Déroulement de la procédure de PLU Communautaire de Le Mans Métropole :

20 novembre 2014 : Délibération fixant les modalités de collaboration avec les communes

18 décembre 2014 : Prescription du PLU intercommunal de Le Mans Métropole
Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

30 mars 2017 : Modification du périmètre de la procédure d'élaboration en cours, suite à l'intégration de nouvelles communes dans Le Mans Métropole
Objectifs poursuivis et modalités de concertation

30 mars 2017 : Modification des modalités de collaboration avec les communes, suite à l'intégration de nouvelles communes dans Le Mans Métropole

30 mars 2017 : Règlement - Application des dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

29 juin 2017 : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

14 mars 2019 : Bilan de Concertation

14 mars 2019 : Arrêt de projet

30 janvier 2020 : Approbation du PLU Communautaire

25 Février 2020 : Arrêté de mise à jour n°1 du PLU Communautaire intégrant le RLP Communautaire et le PPRI de l'agglomération du Mans

17 décembre 2020 : Modification simplifiée n°1 du PLU Communautaire / Commune de Coulaines

5 juillet 2021 : Arrêté de mise à jour n°2 du PLU Communautaire intégrant de nouvelles servitudes d'utilité publique (canalisations gaz)

30 juin 2022 : Révision allégée n°1 du PLU Communautaire / Commune du Mans

29 septembre 2022 : Modification n°1 du PLU Communautaire

15 décembre 2022 : Révision allégée n°2 du PLU Communautaire / Commune d'Yvré l'Evêque

11 septembre 2024 : Arrêté de mise à jour n°3 du PLU Communautaire intégrant de nouvelles servitudes d'utilité publique (monument historique)

3 octobre 2024 : Modification n°2 du PLU Communautaire

9 octobre 2024 : Arrêté de mise à jour n°4 du PLU Communautaire intégrant un nouveau Site d'information des sols

31 janvier 2025 : Arrêté de mise à jour n°5 du PLU Communautaire intégrant une nouvelle servitude de restriction sur sol pollué

28 mai 2025 :	Révision allégée n°3 du PLU Communautaire / Commune de Saint-Saturnin
28 mai 2025 :	Révision allégée n°4 du PLU Communautaire / Commune de Saint-Saturnin
9 octobre 2025 :	Modification n°3 du PLU Communautaire – ouverture de la zone 2AU Val de l'Orne à Saint-Georges-du-Bois
18 décembre 2025 :	Modification n°4 du PLU Communautaire – ouverture de la zone 2AU Grande Bouffière à Mulsanne
18 décembre 2025 :	Révision allégée n°5 du PLU Communautaire / Commune de Champagné
18 décembre 2025 :	Révision allégée n°6 du PLU Communautaire / Commune de Sargé-lès-Le Mans
17 février 2026 :	Arrêté de mise à jour n°6 du PLU Communautaire
28 mai 2026 :	Modification n°5 du PLU Communautaire

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

MODIFICATION N°5

28 mai 2026

▶ Notice de présentation

Le Mans métropole
Communauté urbaine

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

PREAMBULE ENVIRONNEMENTAL – AUTO EVALUATION 5

DESCRIPTION DES PROPOSITIONS D'ADAPTATION 8

- Centre commercial des Sablons – Création d'une « OAP secteur d'aménagement » 8
- Chaufour Notre Dame – Ferme du Petit Plessis – Création d'une OAP sectorielle 12
- Le Mans – Lavandières – Modification d'une OAP sectorielle 15
- Le Mans – Rue de l'Activité – Modification d'une OAP sectorielle 20
- Pruillé le Chétif – Le Sorbier – Modification d'une OAP sectorielle 25
- Sargé-lès-Le Mans – La Mare aux Bœufs – Modification d'une OAP sectorielle / Modification de zonage 28
- La Milesse – Rue de la Gare – Modification de zonage 34
- Fay – La Houdrie – Changement de destination 36
- Règlement littéral – Complément au règlement de la zone U équipement 38
- Règlement littéral – Assouplissement de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone U éco 39
- Règlement littéral – Complément au règlement de la zone U éco 1 concernant les concessions automobiles 40
- Emplacements réservés 42

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions décrites dans le tableau ci-dessous.

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024
Mise à jour n°5	Le Mans / Servitudes restriction sol pollué	31 janvier 2025
Révision allégée n°3	Saint-Saturnin / Beaurepaire	28 mai 2025
Révision allégée n°4	Saint-Saturnin / Chatenay	28 mai 2025
Modification n°3	Saint-Georges-du-Bois / Val de l'Orne	9 octobre 2025
Modification n°4	Mulsanne / Grande Bouffière	18 décembre 2025
Révision allégée n°5	Champagné / Arpent Noir	18 décembre 2025
Révision allégée n°6	Sargé-lès-Le Mans / Gruau	18 décembre 2025
Mise à jour n°6	Mises à jour diverses d'annexes et servitudes	12 février 2026

Le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole porte plusieurs adaptations mineures permettant ou facilitant la mise en œuvre de projets sur le territoire.

Il comprend notamment :

- la création d'une OAP de secteurs d'aménagement sur le secteur « Centre Commercial des Sablons » au Mans,
- la création d'une OAP sectorielle sur le secteur de la ferme du Petit Plessis à Chaufour-Notre-Dame,
- la modification de plusieurs OAP sectorielles (Rue de l'Activité au Mans, Lavandières au Mans, Mare aux Bœufs sur Sargé-lès-Le Mans, Le Sorbier à Pruillé le Chétif) pour les adapter aux évolutions des projets mis en œuvre sur ces secteurs,
- des adaptations du règlement graphique, en particulier du zonage sur les secteurs de La Mare aux Bœufs sur Sargé-lès-Le Mans et de la rue de la Gare sur La Milesse, sur lesquels les projets ont évolué,
- l'ajout de la possibilité d'effectuer un changement de destination sur le site de La Houdrie à Fay,
- des ajustements du règlement littéral pour faciliter les projets en zones d'activités ou en zone d'équipement,
- l'ajout d'emplacements réservés.

L'ensemble de ces modifications portent sur :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce 8.3)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs d'aménagement (pièce 8.4)
- le règlement littéral (pièce 10.1)
- la liste des emplacements réservés (pièce 11)

- le règlement graphique, en particulier celui sur les communes de Chaufour-Notre-Dame (pièce 12.5), de La Milesse (pièces 12.9 et 13.9), du Mans (pièces 12.10, 13.10 et 14.10), de Sargé-lès-Le Mans (pièces 12.17 et 13.17).

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme relatif à la modification.

Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 4 décembre 2025 au 5 janvier 2026. A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au dossier.

Ce dossier a été ajusté pour prendre en compte les remarques émises au cours de l'enquête et par les Personnes Publiques Associées, puis a été approuvé au Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 28 mai 2026 (cf. Délibération d'approbation de la modification n°5 du PLUCom).

PREAMBULE ENVIRONNEMENTAL – AUTO EVALUATION

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence sur l'environnement du projet proposé dans le cadre de cette procédure de modification. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- une zone humide,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Le projet de modification n°5 du PLUCom de Le Mans Métropole prévoit un ensemble d'ajustements qui ne conduisent :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un espace boisé classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

Ces ajustements portent sur des zones actuellement urbaines ou à urbaniser. Ils n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

Les modifications proposées portent sur des zones urbaines déjà consommées ou à urbaniser (sans modification de périmètre). Le projet de modification n°5 n'a donc pas d'incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le projet facilite la densification de certains secteurs urbanisés, dans une démarche de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces.

Le tableau ci-dessous détaille les modifications de zonage proposées. Il s'agit :

- du passage d'une zone U équipement à U éco 3 d'un terrain de 0,1 ha sur La Milesse (cf. pages 34-35) ,
- du passage d'une zone 1AU éco 3 à 1AU mixte du secteur Mare aux Bœufs (2,03 ha) sur Sargé-lès-Le Mans (cf. pages 28-33),
- de la création d'une OAP de secteurs d'aménagement sur le Centre Commercial des Sablons sur Le Mans (7,18 ha) (cf. pages 8-11).

	PLUi en vigueur (au 28/05/2025)		Projet de modification		Différence Actuel - Modification	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
Les zones urbaines	**8 700,52**	**31,8%**	**8 700,52**	**31,8%**	**0,00**	**0,0%**
U mixte 1	4 771,12	17,4%	4 763,77	17,4%	-7,18	-0,03%
U mixte 2a	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00%
U mixte 2b	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00%
U mixte 3	50,87	0,2%	50,87	0,2%	0,00	0,00%
U éco 1	1 442,33	5,3%	1 442,33	5,3%	0,00	0,00%
U éco 2	282,40	1,0%	282,40	1,0%	0,00	0,00%
U éco 3	142,22	0,5%	142,32	0,5%	0,10	0,00%
U équipement	811,81	3,0%	811,71	3,0%	-0,10	0,00%
U 24H	277,45	1,0%	277,45	1,0%	0,00	0,00%
U Infrastructures	894,73	3,3%	894,73	3,3%	0,00	0,00%
OAP Secteurs d'aménagement	27,59	0,1%	34,94	0,1%	7,18	0,03%
Les zones A Urbaniser	**556,60**	**2,0%**	**556,60**	**2,0%**	**0,00**	**0,0%**
1 AU mixte	142,68	0,5%	144,71	0,5%	2,03	0,01%
1 AU éco 1	19,89	0,1%	19,89	0,1%	0,00	0,00%
1 AU éco 2	32,43	0,1%	32,43	0,1%	0,00	0,00%
1 AU éco 3	30,09	0,1%	28,06	0,1%	-2,03	-0,01%
1 AU équipement	9,76	0,0%	9,76	0,0%	0,00	0,00%
2 AU	321,75	1,2%	321,75	1,2%	0,00	0,00%
Les zones Agricoles	**10 053,92**	**36,8%**	**10 053,92**	**36,8%**	**0,00**	**0,0%**
A 1	9 918,34	36,3%	9 918,34	36,3%	0,00	0,00%
A 2	31,75	0,1%	31,75	0,1%	0,00	0,00%
A 3	103,83	0,4%	103,83	0,4%	0,00	0,00%
Les zones Naturelles	**7 749,13**	**28,3%**	**7 749,13**	**28,3%**	**0,00**	**0,0%**
N	6 010,19	22,0%	6 010,19	22,0%	0,00	0,00%
N forestier	1 080,93	4,0%	1 080,93	4,0%	0,00	0,00%
N loisirs	601,71	2,2%	601,71	2,2%	0,00	0,00%
N jardins	29,45	0,1%	29,45	0,1%	0,00	0,00%
N terrain de loisirs	12,24	0,0%	12,24	0,0%	0,00	0,00%
N stockage	14,61	0,1%	14,61	0,1%	0,00	0,00%
STECAL	**297,05**	**1,1%**	**297,05**	**1,1%**	**0,00**	**0,0%**
N équipement	96,89	0,4%	96,89	0,4%	0,00	0,00%
N éco	50,07	0,2%	50,07	0,2%	0,00	0,00%
N hameau	135,17	0,5%	135,17	0,5%	0,00	0,00%
N habitat caravane	14,92	0,1%	14,92	0,1%	0,00	0,00%

TOTAL	**27 357,22**	**100%**	**27 357,22**	**100%**		

Incidence sur une zone humide

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction d'une zone humide.

Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet n'a pas d'incidence en matière de gestion des eaux pluviales, il ne modifie pas les règles concernant cette gestion dans le PLU.

Incidence sur l'assainissement

Le projet n'a pas d'incidence en matière d'assainissement.

Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet n'a pas d'incidence sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'incidence sur des sites pollués.

Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraine pas de risques et nuisances.

Sur le secteur des Lavandières, concerné par un risque inondation, le projet vise à cantonner les constructions à la partie du site qui n'est pas inondable.

Incidence sur l'air, l'énergie, le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité. Par le développement de la ville en renouvellement urbain, il conduit à rapprocher les habitations des services et de transports en commun, ce qui contribue à la diminution des déplacements et de la pollution.

Conclusion

Le projet n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.

Il concerne des zones urbaines pour la plupart et un secteur à urbaniser déjà identifié dans le PLU. Il facilite la densification de certains secteurs urbanisés, dans un objectif de maitrise de la consommation d'espaces.

DESCRIPTION DES PROPOSITIONS D'ADAPTATION

Le projet de modification n°5 du PLUcom prévoit plusieurs adaptations listées, décrites et justifiées ci-dessous.

Centre Commercial des Sablons - Création d'une « OAP secteur d'aménagement »

Le Code de l'urbanisme ouvre la possibilité de prévoir en zones urbaines ou à urbaniser des OAP dites « de secteurs d'aménagement » qui s'appliquent seules, c'est-à-dire en l'absence de toute disposition du règlement sur le périmètre qu'elles couvrent (article R151-8 du Code de l'urbanisme).

Ces OAP ont pour objet de :

- préciser les ambitions de la métropole pour ces secteurs de projet,
- définir les principes d'aménagement en termes de programmation, d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de mobilité et de desserte par les réseaux.

Le quartier des Sablons / Bords de l'Huisne est un Quartier Prioritaire de Ville. Il fait l'objet de différentes actions de renouvellement urbain.

Le projet de rénovation urbaine du centre commercial des Sablons qui sera mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC, est une des actions majeures de ce programme d'intervention.

Il s'articule autour de 5 axes principaux :

1. Aménager une façade commerciale sur le boulevard Winston Churchill.
2. Connecter et rendre lisible les liaisons douces (piétons/cycles) entre les quartiers Sablons Est et Sablons Ouest notamment par la traversée du boulevard Nicolas Cugnot.
3. Créer une nouvelle centralité sécurisée, ouverte sur l'ensemble du quartier.
4. Favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi.
5. Développer la nature dans la ville.

Ce projet contribuera de manière générale à renforcer l'attractivité du quartier.

Pour sa mise en œuvre, il est proposé de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement.

Cette OAP permet de définir les objectifs d'aménagement de ce site concernant :

- la programmation : offre commerciale attractive et diversifiée, diversification des fonctions avec la création d'un pôle d'activités et de services, nouvelle offre de logements collectifs ;
- l'organisation urbaine : ouverture du quartier sur son environnement, desserte lisible et apaisée ;
- l'ambiance urbaine : renaturation du site, architecture de qualité ;
- les caractéristiques durables du projet : prise en compte du changement climatique, conception orientée bas carbone, désimperméabilisation des sols, offre de transports en commun ;

Elle définit également des principes d'aménagement et un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (voir ci-contre).

L'OAP créée est jointe au présent dossier pour plus de détail.

Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

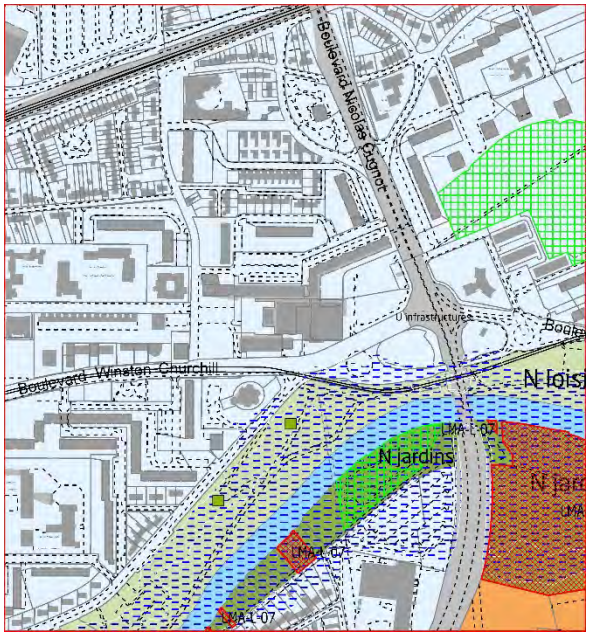
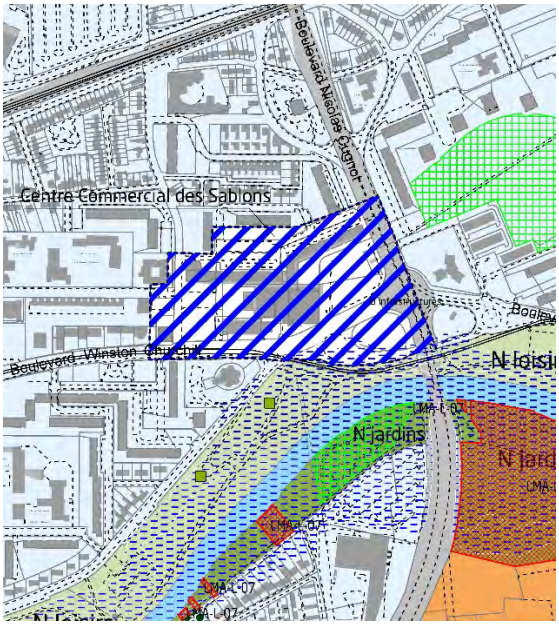
PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

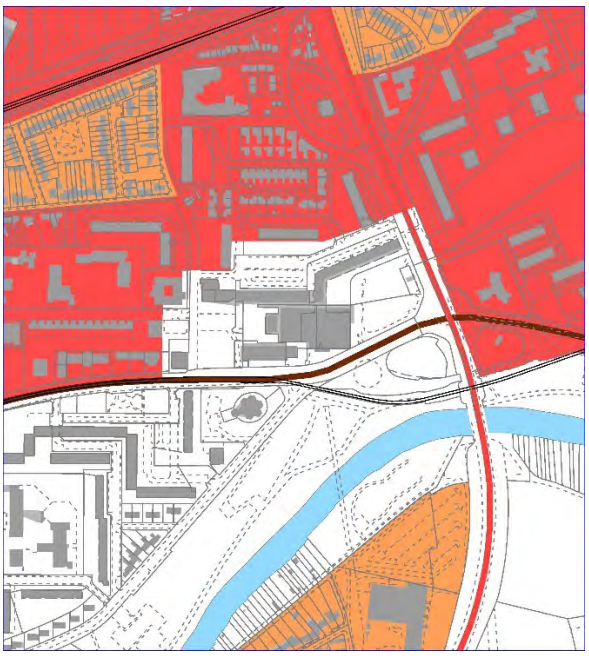
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

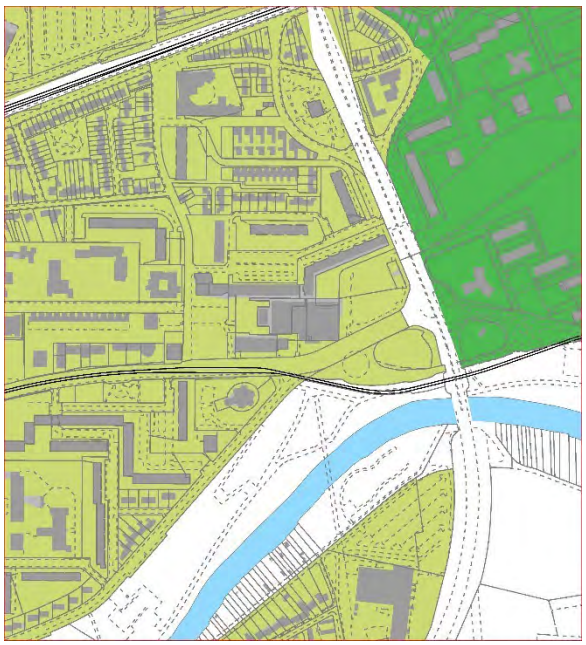
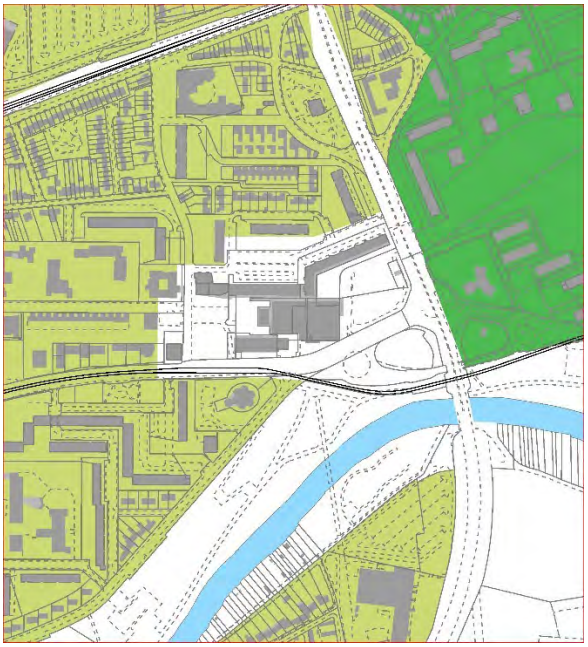
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Les plans du zonage général, du coefficient nature et des hauteurs sont donc modifiés, l'OAP secteur d'aménagement se substituant à ces dispositions.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification
	

Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature APRES modification
	

Chaufour Notre Dame - Ferme du Petit Plessis - Création d'une OAP sectorielle

Il est proposé de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Ferme du Petit Plessis à Chaufour Notre Dame.

Cette nouvelle OAP vise à encadrer la densification de grands terrains constructibles au Sud de la commune, afin d'assurer une bonne insertion du projet en lisière urbaine et une optimisation du foncier.

Elle prévoit la réalisation de 4 logements minimum sur 0,5 ha. Cependant, cette densité est conditionnée au raccordement du projet par l'impasse des Pétunias.

L'OAP garantit une insertion paysagère par un traitement des limites avec l'espace naturel mais aussi avec l'espace bâti.

La nouvelle OAP créée figure ci-contre.

CHAUFOUR-NOTRE-DAME – FERME DU PETIT PLESSIS

Densifier un secteur d'habitation

- Secteur de densification à vocation résidentielle.
- Le site se localise à au Sud du bourg.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte.
- Nombre de logements minimum si raccordement par le lotissement existant au Nord : 4

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Une habitation implantée au centre du terrain (longère) et deux anciens hangars agricoles.
Topographie	Terrains en pente vers le Sud.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de mouvement de terrain
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées et eaux pluviales depuis l'impasse des Pétunias
Servitudes	Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz naturel gérées par GRTgaz
Accès	Depuis l'impasse des Pétunias
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet ou infiltration totale de la pluie de 45 mm / 36 min si raccordement gravitaire impossible

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par l'impasse des Pétunias et garantira le maintien de l'accès des maisons existantes. La voirie prolongée permettra de raccorder l'ensemble des bâtiments aux réseaux EP /EU du lotissement au nord.
- Une pompe de relevage sera potentiellement nécessaire pour raccorder les parcelles au Sud au réseau d'eaux usées.
- Le projet devra prévoir de développer des haies au pourtour de l'opération pour préserver l'intimité des jardins existants et futurs.
- Le bouclage des ordures ménagères semblant difficile par les voies existantes il sera nécessaire de prévoir une placette de retournement en continuité de l'impasse des Pétunias

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	En cours

La réalisation des 4 lots de ce secteur est conditionnée au raccordement du projet par l'impasse des Pétunias. Dans l'impossibilité démontrée de se raccorder à l' impasse des pétunias le nombre de logement minimum pourra être réduit.

Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Le Mans - Lavandières - Modification d'une OAP sectorielle

Il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur des Lavandières au Mans.

Le Mans Métropole a engagé en octobre 2023 une étude urbaine sur ce secteur des Lavandières. L'objectif était de coordonner les différents projets prévus sur ce secteur et définir les conditions d'urbanisation de cette friche industrielle, soumise aux aléas d'inondation.

Cette étude a fait l'objet d'une concertation avec les habitants.

Ce travail a permis de fixer les conditions d'aménagement de ce site, en tenant compte des contraintes techniques. Il en ressort les éléments suivants :

- implanter les constructions uniquement sur le secteur non couvert par le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'agglomération mancelle, en application du principe de précaution et afin de limiter l'imperméabilisation du site,
- prévoir un accès unique depuis l'avenue Olivier Heuzé afin de ne pas augmenter la circulation dans les rues étroites du quartier. L'accès sera traité en cours urbaine afin de maintenir dans de bonnes conditions l'arbre remarquable (pin parasol) situé à l'entrée,
- prévoir des formes urbaines en individuels denses ou intermédiaires afin de veiller à une bonne insertion dans le contexte urbain.

Il est donc proposé d'intégrer les résultats de ce travail concerté dans l'OAP du secteur des Lavandières.

Les modifications apportées à l'OAP figurent en rouge ci-dessous. Elles portent en particulier sur :

- une modification des accès,
- l'évitement total des constructions en zone inondable.

OAP actuelle

LE MANS – RUE DES LAVANDIERES

Réinvestir un ancien site industriel avec un programme d'habitat adapté au risque d'inondation

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la Sarthe dans le quartier Olivier Heuzé.
- Superficie : 0,7 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains libérés des constructions de l'ancien site Yoplait.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve le long de la Sarthe, axe structurant de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis pour partie au risque d'inondation. Site exposé en limite Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire Sud Ouest de l'opération Réalisation par Le Mans Métropole sur le site d'un projet de collecteur d'eaux pluviales dont le tracé sera compatible avec l'urbanisation
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (eau potable et réseau unitaire).
Accès	Site desservi par la rue des Lavandières et la rue de l'Arche Chaumard.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet devra être conçu en valorisant la proximité de la rivière (axe structurant de la TVB Urbaine) tout en tenant compte de la contrainte liée au risque d'inondation. Un principe de cheminement piéton sera prévu de manière à permettre une continuité entre l'avenue Olivier Heuzé et la rue des Lavandières, vers le chemin de halage.
- Le site sera desservi par une voie reliant la rue des Lavandières à l'Est à la rue de l'Arche Chaumard à l'Ouest
- Le projet proposera une offre variée de logements : il privilégiera de l'habitat individuel aux abords des zones déjà construites à l'Ouest le long de la rue de l'Arche Chaumard, et des formes bâties plus compactes à l'Est afin de mieux adapter la construction au risque d'inondation.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense, intermédiaire et/ou collectif
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024

Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

OAP modifiée

LE MANS – RUE DES LAVANDIERES

Réinvestir un ancien site industriel avec un programme d'habitat et l'aménagement d'un espace naturel en zone inondable

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la Sarthe dans le quartier Olivier Heuzé.
- Superficie : 1,7 ha dont 0,3 ha pour l'habitat
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 12

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

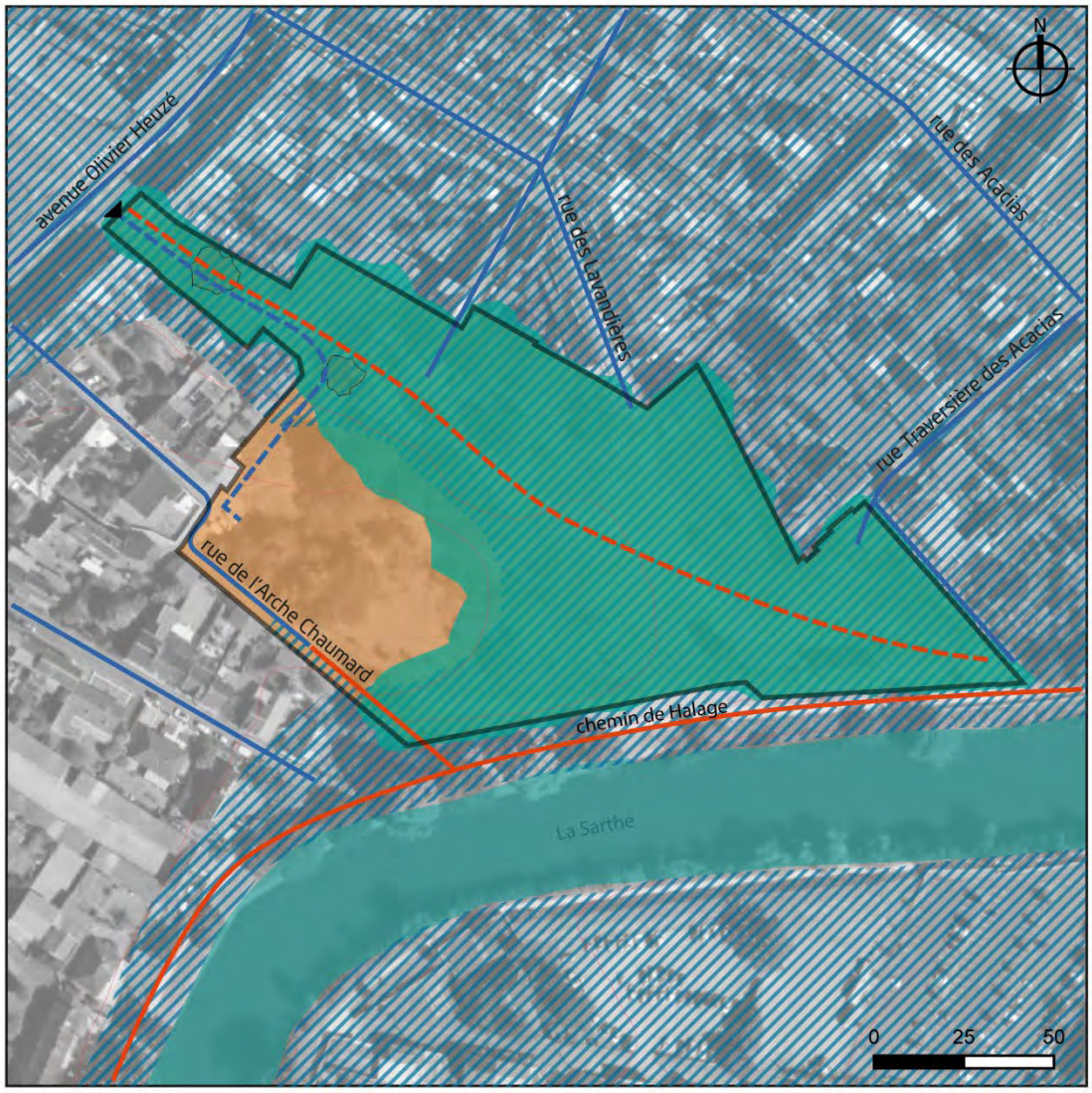
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains libérés des constructions de l'ancien site Yoplait.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve le long de la Sarthe, axe structurant de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis pour partie au risque d'inondation. Site exposé en limite Ouest au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire Nord Ouest de l'opération, rue de l'Arche Chaumard. Présence d'un collecteur d'eaux pluviales
Servitudes	Passage de plusieurs canalisations (eau potable et réseau unitaire).
Accès	Accès à créer depuis l'avenue Olivier Heuzé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet devra être conçu en valorisant la proximité de la rivière (axe structurant de la TVB Urbaine) tout en tenant compte de la contrainte liée au risque d'inondation. Un principe de cheminement piéton et de coulée verte sera prévu de manière à permettre une continuité entre l'avenue Olivier Heuzé et le chemin de halage. La majeure partie du site sera aménagée en espace d'agrément sur les espaces inondables.
- Le site sera desservi par un accès unique depuis l'avenue Olivier Heuzé tout en préservant les arbres existants à l'entrée du site.
- Le projet de construction, qui se limitera à l'emprise hors zone inondable, veillera à sa bonne intégration au tissu environnant.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense et/ou intermédiaire
Statut d'occupation	Sans objet Ce secteur est prioritaire pour le développement du logement social dans le PLH
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Le Mans - Rue de l'Activité - Modification d'une OAP sectorielle

Il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur Rue de l'Activité au Mans.

Cette modification porte sur les formes urbaines proposées sur le site.

Il était envisagé la réalisation de logements individuels denses sur ce site, desservis à partir d'une voie en boucle depuis la rue de l'Activité et s'appuyant pour partie sur le chemin desservant les garages en limite Nord-Ouest du site.

Cependant les difficultés de maitrise foncière de ce chemin, amène à revoir ce principe de composition.

Compte-tenu du contexte environnant (équipement commercial, fonds de jardin, rocade) il est proposé d'orienter le projet vers des formes urbaines de collectifs, avec un minimum de 20 logements.

Le périmètre de l'OAP est également revu pour exclure le chemin situé au Nord-Ouest.

Les autres orientations ne sont pas modifiées

OAP actuelle

LE MANS – RUE DE L'ACTIVITE

Réaliser une petite opération d'habitat sur une friche artisanale

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité de la rocade, le long de la rue de l'Activité dans le quartier Les Batignolles.
- Superficie : 0,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 9

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site exposé au bruit des transports terrestres. Démolition à prévoir / dépollution du site possible.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire de la rue de l'Activité. Raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial situé Bd. Estienne d'Orves, nécessitant mise en place d'une servitude de passage sur des parcelles privées.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de l'Activité.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min OU Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min si absence de raccordement au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi par une voie en boucle depuis la rue de l'Activité qui s'appuiera pour partie sur le chemin desservant les garages en limite Nord-Ouest afin de maintenir leur accès.
- Le projet veillera à préserver, si possible, les arbres de haute tige existants, notamment le tilleul au Nord du site.
- Un traitement végétal de la limite Sud-Ouest sera à prévoir afin d'atténuer les éventuelles nuisances dues à la proximité de la rocade.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024

Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

OAP modifiée

LE MANS – RUE DE L'ACTIVITE

Réaliser une opération d'habitat sur une friche artisanale

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise à proximité de la rocade, le long de la rue de l'Activité dans le quartier Les Batignolles.
- Superficie : 0,5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

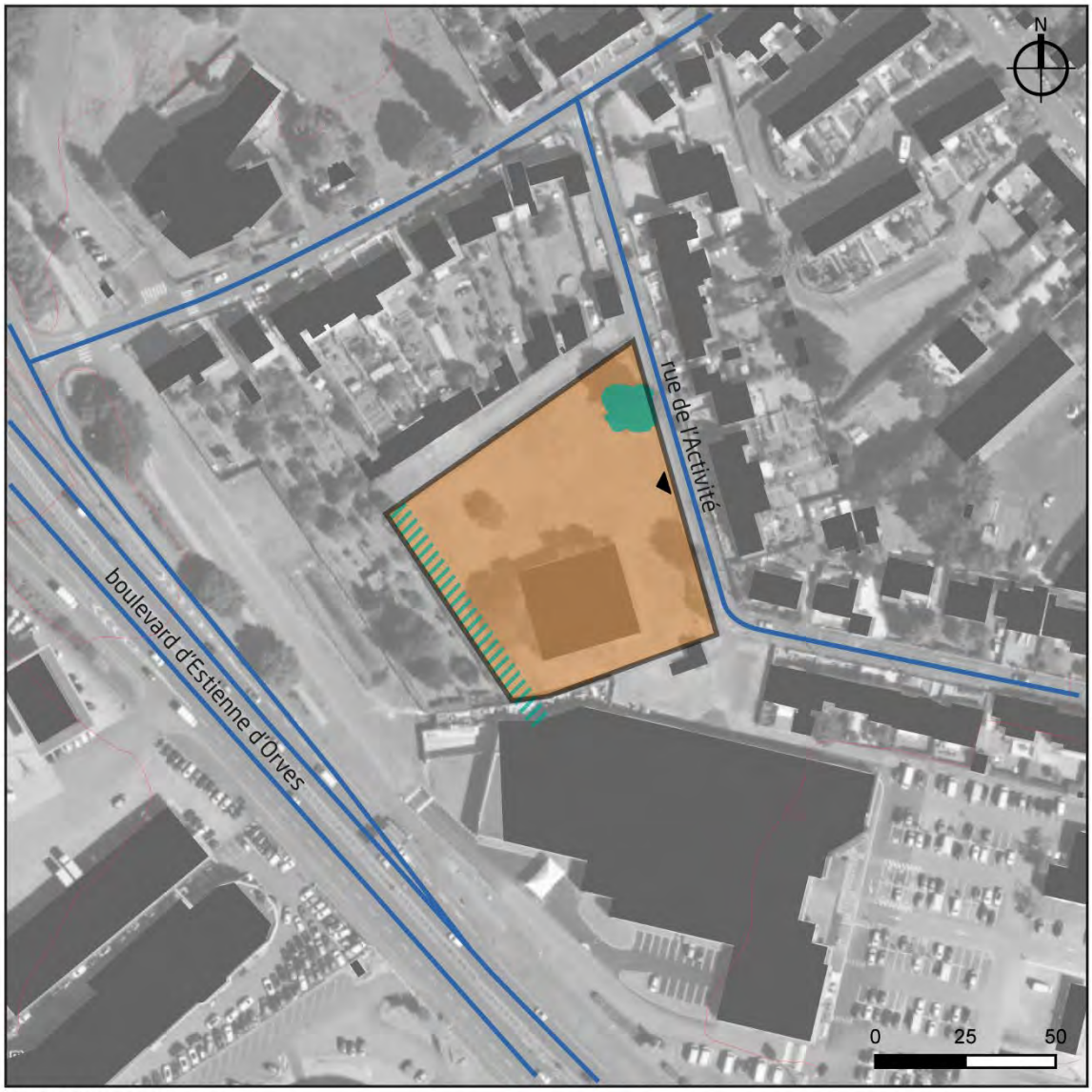
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrain bâti.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas sur un axe de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site exposé au bruit des transports terrestres. Démolition à prévoir / dépollution du site possible.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau unitaire de la rue de l'Activité. Raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial situé Bd. Estienne d'Orves, nécessitant mise en place d'une servitude de passage sur des parcelles privées.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de l'Activité.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min OU Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min si absence de raccordement au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi depuis la rue de l'Activité.
- Le projet veillera à préserver, si possible, les arbres de haute tige existants, notamment le tilleul au Nord du site.
- Un traitement végétal de la limite Sud-Ouest sera à prévoir afin d'atténuer les éventuelles nuisances dues à la proximité de la rocade.

Programmation

Forme urbaine	Habitat Collectif / Individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	A partir de 2024



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Pruillé le Chétif - Le Sorbier - Modification d'une OAP sectorielle

Il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur du Sorbier à Pruillé le Chétif.

L'objectif est de permettre sur ce secteur des formes urbaines type « intermédiaire », entre la maison individuelle et le petit collectif. Ces formes plus denses sont à développer dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Elles permettront la création de davantage de logements.

Les hauteurs maximales sur ce secteur demeurent à 7 mètres maximum, assurant une bonne insertion du projet dans son environnement pavillonnaire.

Seules les formes urbaines programmées sont modifiées, le reste de l'OAP est inchangé.

OAP modifiée

PRUILLE-LE-CHETIF – LE SORBIER

Compléter l'urbanisation au Nord en soignant l'entrée du bourg

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise à l'entrée Nord de la commune le long de route de Trangé et de la route de Beausoleil.
- Superficie : 1,4 ha, dont 0,22 ha en zone humide.
- Zonage : 1 AU mixte.
- Nombre de logements minimum : 30 (soit une densité de l'ordre de 21 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Friche à la suite des travaux de remblayage d'une grande partie de l'ancienne marnière. Haie bocagère au Nord du site. Ancienne marnière boisée à l'Est du site.
Topographie	Secteur sur des terrains en pente (~5,5%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Petite zone humide localisée en bordure de la marnière.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa fort.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la route de Trangé et/ou la rue du Sorbier.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue du Sorbier et la rue Beausoleil.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet au réseau eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra tenir compte de la topographie et des éléments naturels qui bordent le site. La zone humide localisée en bordure de la marnière sera maintenue.
- Le site sera desservi par une voie de desserte interne qui prolongera la rue du Sorbier et débouche sur la route de Beausoleil où le linéaire de la haie bocagère existante est interrompu. La placette de retournement actuelle de la rue du Sorbier sera supprimée.
- Un maillage de cheminements doux ceinture le site permettant d'une part de rejoindre les équipements sportifs au Nord et d'autre part les écoles et le centre bourg au Sud. Le projet devra soigner les interfaces entre les futurs lots et ces cheminements, ainsi que l'intégration et valorisation de la marnière qui les longe.
- L'implantation des constructions en limite Nord-Est du site sera organisée de façon à soigner les vis à vis avec la route de Trangé sur l'une des entrées principales du bourg.
- Un point de vigilance sur la stabilité des terrains sera à garder du fait des travaux de remblayage.
- L'assainissement des eaux usées se fera par extension du réseau existant route de Trangé et/ou rue du Sorbier.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, ~~et~~ individuel dense, et intermédiaire
Statut d'occupation	60% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	60% minimum
Phasage prévisionnel	En cours

Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

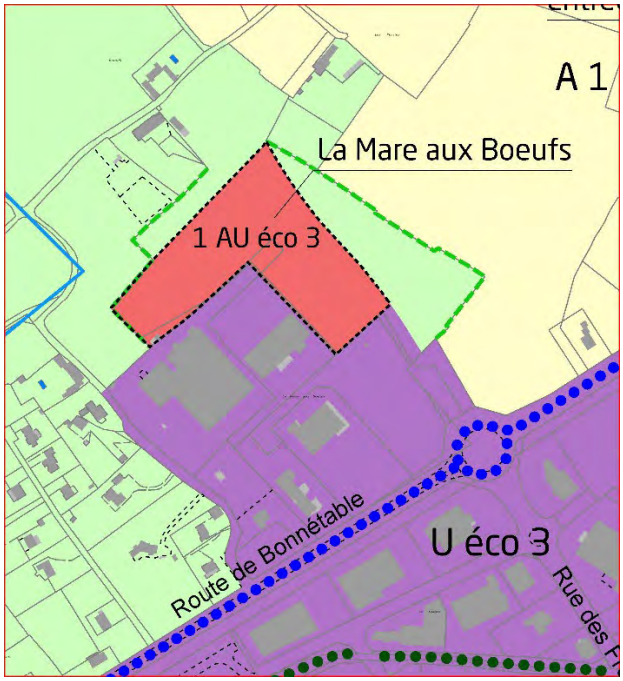
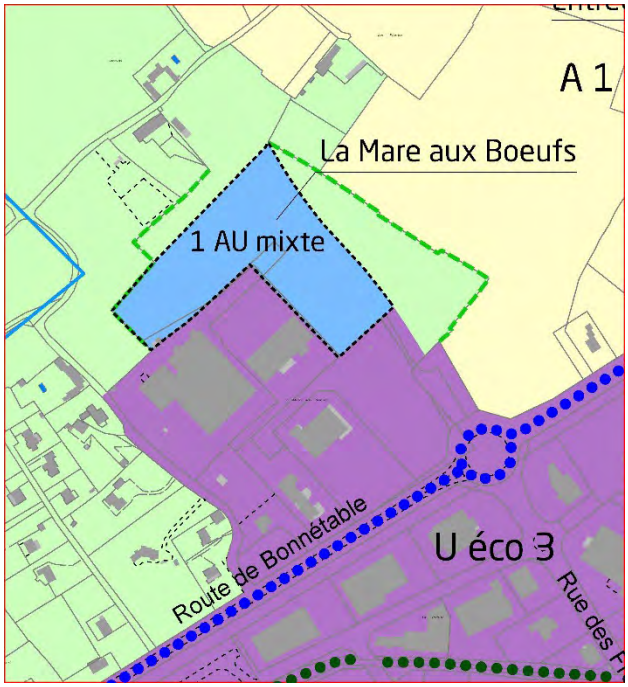
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Sargé-lès-Le Mans - La Mare aux Boeufs - Modification d'une OAP sectorielle / Modification du zonage

Le secteur de **La Mare aux Boeufs** change de vocation. Ce secteur desservi par les transports en commun et à proximité des commerces pourrait avoir une vocation plus élargie que celle fixée par le PLU actuel (vocation artisanale ou de petite production), notamment en permettant des projets d'équipement ou d'hébergement.

Ainsi, il est proposé de passer d'une zone 1AU éco 3 (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) à 1AU mixte (zone à urbaniser à vocation mixte).

Pièce n°12.17 - SARGE LES LE MANS - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 - SARGE LES LE MANS - Plan de zonage général AVANT modification
	

Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

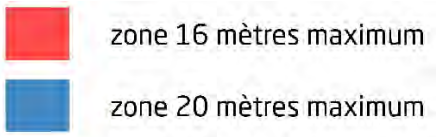
Axes routiers sur lesquels la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération

Trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Réservoirs vallées de la Trame Verte et Bleue, dans lesquels la constructibilité est limitée

En conséquence, le plan des hauteurs est également revu pour limiter les constructions à une hauteur maximale de 16 mètres (contre 20 mètres actuellement en zone d'activités).

Pièce n°13.17 - SARGE LES LE MANS - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.17 - SARGE LES LE MANS - Plan des hauteurs AVANT modification
	

Il est également proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur ce secteur, afin de tenir compte de ce changement de zonage et de l'élargissement des vocations possible du site. Cette OAP garantit la bonne cohabitation des différentes occupations du site, futures et existantes.

