains bâtiments précis. Cela permet 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.

Cette procédure qui comprenait l'avis technique de l'Architecte des Bâtiments de France, demandait un délai supplémentaire d'un mois. L'avis de l'ABF ne sera plus demandé à partir d'octobre 2007 (application du décret du 5 janvier 2007 sur les autorisations de construire).

Les élus décident d'instituer ce permis de démolir sur l'ensemble de la commune, pour toutes les constructions achevées avant 1900.

Il est souhaitable d'autoriser en centre bourg certaines activités classées pour la protection de l'environnement mais utiles à la population (boulangeries, drogueries...).

Le règlement permet l'extension des activités existantes, même classées, dans cette zone comme dans toutes les zones, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

L'application du décret du 5 janvier 2007 sur les autorisations de construire supprimant à partir du 1er octobre 2007 l'obligation de déclaration préalable pour les clôtures en dehors des zones du PLU où le règlement l'impose, il a été indiqué dans le règlement de la zone UC comme dans celui des autres zones urbaines et à urbaniser que « Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC. »

Article UC3

Tous les terrains doivent être nécessairement desservis par une voie carrossable et assez large pour laisser passer les véhicules des services de lutte contre l'incendie ou leur permettre d'approcher suffisamment des constructions pour les atteindre avec les tuyaux.

La sécurité routière est également une condition importante à toute nouvelle construction. Des aménagements d'accès peuvent être demandés.

Le règlement impose que les voies aient des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir à terme.

Des placettes de retournement devront être prévues lorsque cela est nécessaire.

Article UC4

Même si les habitants disposent d'un puits, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour des questions d'hygiène.

Dans toute la zone UC, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Il a été décidé d'imposer que les branchements particuliers soient de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif) pour faciliter le passage de l'unitaire au séparatif.

Article UC5

Le Code de l'Urbanisme ne permet d'imposer une surface minimale de terrains que dans deux cas :

- pour avoir une surface suffisante pour réaliser un assainissement autonome
- pour sauvegarder les formes d'urbanisation traditionnelles

Cet article est donc sans objet car tous les terrains étant desservis par le réseau d'assainissement, il n'est pas nécessaire d'imposer une surface minimale de terrain.

Article UC6

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, le règlement permet soit l'alignement (à la limite entre le domaine privé et le domaine public) soit un recul de 5 m au moins pour la partie garage (pour permettre le stationnement facile de la voiture en dehors du domaine public) et de 3 m au moins pour la partie habitation.

Ce retrait minimum de 3 mètres permet de ne pas trop réduire la partie privative du terrain, à l'arrière de la maison.

Etant donnée la qualité des bâtiments dans le centre bourg, les élus ont décidé d'imposer le maintien des murets existant à l'alignement et la reconstruction à l'alignement des bâtiments qui y étaient implantés.

D'autres implantations seront possibles en cas de plan d'ensemble, ou en fonction du bâti ancien, ou pour l'extension des constructions existantes selon leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain.

Le PLU ne peut fixer que des règles générales. Si une étude urbanistique précise est réalisée, des implantations différentes pourront être autorisées.

Article UC7

En ce qui concerne la distance par rapport aux limites séparatives, les règles sont assez souples. Les règles proposées résultent de l'expérience des élus, les problèmes qui concernent l'implantation des annexes étant les plus fréquents.

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, une distance d'au moins 3 m est imposée afin d'éviter les boyaux inutilisables car ce vide pourra ultérieurement être comblé par un garage ou une extension de l'habitation.

Au delà des 20 m, toute construction doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative pour éviter les vues directes sur les constructions voisines (problèmes de voisinage). Toutefois, dans ces trois mètres peuvent s'implanter des annexes dissociées.

Il a été décidé de laisser libre l'implantation des annexes dissociées qui n'excèdent pas 40 m² et 3 m pour la hauteur la plus proche de la limite séparative.

Article UC8

Les élus ont choisi de simplifier au maximum les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation. Le minimum est en effet de 3,80 m pour que des ouvertures en pignon soient autorisées par le code civil (deux fois 1,90 m).

Lorsque l'une des constructions est une annexe, l'implantation de l'annexe par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

Article UC9

Plus le terrain est grand, moins le taux d'emprise au sol est important.

Article UC10

La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez de chaussée ou 7 m à l'égout du toit. Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois, un bâtiment existant peut s'étendre à une hauteur supérieure, sans aggraver la situation existante. De plus, les règles de hauteur ne s'appliquent pas non plus en cas de reconstruction d'un bâtiment plus haut existant.

Article UC11

Le règlement prévoit, dans le centre bourg, l'interdiction des garages en sous-sol dont les accès sont peu esthétiques et qui peuvent poser des problèmes en matière d'assainissement.

Les élus sont d'accord pour reprendre l'article mis au point par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pour les bâtiments anciens de caractère.

Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement a été complété pour indiquer que les tuiles doivent être « de préférence » de teinte nuancée.

La possibilité de construire des vérandas est prévue (matériaux translucides.....). De même, les installations favorisant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées.

Article UC12

Il ne faudrait pas que des normes de stationnement viennent gêner l'implantation de commerces ou services. Il a donc été décidé de ne pas en créer en zone UC.

Par contre il propose d'imposer la réalisation de places de stationnement pour la création de nouveaux logements sur la base de 2 places par nouveau logement (1 seule place pour les logements sociaux financés par l'Etat) :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut ou à payer la redevance pour non réalisation d'aires de stationnement.

Le Conseil Municipal a délibéré pour instituer cette redevance.

Article UC14

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols (rapport entre la SHON – Surface Hors Œuvre Nette- et la surface du terrain) n'est mis en place.

b – LA ZONE UP

Article UP2

Les bâtiments datant d'avant 1900 seront soumis à permis de démolir.

