

# Document de travail

## COMMUNE DE TUFFE

### LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PLU devra satisfaire les besoins présents de la commune sans hypothéquer son avenir. L'objectif est de garder à TUFFE son caractère de commune à la fois rurale et dynamique en prévoyant un développement organisé et progressif des zones d'habitat et d'activités, en maintenant ou en améliorant si possible la qualité de vie, en renforçant son attrait touristique au sein du Perche Sarthois.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivantes :

#### **1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LA VITALITE DE LA COMMUNE**

##### **1.1. EN MATIERE D'HABITAT**

L'objectif sera de poursuivre la croissance de la population et son rajeunissement afin de maintenir un certain dynamisme de la commune, et notamment son commerce local et son école.

Il semble raisonnable de viser 1600 à 1900 habitants (selon l'impact de l'ouverture de l'échangeur sur l'autoroute A11 à Beillé) dans une dizaine d'années.

Le développement devra être maîtrisé afin d'éviter tout gaspillage foncier ou financier.

Le but est de pouvoir ainsi accueillir et retenir de nouveaux habitants attirés par le charme rural et touristique de la commune et la présence d'un nombre important d'emplois sur place

##### **1.1.1. Densifier le centre-bourg et augmenter les possibilités de stationnement**

- Aménager de façon cohérente les espaces restant libres au cœur du bourg
- Permettre quelques nouvelles constructions au coup par coup dans des zones urbaines déjà bâties et équipées pour rentabiliser les équipements existants
- Appuyer si possible la réhabilitation de logements en centre-bourg
- Créer des parkings à usage résidentiel, pour libérer du stationnement pour la clientèle des commerces.

##### **1.1.2. Prévoir des zones d'extension périphériques**

- Trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, à la périphérie du bourg mais à proximité immédiate des zones d'habitat actuelles et des équipements communaux
- Développer le bourg en tenant compte des contraintes (topographie, sites de vestiges archéologiques, siège d'exploitation agricole,...) et des capacités des équipements existants notamment en matière d'assainissement
- Prévoir des zones d'urbanisation à plus long terme pour une meilleure maîtrise du développement

##### **1.1.3. Diversifier les offres et maintenir la mixité sociale**

- Prendre en compte dans les opérations les besoins d'une population variée (jeunes ménages, personnes retraitées...).
- Varier la taille des terrains constructibles dans les opérations d'ensemble afin de satisfaire un large panel de population
- Favoriser l'implantation d'opérations de locatifs sociaux ou d'accession sociale dans les zones d'opération d'ensemble
- Maintenir, en complément des zones vouées aux lotissements, une offre en terrains à bâtir au coup par coup dans le bourg
- Limiter la construction en dehors du bourg
- Ne pas étendre les hameaux qui posent des problèmes de sécurité routière, de capacité des sols à l'assainissement autonome, d'insertion paysagère ou agricole

#### **1.2. EN MATIERE D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS**

- Attirer de nouvelles entreprises sur les emplacements inoccupés des zones d'activités
- Permettre l'extension des entreprises existantes sur l'ensemble du territoire communal
- Favoriser si possible la création ou le maintien de commerces de proximité
- Permettre le développement des sièges agricoles pérennes
- Permettre l'agrandissement de la zone de loisirs
- Adaptation du niveau d'équipement aux besoins actuels de la population ; notamment station d'épuration.
- Création des équipements publics pour répondre aux besoins futurs : voiries, trottoirs, école.

## **2. AMELIORER LA SECURITE ET LA QUALITE DE L'URBANISME LE LONG DES AXES ROUTIERS**

- Protéger les routes départementales 19 et 33 par l'interdiction des constructions accédant directement à cette voie, hors agglomération.
- Prévoir des liaisons piétonnes entre les différentes opérations à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat, et améliorer les parcours de tous les usagers vers le centre-bourg et les différents équipements publics :
- Faciliter et sécuriser les déplacements entre Tuffé et les communes voisines en évitant l'urbanisation diffuse le long des axes routiers
- Reporter les servitudes d'alignement dans la traverse du bourg sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

## **3. AMELIORER LE CADRE DE VIE ET ASSURER LE BIEN-ETRE DES HABITANTS**

- Trouver un équilibre entre le dynamisme démographique et le maintien d'un cadre de vie agréable
- Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers (intégration dans l'environnement bâti ou naturel)
- Préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension (haies, vues)
- Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant les plantations le plus en amont possible
- Intégrer au maximum les infrastructures nécessaires dans les zones d'extension (bassins de rétention, ...)
- Prévoir ou renforcer les liaisons piétonnes entre les quartiers et la zone naturelle environnante

## **4. TOUT EN PRESERVANT LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DE LA COMMUNE**

- Préserver l'identité rurale d'une partie de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en limitant le mitage
- Pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage par la création d'une zone Agricole strictement protégée autour de tous les sièges d'exploitation jugés pérennes
- Tenir compte de la zone inondable et protéger les écosystèmes humides (ZNIEFF)
- Prendre en compte l'intérêt paysager et écologique des bords de ruisseaux (limiter la constructibilité)
- Protéger en espaces boisés classés les massifs boisés.
- Soumettre à autorisation l'arrachage des haies en zone naturelle et le long des voies et chemins de randonnée en zone agricole.
- Encourager la sauvegarde du patrimoine bâti (repérage de certains bâtiments intéressants avec obligation d'un permis de démolir, possibilité de transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitations sous certaines conditions...) - Protéger plus fortement le captage d'eau
- Protéger les secteurs de vestiges archéologiques