OAP actuelle

SARGE-LES-LE MANS – LA MARE AUX BŒUFS

Compléter le développement économique

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Bonnetable et dans la continuité de la zone d'activités de La Mare aux Bœufs.
- Superficie : 2 ha
- Zonage : 1 AU éco 3

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Depuis la route de Bonnetable pour le réseau d'eau potable. Raccordement au réseau eaux usées depuis le chemin des Fontenelles Insuffisance du réseau eaux pluviales.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la route de Bonnetable.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

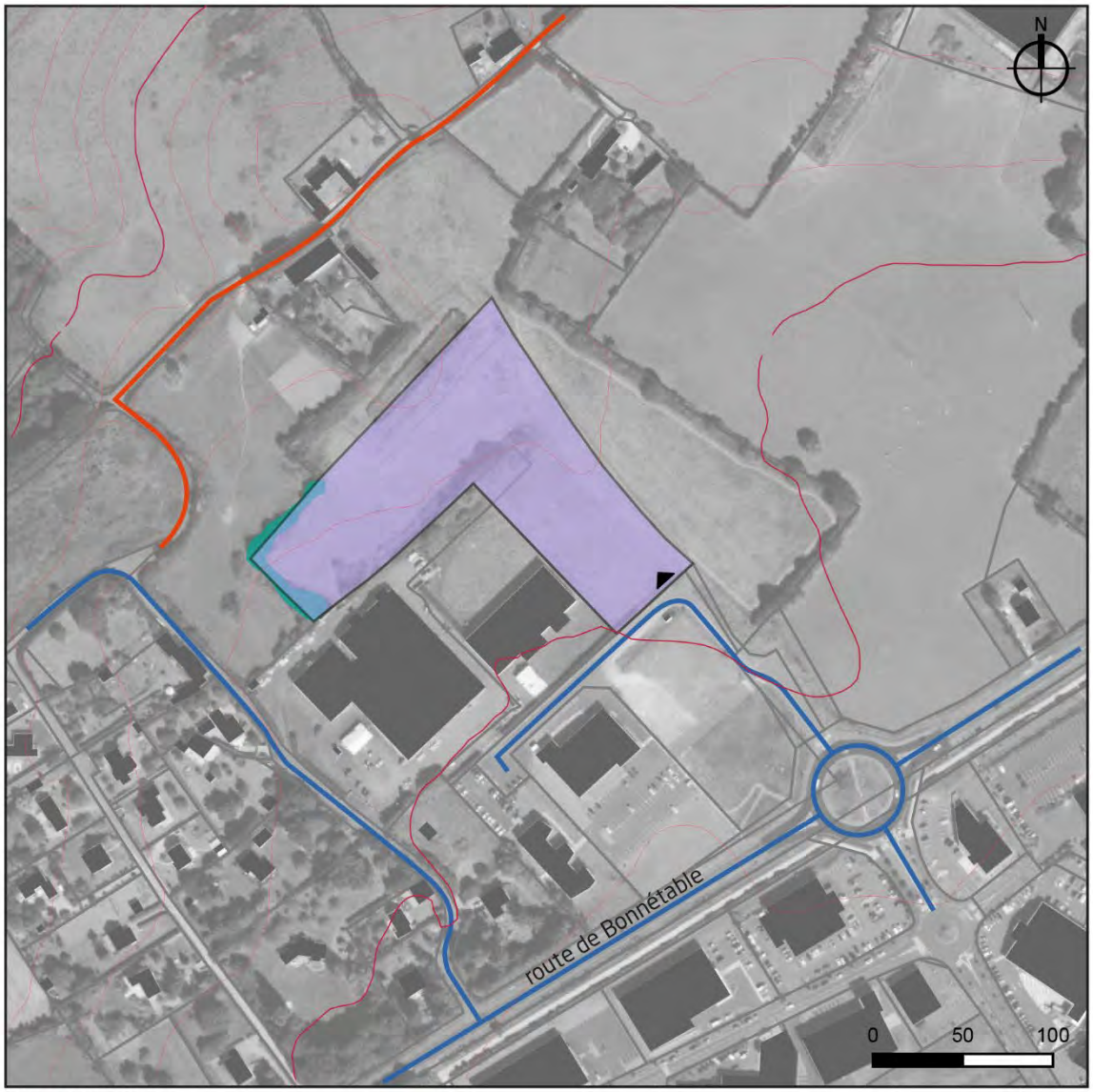
- Le site sera desservi par extension de la voie existante.
- Le projet préservera les éléments arborés présents au Nord-Ouest pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Programmation

Entreprises industrielles ou de production à privilégier.

A partir de 2025

L'aménagement de ce secteur sera programmé après l'urbanisation des secteurs « La Pointe II » sur Sargé-lès-Le Mans et « Bel Air – rue Victor Schoelcher » sur Coulaines, sauf dans le cas d'un besoin de foncier exceptionnel pour une entreprise sur l'ensemble de l'emprise.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

OAP modifiée

SARGE-LES-LE MANS – LA MARE AUX BŒUFS

Compléter le développement économique

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Bonnetable et dans la continuité de la zone d'activités de La Mare aux Bœufs.
- Superficie : 2 ha
- Zonage : 1 AU mixte

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Sans objet.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Depuis la route de Bonnetable pour le réseau d'eau potable. Raccordement au réseau eaux usées depuis le chemin des Fontenelles Insuffisance du réseau eaux pluviales.
Servitudes	Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Depuis la route de Bonnetable.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

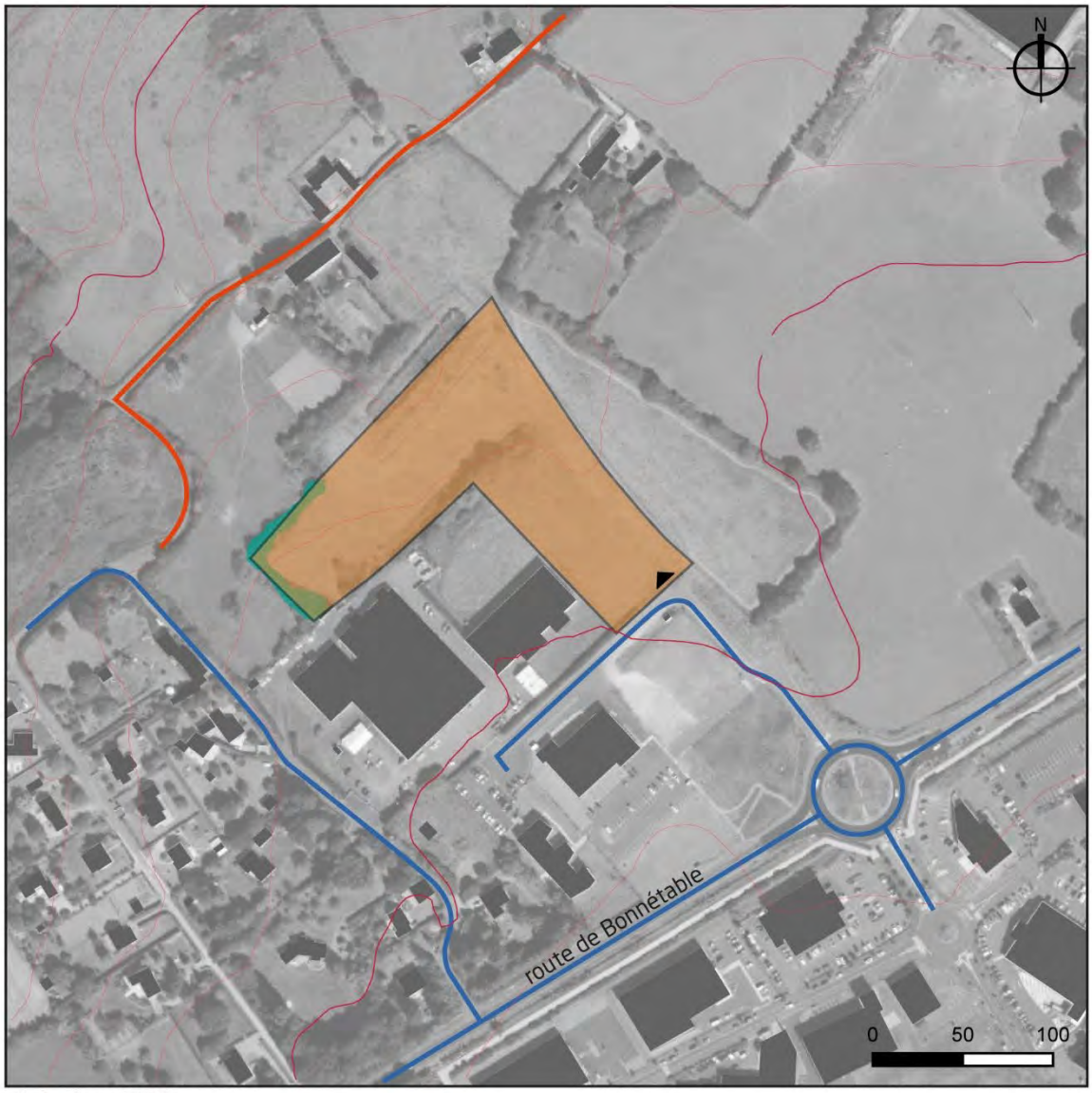
- Le site sera desservi par extension de la voie existante.
- Le projet préservera les éléments arborés présents au Nord-Ouest pour ne pas modifier de manière conséquente l'environnement paysager existant, et ainsi assurer l'intégration des futures constructions. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le projet veillera à la bonne cohabitation entre les différentes occupations du site (activités, hébergements, équipement), futures et existantes, notamment à travers les implantations, l'architecture ou les aménagements paysagers.

Programmation

A partir de 2025

Le projet pourra permettre :

- Des activités artisanales, de petites productions,
- Des activités de services ou de bureaux,
- Des hébergements à destination des séniors,
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

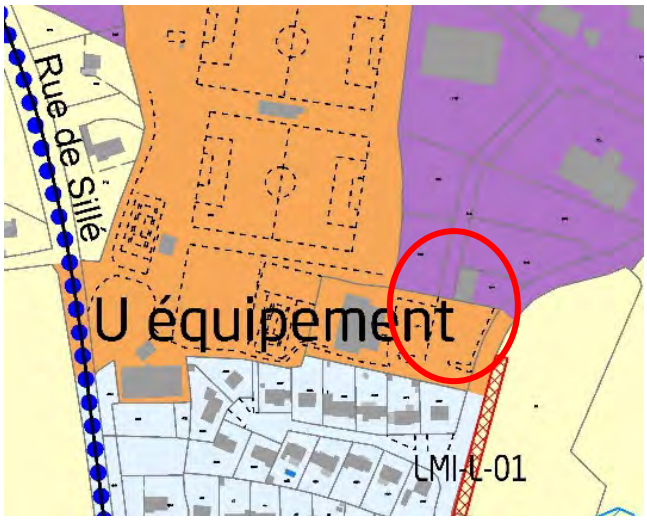
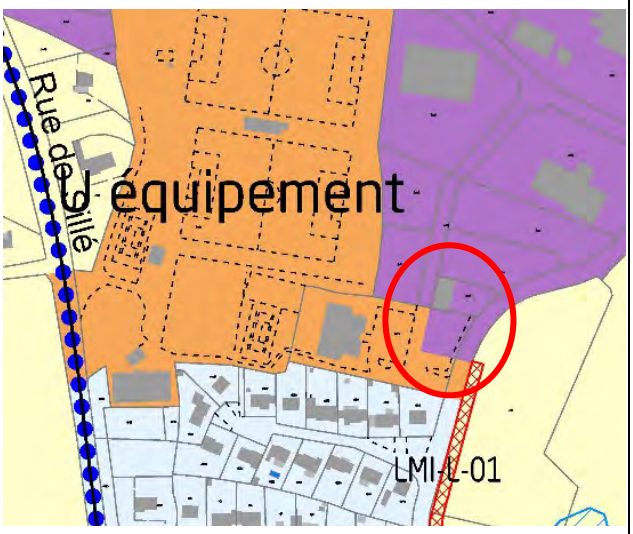
La Milesse - Rue de la Gare - Modification du zonage

Il est proposé de modifier le zonage sur un secteur rue de la Gare à La Milesse, parcelle cadastrée ZW 75, en cours de division (ZW 97 et 98).

Ce terrain de 671 m² est aujourd'hui situé en zone U équipement. Il borde une zone d'activités artisanales au Nord classée en U éco 3. Il fait l'objet d'un projet d'extension d'une activité de chaudronnerie existante en limite immédiate du terrain.

Extrait photo aérienne / cadastre

Afin de conforter cette activité artisanale présente sur la commune, il est proposé de modifier le zonage de ce terrain de U équipement à U éco 3, en adéquation avec l'activité sur le site.

Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général APRES modification
	

Le plan des hauteurs est également modifié en conséquence. Tandis que la zone U équipement n'est pas concernée par le plan des hauteurs, la zone U éco 3 est couverte par une hauteur maximale de 20 mètres.

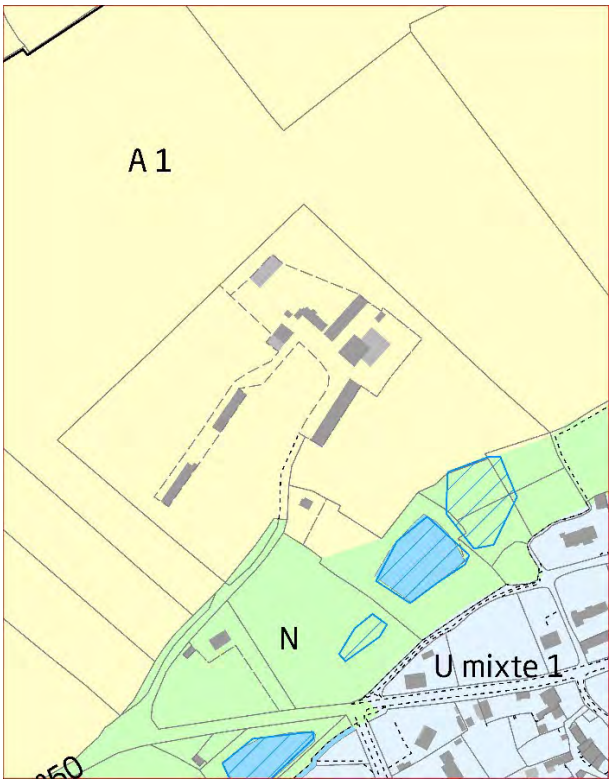
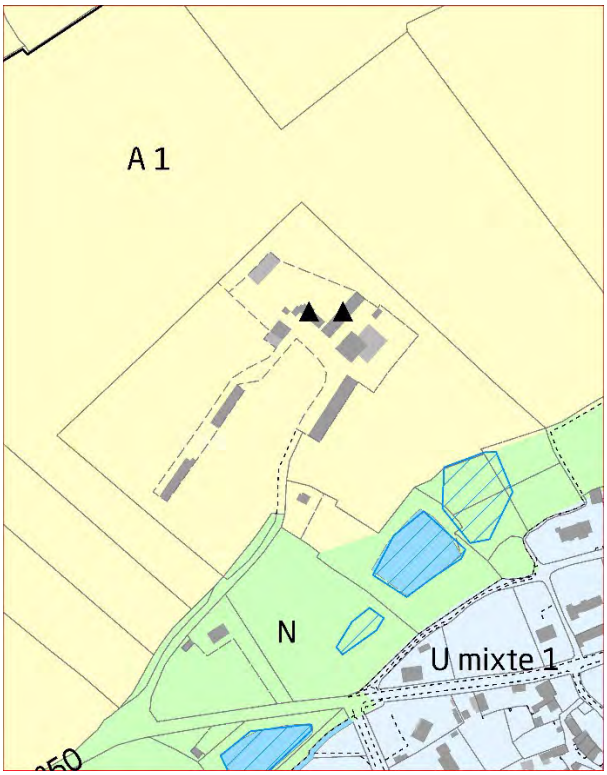
Pièce n°13.9 - La Milesse - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.9 - La Milesse - Plan des hauteurs APRES modification

Fay - La Houdrie - Changement de destination

Afin de permettre le changement de destination à vocation de logement de ces bâtiments agricoles (grange et logement agriculteur), sur un site qui n'a plus vocation agricole, il est proposé d'identifier les bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

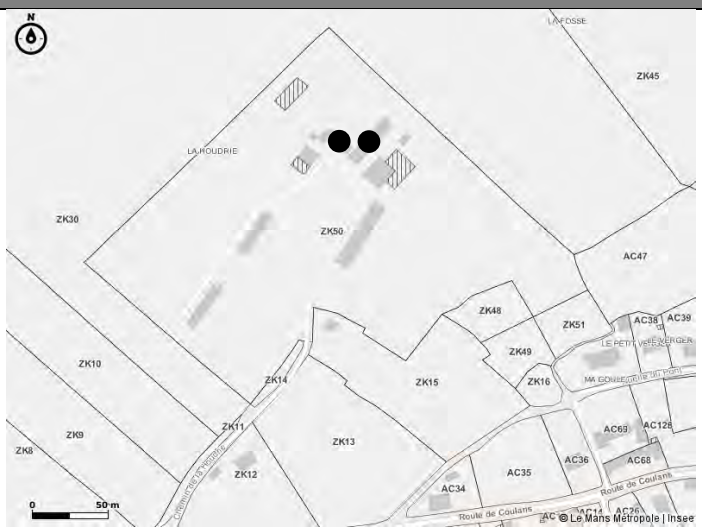
Ce changement de destination permettra la conservation de ces bâtiments témoignages d'un patrimoine rural. Le site est à grande proximité du bourg de Fay et n'appartient plus à un agriculteur depuis 2022.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Pièce n°12.7 - Fay- Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 - Fay - Plan de zonage général APRES modification
	

FAY		
Lieu-dit : La Houdrie	Référence cadastrale :	BE 142

Localisation



Règlement littéral - Compléments au règlement de la zone U équipement

La zone U équipement couvre les grands secteurs d'équipements de l'agglomération ainsi que les principaux secteurs d'équipements communaux. Cela comprend des équipements d'intérêt collectif et service public, mais aussi des activités qui appartiennent à la destination « Centre de congrès et d'exposition » (article 5 de l'Arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions), comme par exemple le parc d'attraction de Papéa à Yvré l'Evêque.

Pour permettre la diversification et le développement de ces activités déjà identifiées en zone U équipement, il est proposé d'élargir la possibilité de constructions de commerces et activité de services, à condition qu'elles soient liées à ces activités. Cela permettra notamment l'évolution de l'activité d'hébergement touristique en lien avec le parc de Papéa.

Extrait du règlement littéral

Les éléments en rouge sont ajoutés

VOCATION DES ZONES - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

6 - La zone urbaine équipement - U équipement

► *Destinations des constructions*

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et service public
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Les constructions liées : - aux équipements d'intérêt collectif et service public - aux centres de congrès et d'exposition
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Restauration			
Cinéma			
Commerce de gros			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt			Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et service public
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Règlement littéral - Assouplissement de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone U éco

L'objectif d'intensification du tissu urbain en zone économique nécessite de revoir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En effet, cette règle impose aujourd'hui un retrait systématique de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Les emprises foncières générées par ces retraits représentent des surfaces parfois importantes qui sont très souvent peu valorisables.

Il est donc proposé de revoir cette règle et d'autoriser des implantations à l'alignement. En cas de retrait celui-ci sera a minima de 1 mètre afin de permettre éventuellement la plantation d'une haie pour traiter la limite de propriété.

Extrait du règlement littéral

Les éléments en rouge sont ajoutés ou modifiés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3 - Dans les zones U éco

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

► *Dispositions générales*

~~Les constructions doivent s'implanter en retrait. Ce retrait est de 5 mètres minimum.~~

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement*. En cas de retrait celui-ci sera au minimum d'un mètre.

► *Dispositions particulières*

Des implantations différentes peuvent être autorisées, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leur nature ou leur fonctionnement le justifie.

Dans le cas d'une extension* ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée dans le prolongement du bâtiment existant pour permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

► *Retrait par rapport à certaines voies**

- Un retrait minimal de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe des Routes Départementales 197, 301, 313, 314, 323, 326, et 338
- Un retrait minimal de 20 mètres doit être observé par rapport à l'axe des Routes Départementales 51, 82, 92, 140, 140bis, 140ter et 145.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension*, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes.

Règlement littéral - Compléments au règlement de la zone U éco 1 concernant les concessions automobiles

La zone U éco 1 correspond aux grandes zones industrielles du territoire. Elle couvre notamment la zone industrielle Sud qui a une vocation historiquement en lien avec l'automobile avec la présence des usines Renault ainsi que de nombreuses concessions automobiles implantées depuis plusieurs années.

Le règlement actuel ne permet pas sur ce secteur la construction de nouvelles concessions automobiles, qui appartiennent à la destination « Artisanat et commerce de détail ».

Or, ces commerces automobiles bénéficient dans le Code du commerce d'un traitement particulier, avec notamment une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale (article L752-2 II du Code du commerce).

Ils ont leur place dans une zone industrielle de part leur caractère distinct des autres commerces de grande surface de type alimentaire ou d'équipement de la maison : parking dédié principalement aux véhicules en vente, service de location de voiture, service de réparation de voiture, etc..

Ainsi, il est proposé d'autoriser en zone U éco 1 les commerces de véhicules automobiles.

Extrait du règlement littéral

Les éléments en rouge sont ajoutés.

3 - La zone urbaine économique à dominante industrielle - U éco 1

► *Caractère de la zone*

Extrait de la pièce n°5 - Justification des choix

« Cette zone correspond aux grandes zones industrielles du territoire.

Afin de conforter le rayonnement et l'attractivité au niveau régional et national, du territoire il est nécessaire d'accompagner et faciliter le développement des entreprises de production présentes sur le territoire.

Le dynamisme des zones industrielles doit être confirmé en privilégiant l'implantation d'activités liées à la vocation dominante de ce secteur tout en laissant la possibilité d'implanter des activités liées au fonctionnement des ces entreprises et répondant aux besoins de leurs salariés ».

► *Destinations des constructions*

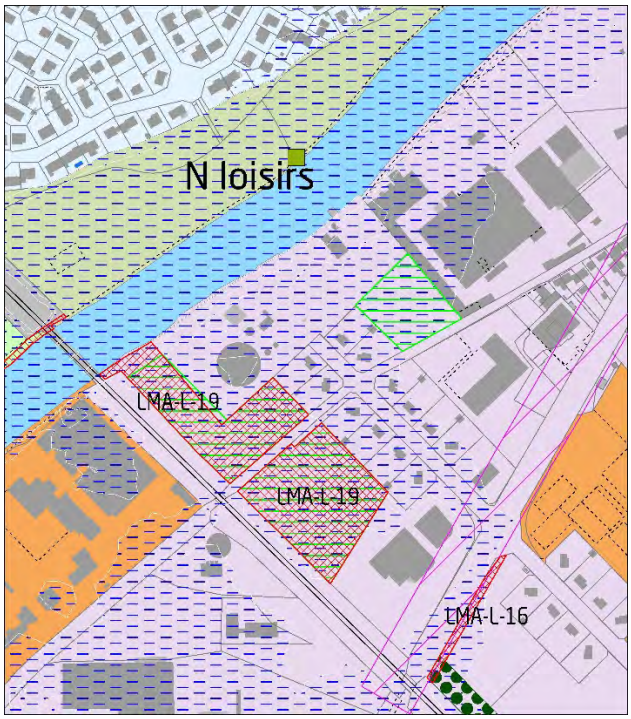
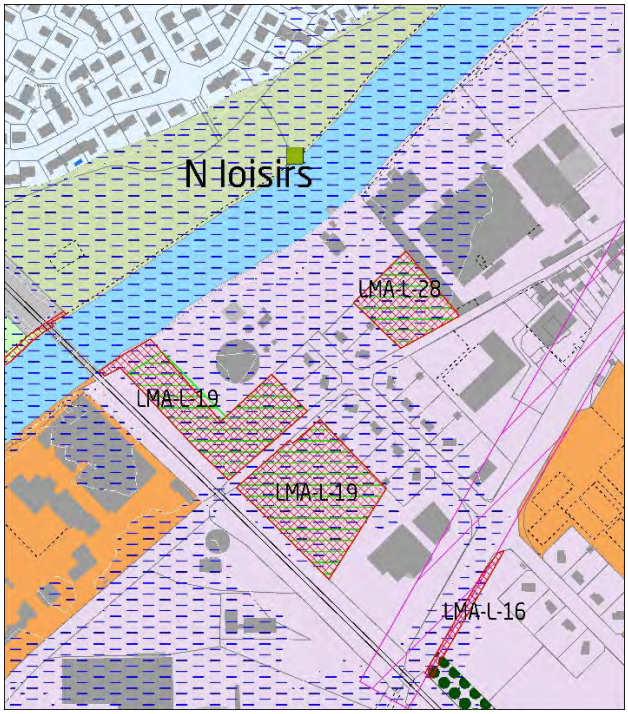
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les constructions destinées aux personnes dont la présence continuelle est nécessaire au bon fonctionnement des constructions ou installations autorisées - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes - Les annexes aux constructions existantes
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			- Les constructions qui ont une surface de plancher* inférieure à 600 m². - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes de plus de 600 m² de surface de plancher* dans la limite de 50 % de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLU communautaire. - Les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles au sens de l'article L752-2 II. du Code du Commerce
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Les constructions liées aux activités autorisées.
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Emplacements réservés

Plusieurs modifications sont proposées concernant les emplacements réservés. Elles entrainent des modifications du plan de zonage sur lequel figurent les emplacements réservés, ainsi que de la liste des emplacements réservés (pièce n°11).

Ajout d'un emplacement réservé dans le secteur de la Chauvinière

Un emplacement réservé LMA-L-28 de 4 226 m² est ajouté rue de l'Angevinière, sur la parcelle cadastrée KW175 pour la réalisation d'un bassin d'orage.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Ce bassin d'orage était initialement prévu sur la parcelle KW148 mais une étude de faisabilité a permis de relocaliser ce projet sur la parcelle KW175.

Aussi, il est proposé de revoir l'objet de la réserve de l'emplacement réservé LMA-L-19 couvrant la parcelle KW148, en lien avec les travaux sur la station d'épuration de la Chauvinière.

Objet de la réserve actuel pour l'emplacement réservé LMA-L-19

« Réalisation d'un bassin d'orages et le renforcement du traitement de la station d'épuration de la Chauvinière - rue de l'Angevinière »

Objet de la réserve en projet pour l'emplacement réservé LMA-L-19

« Renforcement du traitement de la station d'épuration de la Chauvinière - rue de l'Angevinière »

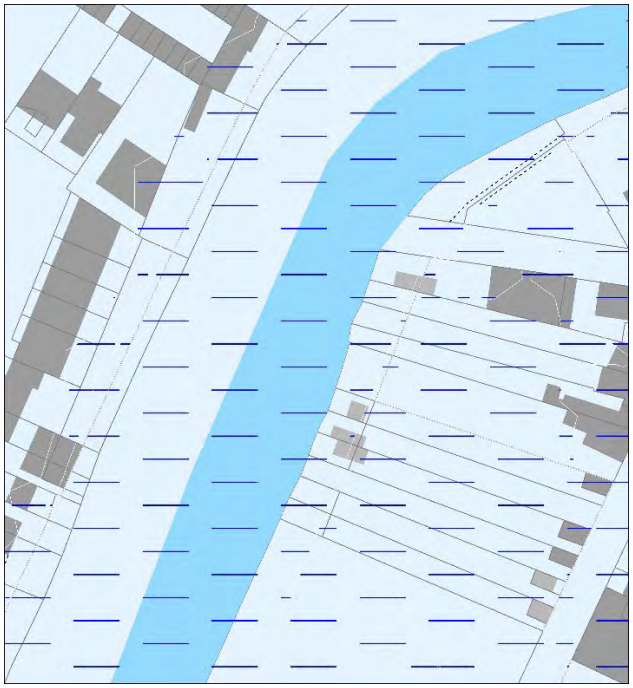
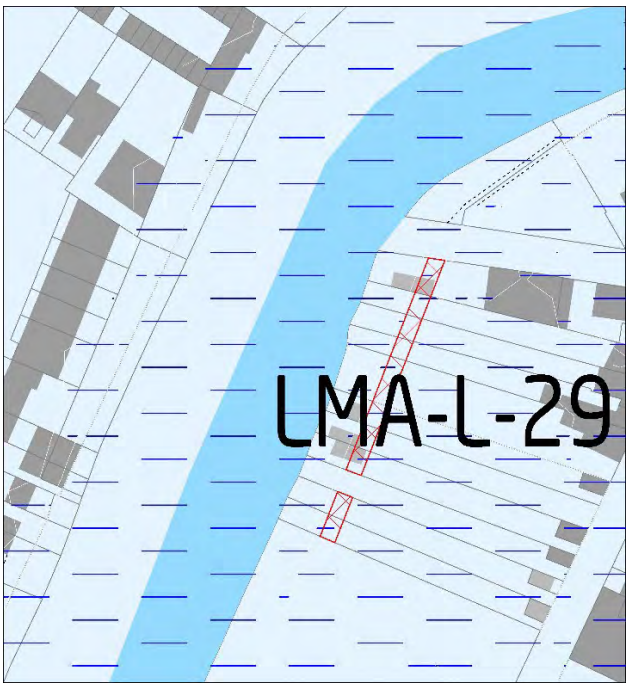
Ajout d'emplacements réservés pour la gestion des digues

Dans le cadre de sa compétence Prévention des Inondations, Le Mans Métropole a construit et doit gérer trois digues. Deux d'entre elles sont construites sur ou en bordure de terrains privés.

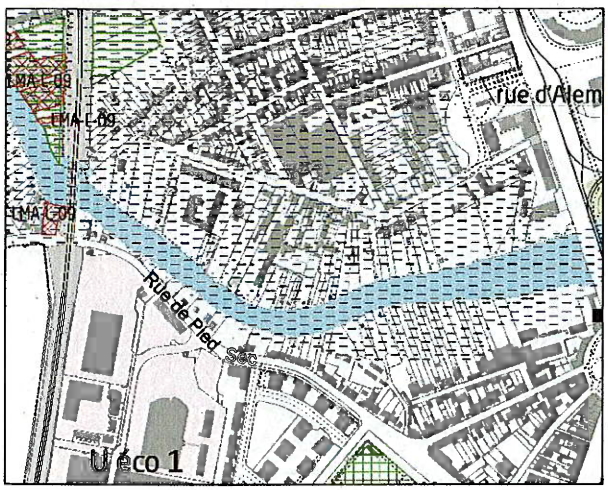
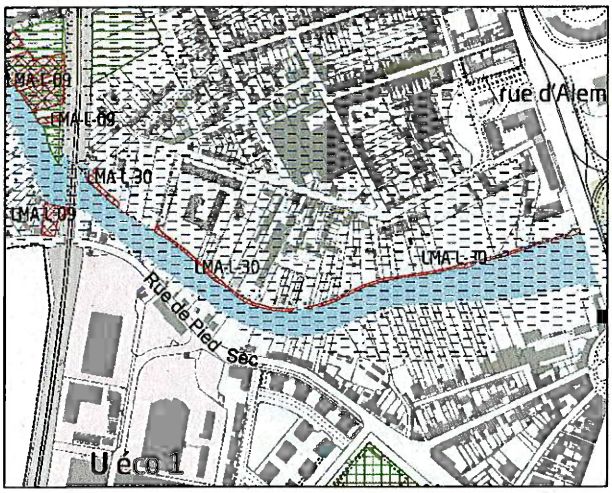
Afin d'améliorer la gestion de celles-ci, de régulariser la situation foncière, et dans l'opportunité de réaliser un cheminement piéton à long terme, il est nécessaire de réaliser des acquisitions foncières le long des digues.

Il est donc proposé l'ajout de deux emplacements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole :

- le long de la digue Australie au niveau de la rue de Clarence afin de faciliter l'entretien des palplanches et du système de drainage : emplacement réservé LMA-L-29, de 211 m²,

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

- entre l'Huisne et la digue Crétois pour faciliter le contrôle de la digue qui ne peut aujourd'hui se faire qu'en bateau, et pour permettre à long terme la réalisation d'un cheminement : emplacement réservé LMA-L-30, de 1816 m².

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Le Mans Métropole

Vu pour être annexé à la délibération n° 18
du Conseil Communautaire du
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du pôle des Assemblées

18- Le Mans Métropole - Modification n°5 du PLU Communautaire - Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Franck BRETEAU

Le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole porte plusieurs adaptations mineures permettant ou facilitant la mise en œuvre de projets sur le territoire. Il comprend notamment :

- la création d'une OAP secteur d'aménagement sur le secteur « Centre Commercial des Sablons » au Mans,
- la création d'une OAP sectorielle sur le site de la ferme du Petit Plessis à Chaufour-Notre-Dame,
- la modification de plusieurs OAP sectorielles (Rue de l'Activité au Mans, Lavandières au Mans, Mare aux Bœufs sur Sargé-lès-Le Mans, Le Sorbier à Pruillé le Chétif) pour les adapter aux évolutions des projets mis en œuvre sur ces secteurs,
- des adaptations du règlement graphique, en particulier du zonage sur les secteurs de La Mare aux Bœufs sur Sargé-lès-Le Mans et de la rue de la Gare sur La Milesse, sur lesquels les projets ont évolué,
- des ajustements du règlement littéral pour faciliter les projets en zones d'activités ou en zone d'équipement,
- l'ajout d'emplacements réservés.

Cette évolution du Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme relatif à la modification. Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne procèdent pas à l'ouverture d'une zone à l'urbanisation.

Le projet de modification n°5 est détaillé dans la notice de présentation jointe à la présente délibération.

<u>Autorité environnementale</u>

Considérant les éléments présentés dans la notice de présentation jointe à la présente délibération, et en particulier que ces évolutions :

- concernent des zones urbaines ou à urbaniser déjà identifiées dans le PLU,
- facilitent la densification de certains secteurs urbanisés, dans un objectif de maitrise de la consommation d'espaces,

Il est estimé que ce projet de modification n°5 du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, et qu'à ce titre il n'est pas nécessaire de réaliser d'évaluation environnementale.

Par décision n° PDL 005019 du 2 octobre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°5 du PLU Communautaire.

Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la transmission du projet de modification n°5 du PLU Communautaire, les Personnes Publiques Associées suivantes ont émis un avis sur le dossier :

- Monsieur le Préfet,
- la Chambre d'Agriculture,
- le Département de la Sarthe,
- le Pays du Mans.

Ces avis sur le projet de modification du PLU Communautaire sont favorables.

Monsieur le Préfet a formulé trois recommandations :

- revoir le périmètre de l'OAP secteur d'aménagement « Centre commercial des Sablons » au Mans afin de respecter les limites de la zone naturelle actuelle au Sud du secteur,
- clarifier la rédaction du règlement de la zone U éco 1 sur les dispositions concernant les commerces de véhicules et de motocycles,
- supprimer ou renouveler les périmètres d'attente arrivés à expiration.

Le Pays du Mans, autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, a formulé une observation concernant les évolutions du site de La Mare aux Bœufs à Sargé-lès-Le Mans, en particulier l'implantation d'hébergements à destination des séniors dans ce secteur éloigné des centralités.

La Chambre d'Agriculture et le Département de la Sarthe ont émis un avis favorable sans observations particulières.

Les réponses apportées par Le Mans Métropole aux recommandations de Monsieur le Préfet et à la remarque du Pays du Mans figurent aux dernières pages du rapport du commissaire enquêteur, dans le mémoire en réponse de Le Mans Métropole, joint à la présente délibération.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n°E25000213 / 72 en date du 7 octobre 2025, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Maurice BERNARD en tant que commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 00248 du 6 novembre 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole.

Cette enquête s'est déroulée du jeudi 4 décembre 2025 au lundi 5 janvier 2026. Le dossier soumis à enquête était consultable à l'Hôtel de Ville du Mans, la mairie de La Milesse et la mairie de Sargé-lès-Le Mans, accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations. Le dossier d'enquête pouvait également être consulté en ligne par le public sur un site internet dédié comprenant un registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, dont 2 à l'Hôtel de Ville du Mans, et une sur les communes de La Milesse et Sargé-lès-Le Mans.

Au cours de cette enquête, 24 observations ont été recueillies.

Ces observations ont porté sur :

- le secteur des Lavandières au Mans (15 observations),
- le secteur de la Rue de l'Activité au Mans (4 observations),
- le secteur de la Mare aux Bœufs (1 observation),

- des demandes concernant des cas particuliers en dehors du sujet de l'enquête sur les communes de Chaufour-Notre-Dame, Fay, La Chapelle St Aubin et La Milesse (4 observations).

Le commissaire enquêteur a remis le 13 janvier 2026 le procès-verbal de synthèse des observations. Le Mans Métropole a transmis en retour le 26 janvier 2026, ses éléments de réponse sur les questions soulevées par le commissaire enquêteur.

Après avoir analysé le projet de modification n°5 du PLU Communautaire, l'avis des personnes publiques associées, l'ensemble des remarques du public et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 5 février 2026 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :
- le dossier soumis à l'enquête était lisible, accessible et a permis une facile appropriation par le public du projet,
- l'enquête s'est bien déroulée conformément à l'arrêté d'enquête, que la publicité a été efficiente et que le public a pu s'exprimer dans de bonnes conditions,
- le projet d'adaptation de l'OAP des Lavandières au Mans vise à éviter les espaces soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation, à prendre en compte les problématiques de mobilités et à maintenir la nature dans ce secteur,
- Le Mans Métropole a manifesté son souhait de mettre en place une concertation de qualité sur le secteur des Lavandières, ainsi que sur le secteur de la rue de l'Activité au Mans, dans l'hypothèse d'un projet immobilier,
- les réponses apportées à l'ensemble des observations, des remarques des Personnes Publiques Associées, et des questions posées par le Commissaire enquêteur sont estimées satisfaisantes,
- l'ensemble des adaptations répondent à la recherche d'utilité publique souhaitée dans le cadre d'un développement nécessaire du PLUi.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable sans réserve, à la modification n°5 du PLU Communautaire.

Cet avis favorable est assorti d'une recommandation à organiser une concertation avec les riverains dans la mise en œuvre des projets sur les secteurs des Lavandières et de la rue de l'Activité au Mans.

Le rapport, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur, comprenant également le mémoire en réponse de Le Mans Métropole à l'ensemble des observations soulevées, sont annexés à la présente délibération.

<u>Prise en compte des avis et observations du public</u>

A l'issue de l'enquête publique, un travail d'analyse portant sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations déposées aux registres d'enquête a été mené afin de déterminer les suites à donner et par voie de conséquence, les modifications à apporter au projet de modification du PLU Communautaire.

Ce travail a permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier.

Il est proposé d'apporter deux ajustements au projet de modification n°5 du PLU Communautaire :
- Sur la commune de Fay, afin de répondre favorablement à l'observation formulée concernant le site de la Houdrie, il est proposé d'identifier au plan de zonage ce bâtiment situé en zone agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Sur la commune du Mans, afin de prendre en compte la remarque de Monsieur le Préfet concernant une erreur matérielle dans le périmètre de l'OAP secteur d'aménagement « Centre Commercial des Sablons », il est proposé de corriger le périmètre en excluant la parcelle EK 114.

La notice de présentation de la modification n°5 du PLU Communautaire est modifiée et complétée pour prendre en compte ces modifications complémentaires.

Il convient de préciser que ces évolutions apportées au projet de modification n°5 du PLU Communautaire sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

En conséquence, au vu de l'exposé ci-dessus et de l'avis favorable du commissaire enquêteur je vous propose mes Chers Collègues :

- de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur ce projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire,
- d'approuver la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire assortie des ajustements présentés ci-dessus, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire modifié sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire modifié, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Le dossier de modification n°5 du PLU Communautaire dans sa globalité est consultable au service Etudes Urbaines/Planification de la Direction Urbanisme/Qualité Architecturale.

Le dossier « papier » annexé à cette délibération est déposé en Préfecture, du fait de l'impossibilité de transmission par voie dématérialisée.

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- La notice de présentation de la modification n°5,
- Le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, comprenant le mémoire en réponse de Le Mans Métropole,
- Les plans de zonage général modifiés de Chaufour-Notre-Dame secteurs Nord et Sud, Fay secteur Nord, La Milesse secteur Nord, Le Mans secteurs Nord-Est, centre-ouest et centre-est, Sargé-lès-Le Mans secteur Ouest (pièces n°12.5a, 12.5b, 12.7a, 12.9a, 12.10b, 12.10c, 12.10d, 12.17a du PLU),
- Les plans des hauteurs modifiés de Aigné, La Milesse secteur Nord, Le Mans secteurs Nord Est et Centre-Est, Sargé-lès-Le Mans (pièces n°13.1, 13.9a, 13,10b, 13.10d. 13.17 du PLU),
- Le plan du coefficient nature modifié de Le Mans secteur Centre-Est (pièce n°14.10d),
- Les Orientations d'Aménagement Sectorielles modifiées (pièce n°8.3),
- Les Orientations de Secteurs d'Aménagements modifiées (pièce n°8.4),
- Le règlement littéral modifié (pièce n°10.1),
- La liste des emplacements réservés (pièce n°11).

Votes

69 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU, Jean-Yves LECOQ, Blandine AFFAGARD, Jean-Philippe MONTEIL, Sophie MOISY pouvoir donné à Cécile LEROUX, Franck BRETEAU, Nicolas AUGEREAU, Cécile LEROUX, Onur YILMAZ, Laurent PARIS, Quentin PORTIER, Renée KAZIEWICZ, Muriel CABARET, Christian LACOSTE, Serge CIGANA, Christophe COUNIL, Nordine ARIK, Joël PANNETIER, Yves CALIPPE, Francine BAUDON-BRULE, Yolaine CHAPPUIS-YARD, Lydia HAMONOU-BOIROUX, Catherine BRULE-DELAHAYE, Michaël GUIHARD, Sylvie AVRIL, Marie-Julie LOYER-LEMERCIER, Ludivine BOMMERT-MENARD, Nathan CHARON, Rémi MARCHAND, Alexandre LECHAT, Marietta KARAMANLI, Samuel GUY, Emmanuel BRASSEUR, Imane BOUNOUH pouvoir donné à Samuel GUY, Marc GIUDICE, Victoria VIGNERAL (de) pouvoir donné à Marc GIUDICE, Catherine BOUCHE, Sylvie MORIN, Alexis BRAUD GALLOT-LAVALLEE, Céline HEMAM DESSAM, Youssef BEN AMAR, Gaëtan CORDELET, Béatrice GRINDA, Fabrice LECOQ, Sandrine PLU, Christophe MASSE, Isabelle COZIC-GUILLAUME, Claire HOUYEL, Jean-Luc ABRAHAM, Eliane ANDRE, Jérôme JANOUNY, Mickaël JUIGNE pouvoir donné à Francine BAUDON-BRULE, Xavier CONTANT, Dominique RAVENEL, Patrick DESMAZIERES, Jocelyne LAUGER pouvoir donné à Patrick DESMAZIERES, Carole HEULOT, Laurent BREMOND, Yvan GOULETTE, Anita BUROT, Valérie DUMONT, Karine MULLET, Pascal JOUANNY, Patrice LEBOUCHER pouvoir donné à Pascal JOUANNY.

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : DEL268176H1

Publication le 03 juin 2026

Délibération exécutoire le 03 juin 2026

DGA Développement
Urbanisme
Qualité Architecturale

N° 00033
du Registre
des Arrêtés

Objet : Le Mans Métropole - Mise à jour n°6 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-60 et R.153-18 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole, approuvé le 30 janvier 2020, avec une dernière évolution par modification approuvée le 18 décembre 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 août 2025 portant approbation de la modification du PPRI de la vallée de l'Huisne ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 28 mai 2025 instaurant un périmètre de sursis à statuer sur le secteur des Lavandières au Mans ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Le Mans Métropole du 27 novembre 2025 instaurant un périmètre de sursis à statuer sur le secteur Rue de la Gare – Rue de St Ouen à La Milesse ;

Vu l'arrêté n°2025/DRAC/CRPA1/8 du 7 juillet 2025 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancien siège social de la société Chappée et fils au Mans ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 18 décembre 2025 modifiant le périmètre de sauvegarde du commerce, de l'artisanat et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2025 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports routières dans le département de la Sarthe ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de la Sarthe ;

Arrête

Article 1er : La mise à jour n°6 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire porte sur les pièces n°15, 16.10a, 19.2, 23.a, 23.b, 24.3, 24.8.

Les pièces n°15 « Liste et descriptif des servitudes d'utilité publique » et n°16.10a « Plan des servitudes du Mans (Nord-Ouest) » du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole sont mises à jour, afin d'y inscrire un

nouveau monument historique au 100 rue Gambetta au Mans, institué par l'arrêté DRAC du 07 juillet 2025.

La pièce n°19.2 « Plan de prévention du risque naturel d'inondation des communes de la vallée de l'Huisne » du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole est mise à jour, afin de modifier le règlement du PPRI, modifié par l'arrêté préfectoral du 07 août 2025.

Les pièces n°23.a et n°23.b « Infrastructures classées vis-à-vis du bruit » du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole sont mises à jour, suite à la révision du classement sonore des infrastructures de transports routières et de transports ferroviaires dans le département de la Sarthe, par les arrêtés préfectoraux du 10 septembre 2025 et du 28 décembre 2020.

La pièce n°24.3 « Périmètres de Droit de Préemption Urbain » du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole est mise à jour, afin d'y inscrire 6 nouveaux périmètres de droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ainsi que la suppression du périmètre existant place de la République, institués par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 18 décembre 2025.

La pièce n°24.8 « Périmètres de sursis à statuer » du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole est mise à jour, afin d'y inscrire deux nouveaux périmètres de sursis à statuer, institués par les délibérations du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 28 mai 2025 pour le secteur des Lavandières au Mans et du 27 novembre 2025 pour le secteur Rue de la Gare – Rue de Saint Ouen à La Milesse.

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, et dans les mairies des communes membres.

Article 3 : Le document est tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, au service Urbanisme-Foncier de Le Mans Métropole, immeuble Condorcet, 16 avenue François Mitterrand, 72000 Le Mans.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article R.421-5 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans les deux mois suivant sa publication.