Comme en zone UC, il est souhaitable d'autoriser certaines activités classées pour la protection de l'environnement mais utiles à la population (boulangeries, drogueries...).

Le règlement permet l'extension des activités existantes, même classées, dans cette zone comme dans toutes les zones, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

Comme en UC, le règlement indique que « Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UP. »

Article UP4

Dans la zone UP, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Les branchements devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant afin de faciliter le passage de l'unitaire au séparatif.

Article UP5

Tous les terrains étant desservis par le réseau d'assainissement, il n'est pas nécessaire d'imposer une surface minimale de terrain.

Article UP6

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, il a été décidé de permettre soit l'alignement (à la limite entre le domaine privé et le domaine public) soit un recul de 5 m au moins pour la partie garage (pour permettre le stationnement facile de la voiture en dehors du domaine public) et de 3 m au moins pour le reste de la construction.

Le retrait minimum ramené à 3 mètres pour la partie habitation permet de ne pas trop réduire la partie privative du terrain, à l'arrière de la maison.

Pour les chemins piétonniers, toute construction nouvelle peut être implantée soit à la limite d'emprise, soit en retrait d'au moins 3 m.

D'autres implantations seront possibles en cas de plan d'ensemble, ou en fonction du bâti ancien, ou pour l'extension des constructions existantes selon leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain.

Article UP7

Les mêmes règles qu'en UC sont appliquées.

Article UP8

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière sont simplifiées : 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, pas de règle dans les autres cas. Dans l'ancien POS, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation. Les règles antérieures posaient beaucoup de problèmes d'application.

La distance de 4 mètres permet de créer des ouvertures en pignon. En effet le code civil impose un retrait d'au moins 1,90 m par rapport à la limite séparative pour pouvoir aménager une ouverture en pignon sans servitude de vue.

Les élus sont d'accord pour cette réduction de la distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës.

Article UP9

Les règles d'emprise sont un peu plus dégressives qu'en zone UC.

Le maximum ne devrait pas être souvent atteint.

Il serait possible de limiter l'imperméabilisation du sol afin d'éviter un écoulement trop important des eaux pluviales.

Article UP10

Une hauteur maximale de 4 mètres permet un rehaussement pour aménagement de combles. Un comble aménageable est en effet toujours autorisé.

La hauteur des constructions pourra atteindre un étage sur rez de chaussée ou 6 m à l'égout du toit pour les opérations groupées ou les grandes maisons (150 m² de surface au sol). L'effet esthétique est en effet lié à la notion de proportion.

Les élus posent le problème des terrains situés en contrebas de la route.

Ils ont décidé d'ajouter que : « Lorsque le terrain naturel est en contrebas de plus de 2 mètres par rapport à la route, la construction peut atteindre un étage sur rez de chaussée ou 6 m à l'égout du toit. »

Article UP11

La rédaction de cet article a été discutée avec les services de la DDE du Mans.

Pour les constructions à usage d'habitation, extension et annexes accolées, la couverture devra être exécutée en ardoise ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

Il est décidé de ne pas trop réglementer les autres constructions, à savoir les activités et les équipements publics.

Article UP12

Les normes de stationnement habituelles s'appliquent. Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une (ou deux) des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Le règlement n'impose qu'1 place de stationnement pour les logements locatifs sociaux comme le prévoit la loi.

Article UP13

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, des espaces communs plantés d'au moins 30 m² par logement devront être réalisés. C'est un minimum et des espaces plus vastes sont possibles.

Article UP14

Le règlement prévoit un COS (rapport entre la SHON – Surface Hors Œuvre Nette- et la surface du terrain) relativement élevé afin de ne pas bloquer d'éventuelles extensions des constructions existantes : 0,60 pour les constructions isolées, 0,80 pour les constructions groupées et 1 pour les activités.

La loi SRU interdit désormais tout dépassement de COS.

c – LA ZONE UA

Il n'y a pas de secteur UAa car tous les terrains classés en zone UA sont raccordables au réseau collectif d'assainissement.

Article UA 2

Sont autorisés dans cette zone les établissements classés soumis à déclaration ou à autorisation. Il semble préférable de ne pas bloquer. Toutefois, les activités devront être rendues compatibles avec l'environnement

Le règlement indiquera que seront autorisées les entreprises industrielles, artisanales ou de service, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

En matière d'habitat trois solutions s'offraient aux élus :

- interdire toute maison d'habitation dans cette zone,
- **n'autoriser que les habitations intégrées aux bâtiments à usage d'activités,**
- autoriser les constructions à usage d'habitation dissociées des bâtiments d'activités.

Cette dernière solution peut être un argument de poids pour attirer une entreprise mais des problèmes de voisinage peuvent se poser en cas de revente séparée de l'atelier et de la maison. Une maison pourrait être à terme occupée par des non-artisans au cœur de la zone d'activités.

Les élus choisissent de garder la deuxième solution. Des conditions strictes sont mises en place. Ainsi la partie habitation doit rester minime par rapport à la partie activité (25 % maximum de la surface au sol).

Article UA 4

Les élus indiquent que la zone UA est desservie par un réseau d'assainissement séparatif. Les branchements particuliers seront forcément de type séparatif.

En matière d'eaux résiduaires industrielles, les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques du réseau et de la station.

Sur la demande de la DDASS, le règlement indique qu'une convention de branchement doit alors être signée entre l'entreprise et le gestionnaire du réseau.

Article UA 5

Sans objet puisque tous les terrains sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.

Article UA 7

5 mètres de recul sont imposés par rapport aux limites séparatives pour des raisons de sécurité incendie. Ce retrait peut être supprimé si des murs coupe-feu sont mis en place.