Article 5 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 17 février 2026

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

RÉVISION ALLÉGÉE N°6

18 décembre 2025

▶ Notice de présentation

Secteur Gruau
Sargé-lès-Le Mans

Le Mans Métropole
Communauté urbaine

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE 5

1. Localisation

2. Description

2 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 8

3 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL 9

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

3. Incidence sur les zones humides

4. Incidence sur l'eau potable

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

6. Incidence sur l'assainissement

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

8. Incidence sur des sites pollués

9. Incidence sur les risques et nuisances

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Conclusion

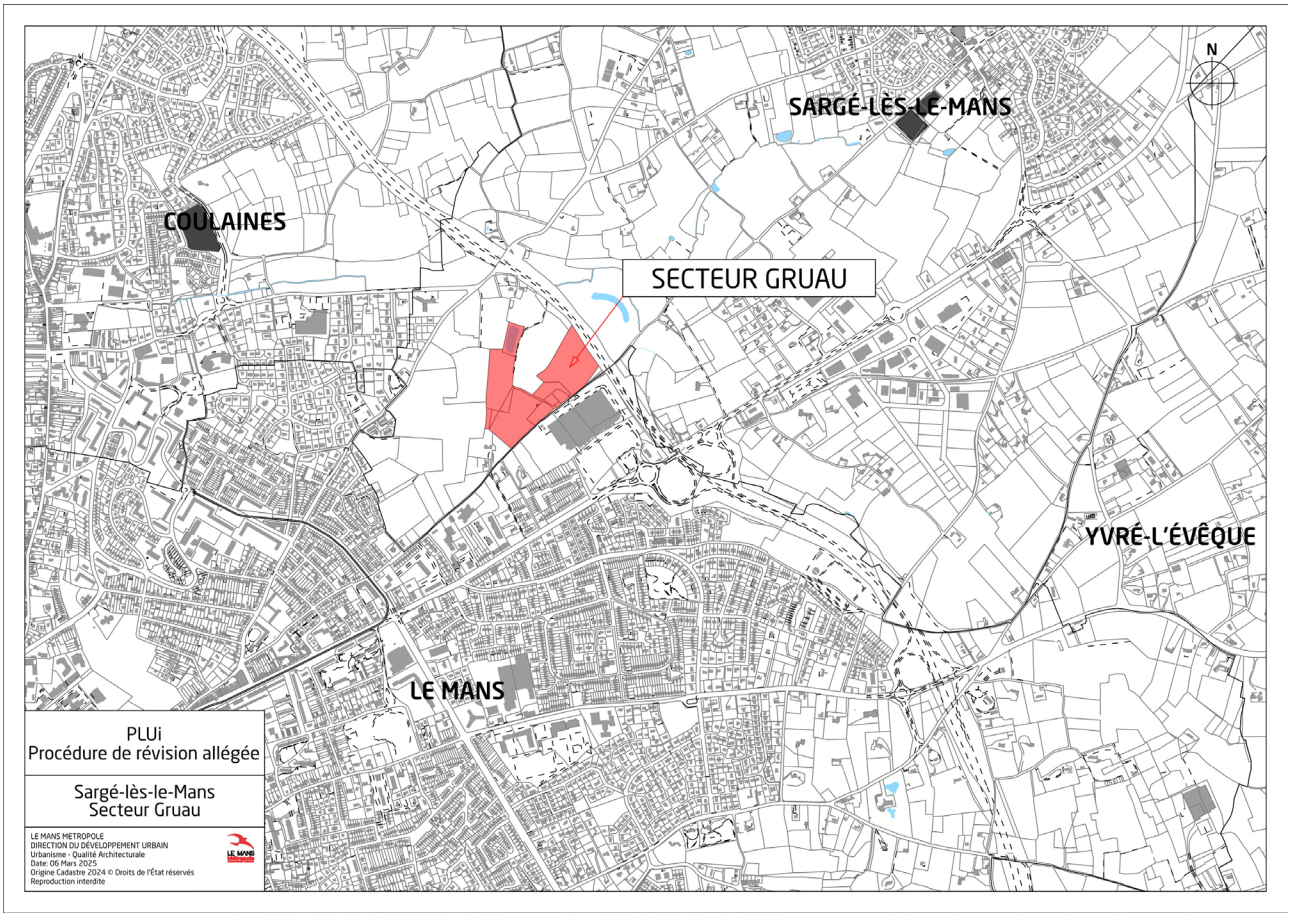
4 - ANNEXE 11

Rapport d'expertise écologique

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024
Mise à jour n°5	Le Mans / Servitudes restriction sol pollué	31 janvier 2025
Révision allégée n°3	Saint-Saturnin / Beaurepaire	28 mai 2025
Révision allégée n°4	Saint-Saturnin / Chatenay	28 mai 2025
Modification n°3	Saint-Georges-du-Bois / Val de l'Orne	9 octobre 2025



La présente révision du PLU Communautaire concerne les parcelles cadastrées section AT n° 99, 100, 101, 102, 103, 104, 302, 303, 304, 305, 308 et 396 classées en zone agricole (A1) au PLU Communautaire en vigueur et situées aux lieux-dits « Le Pré de Gruau », « Gruau », « Le Jardin de Gruau », « Le Verger de Gruau » et « Le Pré de la Grande Brétèche » à Sargé-lès-Le Mans.

Elle a pour objet de modifier le règlement graphique afin de conforter le caractère naturel et préserver la biodiversité de ce secteur dit « Gruau », dont la majeure partie des terres ne sont rattachées à aucune exploitation agricole.
Par ailleurs, le site ayant fait l'objet d'investigations environnementales, il est proposé d'étendre le périmètre de la zone humide identifiée à proximité du plan d'eau au nord du site.

Les modifications apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles se font dans le cadre des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Ces modifications portent sur la pièce du PLU Communautaire suivante :

- Le règlement graphique (pièce 12.17a) du PLU Communautaire.

1 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

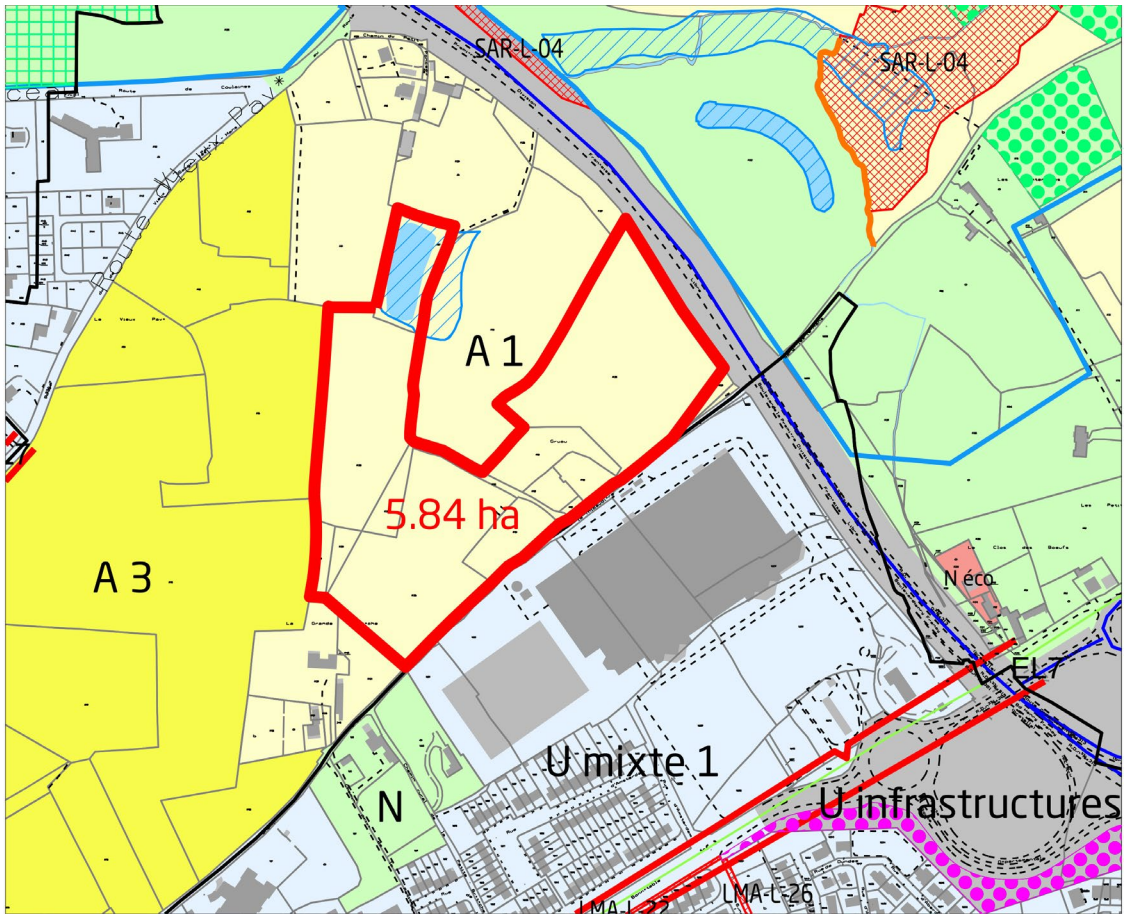
1. Localisation

Le secteur, situé à l'extrémité sud-ouest de la commune de Sargé-lès-Le Mans, en limite de la ville du Mans, couvre une superficie d'environ 58 400 m².

L'accès au site se fait depuis le chemin des Fontenelles qui constitue la limite de commune entre Sargé-lès-Le Mans et Le Mans.

Le site est bordé :

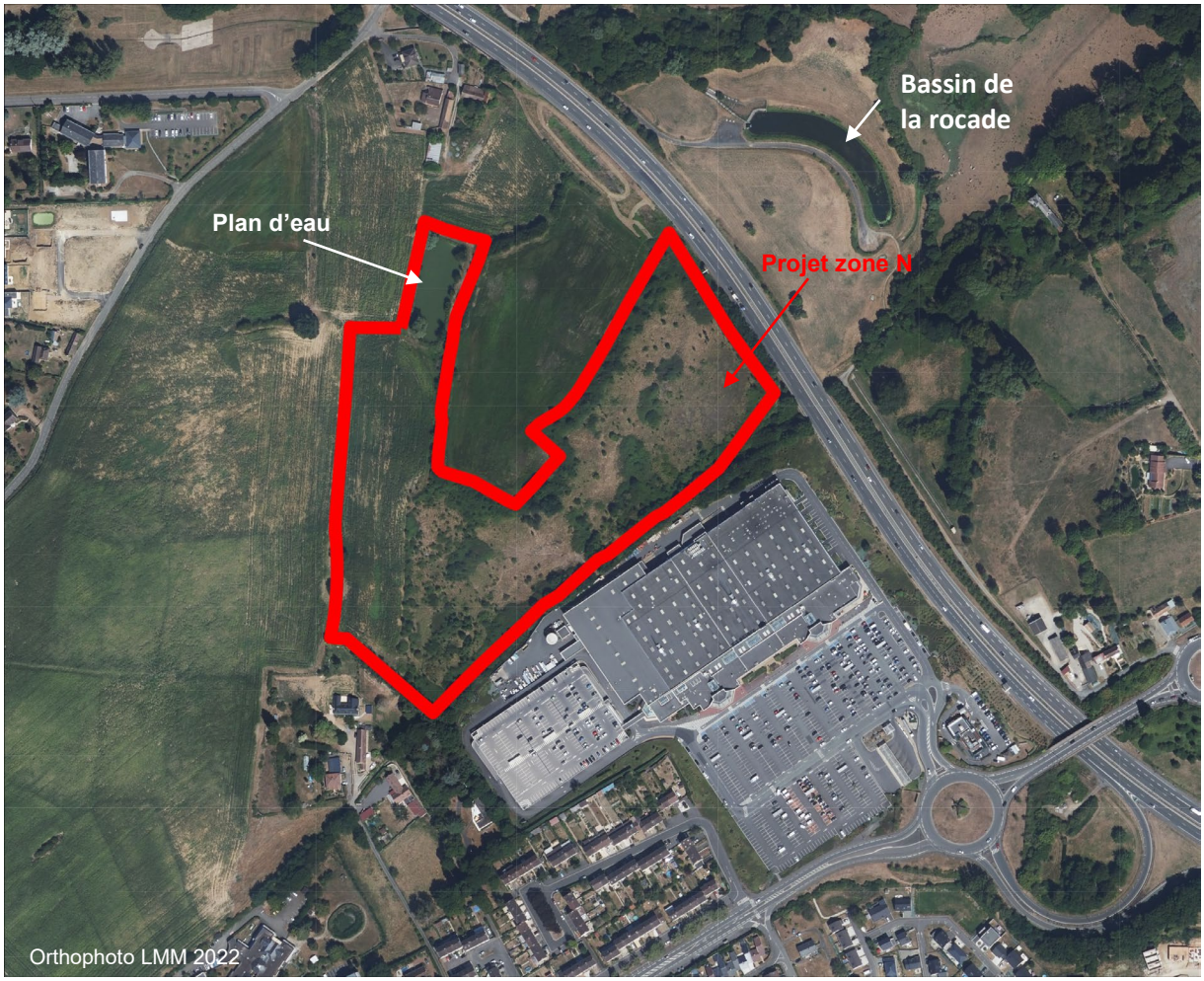
- Au nord par des terrains à usage agricole classés en zone agricole A1.
- A l'est par la déviation nord-est du Mans (RD 313) classée en U infrastructures.
- Au sud par le centre commercial des Fontenelles classé en zone U mixte 1.
- À l'ouest par trois habitations classées également en zone agricole A1.



2. Description

Le secteur « Gruau » recouvre des espaces naturels constitués de prairies en friche et de fourrés. Il est bordé, au sud, par le chemin creux doublement boisé des Fontenelles et au nord par des espaces agricoles sur lesquels se trouve également un plan d'eau.

Les terrains appartiennent aux sociétés propriétaires du centre commercial des Fontenelles, situé sur la commune du Mans, en limite du site.

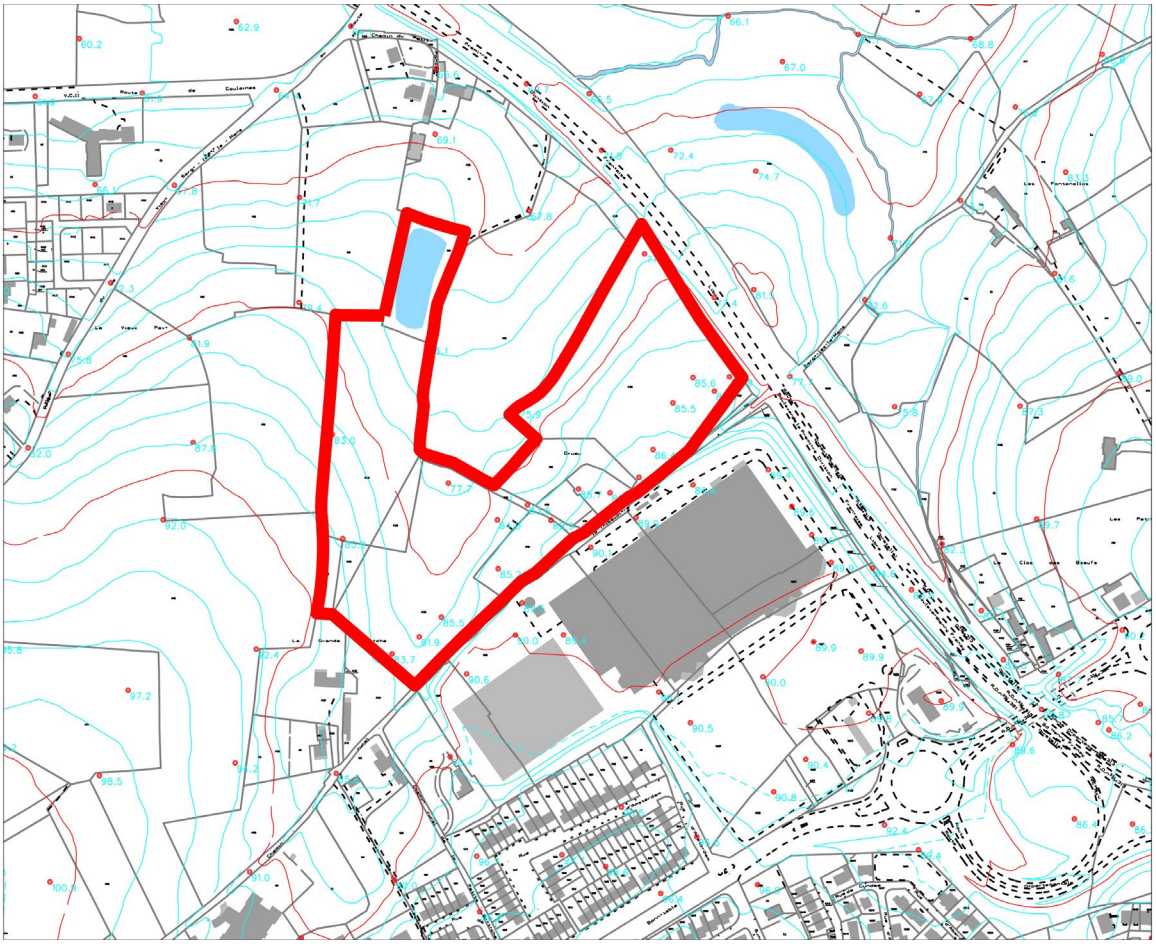


Le propriétaire de ce foncier souhaite valoriser ces espaces aujourd'hui en friche dans une démarche respectueuse des enjeux environnementaux et, par la même occasion, envisager l'infiltration, au moins en partie, des eaux pluviales du centre commercial.

Dans cet objectif, une expertise écologique, comprenant un inventaire faune et flore, a été réalisée (rapport en annexe).
Cette expertise a permis de relever différentes espèces protégées, notamment des oiseaux, tel que le Martin pêcheur ou le chardonneret élégant, qui montrent un fort intérêt environnemental de ces espaces naturels.

L'étude a également permis de confirmer la présence d'une zone humide autour du plan d'eau avec un périmètre plus étendu que celui indiqué sur le règlement graphique du PLU Communautaire.

Le site a une topographie marquée par une pente importante avec un point haut à 86 m en bordure du chemin des Fontenelles, et un point bas à 75 m au niveau du plan d'eau.



2 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les parcelles concernées se situent en zone agricole (A1) au Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

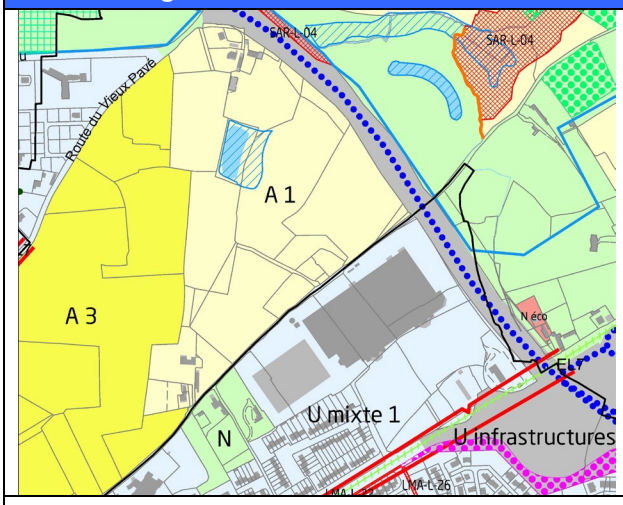
La majeure partie du secteur est couvert de terres naturelles non exploitées.
La parcelle exploitée au sud du plan d'eau est, quant à elle, concernée par la zone humide.

Au vu de ces éléments et de la présence d'espèces protégées, ce classement en zone A1 ne parait pas pertinent eu égard à l'intérêt environnemental de ces parcelles.

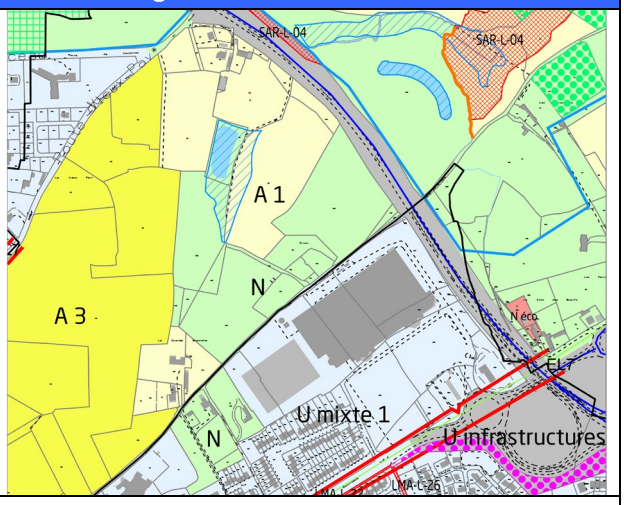
Il est donc proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire en reclassant les parcelles de ce secteur (soit environ 58 400 m²) en zone naturelle générale (N) et en étendant le périmètre de la zone humide.

L'objectif de cette révision est donc de modifier le règlement graphique sur ce secteur afin de mieux correspondre à la nature du sol.

Pièce n°12.17a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification



Pièce n°12.17a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



- U mixte 1 - Zone urbaine mixte générale
- U infrastructures - Zone urbaine infrastructures
- A 1 - Zone agricole générale
- A 3 - Zone agricole non constructible
- N - Zone naturelle générale
- N éco - Activités économiques en zone naturelle
- Axes routiers sur lesquels la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération
- Boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Haies protégées pour leur rôle hydraulique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Zones humides
- Limite de commune
- Emplacements réservés
- PT3 - Servitudes rattachés aux réseaux de communications
- EL7 - Servitudes Alignement

3 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence du projet proposé dans le cadre de cette procédure de révision allégée sur l'environnement. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- les zones humides,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a réalisé un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire.

Des études spécifiques couvrant le territoire de Sargé-lès-Le Mans ont été menées par le bureau d'études ASTER en 2013.

Le secteur de Gruau n'est situé dans aucun des réservoirs écologiques, lesquels ont été identifiés de l'autre côté de la déviation qui borde le site.

Pour autant, l'expertise écologique réalisée par le bureau d'étude SEROT ECOLOGUE montre que ce côté de la déviation présente également un intérêt en termes de biodiversité.
Le rapport final de cette expertise est annexé à la présente notice et expose l'ensemble des éléments de biodiversité à prendre en compte, ainsi que des mesures pour la préserver.
Le projet de classement en zone naturelle constitue l'une des mesures à mettre en œuvre pour contribuer à la préservation du milieu naturel existant et de sa biodiversité.

Ainsi, le projet a une incidence positive sur les milieux naturels et la biodiversité.

Le projet ne conduit pas à réduire un Espace Boisé Classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne porte pas atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet conduit à retirer de la zone agricole (A1) 5,84 hectares et à les intégrer en zone naturelle.
Sur le secteur délimité, seule une parcelle (cadastrée AT 303 d'une surface de 1,17 ha) est à usage agricole. Elle est exploitée dans la continuité des terres qui lui sont contigüe au nord du secteur.
Le classement en zone naturelle ne conduit pas à supprimer cet usage.

Cette parcelle pourra toutefois faire l'objet d'une gestion particulière pour assurer le maintien de la biodiversité et la zone humide qui l'entourent.

3. Incidence sur les zones humides

Le projet conduit à conforter la protection de la zone humide initialement identifiée au PLU Communautaire en étendant son périmètre au sud du plan d'eau existant.

4. Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le règlement de la zone naturelle « N » permet la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Actuellement les eaux pluviales du centre commercial, situé au point haut par rapport au secteur, sont rejetées dans une canalisation alimentant le bassin, dit « bassin de la rocade » (voir figure page 6), situé de l'autre côté de la déviation.

Le propriétaire du centre commercial pourra, s'il le souhaite, améliorer la gestion de ses eaux pluviales en captant une partie de celles-ci et en les reportant sur le secteur qui constitue leur bassin naturel.

Les ouvrages éventuels pourront être réalisées sous réserve de leur compatibilité avec les mesures de préservation de la biodiversité précitée.

Aussi, le projet contribue à améliorer la gestion des eaux pluviales du secteur.

6. Incidence sur l'assainissement

Le projet n'a pas d'impact sur l'assainissement.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet maintient le paysage existant et n'a pas d'impact sur du patrimoine bâti.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. Incidence sur les risques et nuisances

Le projet de révision n'entraine pas de risques et nuisances dans la mesure où le caractère naturel du site est conservé.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet de révision a une incidence positive sur l'air et le climat puisque le caractère naturel du site est conforté.

Conclusion

Considérant que le projet a pour finalité de prendre en compte les enjeux environnementaux en confortant son caractère naturel et en mettant en lumière l'intérêt de sa biodiversité,

il est estimé que ce projet de révision allégée du PLU Communautaire n'a pas d'incidences négatives notables sur l'environnement.

4 - ANNEXE

Rapport final d'expertise écologique - inventaire faune et flore

Maitre d'ouvrage : SYNDIC SICOM 2

Bureau d'études : SEROT ECOLOGUE - Ecologue indépendant

38- Sargé-lès-Le Mans - Secteur du Gruau - Révision du PLU Communautaire - Procédure allégée n°6 - Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Marcel MORTREAU
M. Jean-Yves LECOQ

Objet de la procédure

Par délibération en date du 3 avril 2025, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a prescrit la révision – procédure allégée - du PLU Communautaire sur le secteur du Gruau à Sargé-lès-Le Mans.

L'objet de cette adaptation est la modification du zonage de ce secteur actuellement classé en zone agricole vers une zone naturelle afin de correspondre mieux à la réalité naturelle et non agricole du site.

Lors de sa séance du 26 juin 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision allégée du PLU Communautaire portant sur le secteur de Gruau, au regard du bilan de concertation et de l'avis de l'autorité environnementale du 5 juin 2025 qui dispense le projet d'une évaluation environnementale.

Avis des Personnes Publiques Associées

Ce projet a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint avec une réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 3 juillet 2025. L'examen du dossier a conduit à un avis favorable de l'ensemble des participants.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été sollicité. Réunie le 15 juillet 2025, la commission a donné un avis favorable au projet de révision allégée n°6 du PLU Communautaire.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, par décision n° PDL 002575 du 5 juin 2025, a confirmé l'absence de besoin d'évaluation environnementale sur le site. Elle a recommandé de mobiliser les outils du Code de l'urbanisme pour protéger efficacement les éléments composant la trame écologique locale mis en exergue par le diagnostic écologique. Pour cela, le projet de révision allégée n°6 prévoit l'agrandissement du périmètre de protection de la zone humide identifiée dans le plan de zonage.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n°E25000107 / 72 en date du 22 mai 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Maurice BERNARD, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°168 du 18 juillet 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de révision allégée n°6 du PLU Communautaire, ainsi que les projets de révision allégée n°5 et de modification n°4 dans le cadre d'une enquête publique unique.

Cette enquête s'est déroulée du 1er au 30 septembre 2025 inclus. Le dossier soumis à enquête, accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations, était consultable à l'Hôtel de Ville du Mans, à la mairie de Sargé-lès-Le Mans, à la mairie de Mulsanne et à la mairie de Champagné. Un registre dématérialisé a également été mis en place, sur lequel le public pouvait consulter le dossier et transmettre ses observations. Le public pouvait également formuler ses observations par courrier électronique ou par courrier postal.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences dans les mairies de Sargé-lès-Le Mans, Mulsanne, Champagné et du Mans.

Au cours de cette enquête, aucune observation portant sur ce projet de révision allégée sur le secteur de Gruau n'a été déposée.

Dans son procès-verbal de synthèse remis le 7 octobre 2025, Monsieur le commissaire enquêteur a pris acte de l'absence de remarques particulières sur ce projet.

Après avoir analysé le projet de révision allégée n°6 du PLU Communautaire, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'ensemble des remarques du public, le mémoire en réponse de Le Mans Métropole et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 30 octobre 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant les éléments du projet, la bonne présentation du dossier, la bonne conduite de l'enquête, et l'absence d'élément qui s'opposerait à cette approbation, l**e commissaire enquêteur a donné un avis favorable** au projet de révision allégée n°6 du PLU Communautaire portant sur le secteur de Gruau à Sargé-lès-Le Mans.

Approbation

En conséquence, au vu de l'avis favorable émis par Monsieur le commissaire enquêteur, l'avis favorable des Personnes Publiques associées et de la CDPENAF, je vous propose mes Chers Collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la révision – procédure allégée – n°6 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire révisé sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire révisé, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Votes

65 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU, Joël LE BOLU, Patricia CHARTON pouvoir donné à Claude PETIT-LASSAY, Marcel MORTREAU, Renée KAZIEWICZ pouvoir donné à Christine POUPINEAU, Jean-Yves LECOQ, Claude PETIT-LASSAY, Franck BRETEAU pouvoir donné à Isabelle LEBALLEUR, Quentin PORTIER, François EDOM pouvoir donné à Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Thierry TOUCHE pouvoir donné à Florence PAIN, Christophe COUNIL, Florence PAIN, Lydia HAMONOU-BOIROUX, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE, Serge CIGANA pouvoir donné à Christophe COUNIL, Pascal MARIETTE pouvoir donné à Anne-Marie CHOISNE, Patricia LAUTRU pouvoir donné à Quentin PORTIER, Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX, Nordine ARIK pouvoir donné à Michaël GUIHARD, Ludivine MÉNARD, Sophie MOISY, Marietta KARAMANLI pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier BIENCOURT, Olivier RUCHAUD pouvoir donné à Hélène LAFORÊT-THIBAULT, Hélène LAFORÊT-THIBAULT, Claudine LEBATTEUX, Rémy KANUA-DIYABANZA, Alexis BRAUD, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Christophe MASSÉ, Ève SANS, Thierry COZIC pouvoir donné à Lydia HAMONOU-BOIROUX, Laurent CHARRETIER pouvoir donné à Ève SANS, Éliane ANDRE, Patrick FOURNIER, Damienne FLEURY pouvoir donné à Christophe ROUILLON, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ pouvoir donné à Christian POIRIER, Patrick DESMAZIERES pouvoir donné à Nicolas AUGEREAU, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT pouvoir donné à Christian VERNET, Christian VERNET, Laurent PARIS, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Patrice LEBOUCHER, Maurice POLLEFOORT pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Cyril RAVÉ, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT pouvoir donné à Joël LE BOLU, Catherine BOUCHÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : DEL257779H1

Publication le 22 décembre 2025

Délibération exécutoire le 22 décembre 2025

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

RÉVISION ALLÉGÉE N°5

18 décembre 2025

▶ Notice de présentation

Secteur Arpent Noir
Champagné

Le Mans Métropole
Communauté urbaine

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE 5

1. Localisation

2. Description

2 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 8

3 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL 10

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

3. Incidence sur les zones humides

4. Incidence sur l'eau potable

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

6. Incidence sur l'assainissement

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

8. Incidence sur des sites pollués

9. Incidence sur les risques et nuisances

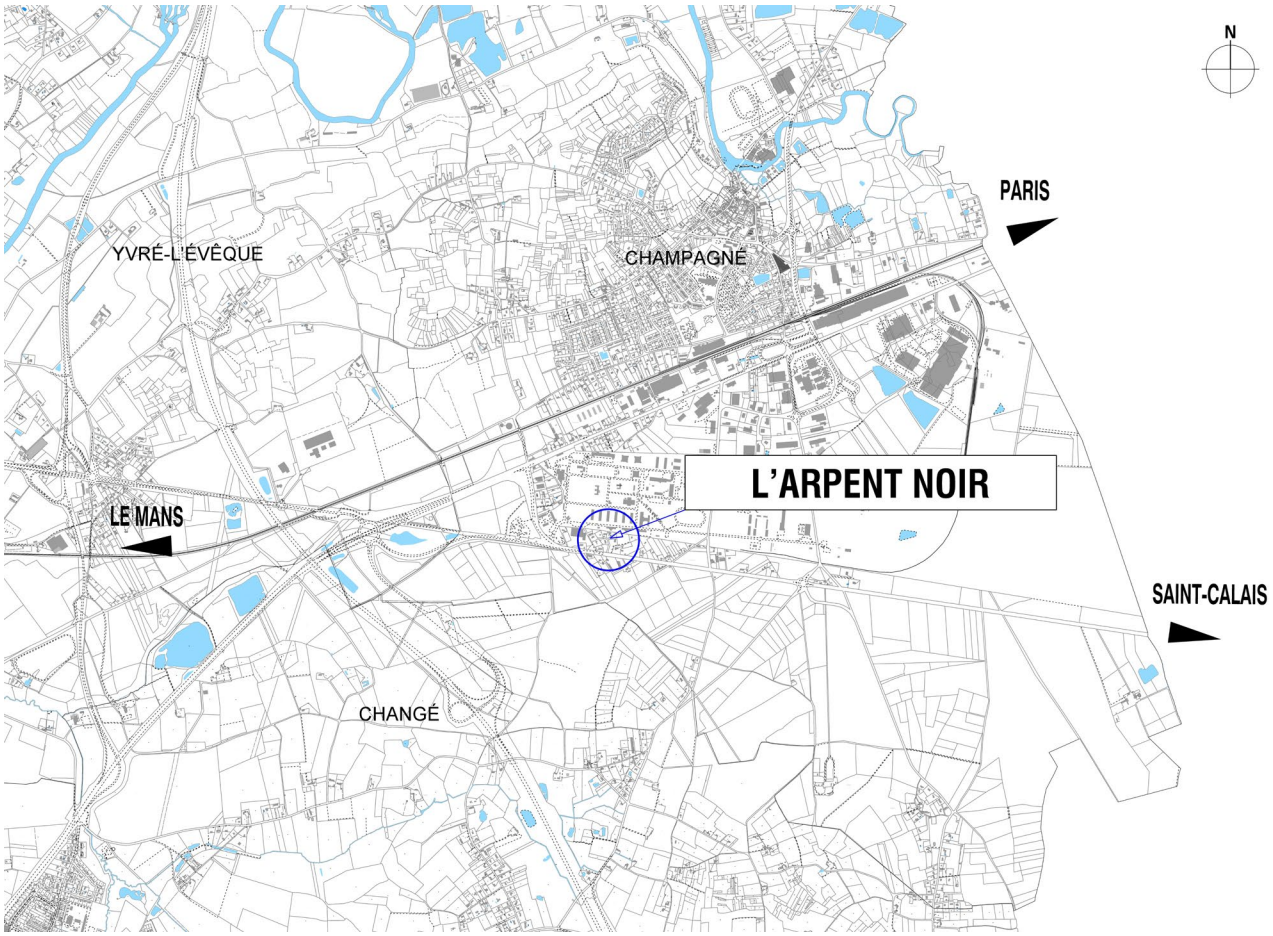
10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Conclusion

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024
Mise à jour n°5	Le Mans / Servitudes restriction sol pollué	31 janvier 2025
Révision allégée n°3	Saint-Saturnin / Beaurepaire	28 mai 2025
Révision allégée n°4	Saint-Saturnin / Chatenay	28 mai 2025
Modification n°3	Saint-Georges-du-Bois / Val de l'Orne	9 octobre 2025



La présente révision du PLU Communautaire concerne les parcelles cadastrées section C n° 680, 681, 697, 698, 704, 705, 758, 759, 760, 761, 762, 765 et 836 classées en zone naturelle générale (N) au PLU Communautaire en vigueur.

Elle a pour objet de modifier le règlement graphique afin de faire correspondre le zonage à la réalité de ce secteur urbanisé desservi par l'impasse de l'Arpent Noir.

Les modifications apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles se font dans le cadre des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Ces modifications portent sur la pièce du PLU Communautaire suivante :

- La pièce 12.4 – Plan de zonage de Champagné,
- La pièce 13.4 – Plan des hauteurs de Champagné,
- La pièce 14.4 – Plan du coefficient nature de Champagné.

1 – LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

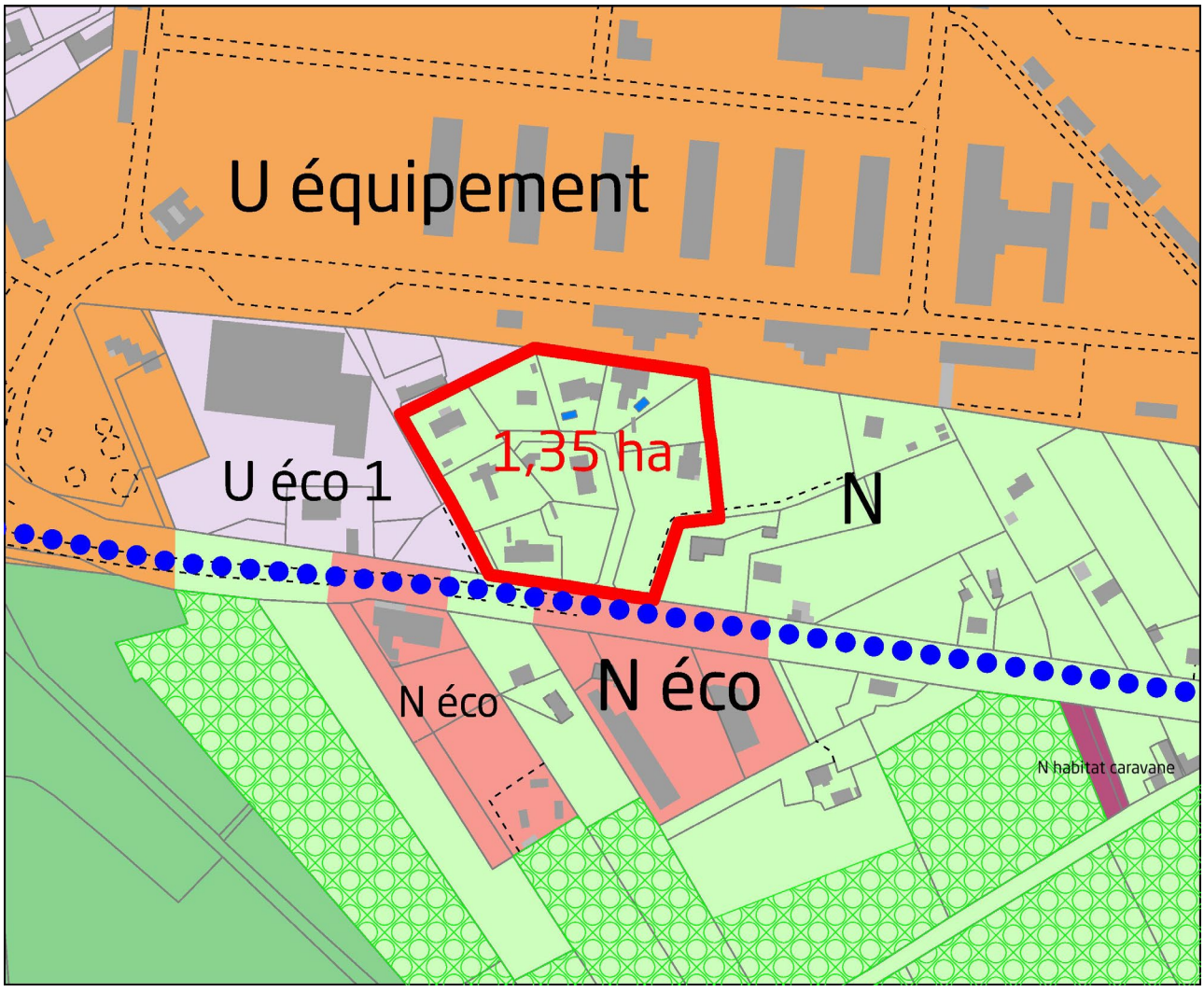
1. Localisation

Le site de l'Arpent Noir, au Sud de Champagné, couvre une superficie d'environ 13 500 m².

L'accès au site se fait depuis la route de Saint-Calais par l'impasse de l'Arpent Noir.

Le site est bordé :

- Au Nord par le camp d'Auvours classé en zone urbaine U Équipement.
- À l'Ouest et au Sud par des activités économiques classées en zone U Éco 1 et N Éco.
- À l'Est par un secteur de mitage classé en zone Naturelle.



2. Description

Le site de l'Arpent Noir est composé de 9 terrains issus de 2 parcelles « mères » qui ont été successivement divisées.

Ces divisions ont engendré différents permis de construire délivrés entre 2004 et 2012. Les constructions ont été réalisées à partir de 2005. Il s'agit exclusivement de maisons individuelles pavillonnaires.

Les terrains sont desservis par l'ensemble des réseaux (assainissement eau usées, eau potable, électricité...). L'accès est aménagé et se fait depuis la route de Saint Calais.

La voie, impasse de l'Arpent Noir, est quant à elle privée.

À ce jour, un seul terrain n'a pas été construit (parcelle cadastrée section C n°758 de 1002 m²), mais il dispose de l'ensemble des viabilités nécessaires.

2 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

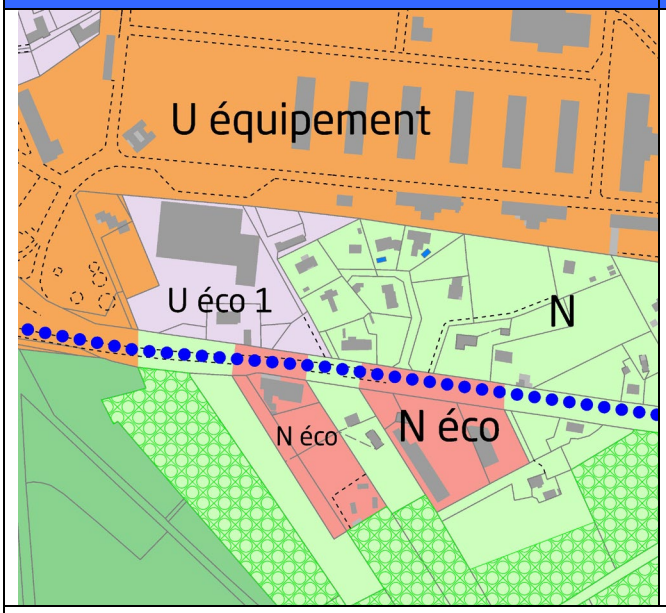
Les parcelles concernées se situent en zone naturelle (N) au Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

Ce classement en zone naturelle ne parait pas pertinent au regard de l'urbanisation du secteur et de son environnement.

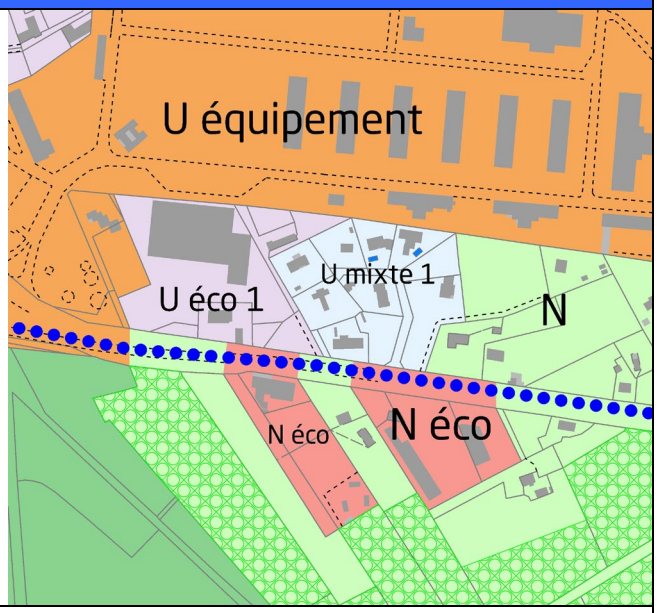
Il est donc proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire en reclassant l'ensemble des parcelles de l'Arpent Noir (soit environ 13 500 m²) en zone urbaine mixte générale (U mixte 1).

L'objectif de cette révision est de modifier le zonage sur ce site afin de correspondre au mieux à la réalité du terrain.

Pièce n°12.4 - Champagné - Plan de zonage général AVANT modification



Pièce n°12.4 - Champagné - Plan de zonage général APRES modification



Axes routiers sur lesquels la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération

Espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme

U équipement - Zone urbaine équipement

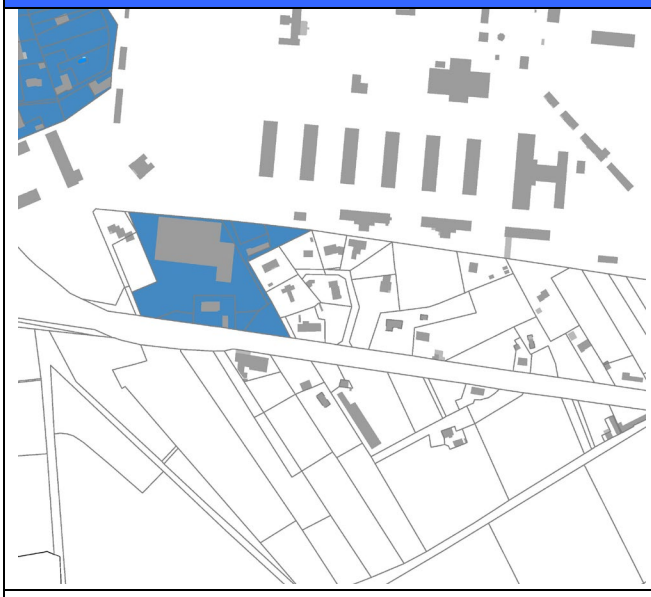
U éco 1 - Zone urbaine économique à dominante industrielle

N - Zone naturelle générale

N éco - Activités économiques en zone naturelle

N forestier - Zone naturelle forestière

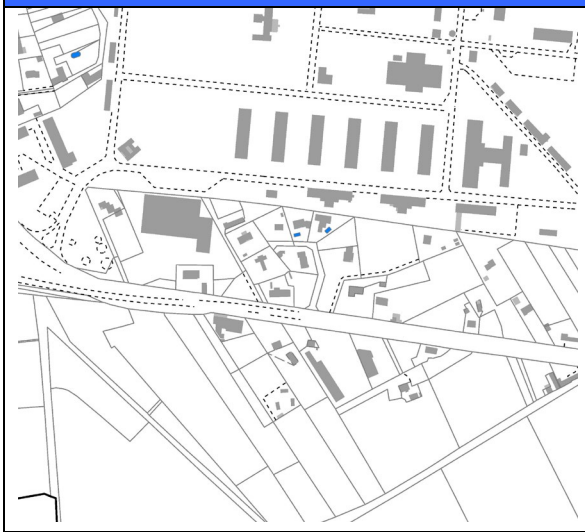
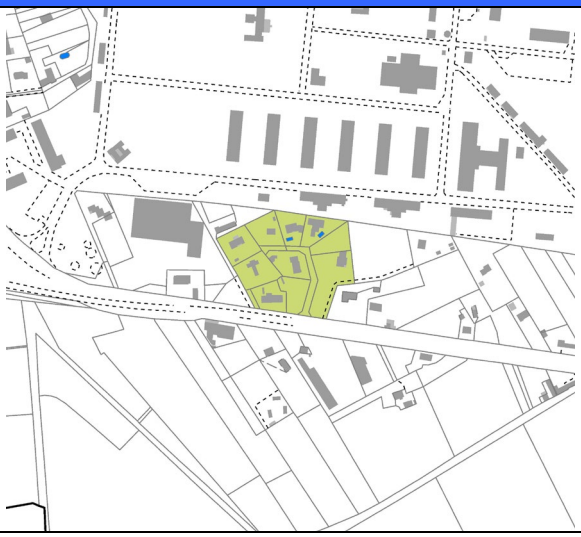
Suite au reclassement des parcelles de la zone N vers la zone U mixte 1, le plan des hauteurs doit également être modifié pour indiquer les hauteurs maximales autorisées sur ce nouveau secteur. Ainsi, il est proposé que la hauteur maximale autorisée soit de 7 mètres, comme sur l'ensemble du bourg de Champagné.