Article UA 9

Il est décidé que l'emprise au sol des constructions ne puisse pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

Article UA 10

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 12 m en rive de couverture sauf si des impératifs techniques imposent des hauteurs supérieures. Il convient de ne pas bloquer trop de projets.

Article UA 11

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. Les tôles galvanisées et les plaques fibro non teintées dans la masse sont interdites.

Article UA 12

Le nombre de places de stationnement est fixé en fonction de la surface des bâtiments d'activités.

La prise en compte du nombre d'emplois serait parfois plus juste mais cette règle serait plus difficile à appliquer.

Article UA 13

Le règlement prévoit certaines mesures destinées à faciliter l'intégration paysagère des zones d'activités (traitement paysager des espaces libres, écrans plantés autour des dépôts et zones de stockage..) et des aires de stationnement.

L'arrachage des haies et les coupes d'arbres de haute tige seront soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans toutes les zones, chaque demande sera instruite au cas par cas par les élus dans un but de préservation des paysages, et en fonction des mesures compensatoires proposées.

d – LA ZONE UL

Cette zone est destinée à l'accueil d'équipements sportifs, culturels, ou de loisirs ouverts au public ainsi qu'aux logements de fonction qui pourraient y être liés.

Un permis de démolir est imposé pour les bâtiments construits avant 1900.

Article UL4

Le branchement sur le réseau d'assainissement est imposé pour toute construction nouvelle.

Article UL6

Toute construction devra être implantée en retrait d'au moins 15 m de l'axe des routes départementales et 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Article UL7

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Article UL10

Aucune hauteur maximale n'est imposée pour les équipements afin qu'aucun projet ne soit bloqué.

Article UL11

Les constructions à usage d'équipements n'ont pas de règles spécifiques d'aspect extérieur à respecter. Les matériaux utilisés devront toutefois s'harmoniser avec leur environnement.

Article UL13

Les espaces libres non occupés par le stationnement devront être aménagés en espace vert.

3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

a – LA ZONE AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future à long terme et ne sera urbanisable que lorsque le Conseil Municipal le décidera par une révision ou une modification du PLU. Ce classement permet à la commune de disposer du Droit de Préemption Urbain et prévient les agriculteurs de la vocation à long terme des terrains qu'ils exploitent.

Article AU 1

Comme il n'existe aucune construction dans cette zone, seul l'article AU 1 sera complété : « Sont interdits : Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »

Toute construction nouvelle est donc interdite en zone AU.

Article AU 13

Les arrachages de haies et les coupes d'arbre de haute tige seront soumis à une déclaration préalable.

b – LA ZONE AUh

Les règles de cette zone sont en grande partie les mêmes que celles de la zone UP. La zone AUh est en effet une future zone urbaine, qui devra être à terme aussi bien équipée qu'une zone UP.

Article AUh 2

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service, sous réserve que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins ou que les équipements (commerciaux, artisanaux ou de service) présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale de 500 m² (200 m² pour les équipements publics), que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune et avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

Il aurait été possible d'imposer 10 logements plutôt que 5 afin qu'une étude loi sur l'eau soit obligatoire (au dessus d'1 hectare) et que l'harmonisation de l'ensemble soit plus facile à obtenir....

Les zones AUh permettent de prendre en compte divers problèmes comme la sécurité routière en définissant des accès préférentiels par exemple. De même, il est souhaitable de toujours prévoir des accès vers de futures zones de développement. Une cohérence d'ensemble doit être visée.

Il est demandé que les eaux pluviales soient gérées dans le cadre du lotissement de manière à ce que le débit de fuite après l'aménagement du lotissement ne soit pas supérieur à ce qu'il était avant l'aménagement du lotissement. Le règlement pourrait également imposer un stockage des eaux pluviales sur les parcelles.

Il est préférable de prévoir la possibilité d'une implantation d'équipement public ou commercial dans les zones AUh qui sont souvent les seules à disposer de l'espace suffisant.

Une réflexion d'ensemble devrait permettre aux opérations successives de s'intégrer et de s'articuler le mieux possible.

Comme dans les zones urbaines « Les clôtures en bordure du domaine public sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUh ».

Article AUh 4

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'eaux usées.

Le règlement indique que : « La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau des parcelles avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. »

Article AUh 5

On ne peut pas fixer de surface maximale de terrain et on ne peut fixer une surface minimale que dans deux cas :- afin de permettre un assainissement autonome satisfaisant

- pour maintenir les formes d'urbanisation traditionnelle.

Il est préférable de fixer dans le règlement une surface moyenne minimale pour les zones AUh, plutôt qu'une surface minimale car cela permet une plus grande diversité des tailles de terrains. Des terrains de tailles variées sont nécessaires dans un lotissement. Les petits terrains peuvent être adaptés à la demande des jeunes ménages.

Suite à une observation de l'Etat lors de la communication aux Personnes publiques associées et consultées, les élus ont accepté de réduire la surface moyenne minimale imposée de 700 m² à 600 m² afin de favoriser la mixité sociale.

Article AUh 6

Le long des voies ouvertes à la circulation, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions ou que les parcelles sont situées à l'angle de deux voies.

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 3 m par rapport aux chemins piétonniers.

Article AUh 9

Il est décidé, pour faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle, de limiter l'emprise au sol qui sera imperméabilisée à 60% de la surface de la parcelle.

Article AUh 10

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit. Une hauteur de 6 m sera autorisée pour les logements groupés ou pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m², à condition qu'elles soient implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Article AUh 11

Cet article reprend les règles applicables en zone UP.

Article AUh 12

Le stationnement est réglementé. Il est imposé 2 places de stationnement par logement (1 seule place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat). Les élus n'ont pas souhaité imposer que ces places de stationnement restent toujours accessibles et soient donc non closes.

Il est décidé de prévoir pour toute opération groupée une place de stationnement public pour 3 lots.