Pièce n°13.4 - Champagné - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.4 - Champagné - Plan des hauteurs APRES modification
	

zone 7 mètres maximum

zone 20 mètres maximum

Le changement de zonage des parcelles de la zone N vers la zone U mixte 1 implique également une modification du plan du coefficient nature qui indique le coefficient nature applicable sur les zones U mixte 1. Ainsi, il est proposé la création d'une zone de coefficient nature 0.3, comme sur la majorité du bourg de Champagné.

Pièce n°14.4 - Champagné - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.4 - Champagné - Plan du coefficient nature APRES modification
	

0,3

3 – IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence du projet proposé dans le cadre de cette procédure de révision allégée sur l'environnement. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- les zones humides,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

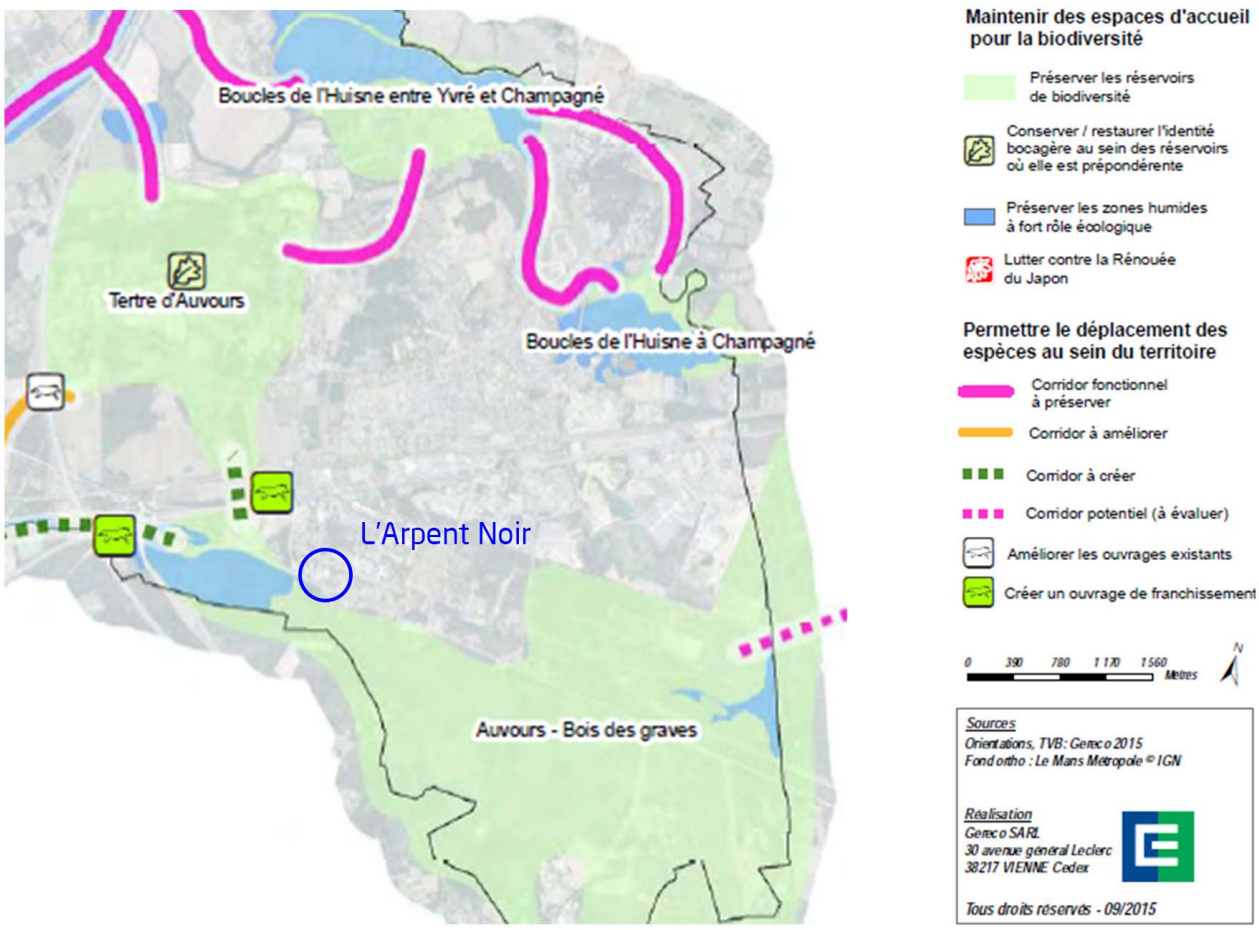
1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a effectué un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire. L'état initial du territoire de l'Huisne, couvrant les communes de Champagné et Yvré l'Evêque, a été réalisé par le bureau d'études GERECO (cf. Annexe 2) en 2015.

Il a permis de définir l'intérêt écologique du territoire, en 4 étapes-clé :

- une analyse bibliographique du contexte géographique, physique et humain du territoire,
- des prospections de terrains destinées à inventorier les habitats naturels constituant les supports de la biodiversité, à savoir : les cours d'eau et les zones inondables, les zones humides, le réseau de haies, les boisements, ainsi que l'occupation des sols,
- une collecte de données et des prospections complémentaires destinées à mettre en évidence la faune et la flore patrimoniale, ainsi que les différents zonages écologiques,
- enfin, une hiérarchisation de 3 types d'entités inventoriées : les haies, les zones humides et les Espaces Boisés Classés.

Le site de L'Arpent Noir n'est situé dans aucun des réservoirs écologiques identifiés au cours de cette étude.



Extrait de l'état initial de l'environnement du territoire de l'Huisne – Carte des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue

Le réservoir de biodiversité d'Auvours – Bois des Graves se situe au Sud du site, mais en est séparé par la Route Départementale de Saint-Calais.

Le site Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » est à environ 2km à l'Est de l'Arpent Noir.

L'incidence du présent projet de révision sur les milieux naturels est limitée dans la mesure où le secteur faisant l'objet des adaptations est déjà urbanisé.

Le projet ne conduit :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire un Espace Boisé Classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet conduit à retirer de la zone naturelle générale (N) 1.35 hectares et à ajouter à la zone urbaine mixte générale (U mixte 1) 1.35 hectares. La faible ampleur du projet n'impacte pas les équilibres entre les différentes zones du PLUcom.

3. Incidence sur les zones humides

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

4. Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

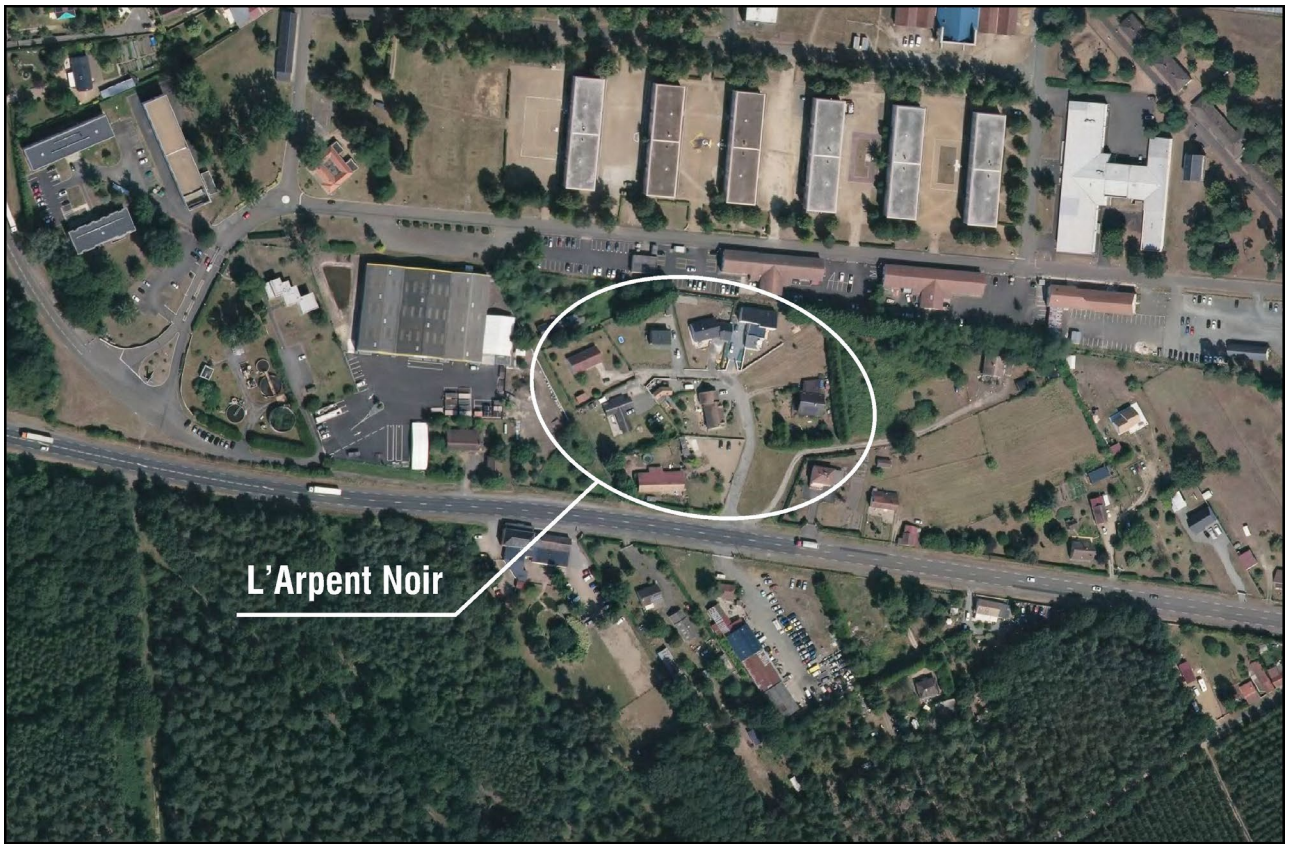
Le projet n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales.

6. Incidence sur l'assainissement

Le lotissement est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le projet n'a pas d'impact sur l'assainissement.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti



Le site l'Arpent Noir se trouve enclavé par la route de Saint-Calais au Sud, par le camp militaire d'Auvours au Nord et par des activités économiques à l'Ouest.

La zone naturelle à l'Est est mitée par des habitations.

L'impact du projet sur le paysage sera très limité. En effet :

- Le secteur est déjà urbanisé à l'exception d'une parcelle d'environ 1000m².
- Le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. Incidence sur les risques et nuisances

L'Arpent Noir se situe à proximité de la RD n°357 (Route de Saint-Calais), infrastructure routière classée vis-à-vis du bruit de catégorie 2.

Le site est concerné par un risque faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.

Il ne se situe pas dans un périmètre de PPRI ou de PPRT.

Le projet de révision n'entraine pas de risques et nuisances dans la mesure où le secteur est déjà urbanisé.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité.

Conclusion

Considérant :

- le caractère déjà urbanisé du secteur faisant l'objet de la révision,
- le caractère urbanisé de ses alentours,
- l'absence d'enjeux environnementaux,

il est estimé que ce projet de révision allégée du PLU Communautaire n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 décembre 2025

39- Champagné - Secteur de l'Arpent Noir - Révision du PLU Communautaire - Procédure allégée n°5 - Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ

Objet de la procédure

Par délibération en date du 3 avril 2025, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a prescrit la révision – procédure allégée - du PLU Communautaire sur le secteur de l'Arpent Noir à Champagné.

L'objet de cette adaptation est la modification du zonage de ce secteur actuellement classé en zone naturelle vers une zone urbaine, afin de correspondre au mieux à la réalité de ce site aujourd'hui urbanisé.

Lors de sa séance du 26 juin 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision allégée du PLU Communautaire portant sur le secteur de l'Arpent Noir, au regard du bilan de concertation et de l'avis de l'autorité environnementale du 13 mai 2025 qui dispense le projet d'une évaluation environnementale.

Avis des Personnes Publiques Associées

Ce projet a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint avec une réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 3 juillet 2025. L'examen du dossier n'a pas appelé de remarques particulières et a conduit à un avis favorable de la Direction Départementale des Territoires, du Département de la Sarthe, de la Chambre d'Agriculture et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été sollicité. Réunie le 15 juillet 2025, la commission a donné un avis favorable au projet de révision allégée n°5 du PLU Communautaire.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n°E25000107 / 72 en date du 22 mai 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Maurice BERNARD, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°168 du 18 juillet 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de révision allégée n°5 du PLU Communautaire, ainsi que les projets de révision allégée n°6 et de modification n°4 dans le cadre d'une enquête publique unique.

Cette enquête s'est déroulée du 1er au 30 septembre 2025 inclus. Le dossier soumis à enquête, accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations, était consultable à l'Hôtel de Ville du Mans, à la mairie de Champagné, à la mairie de Mulsanne et à la mairie de Sargé-lès-Le Mans. Un registre dématérialisé a également été mis en place, sur lequel le public pouvait consulter le dossier et transmettre ses observations. Le public pouvait également formuler ses observations par courrier électronique ou par courrier postal.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences dans les mairies de Champagné, Mulsanne, Sargé-lès-Le Mans et du Mans.

Au cours de cette enquête, aucune observation portant sur ce projet de révision allégée sur le secteur de l'Arpent Noir n'a été déposée par écrit. Deux personnes favorables au projet ont été reçues par le commissaire enquêteur.

Dans son procès-verbal de synthèse remis le 7 octobre 2025, Monsieur le commissaire enquêteur a pris acte de l'absence de remarques particulières sur ce projet.

Après avoir analysé le projet de révision allégée n°5 du PLU Communautaire, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'ensemble des remarques du public, le mémoire en réponse de Le Mans Métropole et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 30 octobre 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant le contenu du dossier soumis à enquête visant à la régularisation du zonage sur le secteur de l'Arpent Noir et l'absence d'observation du public, l**e commissaire enquêteur a donné un avis favorable** au projet de révision allégée n°5 du PLU Communautaire portant sur le secteur de l'Arpent Noir à Champagné.

Approbation

En conséquence, au vu de l'avis favorable émis par Monsieur le commissaire enquêteur, l'absence de remarque des Personnes Publiques associées et l'avis favorable de la CDPENAF, je vous propose mes Chers Collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la révision – procédure allégée – n°5 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire révisé sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire révisé, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Votes

65 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU, Joël LE BOLU, Patricia CHARTON pouvoir donné à Claude PETIT-LASSAY, Marcel MORTREAU, Renée KAZIEWICZ pouvoir donné à Christine POUPINEAU, Jean-Yves LECOQ, Claude PETIT-LASSAY, Franck BRETEAU pouvoir donné à Isabelle LEBALLEUR, Quentin PORTIER, François EDOM pouvoir donné à Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Thierry TOUCHE pouvoir donné à Florence PAIN, Christophe COUNIL, Florence PAIN, Lydia HAMONOU-BOIROUX, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE, Serge CIGANA pouvoir donné à Christophe COUNIL, Pascal MARIETTE pouvoir donné à Anne-Marie CHOISNE, Patricia LAUTRU pouvoir donné à Quentin PORTIER, Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX, Nordine ARIK pouvoir donné à Michaël GUIHARD, Ludivine MÉNARD, Sophie MOISY, Marietta KARAMANLI pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier BIENCOURT, Olivier RUCHAUD pouvoir donné à Hélène LAFORÊT-THIBAULT, Hélène LAFORÊT-THIBAULT, Claudine LEBATTEUX, Rémy KANUA-DIYABANZA, Alexis BRAUD, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Christophe MASSÉ, Ève SANS, Thierry COZIC pouvoir donné à Lydia HAMONOU-BOIROUX, Laurent CHARRETIER pouvoir donné à Ève SANS, Éliane ANDRE, Patrick FOURNIER, Damienne FLEURY pouvoir donné à Christophe ROUILLON, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ pouvoir donné à Christian POIRIER, Patrick DESMAZIERES pouvoir donné à Nicolas AUGEREAU, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT pouvoir donné à Christian VERNET, Christian VERNET, Laurent PARIS, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Patrice LEBOUCHER, Maurice POLLEFOORT pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Cyril RAVÉ, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT pouvoir donné à Joël LE BOLU, Catherine BOUCHÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : DEL257785H1

Publication le 22 décembre 2025

Délibération exécutoire le 22 décembre 2025

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

MODIFICATION N°4
18 décembre 2025

▶ Notice de présentation

Secteur de la Grande Bouffière
Mulsanne

Le Mans Métropole

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....3

1 - PRÉSENTATION DU SITE.....5

1. Le bourg dynamique de Mulsanne

2. La Grande Bouffière : un lieu à proximité des équipements et services

3. Description du site

4. Description du projet envisagé sur le site

2 - JUSTIFICATIONS.....12

1. Un secteur inscrit dans une commune dynamique et attractive

2. La réalisation du projet de développement de la commune

3. Un développement non concurrentiel avec les communes voisines

4. Une consommation d'espace raisonnable sur Le Mans Métropole

Conclusion

3 - MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LITTERAL.....18

4 - CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE.....20

5 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....23

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

3. Incidence sur les zones humides

4. Incidence sur l'eau potable

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

6. Incidence sur l'assainissement

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

8. Incidence sur des sites pollués

9. Incidence sur les risques et nuisances

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

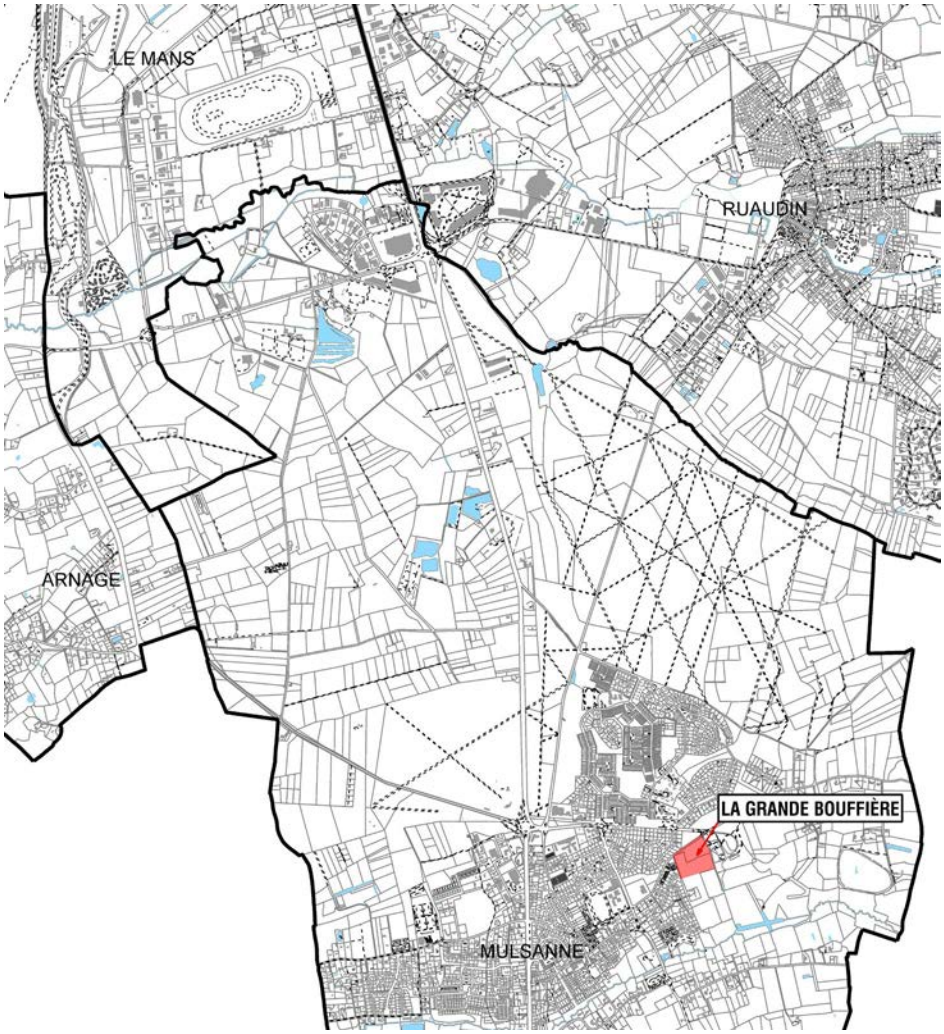
Conclusion

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions décrites dans le tableau ci-dessous.

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024
Mise à jour n°5	Le Mans / Servitude de restriction d'usage	31 janvier 2025
Modification n°3	Saint-Georges-du-Bois / Val de l'Orne	09 octobre 2025

Le présent projet de modification du PLU Communautaire a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Grande Bouffière à Mulsanne.



Cette zone a été créée à l'approbation du PLUi le 30 janvier 2020, soit il y a moins de 6 ans.

Cette modification vise à permettre l'urbanisation de la zone 2AU de la Grande Bouffière pour la réalisation d'un projet résidentiel. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée pour encadrer ce projet. Ce dernier devant être précisé avec la réalisation d'études environnementales et capacitaires, le secteur sera également couvert d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-4-5° du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables. Elles se font dans le cadre des dispositions des articles L153-36 et L153-38 du Code de l'urbanisme.

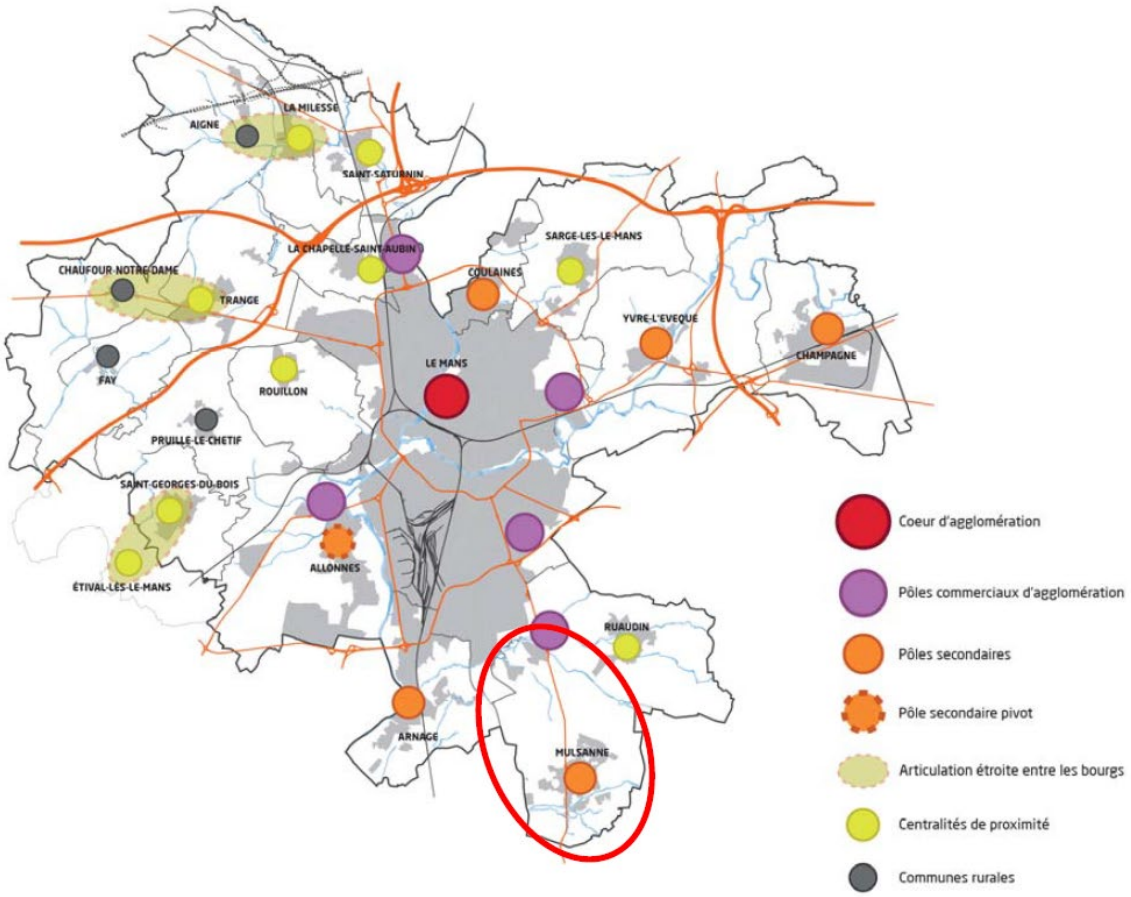
Ces modifications portent sur les pièces du PLU Communautaire suivantes :
- La pièce 12.11 – plan de zonage de Mulsanne,
- La pièce 13.11 – plan des hauteurs de Mulsanne,
- La pièce 8.3 - OAP sectorielles,
- La pièce 10.1 – Règlement littéral / Chapitre « Prescriptions au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du Code de l'urbanisme »

1- PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET

1. Le bourg dynamique de Mulsanne

La commune de Mulsanne se situe au Sud de l'agglomération mancelle. Elle présente des limites communes avec Ruaudin, Arnage et Le Mans. Elle est bordée au Sud par Moncé-en-Belin, Laigné-en-Belin et Téloché, hors périmètre de la communauté urbaine. Commune de première couronne, elle est reliée directement au Mans par la route de Tours (RD 338).

Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, Mulsanne est un des pôles secondaires de l'agglomération avec un bon niveau de services et d'équipements rayonnant au-delà des limites communales. La commune compte 5 220 habitants en 2021.

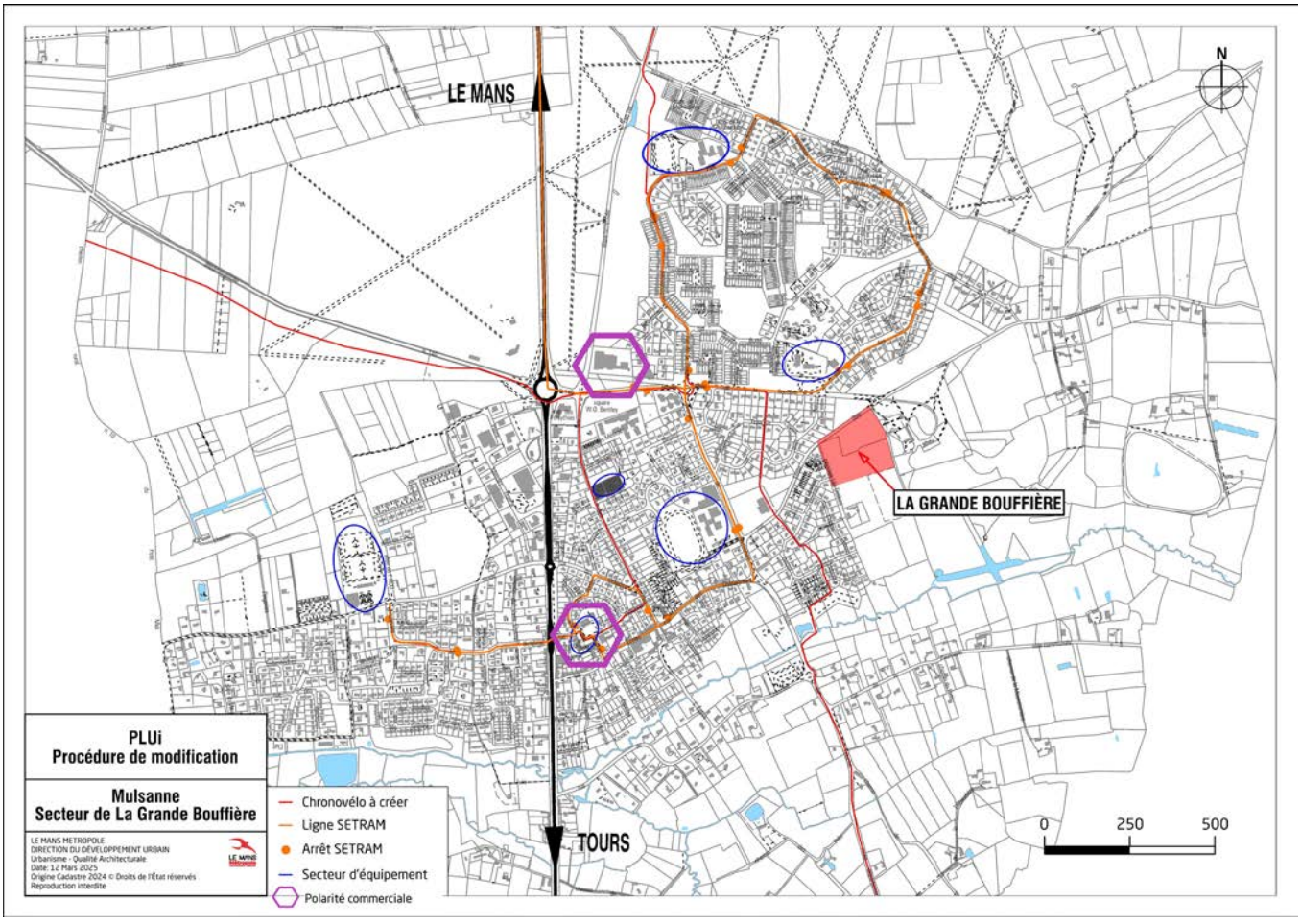


Les équipements et aménités sont disséminés à plusieurs endroits du bourg. Deux polarités se dégagent :

- Autour du supermarché et de sa galerie commerçante de proximité avenue Bonen en entrée Nord de la commune. La dynamique de cette polarité est également liée à l'espace culturel Simone Signoret.
- En centre bourg avec une quinzaine de commerces implantés le long de l'avenue François Mitterrand, et sur les places Jean Moulin et des Anciens Combattants, qui bénéficient de la proximité de la Mairie.

Mulsanne bénéficie également de services et d'équipements qui rayonnent à l'échelle Sud de l'agglomération, comme le collège Léon Bollée, la zone d'activités du Cormier qui fait partie des pôles économiques majeurs à l'échelle du Pays du Mans, le Golf des 24 Heures et les installations du circuit des 24 Heures.

La commune est desservie par les transports en communs de Le Mans Métropole (bus SETRAM) et sera bientôt traversée par un itinéraire chronovélo qui permettra une liaison rapide en vélo au Mans et aux communes voisines.

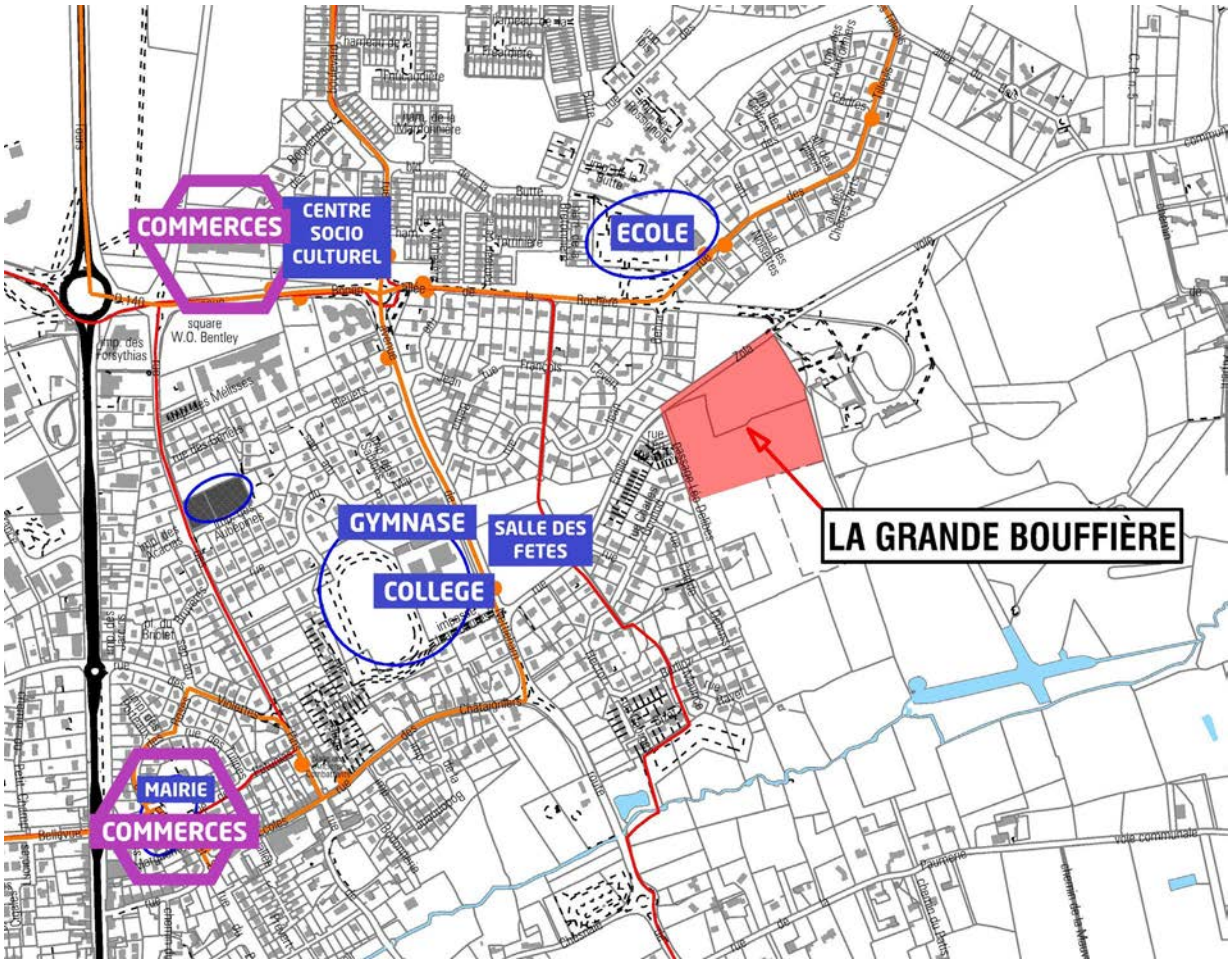


2. La Grande Bouffière : un lieu à proximité des équipements et services

Le secteur de la Grande Bouffière bénéficie d'une bonne situation à proximité des principaux équipements de la commune. Il se situe :

- à moins de 5 minutes à pied (300 m) de l'école publique Paul Cézanne,
- à 5 minutes à pied (450 m) d'un pôle d'équipements comprenant le collège Léon Bollée, le gymnase Marcel Cerdan, le city stade et la salle des fêtes communale Edith Piaf,
- à 10 minutes à pied (900 m) de la centralité constituée par la galerie marchande du supermarché en entrée Nord de la commune, et l'espace culturel Simone Signoret,
- à 15 minutes à pied (1,2km) du centre-bourg de Mulsanne.

Le secteur de la Grande Bouffière est également à proximité d'un arrêt de la ligne de bus n°24 de la SETRAM, situé rue des Tilleuls à 300 mètres. Cette ligne, qui relie Mulsanne à Antarès/MMArena, dessert le terminus du tramway qui permet d'accéder rapidement au centre-ville du Mans et la gare.



Plan de situation vis-à-vis des équipements et services à proximité

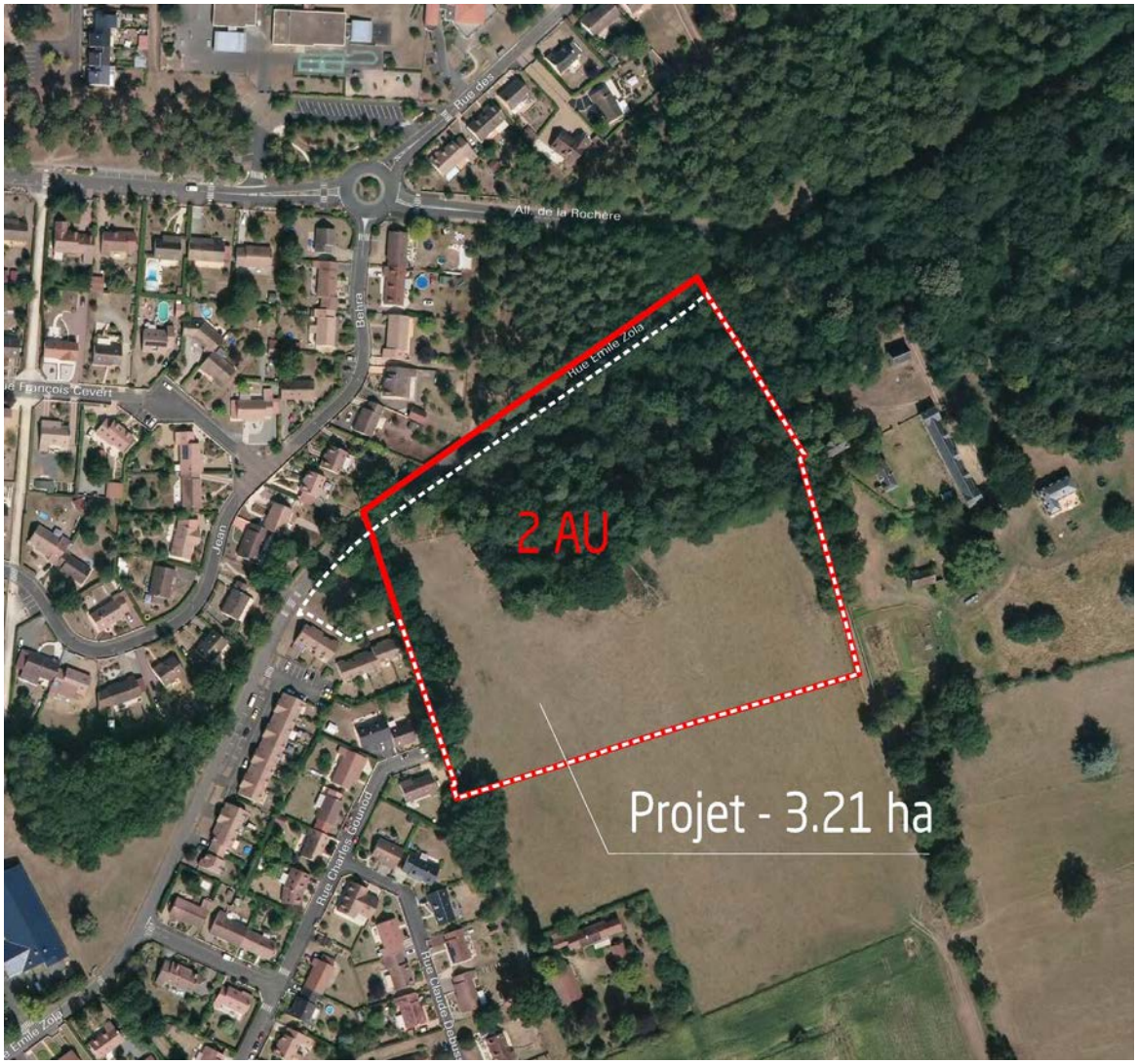
3. Description du site

Ce site d'environ 3,2 ha est couvert en partie par un espace boisé et un espace herbacé.

Il se situe dans le prolongement à l'Ouest de la zone urbaine résidentielle avec le lotissement du Fontenoy et au Sud d'une zone agricole.

A l'Est, il jouxte le domaine de La Rochère qui comprend des bâtiments remarquables protégés au PLUi (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) et un espace boisé également protégé au PLUi (article L151-23 du Code de l'urbanisme).

La limite Nord est matérialisée par la rue Emile Zola.



Les accès au site

Entrée depuis rue Emile Zola

Entrée depuis la rue Gounod

Chemin en limite Ouest

Le site

L'espace herbacé au Sud

Le boisement à l'Est

Vue vers le lotissement du Fontenoy à l'Est

4. Description du projet envisagé sur le site

Sur ce site, le projet envisagé porte sur la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation résidentielle.

Cette opération devra proposer une densité minimale de logements de 25 logements/ha et comprendra la réalisation de 30% minimum de logements aidés afin de répondre aux objectifs de la loi SRU.

Considérant le caractère du site et en particulier la présence de boisements, des études plus approfondies seront réalisées par la Collectivité pour préciser les principes d'aménagement attendus sur ce secteur et éventuellement ajuster le périmètre de celui-ci.

Ces études comprendront un volet environnemental qui permettra d'ajuster la capacité du site.

Dans l'attente de la réalisation de ces études, il est proposé de couvrir le site d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-41 alinéa 5 du Code de l'urbanisme. Au sein de ce périmètre d'attente, les nouvelles constructions seront interdites.

La levée de ce périmètre d'attente se fera dans le cadre d'une nouvelle modification du PLUi après réalisation des études complémentaires. Cette modification viendra notamment compléter les prescriptions de l'OAP.

Sur les 3,1 ha du site, seul 1 ha correspondant à une première tranche d'opération pourra être urbanisé avant 2030.

2- JUSTIFICATIONS

1. Un secteur inscrit dans une commune dynamique et attractive

Mulsanne compte 5 220 habitants (source INSEE - recensement 2021). En 2010, la commune comptait environ 4 400 habitants, soit une augmentation de 18,5%. La commune de Mulsanne a donc connu une forte dynamique démographique au regard de celle observée sur la même période à l'échelle de la communauté urbaine (+3%) et du département (+0,45%).

La commune de Mulsanne est attractive en raison de sa proximité au Mans et aux zones d'emplois de l'agglomération (Zone d'activités commerciales du Cormier et zone d'activités des Hunaudières notamment). Elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité et d'une offre complète d'équipements, de commerces et de services : professionnels de santé, deux écoles maternelles et primaires ainsi qu'un collège, des équipements sportifs municipaux, des espaces de loisirs, des commerces de proximité et une desserte en transports en commun.

Forte de cette attractivité, la commune de Mulsanne porte à l'horizon 2030 un objectif démographique de 5 600 habitants.

L'actuelle zone 2AU s'inscrit dans ce projet.

Situé en continuité urbaine, ce secteur bénéficie d'un contexte favorable pour l'accueil de nouveaux habitants : proximité des commerces, des équipements scolaires et desserte en transports en commun.

2. La réalisation du projet de développement de la commune

Afin d'atteindre l'objectif démographique, en tenant compte du desserrement des ménages, le PLUi a prévu la réalisation d'environ 250 logements sur une période de 12 ans.

La réalisation de cette production se répartit de la manière suivante 48 logements en renouvellement urbain et 202 en extension urbaine.

Depuis l'approbation du PLU Communautaire en 2020, **plusieurs opérations en renouvellement urbain** ont été réalisées, en particulier :

- 16 logements impasse des Bodonneries réalisés en 2021
- et 13 logements rue des Violettes, en cours de travaux.

Les autres secteurs en renouvellement urbain identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU, chemin du Tertre et rue des Pins, représentent de petits potentiels (8 et 5 logements) qui ne seront pas réalisés à court ou moyen termes en raison de la complexité de ces sites.

En extension urbaine, cinq secteurs ont été identifiés :

- le Domaine de la Lande en zone U,
- Prévert en zone 1AU (aujourd'hui classé en U mixte 1),
- La Paumerie en zone 1AU (aujourd'hui classé en A et U mixte 1),
- la Grande Bouffière en zone 2AU
- et la rue du Stade en zone 2AU.

Le secteur Domaine de la Lande en zone urbaine a fait l'objet d'une opération de 32 logements qui a été réalisée en 2021.

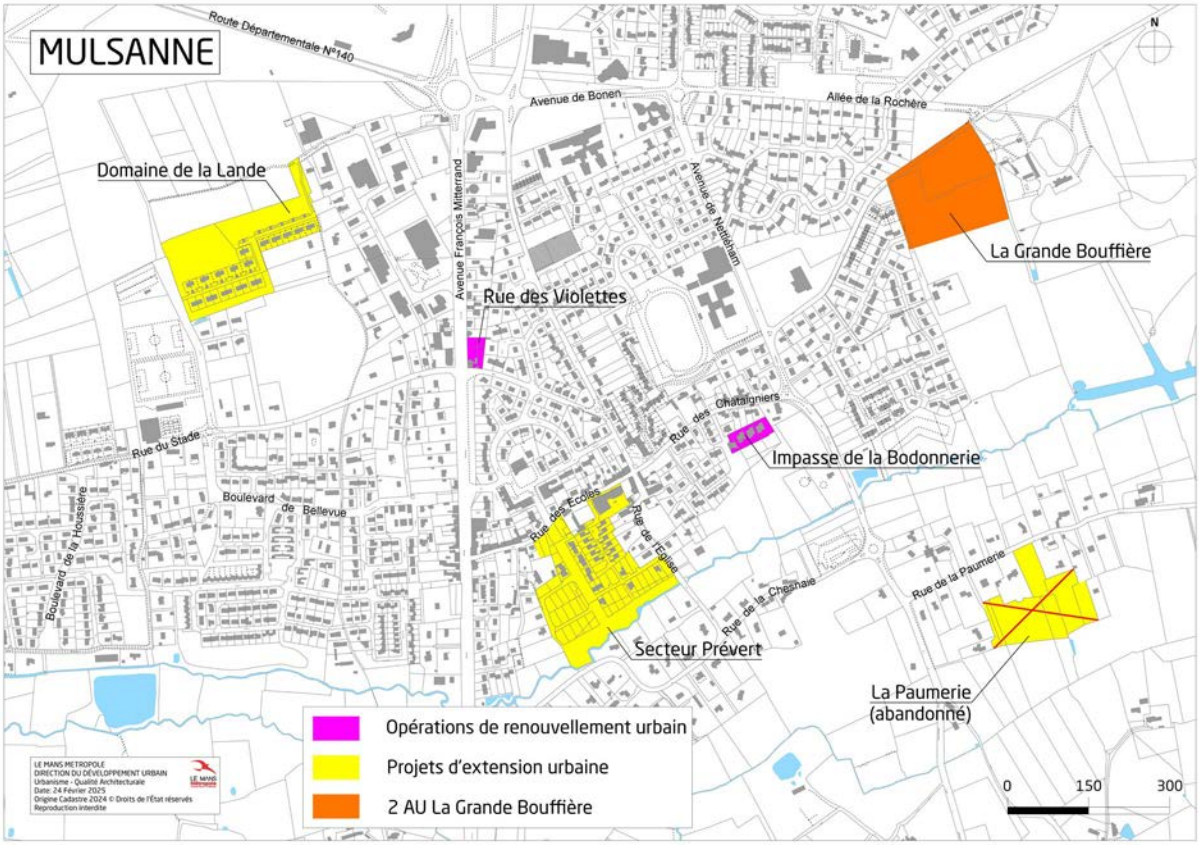
Le secteur Prévert – rue du Pressoir a fait l'objet d'un permis d'aménager, délivré en mars 2017. Cette opération de 61 logements est en cours de réalisation : la moitié des logements ont été construits à ce jour.

La zone 1AU de La Paumerie a fait l'objet d'études techniques pré-opérationnelles qui ont permis de révéler les grandes difficultés d'aménagement de ce site. Suite à cela, ce secteur qui devait accueillir une quarantaine de logements a finalement été reclassé en zone agricole lors de la modification n°1 du PLU Communautaire le 29 septembre 2022.

Considérant l'abandon de l'urbanisation du secteur de La Paumerie et l'achèvement des opérations en cours, que ce soit en renouvellement urbain ou en extension, il convient d'ouvrir une zone 2AU afin de poursuivre le développement de la commune.

Le secteur 2AU rue du stade représentant un faible potentiel de 10 logements sur un site entièrement boisé n'apparait pas le plus pertinent au regard du besoin.

Le secteur 2AU de la Grande Bouffière qui s'étend sur 3 ha pour un potentiel estimé à une soixantaine de logements, situé à proximité des équipements est privilégié.



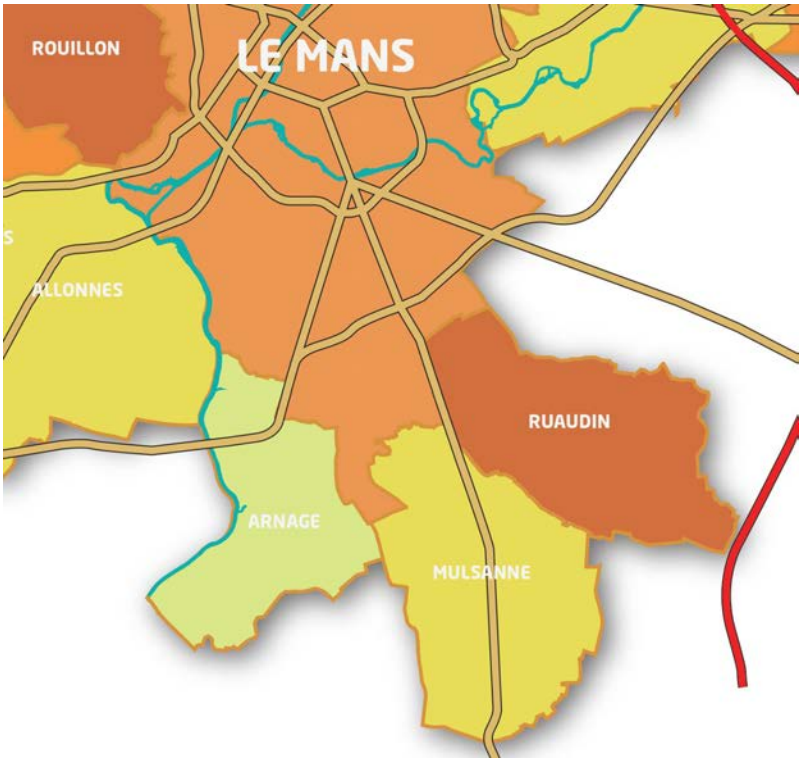
En conséquence, considérant :

- l'abandon de l'urbanisation du secteur de La Paumerie,
- les opérations en cours, qui seront achevées d'ici la fin des études programmées sur le secteur de la Grande Bouffière,
- le faible potentiel sur le secteur rue du Stade entièrement boisé,

il convient d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Grande Bouffière pour poursuivre les objectifs de développement de la commune de Mulsanne.

3. Un développement non concurrentiel avec les communes voisines

La commune de Mulsanne se situe dans le bassin de vie Sud de la Métropole. Elle jouxte les communes d'Arnage, Le Mans et Ruaudin.



Les projets de développement sur **la commune du Mans** sont dans leur typologie et morphologie urbaine très différents de ceux de Mulsanne. Le seul secteur d'extension du Sud du Mans, la zone 1AU du Fouillet, a été refermé à l'urbanisation lors de la modification n°2 du PLUi. Les autres potentiels de développement sur le Sud du Mans sont des opérations en renouvellement urbain comprenant plutôt une offre de logements collectifs. Ils ne répondent pas aux mêmes besoins, ils sont donc complémentaires et peu concurrentiels.

Sur la commune d'Arnage, 6 secteurs de développement sont identifiés dans le PLUi. Il s'agit de 4 secteurs de renouvellement urbain et 2 zones d'extension.

Pour les 4 secteurs en renouvellement urbain, un secteur a fait l'objet d'une opération : « Chemin de la Grande Ecobue » avec 16 logements en cours de construction. Le secteur « Bords de Sarthe » est actuellement étudié pour la réalisation d'une opération d'environ 40 logements en 2026. Enfin, les deux autres secteurs, « La Gautrie » et « Tête Noire » sont envisagés à partir de 2027-2028 en raison de la complexité de ces sites qui demandent des études plus approfondies.

Concernant les secteurs en extension, une opération de 43 logements a été réalisée sur le secteur « Petite Pelouse » (plus de 60% des logements sont construits à ce jour). Le secteur de « La Héronnière », actuellement classé en 1AU est en cours d'étude dans le cadre de la création d'une ZAC, pour la réalisation d'environ 85 à 110 logements qui seront programmés à entre 2028 et 2040.

Sur la commune de Ruaudin, plusieurs secteurs de projets sont identifiés dans le PLUi. Parmi eux, trois sont actuellement en cours de réalisation : Le secteur de la Touchette avec 10 logements, une opération au 2 route de Brette les Pins (30 logements) et la partie centre-bourg de la ZAC du Grand Plessis qui prévoit 45 logements.

D'autres secteurs ont été définis comme des potentiels de renouvellement urbain : l'allée de La Vallée (45 logements – partiellement en extension), le secteur Sud Est - rue de la Bouchardière dans la ZAC du Grand Plessis (23 logements) et le Chemin de La Guyonnière (6 logements).

Concernant les projets d'extension, 18 logements sont prévus sur le secteur de la rue des Taillis.

Enfin, des opérations plus modestes sont envisagées sur la route de Mulsanne et la rue des Primevères, avec respectivement 3 et 4 logements.

La réalisation de ces projets est aujourd'hui ralentie. En effet, la commune est actuellement limitée dans son développement du fait des capacités du système d'assainissement. En dehors des secteurs déjà en cours, il n'existe aucune certitude sur la réalisation d'autres opérations sur la commune dans les années à venir. L'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement devrait aboutir en 2026, suite auquel des travaux d'amélioration du système d'assainissement (dont le calendrier n'est pas encore connu) seront engagés.

Ainsi, considérant notamment :

- l'absence de potentiel concurrentiel sur Le Mans en raison de la fermeture à l'urbanisation du secteur du Fouillet,
- la programmation échelonnée dans le temps long des opérations prévues sur Arnage, en particulier la future ZAC de La Héronnière,
- la limitation de l'urbanisation sur la commune de Ruaudin en raison des difficultés rencontrées par le système d'assainissement,
- la finalisation des opérations en cours pendant le temps de réalisation des études programmées sur le secteur de la Grande Bouffière,

l'ouverture de la zone 2AU de la Grande Bouffière sur Mulsanne peut être envisagée afin de répondre aux besoins du secteur.

4. Une consommation d'espace raisonnable sur Le Mans Métropole

En application de l'article L2231-1 du Code général des collectivités territoriales, Le Mans Métropole a débattu et approuvé son premier rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années 2021-2023 lors du Conseil communautaire du 19 décembre 2024. Ce rapport apporte les conclusions suivantes :

- entre 2021 et 2023, 16,9 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés sur Le Mans Métropole, soit 0,06% de la surface de son territoire.
- cette consommation d'environ 5,6 ha par an est relativement faible en comparaison du rythme de consommation passé, qui était d'environ 52 ha par an en moyenne sur la période entre 2011 et 2020.

Cela s'explique notamment par le développement sur l'ensemble du territoire de projets en renouvellement urbain, avec une production de 90% des logements dans l'enveloppe urbaine existante. D'autre part, plusieurs projets d'habitat en extension urbaine ont débuté leurs travaux, et ont donc été comptabilisés, sur la période précédente. Enfin, les difficultés conjoncturelles rencontrées par les professionnels de l'aménagement ont également ralenti la mise en œuvre de plusieurs opérations.

En l'état actuel des orientations données par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience », et en l'absence de document de planification de rang supérieur ayant formulé des objectifs chiffrés, Le Mans Métropole pourrait consommer entre 2021 et 2030 jusqu'à environ 263 ha, soit 50% de sa consommation sur la décennie précédente (526 ha entre 2011 et 2020).

Sur la première triennale, Le Mans Métropole n'a consommé que 6,4% de cette enveloppe théorique. L'ouverture d'une zone 2AU n'est donc pas incompatible avec le respect des objectifs de la loi « Climat et Résilience » relatifs au Zéro Artificialisation Nette.

Conclusion

Pour conclure, compte tenu :
- du rôle de la commune au sein de Le Mans Métropole, de son niveau de services et d'équipements,
- des objectifs démographiques fixés dans le PLUi et du projet de développement qui en découle,
- de la fermeture de la zone 1AU de La Paumerie,
- de la localisation pertinente du secteur de projet,
- des études programmées sur le secteur de projet pour en affiner les principes d'aménagement,
- du périmètre d'attente qui couvrira le secteur de projet afin de conditionner son urbanisation à la réalisation de ces études,
- du temps de réalisation de ces études qui permettra aux dernières opérations en cours sur Mulsanne et les communes voisines de se réaliser avant la levée du périmètre d'attente sur le secteur de projet,
- des résultats exposés dans le rapport triennal sur l'artificialisation des sols,

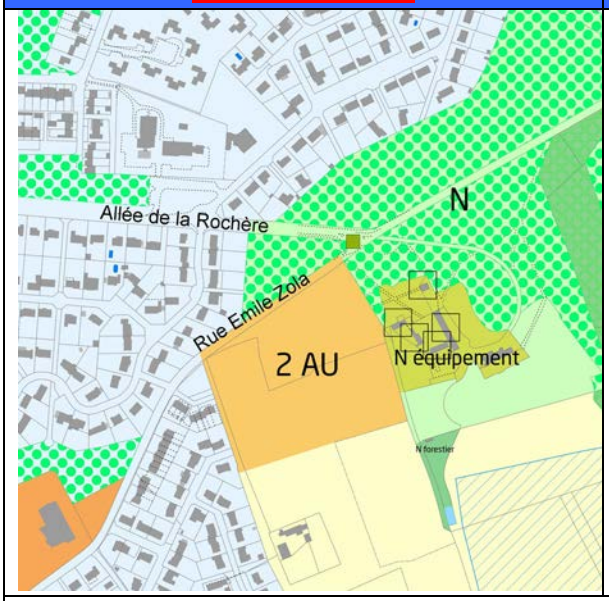
il convient d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Grande Bouffière.

3- MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LITTERAL

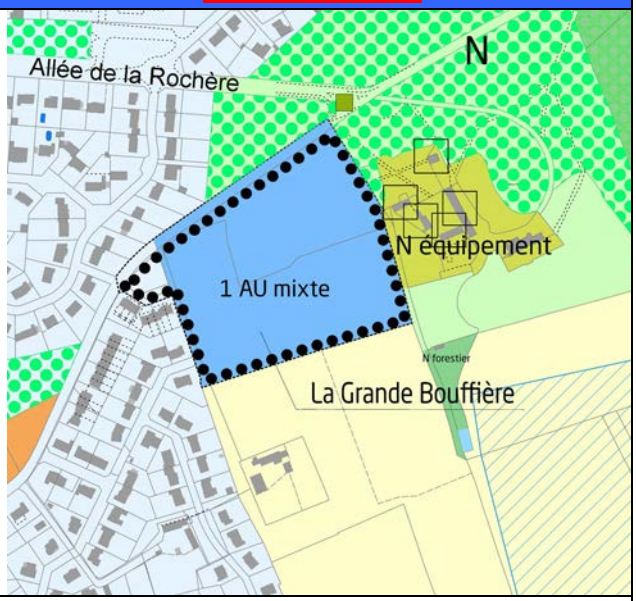
Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire :

- en modifiant le zonage du secteur du 2AU vers du 1AUmixte,
- en ajoutant un périmètre d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur,
- en ajoutant un périmètre d'attente au titre de l'article L 151-41 alinéa 5 du Code de l'urbanisme.

Pièce n°12.11 - Mulsanne - Plan de zonage général
AVANT modification



Pièce n°12.11 - Mulsanne - Plan de zonage général
APRES modification



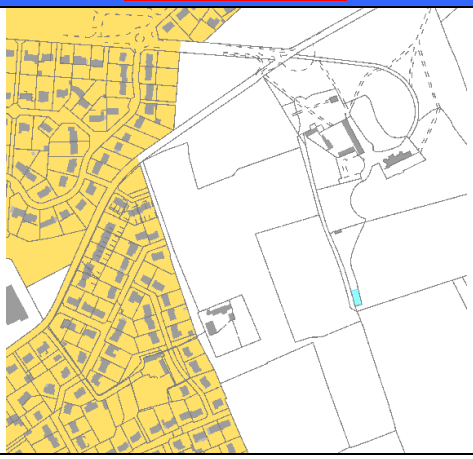
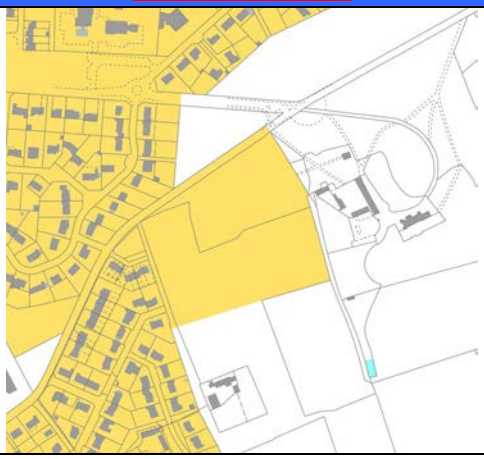
Légende :

- Zones humides
- Boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Patrimoine remarquable protégé, hors Le Mans, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Eléments de patrimoine arboré protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le périmètre de l'OAP et du secteur d'attente inclut également les parcelles situées au Nord de la rue Léo Délibes (parcelles AE274, AE282, AE305 et AE300), actuellement classées en zone U mixte 1, afin d'étudier la possibilité d'un accès ou d'un lien avec le futur projet sur la zone 1AU.

Suite au changement de zonage des parcelles d'une partie de la zone 2AU vers du 1AU mixte, le plan des hauteurs doit également être modifié pour indiquer les hauteurs maximales autorisées sur ce nouveau secteur.

Dans la continuité du tissu urbain existant, il est proposé que la hauteur maximale autorisée soit de 7 mètres, dans l'attente de la réalisation des études de capacité prévues sur ce secteur.

Pièce n°13.11 - Mulsanne - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.11 - Mulsanne - Plan des hauteurs APRES modification
	
Légende : zone 7 mètres maximum	

Enfin, le règlement littéral est également modifié afin de tenir compte de la création du périmètre d'attente. Contrairement aux périmètres d'attente existants situés en zone urbaine, pour lesquels les constructions ne peuvent dépasser 100 m², ce nouveau périmètre situé en zone à urbaniser interdit totalement les constructions en raison du caractère actuellement naturel du site.

Projet de modification du règlement

Le titre « PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5EME ALINEA DU CODE DE L'URBANISME» est modifié.

Le paragraphe en rouge est ajouté ou modifié.

Règle actuelle

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs au titre de l'article L.151-4, 5ème alinéa du Code de l'urbanisme :

- sur St Georges du Bois : centre bourg
- sur Aigné : centre bourg
- sur Pruillé-le-Chétif : centre bourg

dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de la définition et l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Projet de règle modifiée

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs au titre de l'article L.151-4, 5ème alinéa du Code de l'urbanisme.

Pour les secteurs d'attente suivants :

- sur St Georges du Bois : centre bourg
- sur Aigné : centre bourg
- sur Pruillé-le-Chétif : centre bourg

~~dans lesquels~~ les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de la définition et l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Pour le secteur sur Mulsanne - La Grande Bouffière, les constructions ou installations sont interdites dans l'attente de la définition et l'approbation d'un projet d'aménagement global, durant un délai de 5 ans à compter de sa création.

4- CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE

Il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « La Grande Bouffière », pour tenir compte de son passage en 1AU mixte.

Toutefois, le contenu de cette OAP sera limité dans la mesure où les études programmées sur le secteur permettront de mieux définir les principes d'aménagement retenus pour ce site. Par ailleurs, le périmètre d'attente empêchera toute construction, dans l'attente de la réalisation desdites études.

Le périmètre de l'OAP couvre la nouvelle zone 1AU mixte ainsi que les parcelles situées au Nord de la rue Léo Délibes (parcelles AE274, AE282, AE305 et AE300), actuellement classées en zone U mixte 1.

Il est proposé l'OAP suivante.

MULSANNE – LA GRANDE BOUFFIERE

Poursuivre le développement de la commune en entrée Est avec la création d'un nouveau quartier

- Secteur d'extension à vocation résidentielle
- Le site se localise le long de la rue Emile Zola
- Superficie : 3,2 ha
- Zonage : 1 AU mixte, U mixte 1
- Nombre de logements minimum : une densité de minimum 25 log / ha

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Prairie et boisement
Topographie	Légère pente
Biodiversité	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et pluviales depuis le lotissement Le Fontenoy. Le raccordement au réseau eaux pluviales par Le Fontenoy nécessite une extension de réseau à la charge de l'opération.
Servitudes	Sans objet
Accès	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration totale de la pluie 45 mm / 36 min à privilégier OU Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement au réseau eaux pluviales depuis Le Fontenoy

Principes d'aménagement

- Ce secteur est classé en périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41, alinéa 5, du Code de l'urbanisme. Des études environnementales et de capacité seront réalisées pour préciser les principes d'aménagement du secteur.
- Les accès seront étudiés de manière à concilier au mieux sécurisation de l'entrée/sortie du site et préservation des éléments paysagers.
- Le projet veillera à une bonne insertion dans son environnement urbain et paysager et soignera le traitement de ses limites.

Programmation

Forme urbaine	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Statut d'occupation	30% minimum de logements aidés et une partie en accession sociale
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	*A déterminer en fonction des résultats des études*
Phasage prévisionnel	L'opération ne pourra être engagée qu'après la réalisation des études conditionnant la levée du périmètre d'attente établi au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. 1ère tranche (sur maximum 1 ha de consommation d'espace) : avant 2030 Tranches suivantes : à partir de 2031

Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

5- IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence du projet proposé dans le cadre de cette procédure de modification, sur l'environnement. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

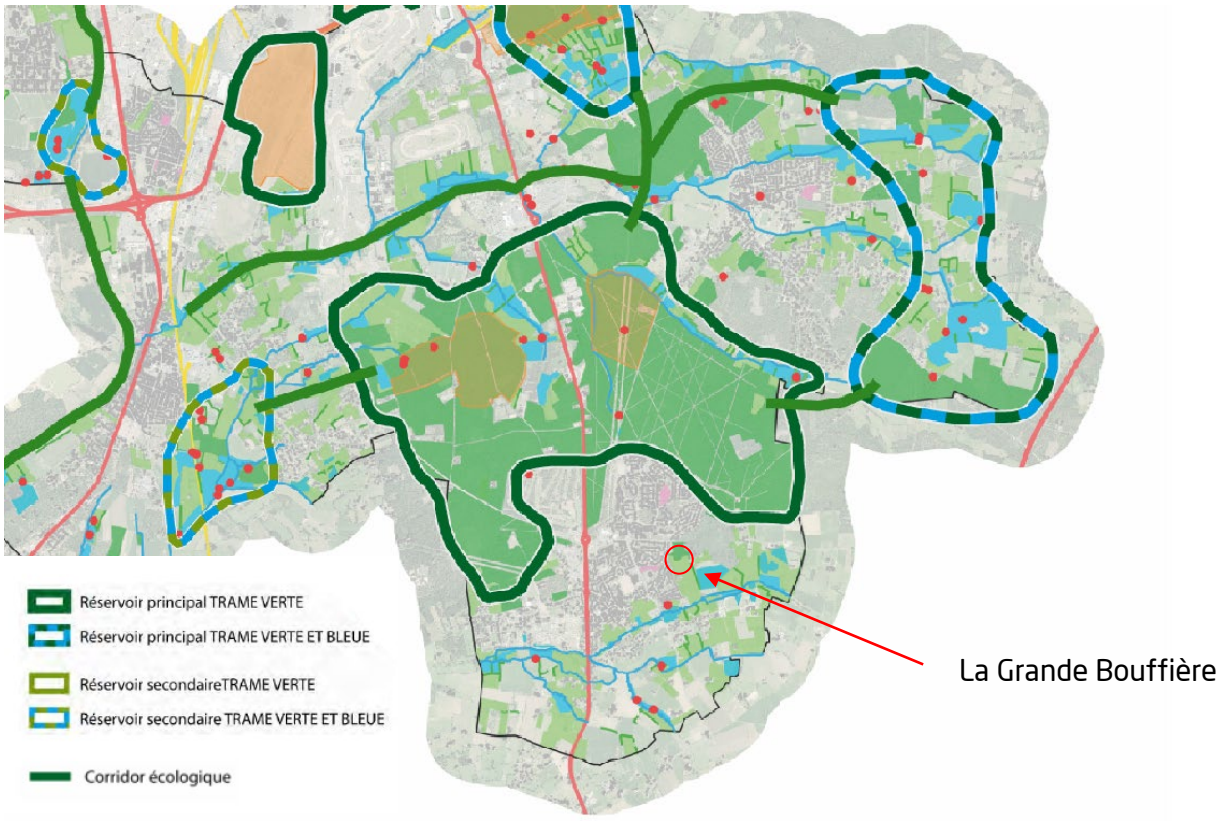
- Les milieux naturels et la biodiversité,
- La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Les zones humides,
- L'eau potable,
- La gestion des eaux pluviales,
- L'assainissement,
- Le paysage et le patrimoine bâti,
- Des sites pollués,
- Les risques et nuisances,
- L'air, l'énergie, le climat.

Dans l'attente des études capacitaires et environnementales qui seront menées ultérieurement dans le cadre de l'élaboration du projet, l'analyse ci-après est conduite au regard du présent projet de modification, dans l'état des lieux de la connaissance actuelle du site.

Le secteur ne pourra faire l'objet d'une opération qu'après la réalisation desdites études, en raison du périmètre d'attente (article L151-41 °5 du Code de l'urbanisme) fixé par le règlement du PLUi.

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a effectué un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire. L'état des lieux des communes d'Allonnes, Arnage, Mulsanne, Ruaudin et Sud du Mans a été réalisé par le bureau d'études Even Conseils. Il a permis de comprendre le fonctionnement écologique et hydrologique du territoire, en identifiant ses principaux réservoirs de biodiversité et ses corridors écologiques.



Extrait de l'état initial de l'environnement d'Allonnes, Arnage, le Sud du Mans, Mulsanne et Ruaudin – Carte schématique de la Trame verte et Bleue

Le secteur de la Grande Bouffière est isolé des réservoirs de biodiversité identifiés au Nord de la commune dans le cadre de la Trame Verte et Bleue.

Les ZNIEFF « Pinède de la Sapinière du Grand Etang » (type 1) et « Pinède, Etang et Tourbière entre les Faulx et les Petites Ganières » (type 1) se situent à 2km au Nord.

Le site de la Grande Bouffière jouxte un boisement protégé par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il est lui-même couvert en partie d'un boisement et délimité par des haies à l'Ouest et à l'Est.

Protection environnementales inscrites au PLUi

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne conduit :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un Espace Boisé Classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

Des études environnementales seront réalisées ultérieurement pour préciser la qualité des éléments naturels, notamment le boisement et les haies présents sur le site.

Conformément à l'OAP inscrite sur ce secteur et au périmètre d'attente au titre de l'article L151-41°5 qui le couvre, la réalisation d'un éventuel projet sur ce secteur sera conditionnée à la réalisation de ces études. Leurs résultats permettront une adaptation du projet pour minimiser son impact sur son environnement.

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La réalisation d'une opération d'aménagement conduira à une consommation d'espaces. Celle-ci sera de maximum 3,2 ha si elle couvre la totalité du secteur. Cette surface sera ajustée en fonction des études environnementales et de capacité qui pourront redéfinir le périmètre de l'opération.

L'OAP créée sur ce secteur prévoit une réalisation en plusieurs tranches et limite la consommation d'espaces naturels à 1 ha avant fin 2030.

3. Incidence sur les zones humides

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

4. Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet devra gérer ses eaux pluviales avec un objectif d'infiltration totale de la pluie de 45 mm / 36 min. Cet objectif est fixé par l'OAP.

6. Incidence sur l'assainissement

Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement. La station d'épuration est en capacité d'accepter la charge polluante induite par le projet.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

Zone d'intérêt archéologique

Entité archéologique ponctuelle

Patrimoine remarquable protégé, hors Le Mans, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Concernant le patrimoine bâti, le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

Le secteur jouxte le site du Château de La Rochère dont les bâtiments sont protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ce lieu-dit est également identifié comme un site d'intérêt archéologique qui ne déborde pas sur le secteur de la Grande Bouffière.

Concernant l'impact sur le paysage naturel, il sera pris en compte dans le cadre des études ultérieurement réalisées qui préciseront les éléments à préserver. L'OAP veillera à la bonne insertion du projet dans le paysage.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraine pas de risques et nuisances supplémentaires.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité.

Le site est à proximité d'un arrêt de transport en commun et des aménités de la commune, encourageant ainsi les mobilités alternatives à la voiture.

Conclusion

Considérant :

- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs, d'enjeux patrimoniaux, de risques et de nuisances sur le site ;
- la réalisation future d'études capacitaires et environnementales qui permettront d'identifier les éléments à préserver, de redéfinir si besoin le périmètre de l'opération, de compléter et préciser les principes d'aménagement et la programmation figurant dans l'OAP, ce afin de limiter l'impact du projet sur son environnement et d'assurer sa bonne insertion paysagère ;
- la délimitation d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-41°5 du Code de l'urbanisme qui interdit toute construction dans l'attente de la réalisation desdites études ;

il est estimé que le présent projet de modification du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

Le Mans métropole Communauté urbaine
Vu pour être annexé à la délibération n° 37
du Conseil Communautaire du 18 décembre 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées

37- Mulsanne – Secteur Grande Bouffière - Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire -Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ

Le projet de modification n°4 du PLU Communautaire a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Grande Bouffière située sur la commune de Mulsanne pour la réalisation d'un projet résidentiel. Ce dernier devant être précisé avec la réalisation d'études environnementales et capacitaires, le secteur est également couvert d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-4-5° du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 3 avril 2025, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a validé la justification de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°4 est détaillé dans la notice de présentation jointe à la présente délibération.

Autorité environnementale

Considérant les éléments présentés dans la notice de présentation jointe à la présente délibération, et en particulier :

- la réalisation future d'études capacitaires et environnementales qui permettront d'identifier les éléments à préserver, de redéfinir si besoin le périmètre de l'opération, de compléter et préciser les principes d'aménagement et la programmation figurant dans l'OAP, ce afin de limiter l'impact du projet sur son environnement et d'assurer sa bonne insertion paysagère ;
- la délimitation d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-41°5 du Code de l'urbanisme qui interdit toute construction dans l'attente de la réalisation desdites études ;

Il est estimé que ce projet de modification n°4 du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, et qu'à ce titre il n'est pas nécessaire de réaliser d'évaluation environnementale.

Par décision n° PDL 002902 du 25 juin 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU Communautaire portant sur le secteur de la Grande Bouffière à Mulsanne.

La MRAe recommande néanmoins de matérialiser la délimitation du secteur d'un hectare correspondant à la première tranche de l'opération qui pourra être urbanisée avant 2030.

Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la transmission du projet de modification n°4 du PLU Communautaire, les Personnes Publiques Associées suivantes ont émis un avis sur le dossier :

- Monsieur le Préfet de la Sarthe,
- le Département de la Sarthe,
- la Chambre d'Agriculture.

Monsieur le Préfet de la Sarthe a formulé principalement trois remarques :

- justifier davantage l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Bouffière au regard des possibilités de construction encore existantes sur la commune de Mulsanne, secteur Prévert ;
- établir une date de levée de servitude concernant le périmètre d'attente de la Grande Bouffière ;
- apporter une réponse à la question des périmètres d'attente existants dans le PLUi qui sont arrivés à expiration.

Il a également demandé d'ajouter quelques précisions dans la notice de présentation pour améliorer la compréhension du dossier sur les aspects suivants : précisions sur les zonages des secteurs de projets sur la commune, précisions sur les capacités du système d'assainissement de Ruaudin.
Enfin, il reprend la recommandation de la MRAe de matérialiser la délimitation du secteur d'un hectare correspondant à la première tranche de l'opération qui pourra être urbanisée avant 2030.

Le Département de la Sarthe a émis un avis favorable sous réserve d'une vigilance quant à la préservation de la qualité paysagère du site, en particulier sur ses franges avec le domaine de La Rochère. Il recommande que ces éléments soient intégrés à la future Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La Chambre d'Agriculture a émis un premier avis favorable le 27 août 2025, en soulignant toutefois que l'usage agricole actuel de la parcelle aurait dû être évoqué ainsi que les mesures prises pour compenser cette perte en surface.
Au cours de l'enquête publique, la Chambre d'Agriculture a émis un second avis le 19 septembre 2025. Cet avis défavorable considère que les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone seraient majeures pour l'activité agricole et que ces impacts ne seraient pas « compensables ». Ce second avis a été traité comme une observation liée à l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n°E25000107 / 72 en date du 22 mai 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Maurice BERNARD, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°168 du 18 juillet 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de modification n°4 du PLU Communautaire, ainsi que les projets de révision allégée n°5 et révision allégée n°6 dans le cadre d'une enquête publique unique.

Cette enquête s'est déroulée du 1er au 30 septembre 2025 inclus. Le dossier soumis à enquête, accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations, était consultable à l'Hôtel de Ville du Mans, à la mairie de Mulsanne, à la mairie de Champagné et à la mairie de Sargé-lès-Le Mans. Un registre dématérialisé a également été mis en place, sur lequel le public pouvait consulter le dossier et transmettre ses observations. Le public pouvait également formuler ses observations par courrier électronique ou par courrier postal.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences dans les mairies de Mulsanne, Champagné, Sargé-lès-Le Mans et du Mans.

Au cours de cette enquête, 38 observations ont porté sur le secteur de la Grande Bouffière à Mulsanne. Ces observations portaient sur les sujets suivants :

- Concertation/communication,
- Politique communale en matière de développement urbain / opposition au PLUc,
- Contestations sur le choix du site,
- Domaine agricole et préservation des terres agricoles,
- Aménagement futur et mobilité,
- Préservation de la nature.

Le commissaire enquêteur a remis le 7 octobre 2025 le procès-verbal de synthèse des observations. Le Mans Métropole a transmis en retour le 21 octobre 2025 ses éléments d'analyse sur les questions soulevées par le commissaire enquêteur. La Collectivité a apporté une réponse à chacune des thématiques soulevées ainsi qu'aux observations plus détaillées de M. Qu'hen et du Collectif d'habitants.

Après avoir analysé le projet de modification n°4 du PLU Communautaire, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'ensemble des remarques du public, le mémoire en réponse de Le Mans Métropole et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 30 octobre 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :

- le dossier soumis à l'enquête développe suffisamment le projet de modification de zonage et de création d'un périmètre d'attente, et est conforme aux attendus de ce type de projet urbanistique ;
- la procédure et le déroulement de l'enquête sont conformes aux textes en vigueur ;
- le dossier est cohérent avec le Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable et son projet approuvé en janvier 2020 ;
- les observations émises par le public ne font pas obstacle à l'objectif principal de l'enquête ;
- les réponses apportées par Le Mans Métropole montrent la volonté de la Collectivité de tenir compte des revendications déposées dans l'hypothèse de la mise en œuvre d'une étude de faisabilité ;

le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU Communautaire **sous réserve** que les études qui pourront être menées prennent en compte les observations et les craintes des riverains et l'organisation d'une concertation et d'une enquête publique au terme de ce projet finalisé.

Le rapport, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur, comprenant également le mémoire en réponse de Le Mans Métropole à l'ensemble des observations soulevées, sont annexés à la présente délibération.

Prise en compte des avis et observations du publics

A l'issue de l'enquête publique, un travail d'analyse portant sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations déposées par le public a été mené afin de déterminer, au regard des avis formulés par le commissaire enquêteur, les suites à donner et par voie de conséquence, les modifications à apporter au projet de modification n°4 du PLU Communautaire.

Ce travail a permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier.

L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées, apportant une réponse à chaque remarque formulée par la MRAe, Monsieur le Préfet de la Sarthe, le Département de la Sarthe et la Chambre d'Agriculture est jointe à la présente délibération.

La réponse aux observations formulées par le public est détaillée dans le rapport de l'enquête publique joint à la présente délibération.

Pour répondre à la réserve soulevée par Monsieur le commissaire enquêteur, Le Mans Métropole réaffirme son souhait d'associer les riverains dans le cadre de la concertation qui sera menée lors de la réalisation des études sur le site de la Grande Bouffière. L'urbanisation du site devra obligatoirement être précédé d'une seconde procédure d'évolution du PLU Communautaire pour à la fois lever le périmètre d'attente et préciser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur à l'aune des conclusions des études et de la concertation. Cette nouvelle procédure sera soumise à l'avis du public.

Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public, les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLU Communautaire sont présentées ci-après.

- Règlement littéral (pièce 10.1) : mention de la durée maximale de 5 ans pour le périmètre d'attente de la Grande Bouffière,

- OAP sectorielles (pièce n°8.3) : phasage prévisionnel des OAP revu pour prendre en compte l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Bouffière,

- Notice de présentation : quelques précisions ajoutées en pages 13 et 16 conformément à la demande de Monsieur le Préfet.

En conclusion, il convient de préciser que ces modifications apportées au projet de modification n° 4 du PLU Communautaire sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

Approbation

En conséquence, au vu des éléments ci-dessus et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, je vous propose mes Chers Collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°4 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire modifié sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire modifié, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Votes

65 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU, Joël LE BOLU, Patricia CHARTON pouvoir donné à Claude PETIT-LASSAY, Marcel MORTREAU, Renée KAZIEWICZ pouvoir donné à Christine POUPINEAU, Jean-Yves LECOQ, Claude PETIT-LASSAY, Franck BRETEAU pouvoir donné à Isabelle LEBALLEUR, Quentin PORTIER, François EDOM pouvoir donné à Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Thierry TOUCHE pouvoir donné à Florence PAIN, Christophe COUNIL, Florence PAIN, Lydia HAMONOU-BOIROUX, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE, Serge CIGANA pouvoir donné à Christophe COUNIL, Pascal MARIETTE pouvoir donné à Anne-Marie CHOISNE, Patricia LAUTRU pouvoir donné à Quentin PORTIER, Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX, Nordine ARIK pouvoir donné à Michaël GUIHARD, Ludivine MÉNARD, Sophie MOISY, Marietta KARAMANLI pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier BIENCOURT, Olivier RUCHAUD pouvoir donné à Hélène LAFORÊT-THIBAULT, Hélène LAFORÊT-THIBAULT, Claudine LEBATTEUX, Rémy KANUA-DIYABANZA, Alexis BRAUD, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Christophe MASSÉ, Ève SANS, Thierry COZIC pouvoir donné à Lydia HAMONOU-BOIROUX, Laurent CHARRETIER pouvoir donné à Ève SANS, Éliane ANDRE, Patrick FOURNIER, Damienne FLEURY pouvoir donné à Christophe ROUILLON, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ pouvoir donné à Christian POIRIER, Patrick DESMAZIERES pouvoir donné à Nicolas AUGEREAU, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT pouvoir donné à Christian VERNET, Christian VERNET, Laurent PARIS, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Patrice LEBOUCHER, Maurice POLLEFOORT pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Cyril RAVÉ, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT pouvoir donné à Joël LE BOLU, Catherine BOUCHÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : DEL257802H1

Publication le 22 décembre 2025

Délibération exécutoire le 22 décembre 2025

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

MODIFICATION N°3

09 octobre 2025

▶ Notice de présentation

Secteur Val de l'Orne
Saint-Georges du Bois

Le Mans Métropole

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....3

1 - PRÉSENTATION DU SITE.....5

1. Un site en continuité d'un bourg dynamique

2. Un secteur de projet sur plusieurs tranches

2 - JUSTIFICATIONS.....13

1. Une commune dynamique et attractive

2. La réalisation du projet de développement de la commune

3. L'absence de potentiels de développement sur les communes voisines

4. Une consommation d'espace raisonnable sur Le Mans Métropole

5. Un projet bénéficiant d'une localisation préférentielle

3 - MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....18

4 - MODIFICATION RELATIVE A L'OAP SECTORIELLE.....20

5 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....27

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

3. Incidence sur les zones humides

4. Incidence sur l'eau potable

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

6. Incidence sur l'assainissement

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

8. Incidence sur des sites pollués

9. Incidence sur les risques et nuisances

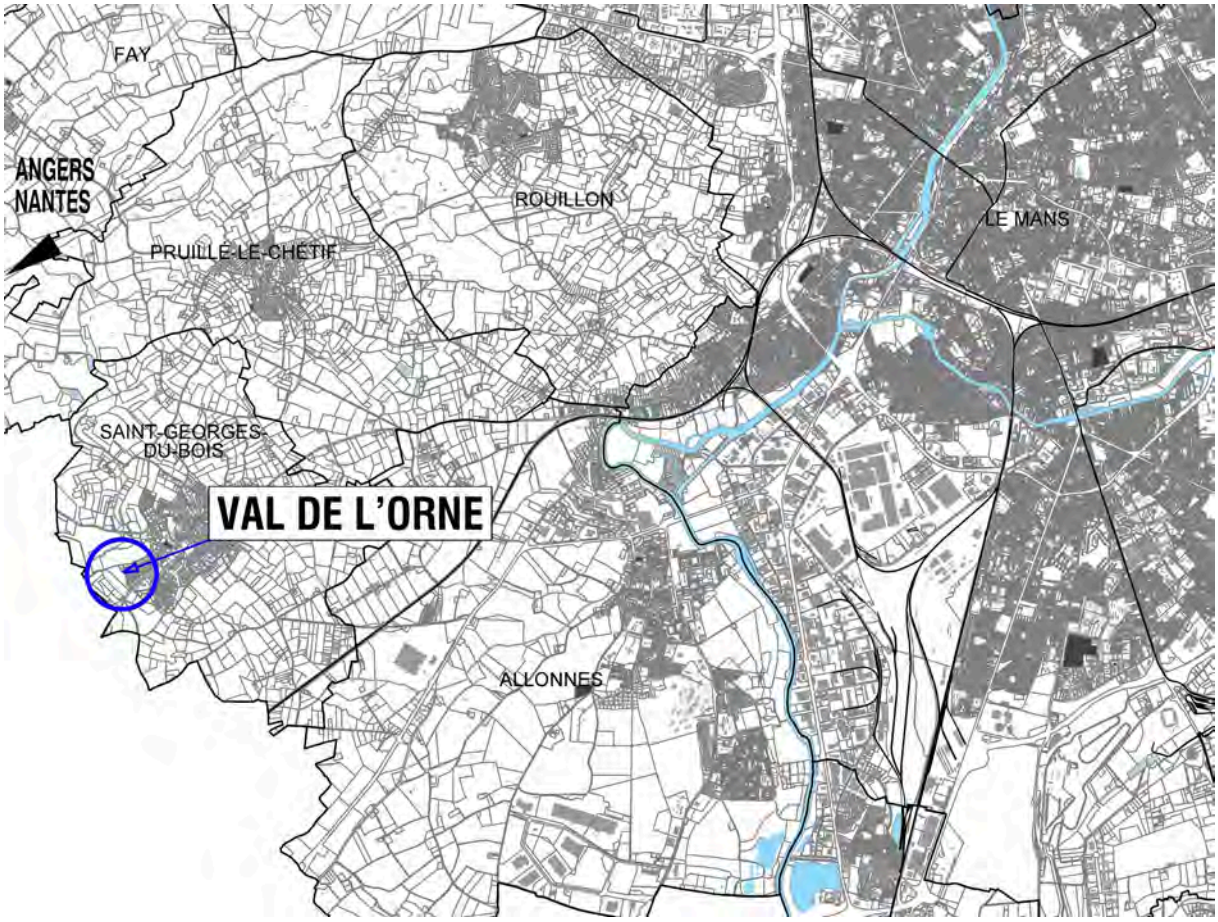
10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Conclusion

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions décrites dans le tableau ci-dessous.

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024



Le présent projet de modification du PLU Communautaire a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne à Saint-Georges du Bois.

Cette zone a été créée à l'approbation du PLUi le 30 janvier 2020, soit il y a moins de 6 ans.

Cette modification vise à permettre l'urbanisation de la deuxième tranche de l'opération Val de l'Orne, la première tranche étant déjà réalisée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Val de l'Orne qui couvre ces deux secteurs sera également adaptée ainsi que le zonage (passage de la 1ère tranche du projet de 1 AU mixte en U mixte 1 et passage de la zone N loisirs en N générale)

Les évolutions apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables. Elles se font dans le cadre des dispositions des articles L153-36 et L153-38 du Code de l'urbanisme.

Ces modifications portent sur les pièces du PLU Communautaire suivantes :

- La pièce 12.15 – plan de zonage de Saint-Georges du Bois,
- La pièce 13.15 – plan des hauteurs de Saint-Georges du Bois,
- La pièce 8.3 - OAP sectorielles.

Rappel de la procédure

Par délibération en date du 30 mai 2024, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a validé la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Ce projet de modification a fait l'objet d'une enquête publique du 19 mai au 20 juin 2025. Après avoir analysé le projet de modification, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'ensemble des remarques du public et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU Communautaire sous réserve d'ajouter dans les principes d'aménagement de l'OAP du Val de l'Orne, sur la commune de Saint-Georges du Bois, les conditions d'accès des engins agricoles aux parcelles cultivées au Nord-Ouest du site.

Tenant compte de cet avis, le Conseil Communautaire par délibération du 9 octobre 2025 a approuvé la procédure de modification n°3 du PLU Communautaire.