Article AUh 13

En ce qui concerne la surface en espaces verts, le règlement est peu exigeant (30 m² par logement).

Il sera possible de demander plus dans le règlement des lotissements.

Les espaces verts pourront être regroupés par exemple autour des bassins de rétention des eaux pluviales.

Le règlement prévoit une protection des haies par l'obligation d'une déclaration préalable.

Article AUh 14

Le COS est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe et à 0,40 pour toutes les autres constructions.

c – LA ZONE AUa

Les zones AUa constituent les futures zones d'activités de la commune et les règles qui s'y appliquent sont semblables à celles des zones d'activités actuelles UA.

Article AUa 2

Le règlement n'autorise les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, que sous réserve :

- qu'elles fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis,
- et que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement urbain et naturel

Aucun nombre minimum de constructions n'est fixé mais une obligation d'insertion dans un plan d'aménagement d'ensemble doit être respectée afin qu'une seule entreprise ne compromette pas par sa localisation d'autres éventuelles implantations futures.

Les nuisances devront être limitées au maximum.

Les élus décident de n'autoriser que les habitations intégrées aux bâtiments à usage d'activités et avec des conditions strictes. Ainsi la partie habitation doit rester minime par rapport à la partie activité (25 % maximum de la surface au sol).

Article AUa 4

Le raccordement au réseau d'assainissement est imposé.

Des conditions particulières concernent les eaux résiduaires industrielles.

Sur la demande de la DDASS, le règlement indique qu'une convention de branchement doit alors être signée entre l'entreprise et le gestionnaire du réseau.

Article AUa 6

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 15 m de l'axe pour les routes départementales et de 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Article AUa 11

Les règles d'aspect extérieur sont les mêmes que celles de la zone UA.

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement...

Article AUa 12

Le nombre de places de stationnement est fixé en fonction de la surface des bâtiments d'activités.

Article AUa 13

Des plantations permettront une meilleure intégration des constructions.

Les arrachages de haies et les coupes d'arbre de haute tige seront soumis à une autorisation préalable.

4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Cette zone comprend des secteurs " r " où des risques de mouvements de terrains ont été identifiés, des secteurs "s" le long de l'autoroute A 11 et de la voie ferrée Paris Le Mans où les constructions sont soumises à des nuisances sonores et un secteur " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Article A 1

La liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif a été précisée: éoliennes, antennes....

Article A 2

Le permis de démolir est imposé pour les constructions d'avant 1900.

Le règlement de la zone A permet d'éviter l'implantation d'établissements classés trop près des zones destinées à l'urbanisation future afin qu'ils ne les rendent pas de fait inconstructibles.

Le règlement prévoit que les activités agricoles classées soient interdites à moins de 100 m des limites des zones urbaines, des zones d'urbanisation future AU, AUh et AUa et des secteurs Nc.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m des bâtiments d'exploitation.

Les constructions de maisons d'habitation ou les extensions de maisons existantes ne sont autorisées dans cette zone que si elles sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

De même, les non-agriculteurs ne pourront pas faire de plans d'eau en zone A.

Article A 3

Les constructions prenant accès directement sur l'autoroute sont totalement interdites et les constructions prenant accès directement sur la RD 19 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante.

Article A 6

Les règles liées à la loi Barnier s'appliquent par rapport à l'autoroute A 11.

Les bâtiments d'exploitation agricole pourront s'implanter à 50 m minimum de l'axe de l'autoroute.

Article A 10

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit, et celle des autres constructions à 7 m à l'égout du toit.

Pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Article A 11

Comme pour les autres activités, des règles d'aspect extérieur des constructions agricoles sont imposées (emploi à nu des matériaux destinés à être enduits interdit, ...).

Le règlement reprend les dispositions générales pour les bâtiments anciens de caractère.

Les élus ont souhaité maintenir l'obligation que les plaques soient teintées dans la masse.

Article A 12

Les normes de stationnement habituelles s'appliquent. Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Article A 13

Le règlement prévoit de soumettre les arrachages de haies et toute coupe d'arbre de haute tige à déclaration préalable, le long des voies et des chemins de randonnée.

Cette règle imposera le dialogue entre élus et agriculteurs. Le fait de demander une autorisation n'est pas synonyme de refus systématique.

Des mesures compensatoires seront possibles.

Lorsque des bâtiments poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

5 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Cette zone comprend différents types de secteurs. En plus, des secteurs « i », inondables, « r » de risques de mouvements de terrains, « s », de nuisances sonores, et « v », de vestiges archéologiques, la zone naturelle comprend :

- les secteurs Nc où sont autorisées les constructions à usage d'habitation au coup par coup sur des terrains de 1 500 m² minimum.
- le secteur Nca où l'exploitation des carrières est autorisée.
- le secteur Nf correspondant au périmètre de protection des captages d'eau.
- le secteur NL où les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs ouvertes au public sont autorisées.
- les secteurs Np à protéger plus spécifiquement pour la qualité des sites et des paysages

Article N 2

Suite à une observation de l'Etat lors de la communication aux Personnes publiques associées et consultées, le règlement du PPRI dans la zone inondable « i » a été sorti du règlement du PLU.

L'obligation d'un permis de démolir sera imposée sur les bâtiments construits avant 1900.

Sont autorisés les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration, selon les mêmes conditions de distance qu'en zone A (100 m).

Toutefois, toutes les installations classées sont interdites dans les secteurs Np.

Les constructions à usage d'habitation liées à des exploitations agricoles pourront être implantées à moins de 150 m des bâtiments d'exploitation.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation non liées à un siège ne seront possibles qu'en secteur Nc.

Contrairement à la zone A, la zone N offre une plus grande souplesse en ce qui concerne l'existant.