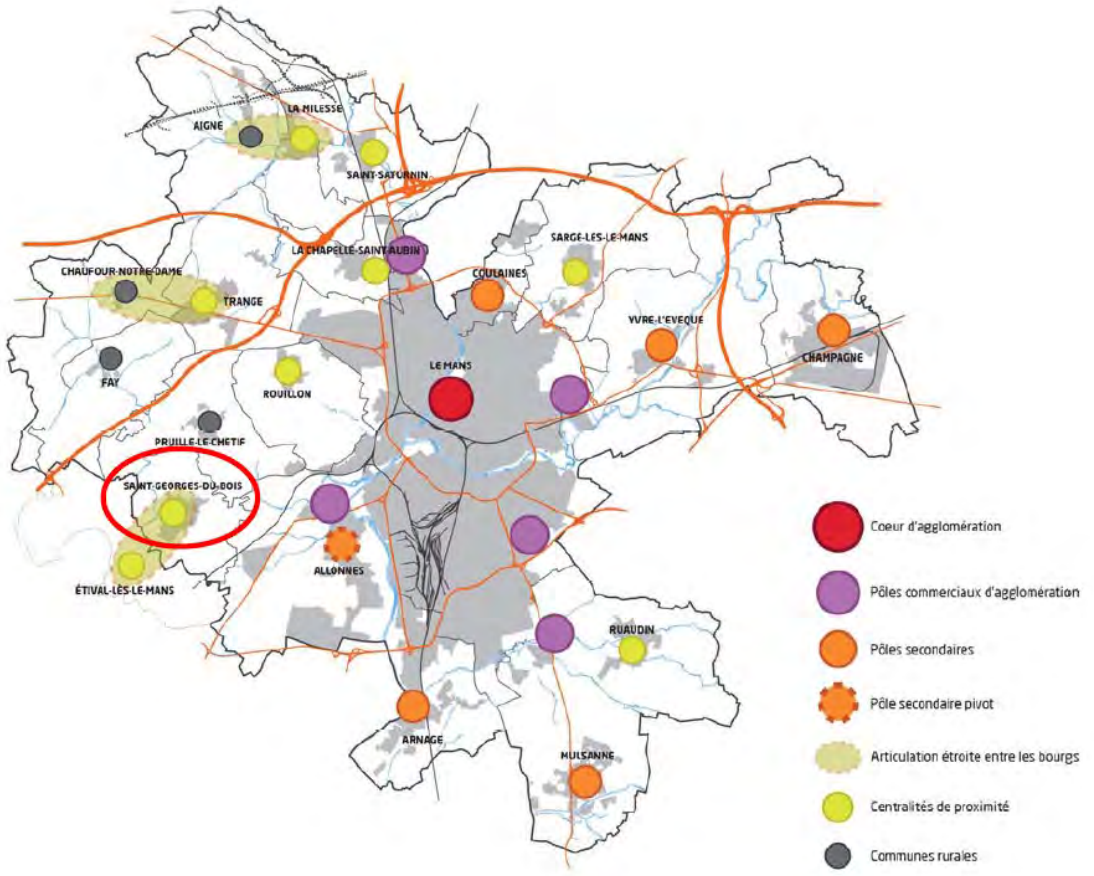
1- PRESENTATION DU SITE

1. Un site en continuité d'un bourg dynamique

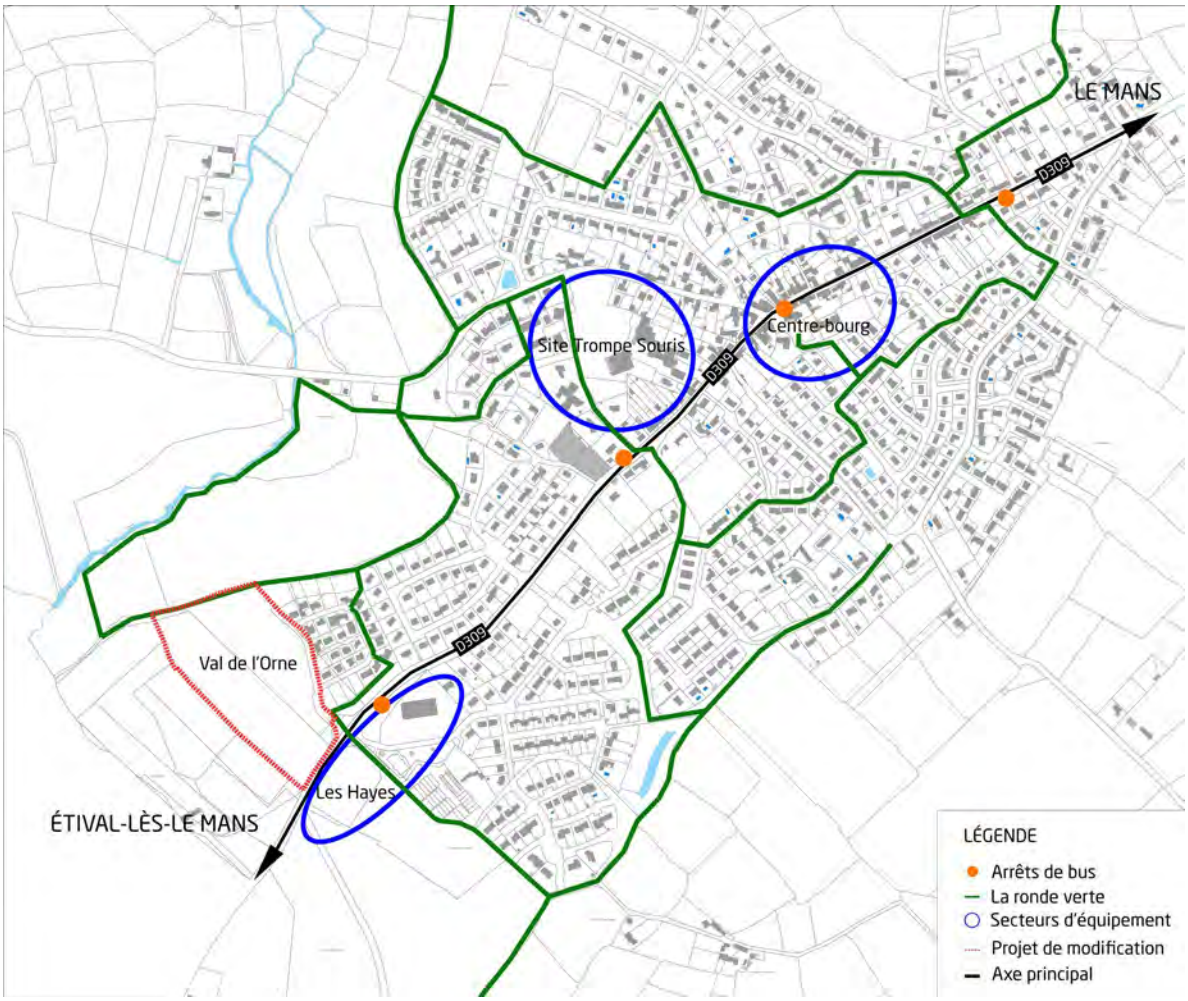
La commune de Saint-Georges du Bois se situe à l'Ouest du Mans. Commune périurbaine, elle est reliée à la ville-centre par la route de Sablé (RD309) qui rejoint les quartiers de la Croix Georgette et de Saint-Georges.

Dans l'armature urbaine de Le Mans Métropole, cette commune constitue une centralité de proximité, ayant un niveau de services et d'équipements satisfaisant les besoins de proximité des Boisgeorgiens. On trouve en effet dans le cœur de bourg des commerces et un secteur d'équipements structurants le site de Trompe-Souris (école, médiathèque, pôle sportif).

Elle dispose également d'un supermarché situé à l'entrée Sud-Ouest du bourg, à côté du site Val de l'Orne.



Le site Val de l'Orne, objet de la présente modification du PLUi, se trouve sur la partie Sud-Ouest du bourg de Saint-Georges du Bois non loin de la limite communale avec Etival-lès-Le Mans. La route départementale D309 (rue de Sablé / rue du Mans) qui traverse la commune d'Ouest en Est, jouxte le Sud du site.



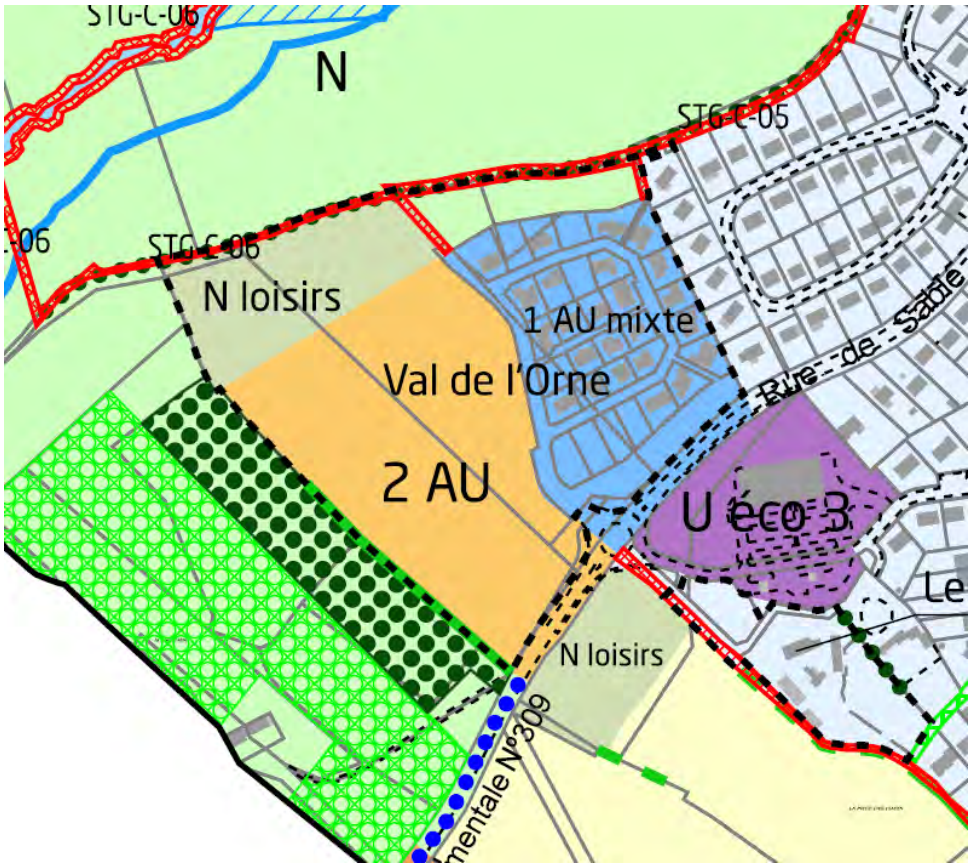
Il se situe à moins de 10 minutes à pied du centre bourg et du secteur d'équipement de Trompe Souris accessible par un réseau de cheminements doux constituant la ronde verte. Il est également desservi par la ligne n°34 de la SETRAM avec un arrêt situé sur la RD309 à la sortie directe du projet. Deux autres équipements majeurs sont situés à proximité : un supermarché et une aire de jeux récemment aménagée.

2. Un secteur de projet sur plusieurs tranches

Le PLU Communautaire

Le site du Val de l'Orne est identifié au PLU Communautaire comme le secteur de développement Ouest de la commune de St Georges du Bois.

Son développement a été prévu en deux temps avec une 1ère tranche classée en zone 1AU mixte et une 2ème tranche classée en zone 2AU.



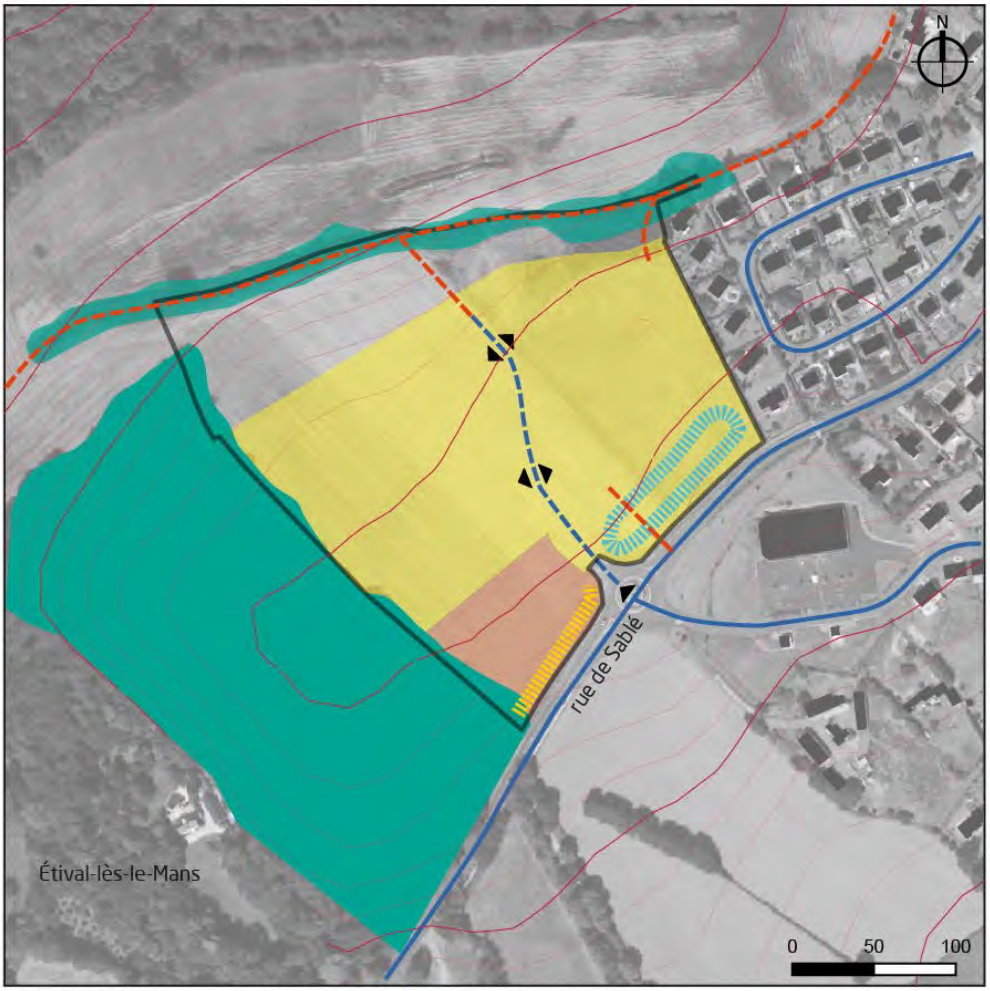
Plan de zonage en vigueur

Légende

- Emplacements réservés
- Zones humides
- Trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- Haies protégées pour leur rôle écologique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Axes routiers sur lesquels la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération
- Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site est encadré par une OAP globale qui couvre l'ensemble du secteur afin de veiller à la cohérence du projet dans sa mise en œuvre phasée dans le temps.

Schéma de l'OAP en vigueur



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

La mise en œuvre du projet

La poursuite d'une opération d'aménagement globale

<u>La 1ère tranche</u>

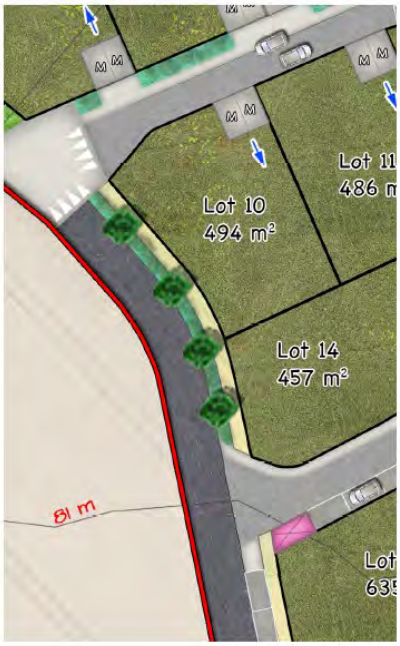
Un permis d'aménager a été délivré le 10 octobre 2019 pour la réalisation de la première tranche de l'opération Val de l'Orne couvrant la zone 1AU mixte actuelle. Cette opération se compose de 32 lots à bâtir. Elle s'inscrit dans le prolongement des espaces bâtis existants à l'Est.

Le projet a été réalisé en s'adaptant à la déclivité marquée du site.

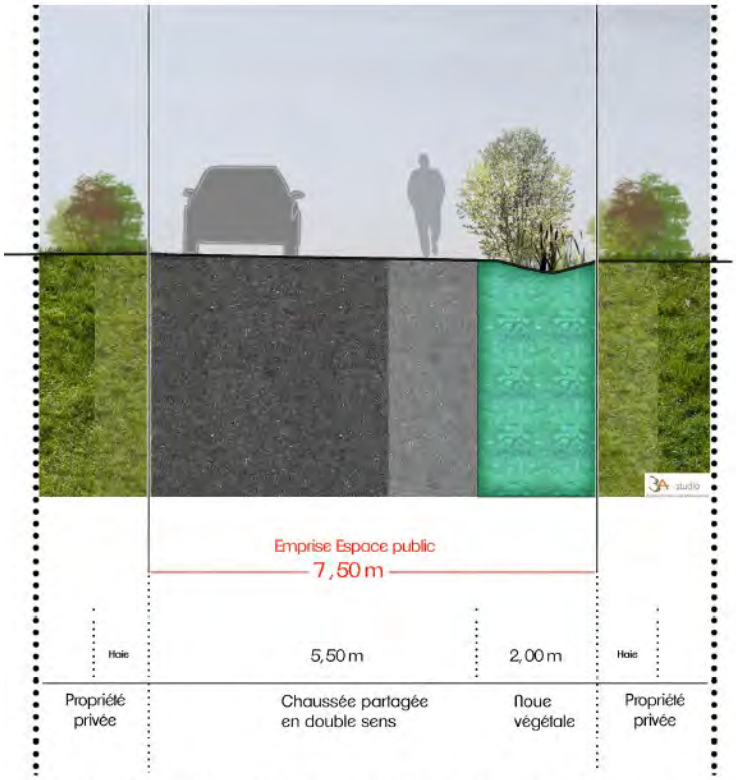
En termes de maillage :

- les voies de desserte réalisent un bouclage au sein du lotissement,
- des liaisons douces ont été créées pour se connecter aux cheminements doux existants de la ronde verte située au Nord.

Deux types de voies ont été aménagées : **la voie principale** (rue Héméra), avec un profil qui sépare les circulations automobiles des piétons par une noue paysagée et **les voies partagées** dans lesquelles la circulation automobile n'est pas prioritaire. Ces voies sont également bordées par une noue plantée.



Extrait du plan de composition et profil de voirie – voie principale.



Extrait du plan de composition et profil de voirie – voie partagée.

La gestion des eaux pluviales se fait de manière intégrée. Compte-tenu de la nature du sol peu perméable, il est prévu une infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de référence sur ce secteur soit : de 45 mm / 36 min. La gestion des eaux pluviales est faite à la parcelle. Le maillage de noues qui longe les voies permet de gérer les eaux de voirie. L'ensemble de ce système hydraulique est relié à un bassin de rétention aménagé au Sud. Situé au point pas, ce bassin permet d'aménager un espace paysager et de mettre à distance le quartier résidentiel de la RD309.

Les constructions sur la première tranche ont débuté en 2020. A ce jour, la totalité des parcelles est vendue.

1/ 1ère Tranche du lotissement du Val de l'Orne

<u>La 2ème tranche</u>

La deuxième tranche du projet du site du Val de l'Orne comprendra :

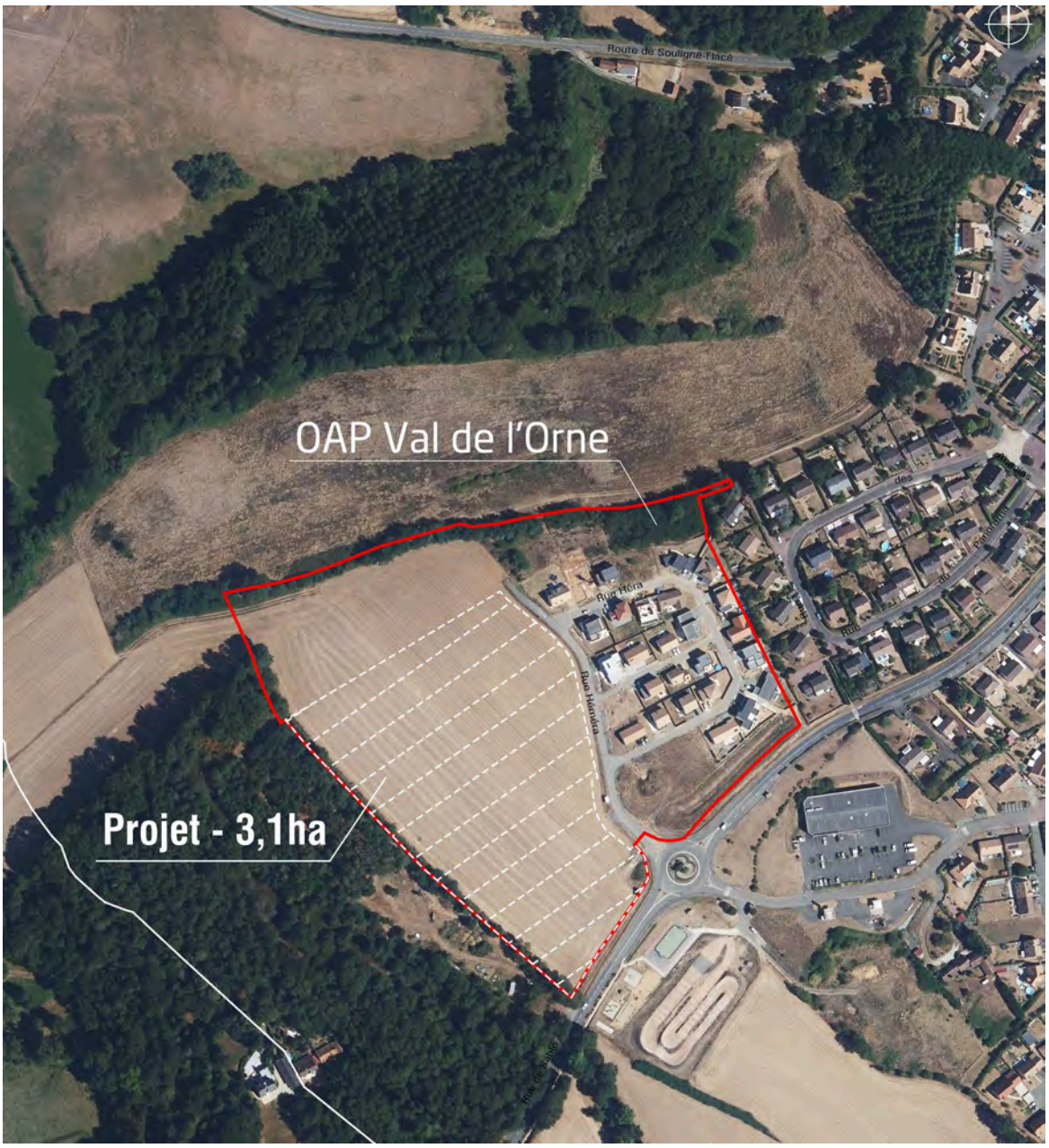
- la zone 2AU à vocation résidentielle de 3.1ha, objet de la présente modification du PLUi ;
- la zone N générale de 1.2 ha sur la partie Nord offrant une transition progressive vers l'espace naturel.

L'ensemble constitue un espace libre délimité :

- au sud par la RD309 (route de Sablé)
- à l'est par la rue Héméra du 1er lotissement,
- au Nord par un cheminement et une haie bocagère
- à l'Ouest par une haie protégée et un boisement qui constituera la limite de l'urbanisation.

Le site est caractérisé par une topographie marquée selon le versant avec un point haut au centre de celui-ci.

2/ Terrain de la 2ème tranche du lotissement du Val de l'Orne



2- JUSTIFICATIONS

1. Une commune dynamique et attractive

La commune comprend 2 173 habitants (source INSEE dernier recensement 2021).
Entre 2010 et 2021 la population a augmenté de 19,9%, alors qu'en moyenne la hausse était de 0.45% sur le département de la Sarthe et 3% au sein de Le Mans Métropole. [1] La commune de Saint-Georges du Bois a donc connu une forte dynamique démographique au regard de celle observée à l'échelle de la communauté urbaine et du département.

Cette progression démographique est liée à la situation de la commune à proximité de la ville centre et des zones d'emplois de l'agglomération (Zone Industrielle Sud d'une part et la Zone Ouest Université d'autre part). La commune, centralité de proximité est également attractive en raison de son cadre de vie de qualité et d'une offre importante d'équipements. En effet, elle dispose d'un panel complet de professionnels de santé, d'une école maternelle et primaire, et de nombreux espaces de loisirs. Sa desserte en Transport en Commun avec la ligne n°34 de la SETRAM est également un atout important.

Forte de cette attractivité, la commune de Saint-Georges du Bois porte à l'horizon 2030 un objectif démographique de 2 600 habitants. Pour répondre à cet objectif et en tenant compte du desserrement des ménages, le projet de PLUi prévoit la réalisation d'environ 280 logements sur cette commune pour la période de 12 ans de 2019 à 2030. Cette programmation est répartie avec un potentiel d'environ 100 logements en renouvellement urbain et 180 en extension urbaine.

2. La réalisation du projet de développement de la commune

Sur l'ensemble de la commune de Saint-Georges du Bois, entre 2019 et 2024, 123 logements ont été construits ou sont en cours de construction, soit une moyenne d'environ 25 logements par an.

Ces nouveaux logements ont été réalisés en extension urbaine sur les sites Val de l'Orne (1ère tranche) avec une trentaine de logements et Champ de la Grange avec une quarantaine de logements.

Le reste de la production, soit une soixantaine de logements, a été réalisé dans l'enveloppe urbaine dans le cadre de petites opérations de densification ou de renouvellement urbain (la Raserie, le Clos de la Butte, le Parc des Hayes, la Roseraie, la rue du Mans et la Cheminée) et d'une opération plus conséquente Le Clos des Hayes de 36 logements.

Ces nouveaux logements ont donc été réalisés à 50% en renouvellement urbain et 50% en extension urbaine.

A ce jour, aucune parcelle constructible n'est en vente sur la commune. Afin de poursuivre le développement de la commune une étude urbaine est en cours sur le centre-bourg. Elle a pour objectif de définir les conditions d'aménagement d'une opération de renouvellement urbain qui pourrait comprendre entre 15 et 20 logements.

[1] Sources : Insee

Le dernier potentiel majeur identifié en renouvellement urbain « rue de Sablé » pour 14 logements, ne pourra être mobilisé à court terme pour des raisons de dureté foncière.

Par ailleurs, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont peu nombreux (moins de 10) et une partie se situe dans l'opération du centre-bourg. Ce potentiel reste donc très modeste.

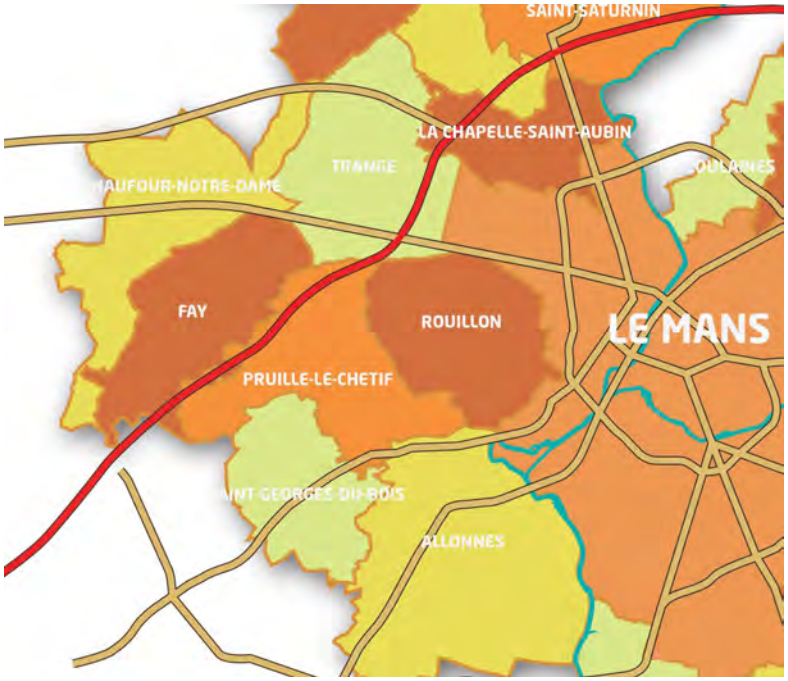
En conséquence, afin de poursuivre la mise en œuvre du projet de développement de la commune de Saint-Georges du bois, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU.

Sont inscrites au PLU Communautaire à Saint-Georges du Bois, deux zones 2AU :
- au Nord de la commune sur le site des Chérelles avec un potentiel de 53 logements sur 2,9 hectares ;
- au Sud-ouest de la commune sur le site du Val de l'Orne, avec un potentiel de 56 logements sur 3,1 hectares.

L'ouverture de la zone 2AU du secteur du Val de l'Orne est privilégiée pour permettre la finalisation d'un projet conçu de façon globale et créer des logements sociaux.

3. L'absence de potentiels de développement sur les communes voisines

La commune de Saint-Georges du Bois se situe dans le bassin de vie Sud-Ouest de la Métropole. Elle jouxte les communes de Pruillé le Chétif et d'Allonnes et est proche des communes de Fay, Rouillon et Trangé.



Sur la commune de Pruillé-le-Chétif, les trois principaux secteurs de développement font l'objet d'une opération en cours.

Le permis d'aménager de l'opération « Le Sorbier » a été délivré en mai 2021. Les travaux d'aménagement et de construction sont en cours. 14 logements sur les 37 prévus sont réalisés. Le reste du projet est en cours d'élaboration, suite à un changement de porteur de projet.

Le site de la Forfaitière a fait l'objet d'un permis d'aménager de 60 lots délivré en avril 2023. Les travaux de la première tranche de cette opération (32 lots individuels et 1 macro lot d'une dizaine de logements) ont débuté en juin 2025. La deuxième tranche devrait se poursuivre en 2027.

Enfin, le secteur de la Bujerie, projet de 10 logements en cours de pré-instruction fera l'objet d'une autorisation en 2025.

Les projets de développement **sur la commune d'Allonnes**, deuxième commune de l'agglomération, sont dans leur typologie et morphologie urbaine très différents de ceux de Saint-Georges du Bois. Ils ne répondent pas aux mêmes besoins, ils sont donc complémentaires et peu concurrentiels.

Depuis l'approbation du PLUi, 57 logements ont été réalisés sur le secteur rue des sitelles.

Le PLUi a identifié 4 autres secteurs de développement qui sont en cours de réalisation :

- le secteur Centre Commercial du Mail qui prévoit 160 logements collectifs dans une programmation mixte (commerces, bureaux, habitat, résidence). Les travaux de la première phase sont en cours.
- le secteur quartier de Chaoué a fait l'objet d'un permis de construire délivré en novembre 2023 pour la réalisation de 18 logements. 6 logements restent à commercialiser.
- le secteur quartier des Perrières fait l'objet d'un projet de 17 logements collectifs en cours d'élaboration.
- l'opération en extension Perrières - ZAC de la Bussonnière prévoit la réalisation de 228 logements, dont 65 ont déjà été réalisés. Sa réalisation est échelonnée dans le temps.

Enfin, les secteurs Quartier Marin (20 logements) et Boulevard Pasteur (20 logements), en renouvellement urbain, sont des secteurs plus complexes sur lesquels il n'y a pas de projet à ce jour. Ces secteurs devraient proposer des formes d'habitats différentes et non concurrentielles (habitat dense) à celles proposées sur le secteur Val de l'Orne à Saint-Georges-du-Bois.

Sur la commune de Rouillon, deux secteurs de projets sont identifiés dans le PLUi. Un permis de construire groupé de 63 maisons a été délivré sur la zone 1AU Chemin de la Pointe en mai 2022. Le projet est cours de construction avec une quinzaine de logements réalisés pour le moment. Ce projet ne propose pas de lots libres.

L'OAP Sud de l'Orée des Bourdonnières a fait quant à elle l'objet de deux permis d'aménager délivrés en septembre 2023 pour 18 lots.

Concernant la commune de Fay, plusieurs projets de renouvellement urbain sont en cours d'études. Cependant la commune est actuellement limitée dans son développement du fait des capacités du système d'assainissement.

Sur la commune de Trangé, quatre principaux secteurs de développement sont identifiés au PLUi. Ces quatre secteurs font partie d'une ZAC Multisites, dont la réalisation est échelonnée dans le temps et entre les différents secteurs.

Le secteur du Roux, 51 logements, a été entièrement réalisé.

Le secteur de la Bruyère de 34 logements est en cours de réalisation, avec 10 logements réalisés et 24 logements en projet.

Le secteur Centre-bourg, avec 45 logements prévus, est un secteur en renouvellement urbain complexe qui nécessite des études urbaines et le déplacement préalable des équipements sportifs de la commune de Trangé.

Enfin, le secteur Perrières, qui prévoit une cinquantaine de logements, n'a pas encore été commencé. Ce secteur n'est pas prioritaire vis-à-vis de l'opération sur le centre-bourg.

Pour conclure, l'ouverture de la zone 2AU de Saint-Georges-du-Bois est justifiée au regard des projets sur les communes avoisinantes qui sont :

- soit réalisés,
- soit sont en cours de travaux,
- soit ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et vont démarrer prochainement,
- soit sont au stade avant-projet et feront l'objet d'une autorisation prochainement.

Quelques secteurs en renouvellement urbain ou en extension ne font pas encore l'objet de projet particulier. Il s'agit :

- soit de secteurs sur Allonnes dont les orientations en matière de formes urbaines rendent ces secteurs non concurrentiels dans l'offre de logements avec le secteur du Val de l'Orne,
- soit de secteurs encadrés par une ZAC qui prévoit un échelonnage de réalisation dans le moyen et long terme.

Au regard de cet état des lieux, l'ouverture de la zone 2AU du Val de l'Orne s'inscrit donc dans la continuité de cette offre de lots libres sur cette partie du territoire de Le Mans Métropole, pour répondre aux besoins sur la dernière période du PLUi, soit 2027 / 2030.

4. Une consommation d'espace raisonnable sur Le Mans Métropole

En application de l'article L2231-1 du Code général des collectivités territoriales, Le Mans Métropole a débattu et approuvé son premier rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années 2021-2023 lors du Conseil communautaire du 19 décembre 2024. Ce rapport apporte les conclusions suivantes :

- entre 2021 et 2023, 16,9 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés sur Le Mans Métropole, soit 0,06% de la surface de son territoire.
- cette consommation d'environ 5,6 ha par an est relativement faible en comparaison du rythme de consommation passé, qui était d'environ 52 ha par an en moyenne sur la période entre 2011 et 2020.

Cela s'explique notamment par le développement sur l'ensemble du territoire de projets en renouvellement urbain, avec une production de 90% des logements dans l'enveloppe urbaine existante. D'autre part, plusieurs projets d'habitat en extension urbaine ont débuté leurs travaux, et ont donc été comptabilisés, sur la période précédente. Enfin, les difficultés conjoncturelles rencontrées par les professionnels de l'aménagement ont également ralenti la mise en œuvre de plusieurs opérations.

En l'état actuel des orientations données par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience », et en l'absence de document de planification de rang supérieur ayant formulé des objectifs chiffrés, Le Mans Métropole pourrait consommer entre 2021 et 2030 jusqu'à environ 263 ha, soit 50% de sa consommation sur la décennie précédente (526 ha entre 2011 et 2020).

Sur la première triennale, Le Mans Métropole n'a consommé que 6,4% de cette enveloppe théorique. L'ouverture d'une zone 2AU n'est donc pas incompatible avec le respect des objectifs de la loi « Climat et Résilience » relatifs au Zéro Artificialisation Nette.

5. Un projet bénéficiant d'une localisation préférentielle

L'actuelle zone 2AU bénéficie d'une localisation préférentielle pour la réalisation d'une opération résidentielle à double titre.

D'une part, le site bénéficie de la proximité d'équipements, de commerces et de loisirs : l'aire de loisirs et un supermarché au Sud du site. En outre, le site est desservi par les transports en commun et plus particulièrement par la ligne de bus n°34 de la SETRAM allant jusqu'au Mans dont le terminus se situe à l'entrée du projet. L'existence d'un maillage de cheminements doux permet de connecter le site à l'école et au pôle de santé.

D'autre part, cette seconde tranche du projet de lotissement du Val de l'Orne actuellement classée en zone 2AU pourra bénéficier des aménagements réalisés dans le cadre de la réalisation de la première tranche. En effet, la voie principale d'accès au lotissement par le rond-point depuis la rue de Sablé réalisée dans le cadre de la 1ère tranche du lotissement permet ainsi d'assurer la desserte de la partie Ouest du projet. Aussi, tous les réseaux ont été calibrés par l'aménageur pour les deux tranches.

Pour conclure, en prenant en compte :

- l'état actuel du potentiel foncier sur Saint-Georges du Bois et celui des communes voisines,
- les objectifs démographiques,
- le rôle de la commune au sein de Le Mans Métropole,
- les équipements existants permettant de proposer un site qualitatif pensé dans sa globalité,
- les résultats exposés dans le rapport triennal sur l'artificialisation des sols,
- la nécessité d'accueillir des logements locatifs sociaux,

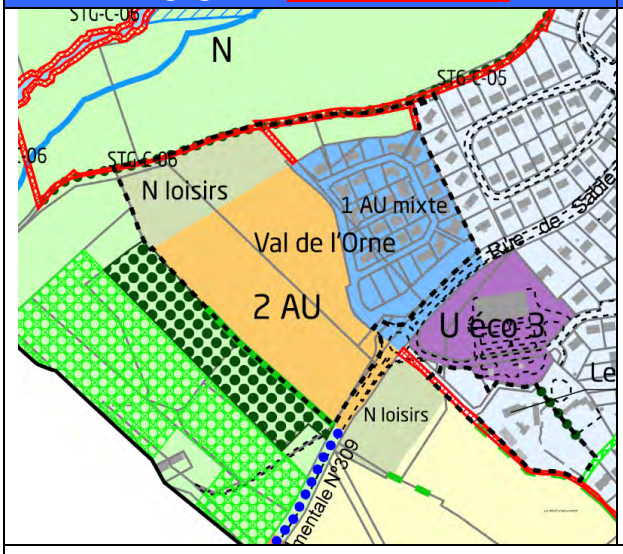
il convient de poursuivre l'urbanisation de cette 2ème tranche et d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Val de l'Orne.

3- MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

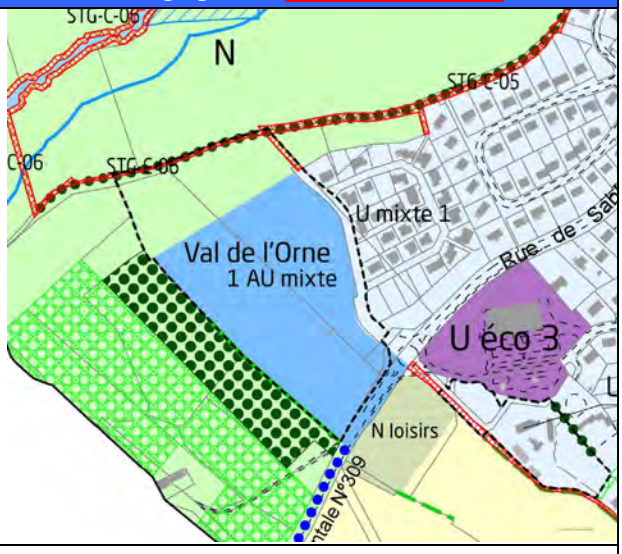
Afin de permettre l'aménagement de la deuxième tranche du lotissement sur le secteur de Val de l'Orne, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire :

- **en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AU existante,** soit les parcelles A1220, 1321, 1164, 1274, 1273, **en zone à urbaniser (1 AU mixte),**
- **en reclassant les parcelles déjà urbanisée de la 1ère tranche actuellement classée en 1 AU mixte vers du U mixte 1**
- **en modifiant le zonage de la zone N loisirs vers du N générale.**

Pièce n°12.15 – Saint-Georges du Bois – Plan de zonage général AVANT modification



Pièce n°12.15 – Saint-Georges du Bois – Plan de zonage général APRES modification



Légende :

- Emplacements réservés
- Zones humides
- Trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- Haies protégées pour leur rôle écologique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Axes routiers sur lesquels la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération
- Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suite au changement de zonage des parcelles de la zone 2AU vers du 1AU mixte, le plan des hauteurs doit également être modifié pour indiquer les hauteurs maximales autorisées sur ce nouveau secteur.

Dans la continuité de la 1ère tranche du lotissement Val de l'Orne, il est proposé que la hauteur maximale autorisée soit de 7 mètres.

Pièce n°13.15 - Saint-Georges du Bois - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.15 - Saint-Georges du Bois - Plan des hauteurs APRES modification
Légende : zone 7 mètres maximum zone 10 mètres maximum	

4- MODIFICATION RELATIVE A L'OAP SECTORIELLE

Pour tenir compte des évolutions du projet de lotissement sur le site et des changements de zonage opérés, il est proposé de modifier l'OAP Val de l'Orne de la manière suivante :

- le périmètre est réduit suite à l'urbanisation de la première tranche du lotissement ;
- les orientations de programmation et le schéma d'aménagement sont adaptés.

Ainsi, le nouveau périmètre de l'OAP couvre la nouvelle zone 1AU et la zone N générale située au Nord de celle-ci. Les objectifs de densité et de logements sociaux initialement prévus sur les deux tranches sont reportés sur la 2ème tranche proportionnellement afin de maintenir les objectifs de départ. La part minimum de logements aidés passe donc de 15 à 23% et la part de logements économes en espaces passe de 30 à 34%.

Parallèlement, les principes d'aménagement concernant la deuxième tranche sont précisés. Le futur quartier sera desservi par la voie existante créée dans le cadre de la première tranche de l'opération. Une attention particulière sera accordée aux cheminements doux, à la création d'une coulée verte depuis la zone naturelle au Nord, et la préservation des éléments paysagers existants qui constitueront la lisière urbaine.

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un espace naturel de loisirs

- Secteur d'extension à vocation résidentielle et mixte en bordure de la voie
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle de loisirs et 3,8 en 2AU.
- Zonage : 1 AU mixte, 2 AU, N loisirs
- Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées ceinturées au Nord par une haie bocagère et à l'Ouest par un boisement qui constitueront les limites futures de l'urbanisation.
Topographie	Sommet et deux coteaux d'un tertre situé en amont du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise et de la plaine d'Allonnes. Topographie différenciée selon le versant : un relief très marqué vers l'Orne Champenoise (7%-9,6%) ; des pentes un peu moins prononcées vers la plaine d'Allonnes (6%-7%).
Biodiversité	En limite d'un réservoir de biodiversité sylvo-bocager à l'Ouest, composé d'un bocage lâche comprenant quelques boisements.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue de Sablé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Sablé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

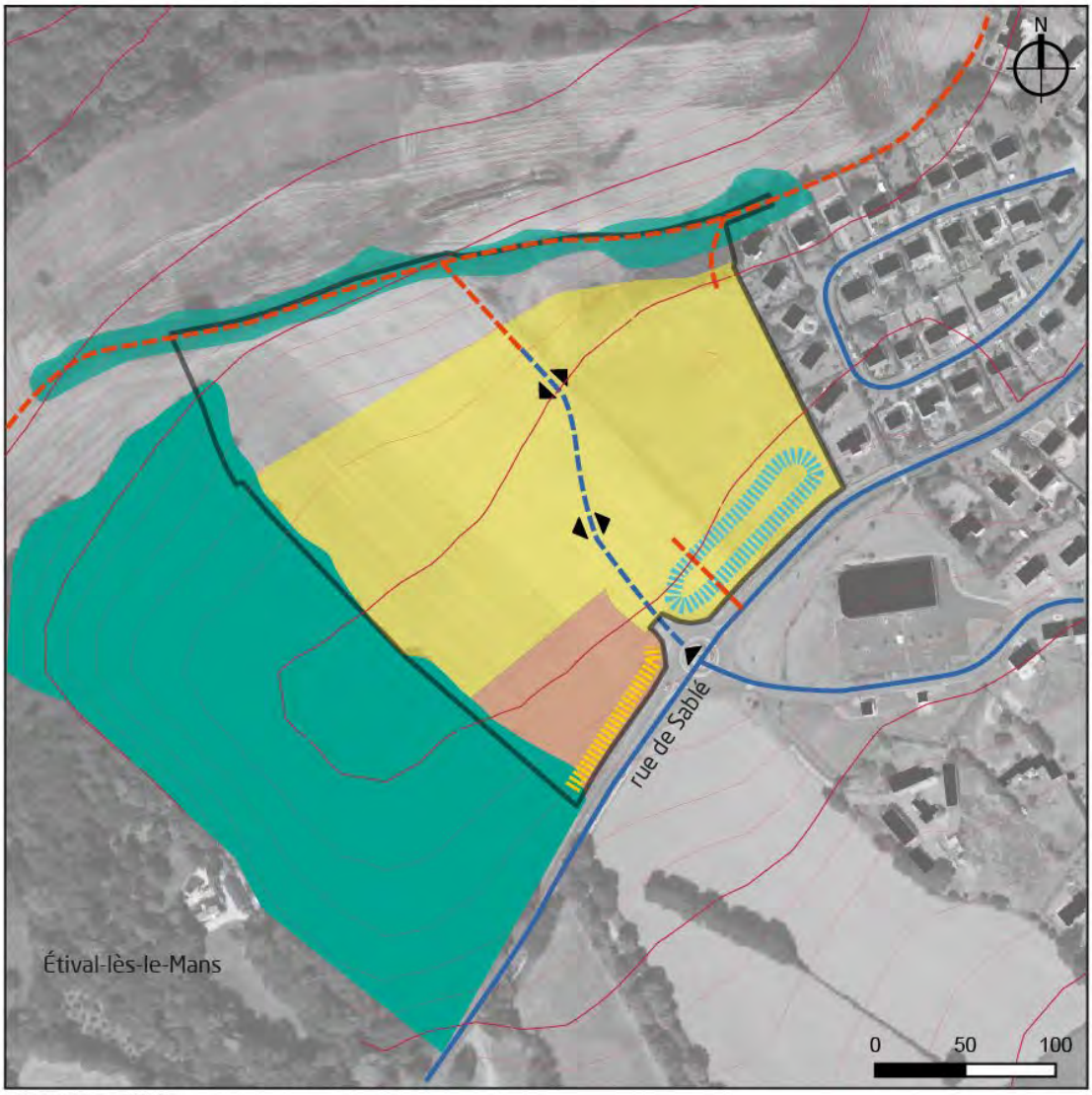
- Le site sera desservi par une voie prenant accès depuis le giratoire existant rue de Sablé et formant un axe structurant pour les deux phases d'urbanisation (l'une à l'Ouest, l'autre à l'Est de cette voie). Chacune d'elles sera desservie par une voie en boucle depuis cet axe. Les croisements entre la voie centrale et les deux boucles seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur la déclivité du site et sur les éléments naturels situés en pourtour afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement.
- Les cheminements doux à créer devront se relier à ceux existants ou en projet situés en limite du site. Ainsi, un cheminement piéton sera à prévoir vers le Nord dans la continuité de la liaison douce qui sera aménagée vers les écoles, un autre vers le Sud pour rejoindre l'arrêt de bus rue de Sablé et la zone commerciale.
- Ce futur quartier bénéficiera d'un espace vert important qui sera aménagé sur le versant Nord du site. Son aménagement restera compatible avec le caractère naturel du site. Il comprendra des espaces de jeux pour les enfants qui profiteront de la déclivité du terrain.
- Sur le secteur résidentiel, un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion

harmonieuse du projet.

- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sablé. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	En 2 tranches Avant et après 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un espace naturel ~~de loisirs~~

- Secteur d'extension à vocation résidentielle ~~et mixte~~ en bordure de la voie
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- Superficie : ~~6,9~~ 4,3 ha, dont ~~1,6~~ 1,2 ha en zone naturelle ~~de loisirs~~ et ~~3,8~~ 3,1 en ~~2AU~~ 1 AU mixte
- Zonage : 1 AU mixte, ~~2 AU,~~ N générale ~~loisirs~~
- Nombre de logements minimum : ~~84~~ 56 sur ~~4,6~~ 3,1 ha ~~(urbanisation en deux phases)~~, soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées ceinturées au Nord par une haie bocagère et à l'Ouest par un boisement qui constitueront les limites futures de l'urbanisation.
Topographie	Sommet et deux coteaux d'un tertre situé en amont du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise et de la plaine d'Allonnes. Topographie différenciée selon le versant : un relief très marqué vers l'Orne Champenoise (7%-9,6%) ; des pentes un peu moins prononcées vers la plaine d'Allonnes (6%-7%).
Biodiversité	En limite d'un réservoir de biodiversité sylvo-bocager à l'Ouest, composé d'un bocage lâche comprenant quelques boisements.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue de Sablé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Sablé et la rue Héméra
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

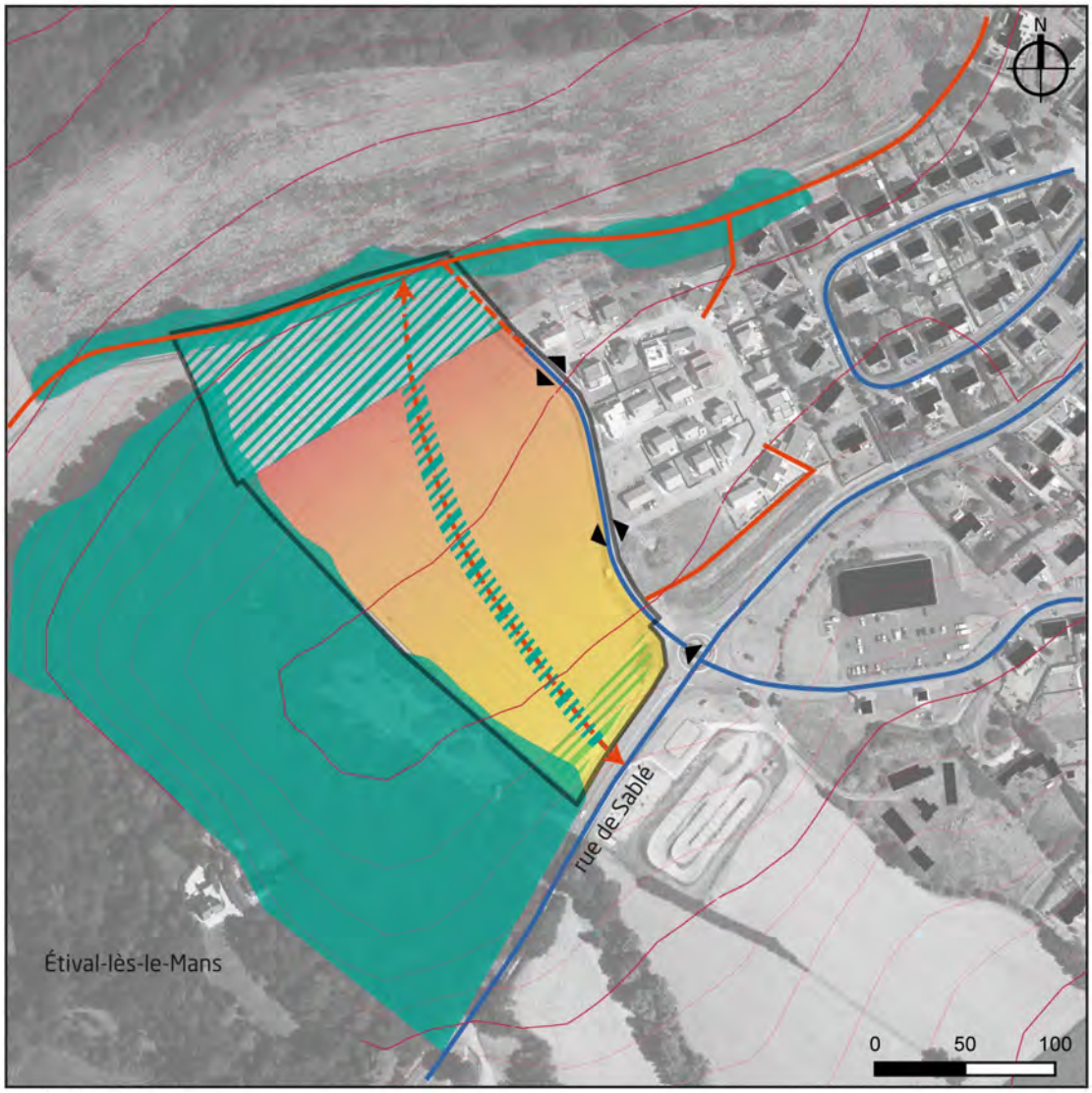
- Le site ~~sera~~ est accessible depuis ~~desservi par une voie~~ la rue Héméra elle-même reliée à la rue de Sablé depuis le giratoire existant. ~~Elle prenant accès depuis le giratoire existant rue de Sablé et formant forme un axe structurant pour les deux phases d'urbanisation (l'une à l'Ouest, l'autre à l'Est de cette voie). Chacune d'elles~~ Il sera desservi~~e~~ par une voie en boucle ~~depuis cet axe~~. Cette voie devra être traitée~~s~~ de sorte à favoriser la création de cheminements piétons sécurisés. Les croisements entre la voie centrale et ~~les deux~~ la boucle~~s~~ seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs.
- Les aménagements devront garantir le maintien d'un accès adapté pour les engins agricoles sur la partie Nord-Ouest, depuis l'amorce du chemin en prolongement de la rue Héméra existante.
- ~~L'urbanisation~~ Le projet ~~devra s'appuyer sur la déclivité du site et~~ prendra appui sur les éléments naturels situés en pourtour afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement. Le traitement le long de la rue de Sablé devra prendre en compte la déclivité entre le terrain et la rue pour proposer des gabarits adaptés au profit d'une bonne insertion paysagère. Les logements collectifs ou intermédiaires seront localisés à proximité de la coulée verte pour faire profiter leurs habitants des espaces verts communs.
- Le projet proposera des formes urbaines compactes tout en recherchant une ambiance de hameau.

Les interfaces entre les cheminements piétons, la voie et les futures habitations devront être soignées notamment par un traitement végétal offrant des espaces ouverts sous forme d'îlots de fraicheur.

- Ce futur quartier bénéficiera d'un espace vert important ~~qui sera aménagé~~ sur le versant Nord du site offrant une transition progressive vers l'espace naturel. ~~Son aménagement restera compatible avec le caractère naturel du site. Il comprendra des espaces de jeux pour les enfants qui profiteront de la déclivité du terrain.~~
- ~~Les cheminements doux à créer devront se relier à ceux existants ou en projet situés en limite du site. Ainsi, un cheminement piéton sera à prévoir vers le Nord dans la continuité de la liaison douce qui sera aménagée vers les écoles, un autre vers le Sud pour rejoindre l'arrêt de bus rue de Sablé et la zone commerciale.~~ Une coulée verte et un cheminement piéton Nord/Sud devront être créés afin de relier la ronde verte et les secteurs d'équipements. L'implantation des constructions sur la partie Ouest devra veiller à la préservation de la haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et plus globalement du boisement présent qui constituent la lisière urbaine.
- Sur le secteur résidentiel, un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures…) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sablé et rue Héméra. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et collectif
Statut d'occupation	~~15~~ 23% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	~~30~~ 34% minimum
Phasage prévisionnel	~~En 2 tranches~~ ~~Avant et après 2025~~ A partir de 2025



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

5- IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence du projet proposé dans le cadre de cette procédure de modification, sur l'environnement. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

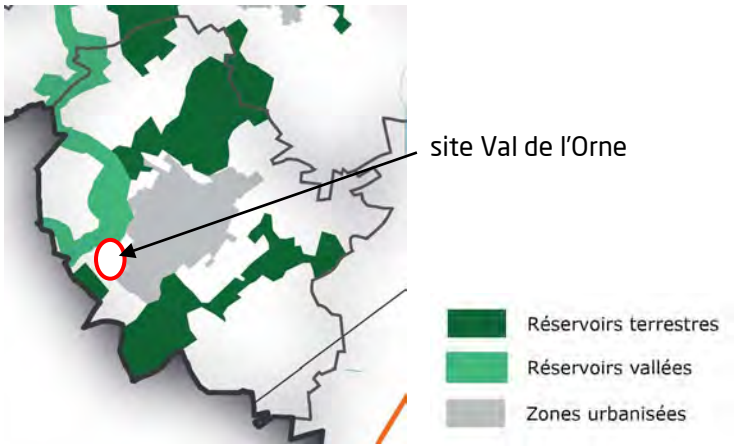
Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- Les milieux naturels et la biodiversité,
- La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Les zones humides,
- L'eau potable,
- La gestion des eaux pluviales,
- L'assainissement,
- Le paysage et le patrimoine bâti,
- Des sites pollués,
- Les risques et nuisances,
- L'air, l'énergie, le climat.

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a effectué un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire. Des études ont été réalisées dans le cadre de l'ex Communauté de Communes du Bocage Cénomans, intégrée à la Métropole en janvier 2017 et qui venait d'approuver son PLU intercommunal en décembre 2016.

Le secteur Val de l'Orne est situé au Sud du réservoir de biodiversité de vallée de l'Orne Champenoise et de l'ensemble sylvo-bocager couvrant les communes de Pruillé-Le-Chétif et Saint-Georges du Bois. Ce réservoir comprend la ZNIEFF du « Bois du Gué Perroux » (type 1) qui se situe à environ 500 mètres au Nord-Est. Le projet jouxte également un Espace Boisé Classé à l'Ouest et est longé par une haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

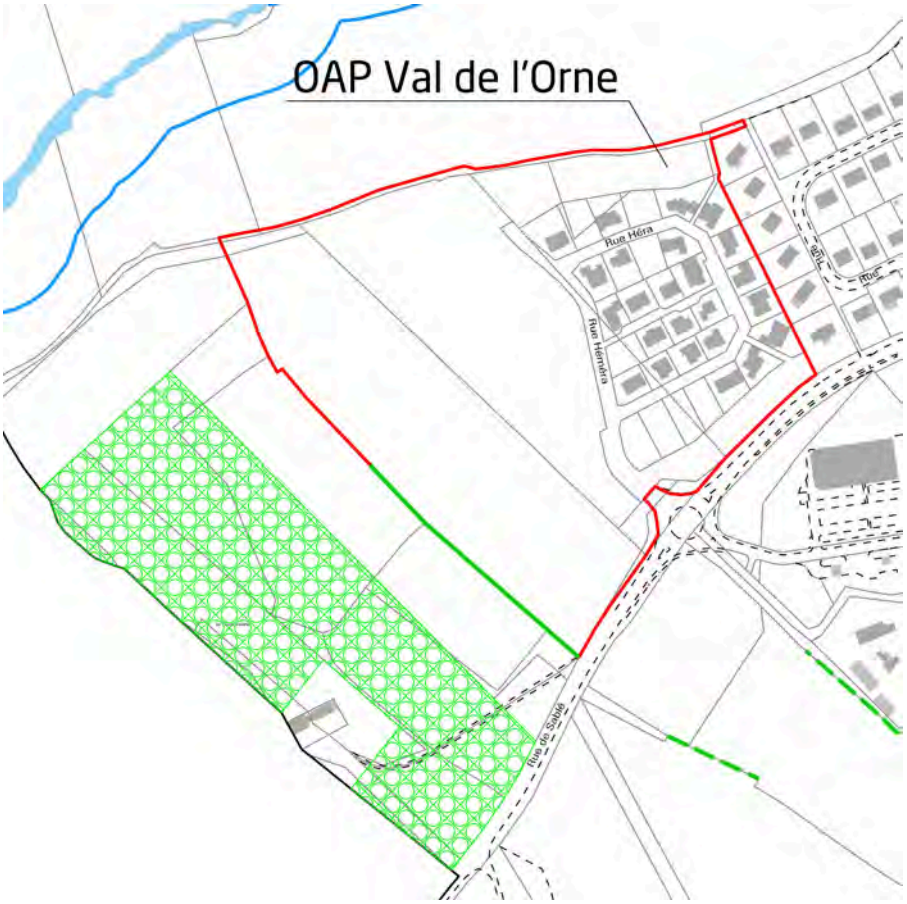


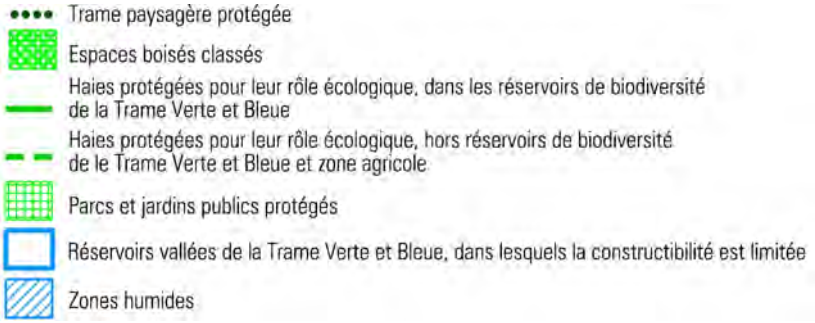
Malgré la proximité de ces éléments naturels, le projet n'a pas un impact direct sur ces espaces.

En effet, le projet ne conduit :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un Espace Boisé Classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

Le projet n'a pas d'impact sur les continuités écologiques du fait du maintien des éléments naturels autour du site et de la prise en compte dans l'OAP de la haie protégée par l'application d'un recul des constructions.





2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Les modifications opérées sur le plan de zonage conduisent à prolonger un projet de lotissement sur une zone dédiée à l'urbanisation déjà identifiée dans le cadre du PLUi (zone 2AU). Le projet respectera une densité de 18 logements à l'hectare et 34% de logements économes en espace sur cette deuxième tranche.

La réalisation de l'opération d'aménagement conduira à la consommation de 3.1 ha d'espace naturel pour la partie résidentielle.

3. Incidence sur les zones humides

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

4. Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

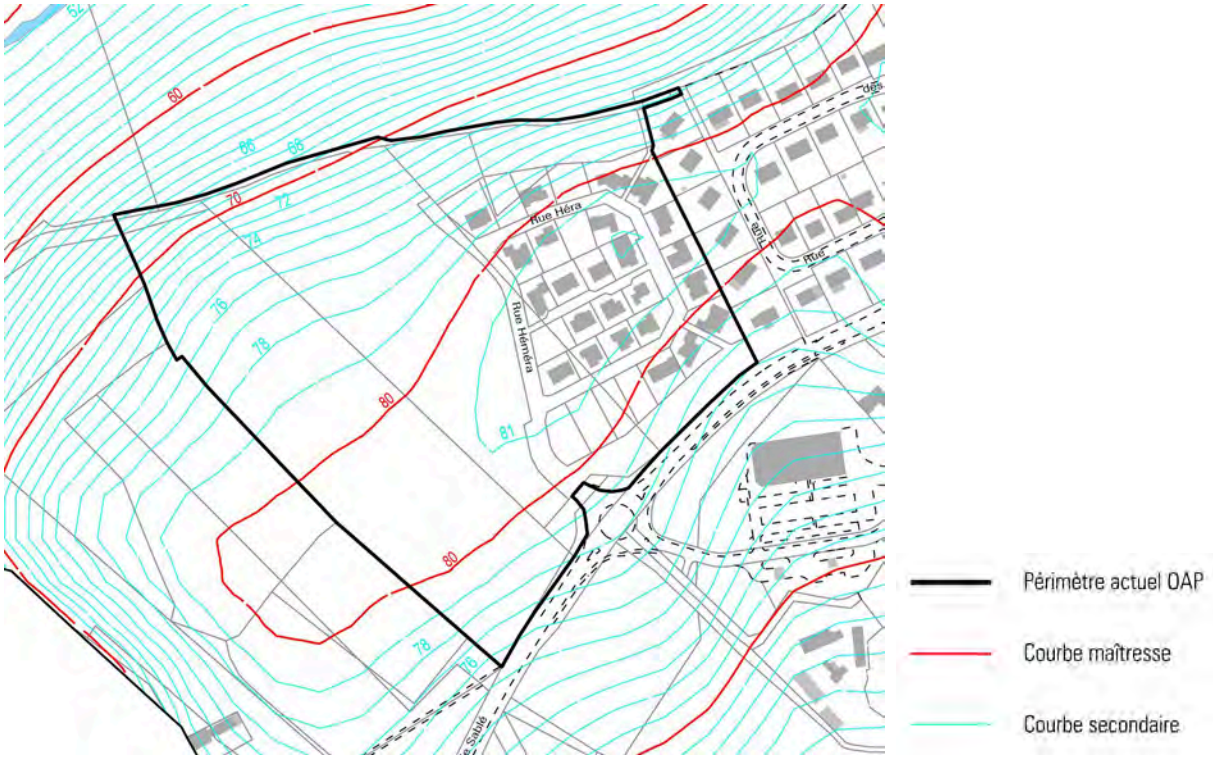
5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet devra gérer ses eaux pluviales avec un objectif d'infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

6. Incidence sur l'assainissement

Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement. La station d'épuration est en capacité d'accepter la charge polluante induite par le projet.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti



Concernant le patrimoine bâti, le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

Concernant l'impact sur le paysage naturel, il sera limité :

- le projet contribue à maintenir les qualités paysagères du site. La parcelle A1220 est longée par une haie protégée pour son rôle écologique dans un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette protection dans le cadre du PLUi, accompagnée des principes d'aménagement figurant dans l'OAP, garantissent le maintien de la haie,
- le site est marqué par un dénivelé, caractérisé par une forme de crête. Le projet pourra s'appuyer sur cette topographie particulière pour proposer des constructions adaptées à une bonne insertion paysagère, tel que garanti par les principes d'aménagement de l'OAP,
- les principes d'aménagement de l'OAP couvrant le site comprennent la réalisation d'une coulée verte et garantissent des aménagements paysagers au sein de la future opération.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraine pas de risques et nuisances.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité.

Le site est à proximité immédiate d'un arrêt de bus SETRAM et connecté par des cheminements doux notamment par la ronde verte qui permet de relier le lotissement aux écoles, au centre-bourg, aux commerces et aux équipements.

Conclusion

Considérant :

- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs sur le site (réservoirs écologiques, zones humides...),
- l'encadrement de la future opération par l'OAP et la protection des trames paysagères dans le PLUi, garantissant la bonne insertion du projet dans son environnement naturel,

il est estimé que ce projet de modification du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

Par décision n° PDL 001160 du 27 mars 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3.

45- Saint Georges du Bois - Secteur du Val de l'Orne - Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire – Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Franck BRETEAU
M. Jean-Yves LECOQ

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

- d'une mise à jour par arrêté n°8 du 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans),
- d'une modification simplifiée (ajout de mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines liée à une erreur matérielle) le 17 décembre 2020,
- d'une mise à jour par arrêté n°39 du 5 juillet 2021 (mise à jour des servitudes de gaz),
- d'une révision – procédure allégée le 30 juin 2022 (suppression d'une protection au titre de l'article L153-21 pour permettre la réalisation d'une piste BMX),
- d'une modification le 29 septembre 2022,
- d'une révision – procédure allégée le 15 décembre 2022 (suppression d'un Espace Boisé Classé inscrit sur un espace non boisé pour permettre une activité agricole d'élevage de chevaux),
- d'une mise à jour par arrêté n°47 du 11 septembre 2024 (mise à jour des servitudes concernant la liste des monuments historiques),
- d'une modification le 03 octobre 2024,
- d'une mise à jour par arrêté n°68 du 09 octobre 2024 (mise à jour des « Sites pollués ou à risque »),
- d'une mise à jour par arrêté n°24 du 31 janvier 2025 (ajout de la servitudeL515-12 de restriction sur sol pollué sur la zone Est de l'ancien site exploité par la société COMECA France),
- d'une révision – procédure allégée le 28 mai 2025 (création d'un STECAL pour assurer le bon fonctionnement de l'activité économique présente sur le secteur de Beaurepaire)
- d'une révision – procédure allégée le 28 mai 2025 (création d'un STECAL afin de répondre aux besoins de développement de l'activité économique d'hébergements touristiques sur le secteur du domaine de Chatenay)

<u>Présentation du projet de modification n°3 du PLU Communautaire</u>

Le projet de modification n°3 du PLU Communautaire a pour objet de permettre la réalisation de la 2ème tranche du lotissement du Val de l'Orne sur la commune de Saint-Georges-du-Bois. Elle conduit à l'ouverture d'une zone 2AU, ainsi qu'à l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur. Le projet est détaillé dans la notice de présentation jointe à la présente délibération.

Par délibération en date du 30 mai 2024, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a validé la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Autorité environnementale

Considérant les éléments présentés dans la notice de présentation jointe à la présente délibération, et en particulier :

- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs sur le site (réservoirs écologiques, zones humides…),
- l'encadrement de la future opération par l'OAP et la protection des trames paysagères dans le PLUi, garantissant la bonne insertion du projet dans son environnement naturel,

il est estimé que ce projet de modification n°3 du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, et qu'à ce titre il n'est pas nécessaire de réaliser d'évaluation environnementale.

Par décision n° PDL 001160 du 27 mars 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3.

Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la transmission du projet de modification n°3 du PLU Communautaire, les Personnes Publiques Associées suivantes ont émis un avis sur le dossier :

- Monsieur le Préfet de la Sarthe,
- la Chambre d'Agriculture,
- le Département de la Sarthe.

Monsieur le Préfet de la Sarthe a formulé trois remarques visant à renforcer la justification de l'urbanisation du secteur du Val de l'Orne :

- préciser la situation des OAP de la commune de Saint-Georges du Bois ;
- compléter la justification du besoin en ne se basant pas seulement sur l'offre de logements mais aussi sur l'état des ventes de lots ou des biens immobiliers sur les zones 1AU des communes voisines ;
- ajouter l'état des capacités d'urbanisation de la commune de Trangé, qui présente, au regard du SCoT du Pays du Mans en vigueur à date, des similarités avec la commune du Saint-Georges du Bois.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable tout en invitant à mesurer les incidences agricoles.

Le Département de la Sarthe a émis un avis favorable à l'aune de l'absence de nouvelle sotie sur la RD309 et de la mise en place d'une trame paysagère atténuant l'impact visuel du projet sur le paysage.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n°E25000048 / 72 en date du 13 mars 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Moïse RAIMONDEAU, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°86 du 18 avril 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de modification n°3 du PLU Communautaire.

Cette enquête s'est déroulée du 19 mai au 20 juin 2025 inclus, à la Mairie de Saint-Georges du Bois et à l'Hôtel de ville du Mans, siège de Le Mans Métropole. Le dossier soumis à enquête était consultable à la mairie de Saint-Georges du Bois et à l'Hôtel de Ville du Mans accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations. Le dossier d'enquête pouvait également être consulté sur le site internet de Le Mans Métropole. Le public pouvait formuler ses observations par courrier électronique à l'adresse plui-modification3@lemans.fr ou bien par courrier postal adressé à l'Hôtel de Ville du Mans, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la Mairie de Saint-Georges du Bois et une à l'Hôtel de Ville du Mans.

Au cours de cette enquête, deux observations ont été déposées.

Une première observation, émise par Monsieur le Maire de la commune de Saint-Georges-du-Bois, apportait des précisions sur le projet de modification.

La seconde interrogeait la prise en compte d'un accès pour le passage des engins agricoles de grandes dimensions dans le cadre du futur projet d'aménagement.

Le commissaire enquêteur a remis le 27 juin le procès-verbal de synthèse des observations. Le Mans Métropole a transmis en retour le 7 juillet, ses éléments d'analyse sur les questions soulevées par le commissaire enquêteur. La Collectivité a notamment répondu aux questions relatives au passage des engins agricoles en proposant d'ajouter dans les principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur, la prise en compte de ce sujet.

Après avoir analysé le projet de modification n°3 du PLU Communautaire, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'ensemble des remarques du public et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 18 juillet 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :

- l'enquête publique a satisfait aux exigences du code de l'environnement, du code de l'urbanisme ainsi qu'aux modalités définies dans l'arrêté communautaire n°86 du 18 avril 2025,
- le projet s'inscrit dans la continuité d'un projet global du secteur du Val de l'Orne qu'il était prévu de réaliser en deux phases comme mentionné depuis janvier 2020 dans le cahier communal Saint-Georges du Bois du PLU Communautaire de Le Mans Métropole,
- le projet s'appuie sur l'aménagement de la phase 1 qui est réalisée. Ainsi, la rue Héméra qui dessert actuellement les constructions de la phase 1 a été conçue pour desservir de façon indifférenciée les deux tranches,
- le projet est situé dans une zone attractive pour l'habitat compte tenu de son environnement (espaces boisés, cheminement doux, espace naturel) et des équipements/services à proximité immédiate (supermarché, aire de jeux, arrêt de bus, RD309). Par ailleurs, le centre-bourg qui est proche offre différents services et commerces,
- la programmation de l'OAP est modifiée pour intégrer les logements aidés non réalisés sur la tranche 1 de l'aménagement du Val de l'Orne, ce qui se traduit par un taux qui évolue de 15% à 23% des logements. Ainsi, en projection, le nombre de logements aidés (13 logements) reste identique pour l'ensemble du programme d'aménagement du Val de l'Orne (tranche 1 et 2). Cette disposition permet de respecter les prescriptions du SCoT et du PLU Communautaire de Le Mans Métropole sur le secteur,
- l'absence de parcelles constructibles ouvertes à la vente sur les autres OAP de la commune milite en faveur du projet compte tenu des besoins attendus en logements sur la commune. En effet, environ 70 logements ont été construits en extension urbaine entre 2019 et 2024 (note de présentation du dossier) pour une cible de 178 logements en extension urbaine à l'horizon 2030 (cahier communal du PLU Communautaire),
- la densité des logements est maintenue à 18 logements/hectare, ce qui est supérieur aux prescriptions du SCOT (12 logements à l'hectare) pour la commune de Saint-Georges du Bois,
- la hauteur de 7 mètres retenue pour les constructions s'inscrit dans la continuité des prescriptions retenues pour les réalisations de la phase 1, ce qui donne une cohérence d'ensemble,
- l'état des lieux des projets d'urbanisation sur les communes avoisinantes ne semblent pas s'opposer au besoin de mise en œuvre de ce projet,
- le projet n'a pas d'impact notable sur l'environnement (absence de zone humide, respect de la haie protégée à l'Ouest),

- les principes d'aménagement de l'OAP, modifiée dans le cadre du projet, veillent à la qualité de l'environnement en indiquant notamment la nécessité de s'appuyer sur les éléments naturels, de préserver la haie protégée à l'Ouest du secteur, de prévoir le traitement végétal des zones urbaines et de créer une coulée verte et un cheminement piétonnier Nord-Sud permettant de relier la voie douce au Nord et les secteurs d'équipements au Sud,
- la consommation d'espace naturel et agricole (3.1 ha classés en zonage 2AU) ne met pas en cause les objectifs de la loi Climat et Résilience relative au Zéro Artificialisation Nette à l'échelle de Le Mans Métropole,
- le zonage des parcelles, situées au Nord du projet et classées en N loisirs devient N général, ce qui renforce la protection de la zone naturelle qui restera vierge d'équipements,
- les avis des organismes consultés sont favorables.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU Communautaire **sous réserve** d'ajouter dans les principes d'aménagement de l'OAP du Val de l'Orne, sur la commune de Saint-Georges du Bois, les conditions d'accès des engins agricoles aux parcelles cultivées au Nord-Ouest du site.

Prise en compte des avis et observations du public

A l'issue de l'enquête publique, un travail d'analyse portant sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations déposées par les administrés a été mené afin de déterminer, au regard des avis formulés par le commissaire enquêteur, les suites à donner et par voie de conséquence, les modifications à apporter au projet de modification du PLU Communautaire.

Ce travail a permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier. Les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLU Communautaire sont présentées ci-après.

- la notice de présentation de la modification n°3 a été complétée concernant l'état des lieux des projets de constructions sur les communes de Pruillé-Le-Chétif, Allonnes, Rouillon, Fay et Trangé, reprenant les éléments apportés par Le Mans Métropole dans son mémoire en réponse à l'avis de Monsieur le Préfet de la Sarthe,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a également été modifiée pour prendre en compte l'accès des engins agricoles aux parcelles cultivées au Nord-Ouest de l'aménagement projeté, en réponse à l'observation formulée au cours de l'enquête, à l'avis de la Chambre d'Agriculture et à l'avis du commissaire enquêteur.

En conclusion, il convient de préciser que les modifications apportées au projet de modification n° 3 du PLU Communautaire sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

En conséquence, au vu des éléments ci-dessus et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, je vous propose mes Chers Collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°3 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire modifié sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire modifié, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Annexes :

- La notice de présentation de la modification n°3,
- Le plan de zonage général Saint-Georges du Bois modifié (pièce n°12.15 du PLU),
- Le plan des hauteurs de Saint-Georges du Bois modifié (pièce n°13.15 du PLU),
- Les OAP sectorielles modifiées (pièce n°8.3 du PLU),
- Le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, comprenant le procès-verbal de l'examen conjoint et le mémoire en réponse de Le Mans Métropole.

Votes

71 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU, Joël LE BOLU, Jacques GOUFFÉ, Patricia CHARTON, Rémy BATIOT, Marcel MORTREAU, Renée KAZIEWICZ, Jean-Yves LECOQ, Claude PETIT-LASSAY, Franck BRETEAU, Quentin PORTIER, François EDOM, Thierry TOUCHE pouvoir donné à Rémy BATIOT, Christophe COUNIL, Florence PAIN pouvoir donné à Jacques GOUFFÉ, Lydia HAMONOU-BOIROUX, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE, Serge CIGANA, Agnès BESNARD pouvoir donné à Anne-Marie CHOISNE, Pascal MARIETTE, Patricia LAUTRU, Catherine BRULÉ-DELAHAYE pouvoir donné à Yves CALIPPE, Isabelle SÉVÈRE, Nathalie BUCHOT pouvoir donné à Isabelle SÉVÈRE, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX, Nordine ARIK, Ludivine MÉNARD pouvoir donné à Sophie MOISY, Sophie MOISY, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier RUCHAUD, Kaba FOFANA pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Hélène LAFORÊT-THIBAULT, Claudine LEBATTEUX pouvoir donné à Gilles LEPROUST, Rémy KANUA-DIYABANZA, Francine FERRON, Alexis BRAUD pouvoir donné à Catherine BOUCHÉ, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Christophe MASSÉ, Ève SANS, Thierry COZIC pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Laurent CHARRETIER, Éliane ANDRE, Patrick FOURNIER pouvoir donné à Éliane ANDRE, Damienne FLEURY, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ, Patrick DESMAZIERES, Jocelyne LAUGER pouvoir donné à Patrick DESMAZIERES, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT pouvoir donné à Damienne FLEURY, Christian VERNET pouvoir donné à Christophe ROUILLON, Laurent PARIS pouvoir donné à Isabelle LEBALLEUR, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Jacky MARCHAND, Patrice LEBOUCHER pouvoir donné à Karine MULLET, Cyril RAVÉ pouvoir donné à Olivier RUCHAUD, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT, Catherine BOUCHÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : DEL257516H1

Publication le 14 octobre 2025

Délibération exécutoire le 14 octobre 2025

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

RÉVISION ALLÉGÉE N°4

Secteur du domaine de Chatenay
À Saint-Saturnin
28 mai 2025

▶ Notice de présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1 - HISTORIQUE DU SITE 5

2 - DESCRIPTION DU SITE 6

1. Le parc

2. Le bâti

3 - LE PROJET DE CONSTRUCTION 8

4 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 9

5 - IMPACTENVIRONNEMENTAL 10

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

3. Incidence sur les zones humides

4. Incidence sur l'eau potable

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

6. Incidence sur l'assainissement

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

8. Incidence sur des sites pollués

9. Incidence sur les risques et nuisances

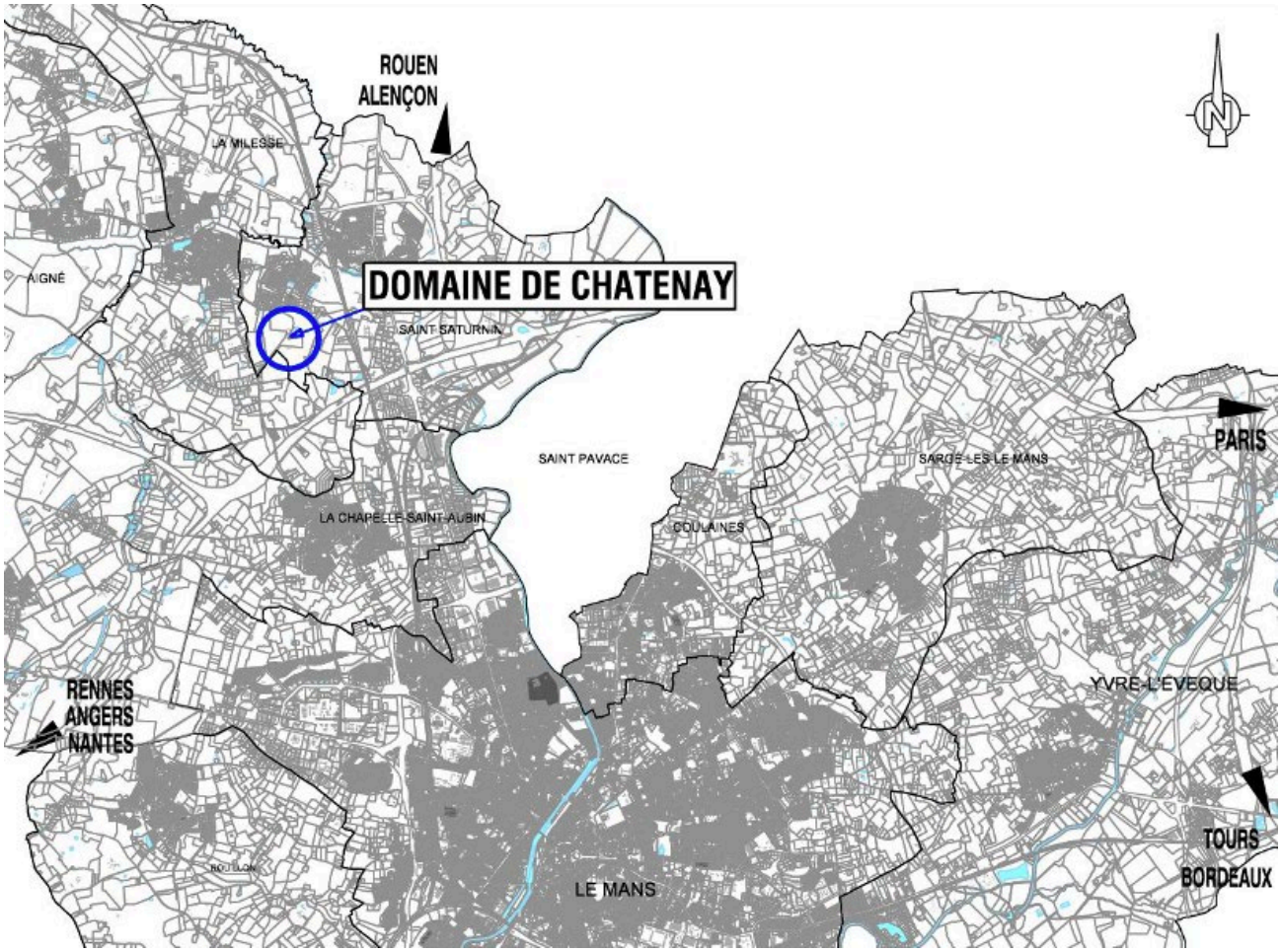
10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Conclusion

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024



La présente révision du PLU Communautaire concerne les parcelles ZK n°77 et ZK n°78 pour partie, classées en zone Naturelle générale (N) au PLU Communautaire en vigueur.

Elle a pour objet de modifier le règlement graphique afin de rendre constructible les parcelles pour le projet d'implantation d'une nouvelle construction pour le développement de l'activité d'hébergement hôtelier existante du domaine de Chatenay.

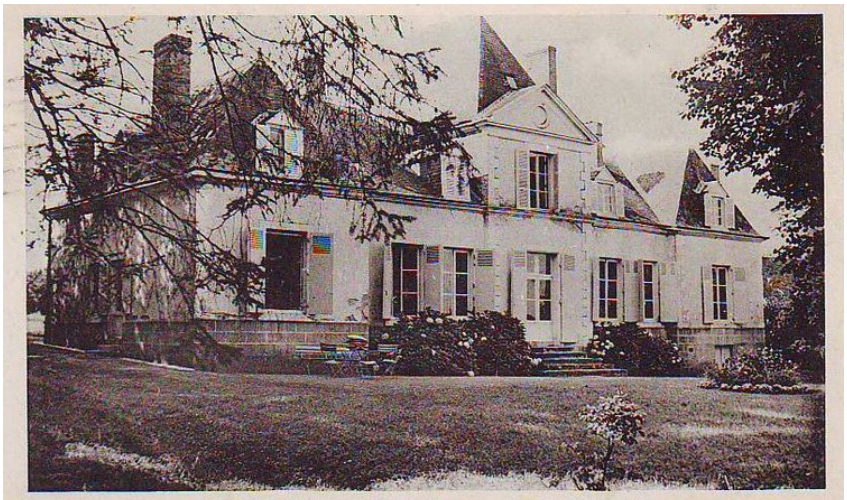
Les modifications apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Elles se font dans le cadre des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Ces modifications portent sur la pièce du PLU Communautaire suivante :

- le règlement graphique (pièce 12.16) du PLU Communautaire.

1 - HISTORIQUE DU SITE

Le domaine de Chatenay datant du 18ème siècle fait partie intégrante des origines de la commune de Saint-Saturnin. Jusqu'à la Révolution Française, le hameau de Chatenay et de Maule sur Saint-Saturnin avec le hameau des Mairies sur la commune de la Milesse, formaient la Paroisse de Saint Saturnin. Le site se trouve au Nord de l'autoroute A 11 sur la commune de Saint-Saturnin et à 20 minutes du centre-ville du Mans. Sur les deux bâtiments constituant le domaine, le château est identifié en tant que patrimoine bâti remarquable hors Le Mans protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.


" CHATENAY ". — Saint-Saturnin, par Le Mans (Sarthe)

Le domaine de Chatenay est depuis 2003 un hébergement hôtelier. Le château appartenant au style du 1er empire, offre un accès au salon situé en rez-de-chaussée et de chambres à l'étage. L'Orangerie, anciennes écuries attenantes au château ont été rénovées en 2013 pour l'aménagement de chambres. De nos jours, le style architectural a été préservé et offre un cadre agréable pour l'accueil de particuliers et de séminaires à proximité du Mans. Le domaine de Chatenay représente un intérêt patrimonial et touristique pour la Métropole.

2 - DESCRIPTION DU SITE

1. Le parc

Le domaine de Chatenay se situe dans un parc composé de jardins et de boisements qui constituent un cadre paysager de grande qualité.

2 / Jardins du domaine

1/ Chemin d'accès

3/ Boisement vue de l'Orangerie

2. Le bâti

Le domaine est également caractérisé par l'ancienneté de ses bâtis avec le château donnant sur les jardins et l'Orangerie qui donne à la fois vers le jardin et le boisement sur la façade Sud.

4/ Château de Chatenay – façade Ouest

5/ L'Orangerie – façade Nord

5/ L'Orangerie – façade Sud

3 - LE PROJET DE CONSTRUCTION

Le domaine de Chatenay accueille du public depuis 2003 dans le cadre d'une proposition d'offre d'hébergement hôtelier sur la partie du château. En 2013, l'activité se développe en proposant de nouvelles chambres à thèmes dans la partie des anciennes écuries, l'Orangerie. Aujourd'hui, le domaine reçoit des particuliers et des séminaires.

Cependant, dans le cadre de ces évènements, les espaces ne permettent pas de répondre aux besoins d'accueil pour les rassemblements. C'est pourquoi il est envisagé de créer un nouveau bâtiment (verrière) sur la partie Sud de l'Orangerie.

Le PLUi actuel n'autorise pas les nouvelles constructions.

Compte-tenu de l'enjeu de développement de cette activité touristique et de la possibilité de réaliser une nouvelle construction sans porter atteinte au site et notamment aux éléments paysagers, il est proposé d'adapter le PLUi et de créer un STECAL aux abords des constructions.

Le périmètre de ce STECAL est d'une superficie de 2 200 m². Il exclue le chemin d'accès arboré ainsi que le boisement d'un peu plus d'un hectare sur la parcelle ZK n° 78.

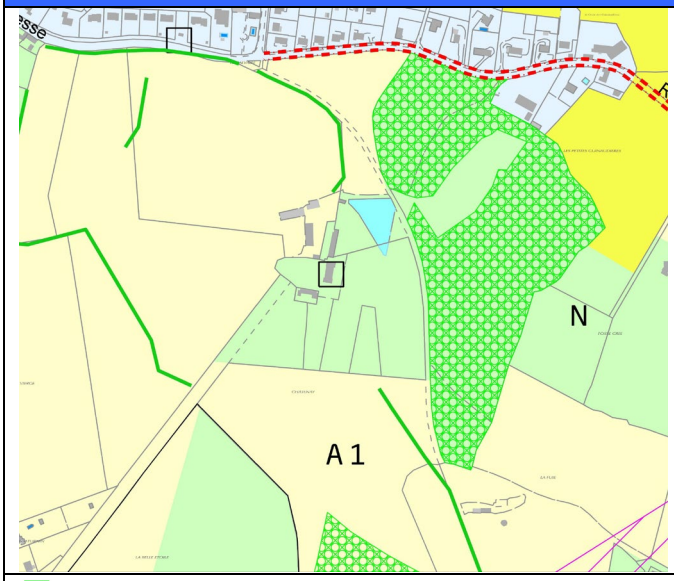
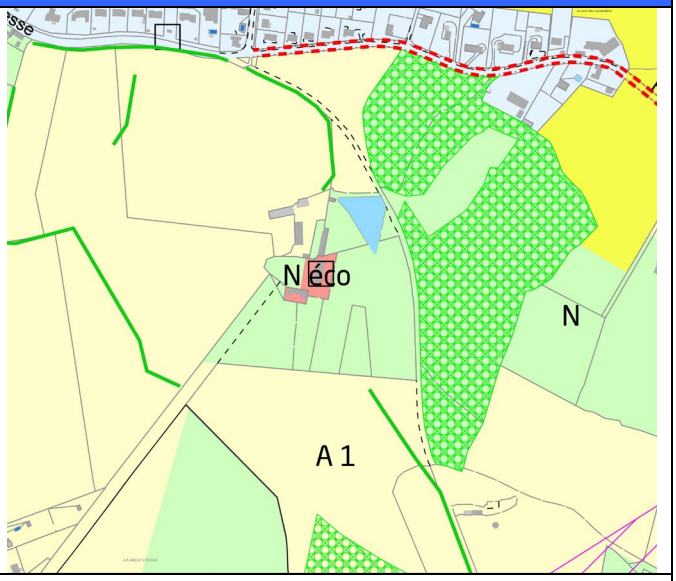
4 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les parcelles concernées se situent en zone naturelle générale (N) au Plan Local d'Urbanisme Communautaire. Le classement en zone naturelle ne permet pas la réalisation de ce projet.

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire en reclassant Les parcelles ZK n°77 et ZK n°78 pour partie en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) destiné aux activités économiques situées en zone naturelle (N éco).

Une procédure « allégée » de révision a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023.

L'objectif de cette révision est uniquement d'adapter le zonage sur une partie des parcelles ZK n°77 et ZK n°78 à Saint-Saturnin afin de permettre le développement de l'activité d'hébergement hôtelier sur le domaine de Chatenay tout en préservant le caractère naturel du site.