Ainsi, la transformation d'un bâtiment à usage agricole en construction à usage d'habitation, la transformation et l'extension de bâtiments existants en bâtiments d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public, ou encore l'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans des sièges d'exploitation désaffectés, sont autorisées sous certaines conditions strictes (matériaux anciens, extension limitée, absence de gêne à l'activité agricole...).

Les élus ont décidé d'autoriser les abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, sous certaines conditions (70 m² maximum, 3 m maximum à l'égout du toit, unité foncière d'au moins 0,5 ha....).

Dans les secteurs Nc, on ne peut plus interdire la procédure de lotissement ou de groupe d'habitation. Le règlement n'autorisera donc que deux constructions maximum par unité foncière tous les dix ans.

Le règlement prévoit d'autoriser **dans le secteur NL** les constructions et installations à usage de sports, tourisme et de loisirs ouverts au public, et les équipements qui y sont directement liés ainsi que les logements de fonction destinés au gardiennage des équipements.

Dans le secteur Nf, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes dissociées sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol après extension ne dépasse pas une fois et demie l'emprise au sol en m² existante avant toute extension. Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Dans le secteur Nca, l'ouverture et l'exploitation des carrières sont autorisées ainsi que les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées à l'exploitation des carrières sous réserve d'un réaménagement des terrains après exploitation conformément à un plan d'ensemble.

Article N 3

Les constructions prenant directement accès sur la RD 19 sont strictement interdites (sauf en cas d'extension ou d'annexes dissociées à condition de ne pas créer un nouvel accès, ni de changer la destination initiale de l'accès existant).

Dans le secteur Nc, il pourra être imposé que les accès soient regroupés afin de limiter le nombre de débouchés sur les RD 19, RD 29 et RD 33 et que les accès communs soient aménagés afin d'améliorer la sécurité.

Article N 4

Dans le secteur Nc le branchement au réseau d'assainissement sera imposé pour les eaux usées lorsque le réseau existe.

Article N 5

Pour être constructible, toute unité foncière en Nc devra avoir une superficie minimale de 1 500 m², sauf en cas de raccordement au réseau.

Pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées à ces constructions existantes, l'article est sans objet.

Dans le reste de la zone N, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Article N 6

Les règles liées à la loi Barnier s'appliquent par rapport à l'autoroute A 11.

Les bâtiments d'exploitation agricole pourront s'implanter à 50 m minimum de l'axe de l'autoroute.

Article N 11

Des règles spécifiques sont mises en place pour les bâtiments anciens de caractère.

Article N 13

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige sera soumis à une déclaration préalable.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande qu'il soit précisé dans le dossier qu'en espaces boisés classés : « toutes coupes et abattages sont soumis à autorisation sauf s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de Gestion, si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral (éclaircie, chablis,).

6 – LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AU DECOUPAGE EN ZONES APPARAISSANT SUR LES PLANS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

↳ Les zones inondables

Les limites des zones réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Huisne ont été figurées sur les plans de zonage du PLU.

↳ Les espaces boisés et les haies

*** Les massifs boisés les plus étendus sont proposés en espaces boisés classés.**

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Le défrichage et tout autre mode d'utilisation ou d'occupation du sol sont interdits.

Le déclassement de ces terrains ou la réduction d'un EBC n'est pas possible par modification du PLU. Ce n'est possible que par une procédure de révision.

Les élus ont eu à vérifier qu'aucune construction légalement autorisée ne se situait au sein d'un Espace Boisé Classé. En effet, ces espaces sont considérés comme boisés ou à boiser et aucune extension ou annexe ne pourrait être autorisée.

A l'inverse, il n'est pas non plus souhaitable de légaliser, en permettant leur extension, des constructions implantées illégalement (problèmes en matière de responsabilité et d'assurances ...).

Il est apparu que le classement en espaces boisés classés des plus petits bois pourrait nuire à des opérations de regroupement agricole par exemple.

*** Trois positions peuvent être adoptées en matière de protection de petits bois ou de haies.**

- Les élus pourraient décider de ne pas les protéger.

Dans ce cas, si le bois fait partie d'un massif de moins de 4 ha, le propriétaire est libre de le défricher.

- Une deuxième solution serait la mise en place d'Espaces Boisés Classés permettant une sauvegarde relativement stricte des arbres concernés. Cela pourrait gêner d'éventuelles restructurations agricoles.

Il faut toutefois noter qu'une liste assez importante de dérogations existe : en cas de plan simple de gestion agréé, d'un règlement type de Gestion, ou si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral (coupes d'éclaircie, bois dangereux et chablis, peupliers...).

- La solution intermédiaire est de **soumettre les coupes d'arbres et l'arrachage des haies à déclaration préalable**. Ces demandes sont alors gérées en commune, par le Maire ou par une commission, dans un but de préservation des paysages et en fonction des mesures compensatoires proposées. Cette règle permet d'instaurer un dialogue avec les agriculteurs.

Il a été décidé de soumettre à déclaration préalable les arrachages de haie et les coupes d'arbres de haute tige seulement le long des routes et sentiers de randonnée en zone Agricole (intérêt paysager et financier pour la commune (éviter le comblement des fossés...), et sur l'ensemble de la zone naturelle.

La Chambre d'Agriculture est plutôt opposée, en zone A, à cette nouvelle procédure administrative pour les agriculteurs et met en cause la capacité des élus à juger de l'intérêt des haies. La Chambre d'Agriculture souhaiterait un diagnostic partagé et la définition dès le départ des haies intéressantes à protéger.

Dire que l'on soumet l'arrachage d'une haie précisément recensée à déclaration préalable reviendrait en fait à interdire cet arrachage, alors que définir une zone plus vaste permet de rendre plus souple le jugement et de pouvoir l'adapter en fonction de l'évolution de la situation sur le terrain, ou des mesures compensatoires proposées (replantation...).

Les élus ont donc exprimé leur souhait de préserver au maximum les haies qui ont subsisté jusqu'à aujourd'hui. Les haies structurent le paysage et en font en grande partie la valeur.

↳ Les sièges agricoles

Tous les sièges agricoles encore en activité, recensés avec les élus lors de l'étude de révision du PLU, ont été repérés sur les plans de zonage par une étoile marron.

↳ Le patrimoine bâti

Différents bâtiments avaient été repérés sur les plans par une étoile rouge comme éléments du patrimoine local qui seront soumis à l'obligation d'un permis de démolir.

Finalement, il a été décidé de soumettre à cette obligation tous les bâtiments achevés avant 1900.

Cette règle permet aux élus d'être avertis des volontés des propriétaires des bâtiments concernés et de pouvoir éventuellement leur proposer d'autres solutions que la démolition.

↳ Les secteurs de vestiges archéologiques

Différents sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques ont été indiqués par la DRAC et repérés sur les plans.

Les demandes de Permis de construire dans ces secteurs seront transmises à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). En fonction de la nature des constructions envisagées (profondeur des fondations), des précautions particulières pourront être imposées.

↳ Les chemins de randonnée

Afin notamment de prendre en compte la demande du Conseil Général, les chemins de randonnée ont été repérés et sont signalés sur les plans du PLU comme chemins à préserver.

↳ L'interdiction des constructions prenant accès directement sur les RD 19 et RD 33, en dehors de l'agglomération a été également reportée sur les plans de zonage.

Ces différentes règles de protection qui seront mises en place par le PLU devront faire l'objet d'une information auprès de la population. Ces mesures devront être expliquées. La sensibilisation des habitants sera progressive.

➡ Les emplacements réservés

Un emplacement réservé engendre l'impossibilité pour le propriétaire d'obtenir un permis de construire.

- Si le propriétaire n'est pas vendeur et que la commune n'est pas pressée, rien ne se passe.
- Si le propriétaire est vendeur, il peut mettre la commune en demeure d'acquérir. La commune a alors un an pour acheter et deux ans pour payer les terrains concernés. A défaut d'acquisition de la commune dans ce délai, soit l'emplacement réservé disparaît, soit un transfert d'office de propriété est effectué à la demande du propriétaire.
- Si le propriétaire ne veut pas vendre et que la commune est pressée, la seule solution est la Déclaration d'Utilité Publique et l'expropriation.

La commune de TUFFÉ n'a pas souhaité créer d'emplacement réservé dans le PLU.

IV – LES EVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PLU

A – EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

POS	ZONES + ou – équivalent	PLU	SUPERFICIE DANS LE POS approuvé en 1996 (en hectares)	SUPERFICIE DANS LE PLU (approximative en ha)	DIFFERENCE
ZONES URBAINES					
UA		UC	6,6	8,9	+ 2,3
UB		UP	37,0	45,6	+ 8,6
UZ		UA	27,0	27,2	+ 0,2
		UL		46,2	+ 46,2
TOTAL ZONES URBAINES			70,6	127,9	+ 57,3
ZONES A URBANISER					
NA		AU	10,0	26,2	+ 16,2
NAa		AUh	7,4	23,2	+ 15,8
NAb			4,5	-	- 4,5
NAz		AUa	0,0	6,5	+ 6,5
TOTAL ZONES A URBANISER			21,9	55,9	+ 34,0
ZONE AGRICOLE					
NC		A	1 993,3	1 207,9	- 785,4
(dont espaces boisés classés)			(281,0)	-	
ZONES NATURELLES					
1ND		Np	247,5	523,0	+ 275,5
(dont espaces boisés classés)			(70,0)	-	
1NDa			12,5	-	- 12,5
		N		476,7	+ 476,7
2ND		NL	46,8	2,0	- 44,8
		Nf		26,0	+ 26,0
NB		Nc	45,4	21,5	- 23,9
NBa			3,0	-	- 3,0
Nca		Nca	25,0	25,1	+ 0,1
TOTAL ZONES NATURELLES			380,2	1 074,3	+ 694,1
TOTAL GENERAL			2 466,0	2 466,0	0,0

B – LES MOTIFS DES CHANGEMENTS

La surface des zones urbaines a évolué assez nettement entre le POS et le PLU (augmentation de 57 hectares environ) principalement en raison du classement en UL de la zone de loisirs autour du plan d'eau (classée en 2ND, zone naturelle à vocation de loisirs, dans le POS). De plus, des zones qui étaient classées en NAa (zones d'urbanisation) dans le POS ont été urbanisées et sont désormais incluses à la zone UP (urbaine périphérique).

Les zones urbaines UC et UP couvrent désormais au total 54,5 ha environ, soit 2,2 % du territoire communal.
La zone d'activité UA a été maintenue avec 27 ha environ, soit 1,1 % de la commune.

La zone UL s'étend sur un peu plus de 46 ha qui correspondent à 1,85 % du territoire tufféen.

Avec 128 ha environ, les zones équipées représentent 5,2 % du territoire communal.

La volonté du Conseil Municipal de Tuffé de continuer à organiser et contrôler le développement du bourg se manifeste par la mise en place de **zones d'urbanisation future pour l'habitat sous forme d'opérations d'ensemble** sur 49,4 ha.

53 % de ces zones ne seront urbanisables qu'à plus long terme (zones AU), lorsque la commune décidera de modifier ou réviser son PLU.

23,2 ha environ sont à l'inverse destinés à l'urbanisation à court terme (zones AUh) et pourront accueillir des opérations d'habitat. Ainsi, 0,8 % du territoire pourraient recevoir des constructions à usage d'habitation (lotissements) dans les années à venir.

La révision du PLU a permis également de prévoir une zone qui pourraient dans l'avenir accueillir de nouvelles entreprises. Désormais, 6,5 ha ont **pour vocation l'accueil d'activités**. Cela montre la volonté communale de favoriser le développement des activités, notamment en lien avec le futur échangeur sur l'Autoroute A11.

Les zones urbaines et à urbaniser du PLU seront incluses dans le périmètre du Droit de Prémption Urbain au profit de la commune.

La volonté communale de préserver au maximum l'environnement et l'agriculture sur la commune se traduit par la prédominance des zones agricoles et naturelles qui couvrent au total 92,5 % de Tuffé, contre 2,25 % destiné au développement du bourg (habitat et activités).

L'activité agricole reste une activité essentielle à la vie économique et au cadre paysager de la commune. Environ 1208 ha (49 % du territoire tufféen) sont ainsi réservés assez strictement au développement agricole. De plus, les terrains classés en zone naturelle restent pour la plupart exploités par les agriculteurs.

Les secteurs Np couvrent une grande partie de la zone naturelle avec 21,2 % du territoire, soit 523 ha environ. A ce secteur de protection des sites et paysages, s'ajoute le secteur Nf de protection du captage d'eau potable sur 26 ha.

Les petites zones N disséminées au sein des espaces agricoles permettront le développement modéré des constructions existantes sur des terrains qui n'ont plus de vocation agricole (sur **477** ha environ).

En matière de zones où **l'exploitation de carrières** est possible, les élus ont souhaité conserver la zone Nca afin de permettre une éventuelle extension de la zone déjà actuellement exploitée à proximité. La surface concernée est de 25 ha environ, soit 1 % du territoire communal.

En matière de zones naturelles constructibles au coup par coup, non équipés totalement, le PLU prévoit des secteurs Nc qui reprennent seulement certaines zones NB du POS en adaptant légèrement leurs limites.

Au total, le secteur naturel constructible au coup par coup est **réduit de plus de 50% dans le PLU par rapport au POS**. Il représente désormais 0,9 % du territoire communal. D'autre part, il faut rappeler que les terrains concernés sont pour la plupart déjà bâtis et que les constructions nouvelles possibles ne seront pas très nombreuses.

Par cette révision du PLU, le Conseil Municipal de TUFFE a voulu affirmer sa volonté d'un développement organisé et respectueux des richesses environnementales et agricoles locales.

V – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le zonage et le règlement du PLU traduisent les grandes orientations du projet communal qui vise à permettre le développement de TUFFÉ tout en préservant la qualité du cadre de vie et les richesses naturelles.

A – L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

* Le relief

Le relief vallonné de la commune est un élément important dans la qualité de l'environnement paysager et du cadre de vie des habitants. De plus, le relief conditionne en partie les formes de l'urbanisation et sa répartition spatiale.

Les opérations d'aménagement prendront en compte les formes du relief. Certaines particularités locales pourront orienter l'aménagement de certains quartiers.

L'étude des pentes est un préalable à tout schéma d'aménagement d'une zone d'urbanisation. Le relief conditionne notamment les possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement et l'implantation des constructions.

L'orientation des versants dans certaines zones d'extension constituent un atout dans l'attractivité des zones et peuvent être le support d'un aménagement de qualité.

Dans les secteurs les plus bas des zones d'urbanisation devront être intégrés les futurs bassins de rétention des eaux pluviales.

Le règlement du PLU limite les mouvements artificiels de terrains.

Les zones d'urbanisation prévues dans le PLU ne possèdent pas de caractéristiques topographiques très particulières. La mise en place de zones qui ne sont urbanisables que sous forme d'opérations d'ensemble garantit la prise en compte des formes du relief dès les premières études d'aménagement.

* Le climat

Le territoire de TUFFÉ ne présente pas de particularités climatiques remarquables.

Comme partout, des mesures en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serres seraient souhaitables.

Le règlement du PLU permet aux aménageurs de prendre en compte dans les opérations la recherche d'une exposition favorable, l'implantation de constructions bio-climatique ou encore l'utilisation de techniques innovantes en matière de consommation d'énergie et d'énergies renouvelables.

Le développement espéré de la population et l'augmentation du taux de motorisation des ménages auront pour effet d'entraîner une augmentation sensible de la circulation automobile sur la commune et ce d'autant plus que le trafic de transit devrait lui aussi augmenter un petit peu avec le développement des activités.

Toutefois, la concentration de la plus grande partie de l'urbanisation autour du bourg aura pour effet de limiter les déplacements automobiles entre habitat et commerces ou habitat et équipements, et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le développement prévu en matière de zones d'activités et les règles qui y sont liées ne devraient pas permettre l'accueil d'entreprises trop polluantes et nuisantes pour l'environnement près des zones d'habitat.

* Les milieux aquatiques

Le PLU a pris en compte la nécessaire protection des cours d'eau et de leurs rives.

L'obligation d'une étude loi sur l'eau pour toute zone d'urbanisation, avec notamment la mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales, devraient limiter les conséquences d'une imperméabilisation des sols et du phénomène accru du ruissellement.

Le développement de l'habitat et notamment de l'habitat individuel, des équipements et des activités entraînera en effet une imperméabilisation plus grande du sol et donc une **augmentation de la quantité d'eaux pluviales** à évacuer vers les ruisseaux.

Le classement des zones d'extension en zone AUh, imposant un plan d'aménagement d'ensemble, permettra d'imposer aux aménageurs, publics ou privés, la réalisation des bassins de rétention nécessaires pour limiter l'évacuation des eaux pluviales à la capacité résiduelle d'accueil des réseaux ou des ruisseaux.

B – L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

L'étendue du territoire et la diversité des milieux naturels présents jouent en faveur de la variété des espèces végétales et animales présentes.

La protection des milieux naturels, et des espèces végétales et animales est un des objectifs du PLU

* **Le règlement du PLU soumet, en zone A et N, tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige à une déclaration préalable** (art. R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme). La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et des mesures compensatoires proposées.

* **Les ZNIEFF** sont également protégées par leur classement en zone naturelle protégée du PLU.

* Les bois les plus importants bénéficient de la protection en **Espaces Boisés Classés**.

* Les zones d'extension empièteront sur l'habitat naturel de nombreuses espèces mais une **gestion économe** du vaste territoire communal et une gestion « écologique » des espaces verts intra-urbains devraient en limiter les effets négatifs sur la diversité biologique.

La préservation d'espaces verts tampons, la mise en place de liaisons vertes, le pré-verdissement des lotissements pourront être mis en œuvre dans le cadre des opérations d'ensemble (zones AUh).

C – LES RESSOURCES NATURELLES

* **Le captage d'eau potable** bénéficie de périmètres officiels de protection. Le PLU le classe dans un secteur Naturel protégé spécifique.

* Le développement de l'habitat, des équipements et des activités, entraînera une **augmentation de la quantité d'eaux usées** à traiter avant de les évacuer vers le milieu récepteur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est en effet obligatoire dans les zones AUh.

La station d'épuration devra être dimensionnée pour pouvoir traiter ces eaux usées supplémentaires.

* Le site potentiel pour l'exploitation de carrières a été maintenu.

* La consommation économe de l'espace rural pour le développement futur de TUFFÉ a été limitée aux besoins à venir dans le but de maintenir un dynamisme démographique bénéfique.

L'agriculture, activité liée aux ressources du sol, tient une place prépondérante dans le PLU, une zone spécifique (zone A) ayant été mise en place conformément à la loi SRU.

Le maintien de l'activité dans des sièges agricoles viables à moyen terme a été par ce moyen encouragé.

* Les ressources forestières ont été maintenues. Aucune zone d'extension n'a été mise en place aux dépens de secteurs boisés.

Une exploitation comme énergie renouvelable de la richesse sylvicole de la commune pourrait être envisagée.

* Le tri sélectif et le recyclage des déchets sont encouragés dans le cadre intercommunal.

D – LES NUISANCES ET LES RISQUES

* En matière de nuisances sonores, le PLU a pris en compte les secteurs « s » signalés le long de l'autoroute A11 et de la voie ferrée. Des dispositifs de protection phonique devront être mis en place dans ces zones, en cas de construction nouvelle. Il faut noter que la commune de TUFFÉ n'a pas de projet de développement dans les secteurs concernés.

* En ce qui concerne l'exposition aux **nuisances olfactives**, le PLU prévoit une distance minimale de 100 m entre une installation agricole classée et les limites des zones urbaines ou à urbaniser.

* Seuls **4 secteurs Nc restreints par rapport au POS** permettront l'implantation de quelques constructions nouvelles nécessitant la mise en place d'un système d'assainissement individuel. Les risques nouveaux de pollution notamment des ruisseaux seront donc limités.

* En ce qui concerne **la zone d'activités**, le règlement prévoit que les effluents rejetés présentent des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il faut noter que la possibilité de maisons d'habitation en zone d'activités est très limitée (intégration au bâtiment à usage d'activités, surface limitée, nécessité de la surveillance...).

La nuisance visuelle souvent induite par les zones d'activités sera limitée par les règles d'aspect extérieur imposées par le PLU et par l'obligation de réaliser des plantations en limite de zone ou encore de masquer les zones de stockage.

* En matière de **nuisances liées à la circulation automobile et de sécurité routière**, plusieurs règles ou projets permettront de ne pas aggraver la situation et d'œuvrer pour une meilleure qualité de vie des habitants.

Le règlement prévoit que les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux, que les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, ou encore que des placettes de retournement soient mises en place.... Des règles sont également mises en place en matière de stationnement.

Des cheminements piétonniers seront prévus dans les zones d'urbanisation, et entre ces zones et le centre ville, afin de limiter les transports motorisés et donc les nuisances et la pollution liées.

* En matière de **risques naturels**, les secteurs à risque d'inondation et de mouvements de terrain ont été reportés sur les plans et signalés dans le rapport de présentation et le règlement d'après les éléments du Porter à la connaissance de l'Etat.

En ce qui concerne les cours d'eau secondaires, la protection des rives des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales devraient limiter les risques dans ce domaine.

* Il faut noter qu'aucun risque technologique n'a été signalé en dehors du transport de matières dangereuses sur l'A11 et du transport de gaz.

E – LA VIE QUOTIDIENNE

* **Le niveau d'équipement** de la commune est satisfaisant et aucun besoin urgent en matière d'équipement public nouveau n'a été signalé. L'augmentation de la capacité de la station d'épuration devra toutefois être programmée.

* Les schémas d'aménagement des zones d'urbanisation devront prendre en compte la nécessité de développer les circulations alternatives à la circulation automobile.

Des **cheminements piétonniers** devront être prévus et des accès aux zones naturelles environnantes proposées.

Le PLU œuvre de plus pour une meilleure accessibilité par tous du cadre paysager de la commune en protégeant les sentiers de randonnée existant.

* **La protection et la mise en valeur du Patrimoine bâti** de la commune a été prise en compte dans le PLU grâce à la mise en place d'un permis de démolir obligatoire pour tous les bâtiments achevés avant 1900.

Les **sites archéologiques** signalés par la DRAC sont également intégrés au PLU.

* L'aménagement de nouveaux terrains, en bordure de la zone actuellement urbanisée, va transformer **une partie du paysage pour l'instant rural en un paysage urbanisé**.

Des règles d'implantation des constructions, de hauteur, d'aspect extérieur, et de réalisation d'espaces verts sont prévues et permettront l'intégration de ces futurs quartiers.