Pièce n°12.16 - Saint-Saturnin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.16 - Saint-Saturnin - Plan de zonage général APRES modification
	

Espaces boisés classés

Haies protégées pour leur rôle écologique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue

Voies à modifier ou créer pour permettre la circulation sécurisée des cyclistes au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme

Patrimoine remarquable protégé, hors Le Mans, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Secteurs de risque technologique - ouvrage de transport de gaz

5 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence du projet proposé dans le cadre de cette procédure de révision allégée sur l'environnement. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

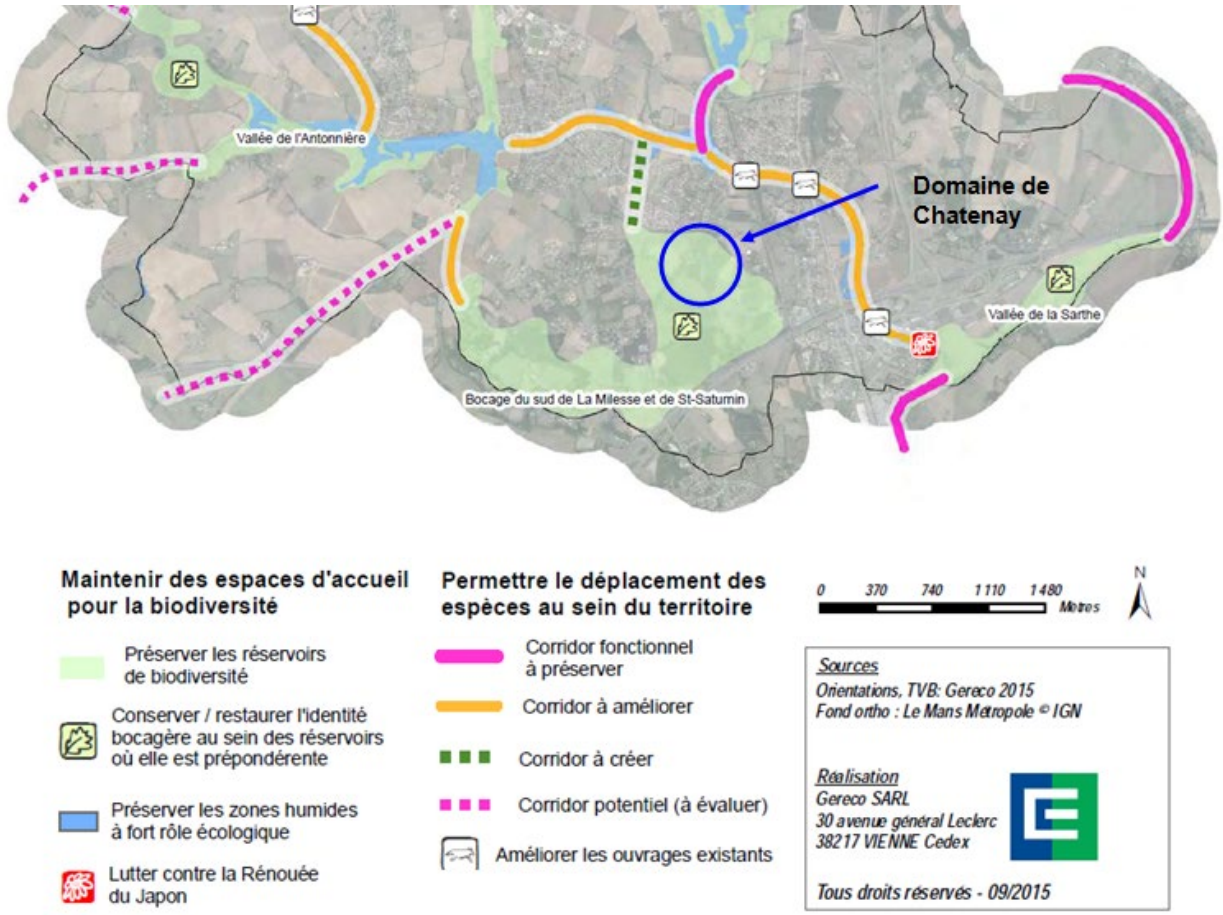
Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- les zones humides,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a effectué un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire. L'état des lieux du territoire de l'Antonnière a été réalisé par le bureau d'études GERECO. Il a permis de définir l'intérêt écologique du territoire, en 4 étapes-clé :

- Une analyse bibliographique du contexte géographique, physique et humain du territoire.
- Des prospections de terrains destinées à inventorier les habitats naturels constituant les supports de la biodiversité, à savoir : les cours d'eau et les zones inondables, les zones humides, le réseau de haies, les boisements, ainsi que l'occupation des sols.
- Une collecte de données et des prospections complémentaires destinées à mettre en évidence la faune et la flore patrimoniale, ainsi que les différents zonages écologiques.
- Enfin, une hiérarchisation de 3 types d'entités inventoriées : les haies, les zones humides et les Espaces Boisés Classés.



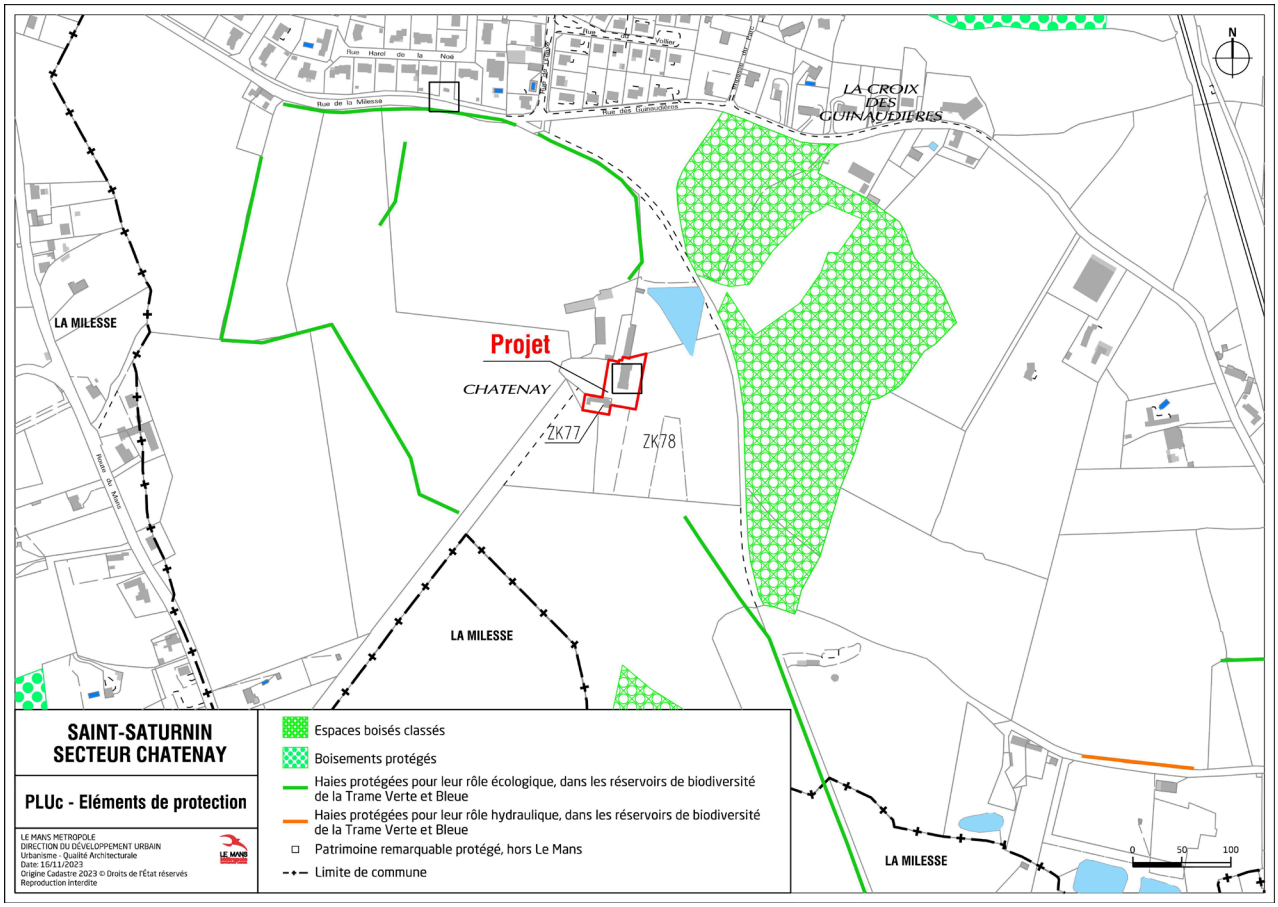
Extrait de l'état initial de l'environnement du territoire de l'Antonnière – Carte des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue

Le site du domaine de Chatenay est situé dans le réservoir écologique secondaire du Bocage sud de la Milesse et Saint-Saturnin sur le territoire de l'Antonnière.

Le réservoir du Bocage Sud de la Milesse et de Saint-Saturnin (290 ha) est constitué d'une mosaïque d'habitats bocagers et de deux massifs boisés. Associé à la trame verte, sa fonctionnalité est toutefois limitée en raison de son enclavement. En effet, la proximité de l'autoroute et les deux noyaux urbains de la Milesse et Saint-Saturnin constituent une rupture.

Le rôle écologique et fonctionnel du boisement sur la parcelle ZK n°78 a été identifié comme étant faible.

L'activité d'hébergement hôtelier est compatible avec la biodiversité de ce réservoir et vise à maintenir ses qualités paysagères.



Le projet ne conduit :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un Espace Boisé Classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet conduit à retirer de la zone Naturelle générale (N) 0.22 hectare et d'ajouter à la zone Naturelle économique (N éco) de 0.22 hectare. La faible ampleur du projet n'impacte pas les équilibres entre les différentes zones du PLU.

3. Incidence sur les zones humides

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

4. Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales.

6. Incidence sur l'assainissement

Le projet n'a pas d'impact sur l'assainissement.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

La commune de Saint-Saturnin est caractérisée par un paysage composite entre grands espaces agricoles et vallées bocagères. Aussi, cette unité paysagère offre de grands espaces agricoles qui structurent aujourd'hui les habitats des réservoirs du territoire de l'Antonnière et lui confèrent sa qualité écologique. Les espaces agricoles de la commune sont souvent ponctués de petits massifs boisés tels que le domaine de Chatenay et soulignés par une trame bocagère plus ou moins lâche. Certaines parcelles cultivées et de grande taille permettent des vues lointaines. Toutefois, le tracé des autoroutes A 28 et A 11 a un impact visuel notoire sur le paysage puisque le mitage de certains espaces agricoles s'est accentué.

L'impact du projet sur le paysage sera très limité. En effet :

- Le projet est concentré à proximité immédiate des bâtis existants.
- La procédure de révision allégée exclue dans son périmètre les boisements et haies pour ne garder que l'espace bâti, limitant les projets de construction à cette échelle.
- Le projet vise à préserver la végétation et les attraits paysagers existants.
- Le projet vise à respecter le caractère des bâtis existants et à mettre en valeur leur intérêt patrimonial.
- le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraine pas de risques et nuisances.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité.

Conclusion

Considérant :

- la pertinence de la localisation de ce projet aux abords des espaces déjà construits du site du domaine de Chatenay,
- le périmètre restreint du projet et la préservation du boisement et des haies,
- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs sur le site,
- la cohérence de ce projet avec les orientations du PLU communautaire de Le Mans Métropole,

il est estimé que ce projet de révision allégée du PLU Communautaire n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

21- Saint-Saturnin - Secteur du domaine de Chatenay - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire - Procédure allégée n° 4 - Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Yvan GOULETTE
M. Jean-Yves LECOQ

Par délibération en date du 28 septembre 2023, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a prescrit la révision – procédure allégée - n° 4 du PLU Communautaire sur le secteur du domaine de Chatenay à Saint-Saturnin afin de répondre aux besoins de développement de l'activité économique d'hébergements touristiques présente sur ce secteur.

L'objet de cette adaptation est la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur la parcelle ZK77 et sur une partie de la parcelle ZK78, modifiant le zonage pour classer ce terrain en zone Naturelle économique (N éco).

Lors de sa séance du 03 octobre 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision allégée n° 4 du PLU Communautaire portant sur le secteur du domaine de Chatenay, au regard du bilan de concertation et de l'avis de l'autorité environnementale du 13 mai 2024 qui dispense le projet d'une évaluation environnementale.

Ce projet a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint avec une réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 02 décembre 2024. Durant cet examen conjoint, le Département de la Sarthe a demandé à Le Mans Métropole d'étudier l'extension du STECAL sur les bâtiments situés au Nord du domaine de Chatenay, considérant l'insuffisance des lieux d'accueil de séminaires sur le territoire. L'examen du dossier n'a pas appelé d'autres remarques particulières.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été sollicité. Réunie le 19 novembre 2024, la commission a donné un avis favorable au projet de révision en recommandant d'ajuster le périmètre du STECAL au plus près des besoins de l'activité.

Par décision n° E24000200/53 en date du 28 novembre 2024, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Madame Catherine PAPIN, en qualité de commissaire enquêtrice.

Par arrêté n°21 du 21 janvier 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de révision allégée n°4 du PLU Communautaire arrêté par le conseil communautaire.

Cette enquête s'est déroulée du 3 au 17 mars 2025 inclus, à la mairie de Saint-Saturnin et à l'Hôtel de ville du Mans, siège de Le Mans Métropole. La commissaire enquêtrice a tenu trois permanences à la mairie de Saint-Saturnin. Le dossier du projet de révision allégée n° 4 du PLU Communautaire, comprenant notamment le procès-verbal de la réunion des Personnes Publiques Associées, l'avis de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF a été mis à disposition du public à la mairie de Saint-Saturnin, à l'Hôtel de ville du Mans, ainsi que sur le site internet de Le Mans Métropole. Le public a pu formuler ses observations sur un registre papier en mairie de Saint-Saturnin, par courrier électronique ou par voie postale.

Au cours de cette enquête, aucune observation portant sur ce projet de révision allégée sur le secteur du domaine de Chatenay n'a été déposée.

Dans son procès-verbal de synthèse, Madame la commissaire enquêtrice a repris les remarques du Département de la Sarthe et de la CDPENAF concernant le périmètre du STECAL.

Dans son mémoire en réponse, Le Mans Métropole a indiqué que la délimitation du STECAL s'est faite au plus proche du site d'activité existant pour respecter le contexte naturel du site, en particulier les boisements, tout en permettant le développement de l'activité à travers d'éventuelles extensions futures des bâtiments existants. Cette délimitation respecte les besoins actuels de l'activité du domaine de Chatenay, qui a pour projet une extension d'un des bâtiments existants.

Après avoir analysé le projet de révision allégée n° 4 du PLU Communautaire et les observations du public et au terme d'une analyse bilancielle, Madame la commissaire enquêtrice a remis le 8 avril 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que la révision allégée n° 4 du PLU Communautaire prévoit la création d'un STECAL qui permettra de manière limitée le développement de l'activité hôtelière du domaine de Chatenay, Madame la commissaire enquêtrice a donné un avis favorable au projet de révision allégée n° 4 du PLU Communautaire.

En conséquence, au vu de l'avis favorable émis par Madame la commissaire enquêtrice, l'absence de remarque des Personnes Publiques associées et l'avis favorable de la CDPENAF, je vous propose mes chers collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la révision – procédure allégée – n° 4 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire révisé sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire révisé, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Votes

73 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU pouvoir donné à Serge CIGANA, Joël LE BOLU pouvoir donné à Yvan GOULETTE, Jacques GOUFFÉ pouvoir donné à Florence PAIN, Patricia CHARTON, Rémy BATIOT pouvoir donné à Thierry TOUCHE, Marcel MORTREAU pouvoir donné à Dominique RAVENEL, Renée KAZIEWICZ, Jean-Yves LECOQ, Claude PETIT-LASSAY pouvoir donné à Quentin PORTIER, Franck BRETEAU pouvoir donné à Jean-Yves LECOQ, Quentin PORTIER, François EDOM, Thierry TOUCHE, Christophe COUNIL, Florence PAIN, Lydia HAMONOU-BOIROUX pouvoir donné à Christophe COUNIL, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE pouvoir donné à Michaël GUIHARD, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE pouvoir donné à Renée KAZIEWICZ, Serge CIGANA, Agnès BESNARD pouvoir donné à Patricia CHARTON, Pascal MARIETTE, Patricia LAUTRU, Catherine BRULÉ-DELAHAYE,

Isabelle SÉVÈRE, Nathalie BUCHOT, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX pouvoir donné à Fabienne LAGARDE, Nordine ARIK, Ludivine MÉNARD, Sophie MOISY, Marietta KARAMANLI pouvoir donné à Olivier RUCHAUD, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier BIENCOURT, Olivier RUCHAUD, Kaba FOFANA pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Hélène LAFORÊT-THIBAULT pouvoir donné à Olivier BIENCOURT, Claudine LEBATTEUX, Rémy KANUA-DIYABANZA, Francine FERRON, Alexis BRAUD, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Sandrine RABAUD-PLU, Christophe MASSÉ, Ève SANS pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Thierry COZIC pouvoir donné à Laurent CHARRETIER, Laurent CHARRETIER, Éliane ANDRE pouvoir donné à Patrick FOURNIER, Patrick FOURNIER, Damienne FLEURY, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ, Patrick DESMAZIERES, Jocelyne LAUGER, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT, Christian VERNET, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Jacky MARCHAND, Patrice LEBOUCHER, Cyril RAVÉ, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT pouvoir donné à Karine MULLET, Catherine BOUCHE.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Mans métropole
Communauté urbaine

N° d'identification : DEL257035H1

Publication le 03 juin 2025

Délibération exécutoire le 03 juin 2025

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

RÉVISION ALLÉGÉE N°3

Secteur Beaurepaire
À Saint-Saturnin
28 mai 2025

▶ Notice de présentation

Le Mans Métropole
Communauté urbaine

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1 - DESCRIPTION DU SITE 4

1. La société Caniroute sur le secteur Beaurepaire

2. Le parc

3. Le bâti

2 - LE PROJET DE CONSTRUCTION 8

3 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 9

4 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL 10

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

3. Incidence sur les zones humides

4. Incidence sur l'eau potable

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

6. Incidence sur l'assainissement

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

8. Incidence sur des sites pollués

9. Incidence sur les risques et nuisances

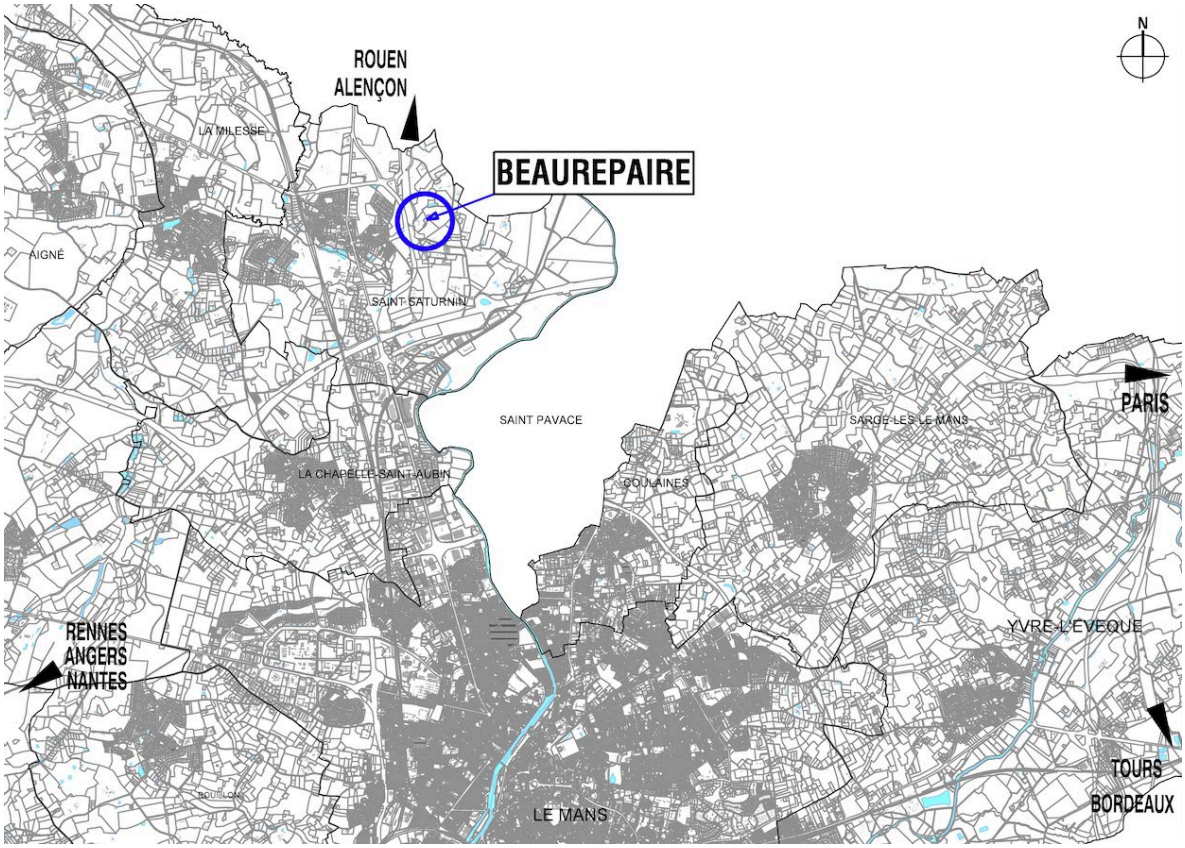
10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Conclusion

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024



La présente révision du PLU Communautaire concerne la parcelle ZN n°23 pour partie classée en zone Agricole générale (A1) au PLU Communautaire en vigueur.

Elle a pour objet de modifier le règlement graphique afin de rendre constructible la parcelle pour le projet d'implantation d'un nouveau bâtiment pour l'accueil d'animaux.

Les modifications apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Elles se font dans le cadre des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Ces modifications portent sur la pièce du PLU Communautaire suivante :

- le règlement graphique (pièce 12.16) du PLU Communautaire.

1 - DESCRIPTION DU SITE

1. La société Caniroute sur le secteur Beaurepaire

La société Caniroute est une fourrière intercommunale installée depuis 1996, située au lieu-dit Beaurepaire, à l'Est de l'autoroute A 28 sur la commune de Saint-Saturnin et à 20 minutes du centre-ville du Mans.

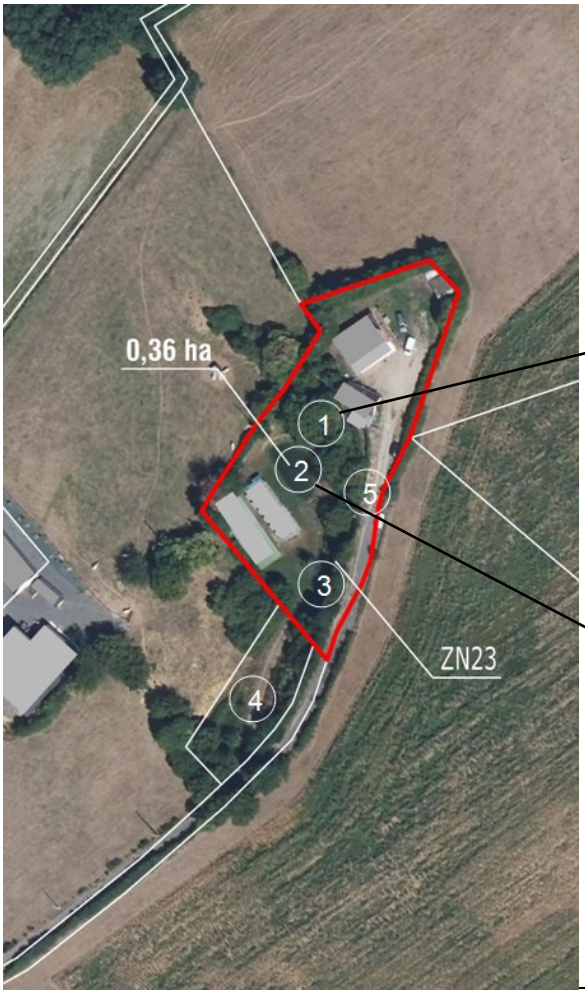
Cette activité de services dispose des homologations nécessaires pour la gestion de toutes catégories d'animaux, sauf ceux identifiés comme sauvages. Elle intervient sur 90 communes dont 11 sur Le Mans Métropole.

Son implantation sur un site isolé des espaces urbanisés tout en restant à proximité des centres urbains est particulièrement adaptée.

2. Le site

Le site de Beaurepaire couvre une superficie d'environ 3 600 m². Il constitue un cadre paysager de qualité. Arboré, il se comprend une mare et une vaste haie qui délimite le contour de la propriété.

Le terrain a également la particularité d'avoir un dénivelé important. Cette différenciation de niveau entre la partie Nord et Sud est marquée par son historique. Lors de l'acquisition par le propriétaire actuel durant les années 1990, la partie inférieure du site était une ancienne décharge agricole. Cette partie fut nettoyée pour mettre en valeur la mare naturelle qui était existante et des locaux troglodytes localisés le long du chemin. Aujourd'hui l'ensemble est préservé.



1/ Le terrain arboré

2/ Mare au Sud du site

3/ locaux troglodytes le long du chemin au Sud du terrain

4/ Chemin d'accès à la partie Sud

5/ Haie et chemin d'accès de la partie Nord

3. Le bâti

Les parties Nord et Sud du site sont délimitées par un espace boisé et le dénivelé du terrain. L'habitation du gérant, propriétaire de l'ensemble de la parcelle, se trouve sur la partie Nord. Le local d'accueil de sa société et un préau pour les vans sont également sur cette partie du terrain. Enfin, sur la partie Sud se trouvent les deux structures d'accueil pour les animaux.

1/ Préau pour vans

2/ Habitation principale

3/ Local d'accueil

4/ Boxes et cour de promenade

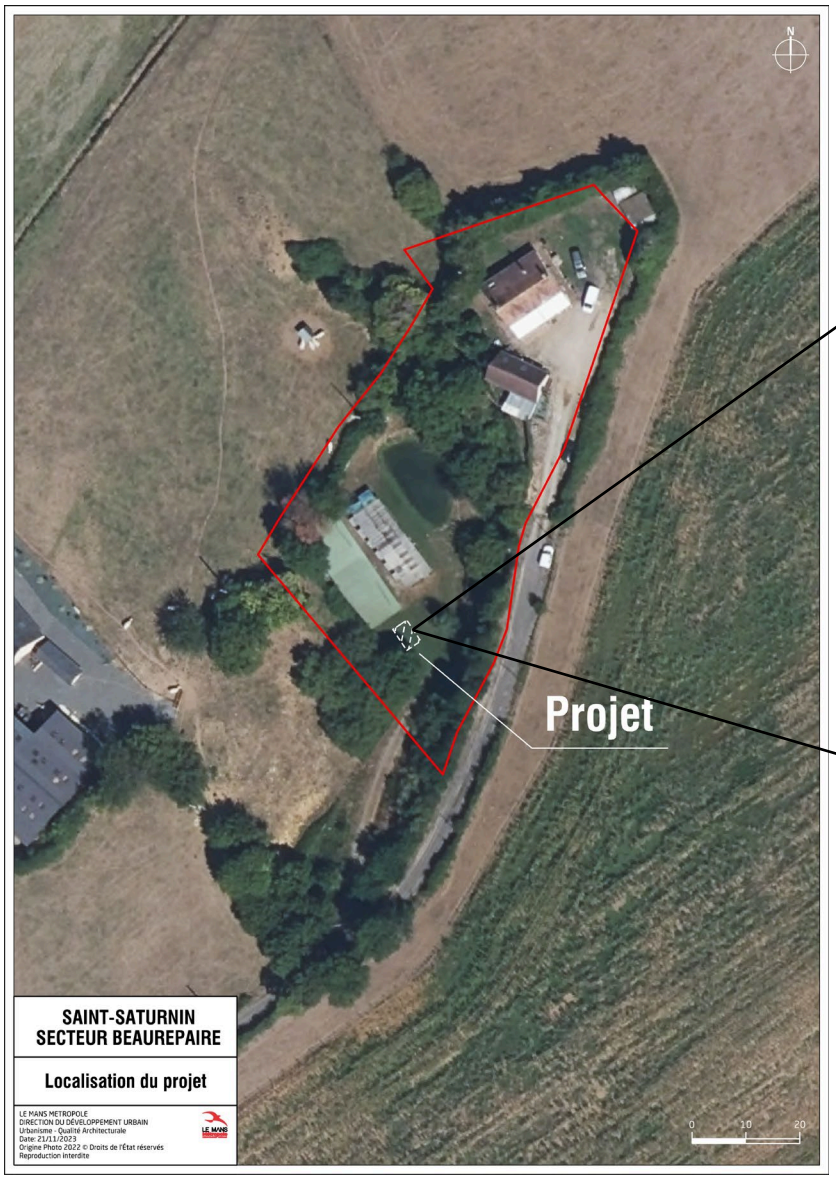
2 - LE PROJET DE CONSTRUCTION

L'hébergement des animaux errants se fait aujourd'hui sur la partie Sud du site dans deux bâtiments ménagés sous la forme de boxes.

Ces locaux ne sont aujourd'hui pas suffisants pour permettre un bon fonctionnement de l'activité.
Le projet prévoit donc la réalisation d'une construction supplémentaire pour :

- créer un lieu de consultation et d'accueil des animaux blessés aujourd'hui situé sur la clinique vétérinaire partenaire de la société,
- développer les capacités d'accueil des animaux et notamment des chats.

Cet aménagement ne nécessite pas le déploiement de nouveaux réseaux qui sont déjà présents sur le site.
Du fait des caractéristiques du terrain (topographie, préservation de l'existant végétal et bâti), il est envisagé une implantation au Sud-Ouest des bâtiments existants à environ 30 mètres de l'habitation.



Localisation du projet d'implantation

Le projet peut se réaliser sur le site, sur un foncier aménagé et dans la proximité des bâtiments existants, ce qui permet de le limiter l'impact sur l'environnement.

3 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La parcelle concernée se situe en zone agricole générale (A1) au Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

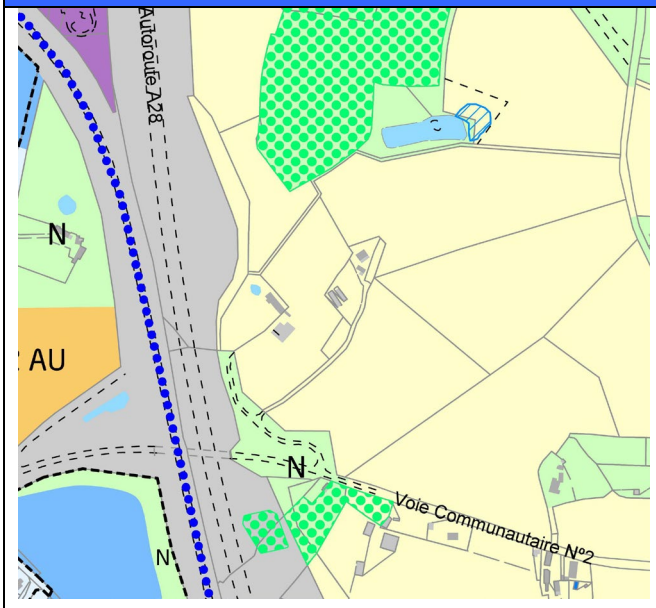
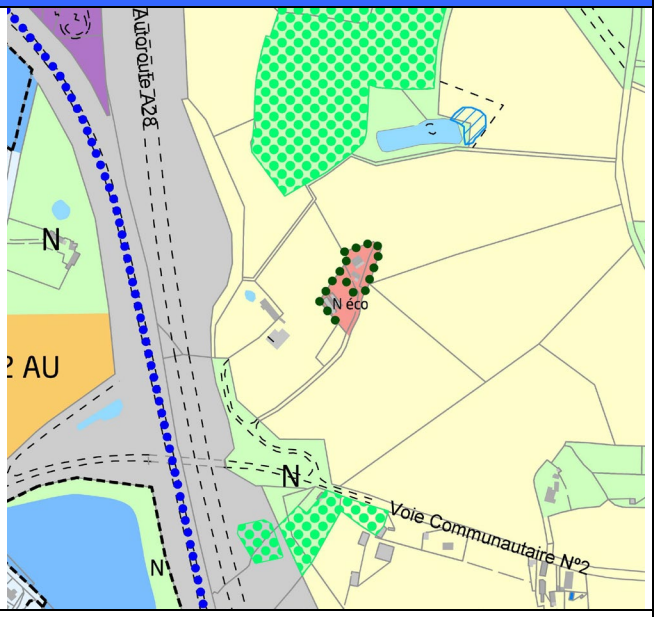
Ce classement en zone agricole ne permet pas la réalisation de ce projet.

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire en reclassant une partie de la parcelle ZN n°23 (soit environ 3 600 m²) en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) destiné aux activités économiques situées en zone naturelle (N éco).

Une procédure « allégée » de révision a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023.

L'objectif de cette révision est d'adapter le zonage sur une partie de la parcelle ZN n°23 à Saint-Saturnin afin de permettre le développement de l'activité de la société Caniroute sur le site Beaurepaire.

Il est également proposé dans le cadre de la préservation du végétal et notamment d'une partie de la haie et du boisement sur le site, d'ajouter une protection de type « trame paysagère » conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pièce n°12.16 - Saint-Saturnin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.16 - Saint-Saturnin - Plan de zonage général APRES modification
	

Axes routiers sur lesquels la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération

Boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Zones humides

Petit patrimoine protégé, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

4 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence du projet proposé dans le cadre de cette procédure de révision allégée sur l'environnement. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

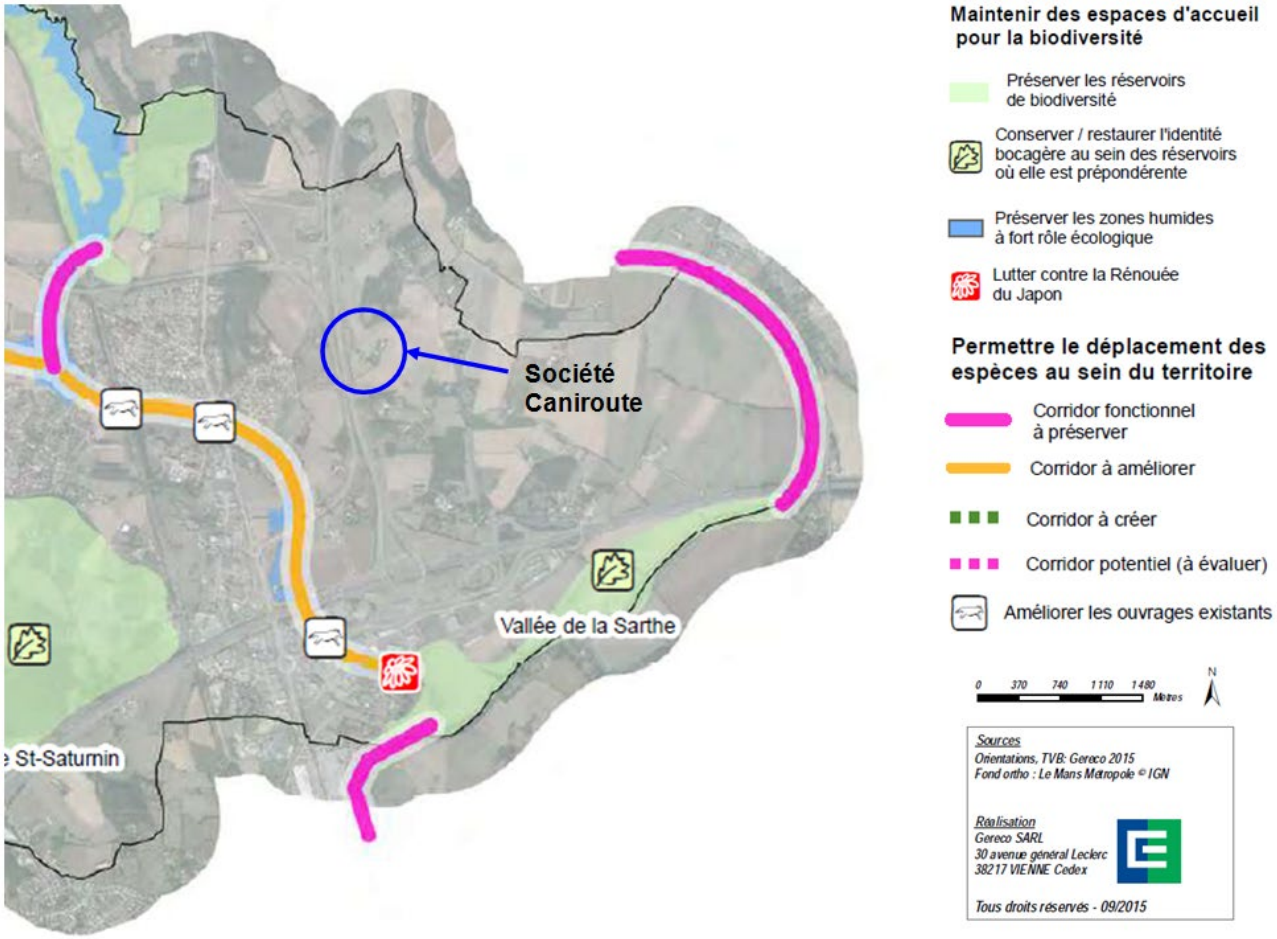
Cette auto-évalutation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- les zones humides,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

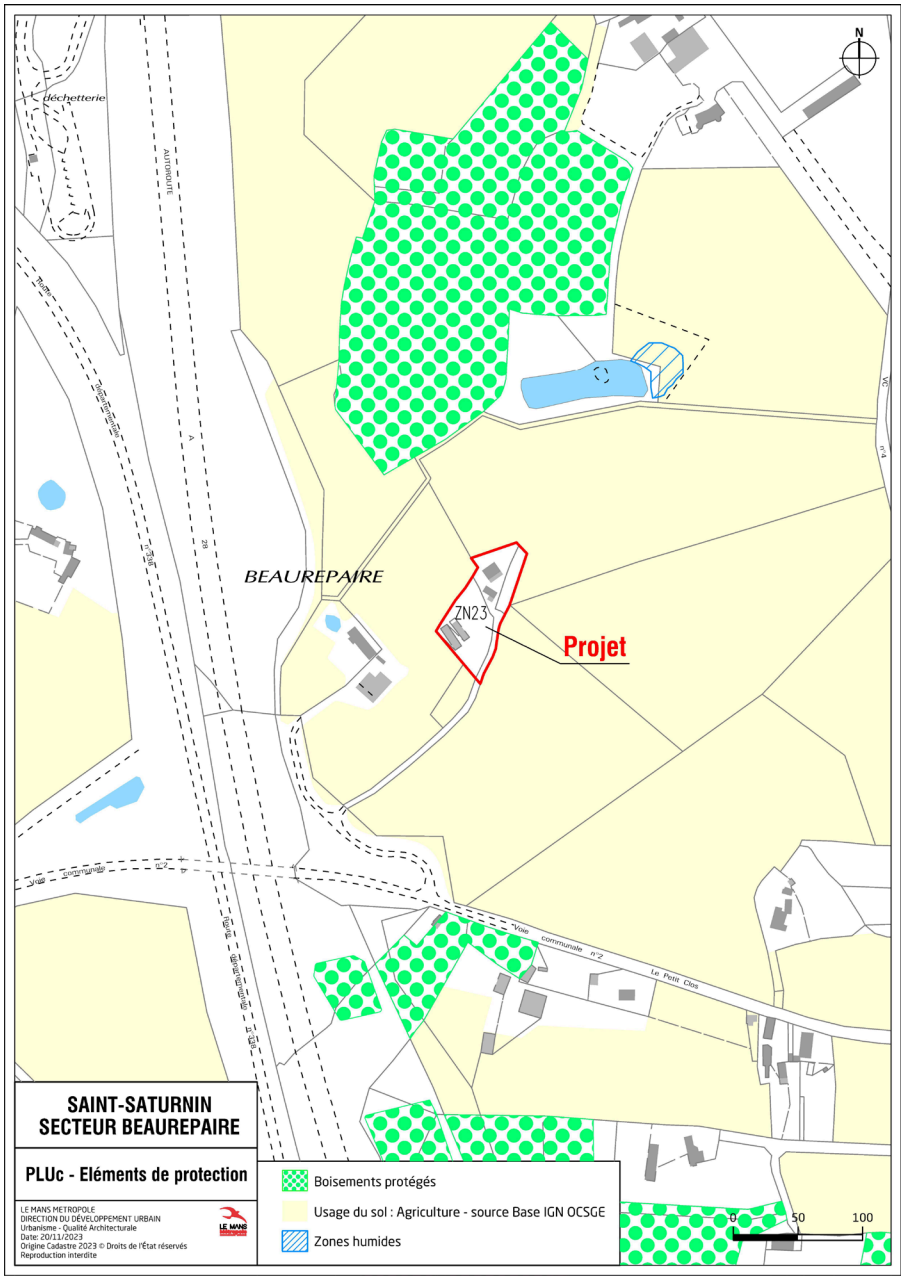
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a effectué un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire. L'état des lieux du territoire de l'Antonnière a été réalisé par le bureau d'études GERECO. Il a permis de définir l'intérêt écologique du territoire, en 4 étapes-clé :

- une analyse bibliographique du contexte géographique, physique et humain du territoire,
- des prospections de terrains destinées à inventorier les habitats naturels constituant les supports de la biodiversité, à savoir : les cours d'eau et les zones inondables, les zones humides, le réseau de haies, les boisements, ainsi que l'occupation des sols,
- une collecte de données et des prospections complémentaires destinées à mettre en évidence la faune et la flore patrimoniale, ainsi que les différents zonages écologiques,
- enfin, une hiérarchisation de 3 types d'entités inventoriées : les haies, les zones humides et les Espaces Boisés Classés.



Extrait de l'état initial de l'environnement du territoire de l'Antonnière – Carte des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue

Le site Beaurepaire n'est situé dans aucun des 3 réservoirs écologiques du territoire de l'Antonnière. Il n'a pas été relevé d'espèce ou d'habitat d'intérêt patrimonial sur ce secteur.



Le projet ne conduit :

- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un Espace Boisé Classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet conduit à retirer de la zone Agricole générale (A1) de 0.36 hectares et d'ajouter à la zone Naturelle économique (N éco) de 0.36 hectares. La faible ampleur du projet n'impacte pas les équilibres entre les différentes zones du PLUcom.

3. Incidence sur les zones humides

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

4. Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales.

6. Incidence sur l'assainissement

Le projet n'a pas d'impact sur l'assainissement.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

La commune de Saint-Saturnin est caractérisée par un paysage composite entre grands espaces agricoles et vallées bocagères. Ainsi cette unité paysagère offre de grands espaces agricoles qui structurent aujourd'hui

les habitats des réservoirs du territoire de l'Antonnière et lui confèrent sa qualité écologique. Les espaces agricoles de la commune sont souvent ponctués de petits massifs boisés et soulignés par une trame bocagère plus ou moins lâche. Certaines parcelles cultivées et de grande taille permettent des vues lointaines. Toutefois, le tracé des autoroutes A 28 et A 11 a un impact visuel notoire sur le paysage puisque le mitage de certains espaces agricoles s'est accentué.

Le paysage est aussi très marqué par de grandes prairies le long de la Sarthe. Les vallées boisées sont également réparties sur l'ensemble du territoire communal. Elles présentent un paysage aux vues courtes et fermées. Le modelé du relief offre des paysages changeants.

Plus spécifiquement, la société Caniroute se trouve enclavée dans une partie de ces espaces agricoles et à proximité de l'autoroute A28 située à l'Ouest.

L'impact du projet sur le paysage sera très limité. En effet :

- La parcelle ZN n°23 a une topographie très marquée. Les caractéristiques paysagères, végétales et topographiques ont été prises en compte dans le projet et sont même en partie protégée avec l'ajout d'une protection de type « trame paysagère » conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, soit 241 mètres de linéaire végétaux.
- Afin de limiter l'impact du projet, l'implantation est prévue sur un espace avec une faible influence sur la végétation et à proximité des bâtiments existants, s'insérant dans le paysage.
- Le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraine pas de risques et nuisances.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité.

Conclusion

Considérant :

- la pertinence de la localisation du projet du fait de l'existence de la société Caniroute sur la parcelle concernée,
- la préservation de l'environnement sur le terrain et des terres agricoles aux alentours,
- la protection des haies avec l'ajout d'une protection de type « trame paysagère » conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- l'absence d'enjeux environnementaux (réservoirs écologiques, zones humiques...),
- la cohérence de ce projet avec les orientations du PLU communautaire de Le Mans Métropole,

il est estimé que ce projet de révision allégée du PLU Communautaire n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

20- Saint-Saturnin - Secteur de Beaurepaire - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire - Procédure allégée n° 3 - Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Yvan GOULETTE
M. Jean-Yves LECOQ

Par délibération en date du 28 septembre 2023, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a prescrit la révision – procédure allégée – n° 3 du PLU Communautaire sur le secteur de Beaurepaire sur lequel se situe la société Caniroute à Saint-Saturnin afin d'assurer le bon fonctionnement de cette activité en permettant la construction d'un nouveau bâtiment pour l'accueil d'animaux.

L'objet de cette adaptation est la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) modifiant le zonage d'une partie de la parcelle ZN23 pour classer ce terrain en zone Naturelle économique (N éco).

Lors de sa séance du 03 octobre 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision allégée n° 3 du PLU Communautaire portant sur le secteur de Beaurepaire, au regard du bilan de concertation et de l'avis de l'autorité environnementale du 02 juillet 2024 qui dispense le projet d'une évaluation environnementale.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été sollicité. Réunie le 19 novembre 2024, la commission a donné un avis favorable au projet de révision en recommandant d'ajuster le périmètre du STECAL au plus près des besoins de l'entreprise.

Ce projet a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint avec une réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 02 décembre 2024. Il n'a suscité aucune remarque particulière.

Par décision n° E24000200/53 en date du 28 novembre 2024, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Madame Catherine PAPIN, en qualité de commissaire enquêtrice.

Par arrêté n° 21 du 21 janvier 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de révision allégée n° 3 du PLU Communautaire arrêté par le conseil communautaire.

Cette enquête s'est déroulée du 3 au 17 mars 2025 inclus, à la mairie de Saint-Saturnin et à l'Hôtel de ville du Mans, siège de Le Mans Métropole. La commissaire enquêtrice a tenu trois permanences à la mairie de Saint-Saturnin. Le dossier du projet de révision allégée n° 3 du PLU Communautaire, comprenant notamment le procès-verbal de la réunion des Personnes Publiques Associées, l'avis de l'autorité environnementale et de la CDPENAF a été mis à disposition du public à la mairie de Saint-Saturnin, à l'Hôtel de ville du Mans, ainsi que sur le site internet de Le Mans Métropole. Le public a pu formuler ses observations sur un registre papier en mairie de Saint-Saturnin, par courrier électronique ou par voie postale.

Au cours de cette enquête, 4 observations ont été déposées au registre mis à disposition à la mairie de Saint-Saturnin. Aucune observation n'a été déposée par voie électronique, ni par voie postale.

Dans son procès-verbal de synthèse des observations du public, Madame la commissaire enquêtrice a repris les quatre observations et a posé plusieurs questions complémentaires. Ces remarques portent principalement sur le projet et son impact au regard des nuisances sonores et des aspects sanitaires.

Au regard du projet limité envisagé par le porteur de projet (un bâtiment de 12,5 m² pour l'accueil de chats errants) et des éléments portés à la connaissance de Le Mans Métropole par la société Caniroute sur le respect de la réglementation dans le cadre des contrôles réalisés par la Direction Départementale de la Protection des Populations – Santé et protection animale (DDPPS), des informations complémentaires ont été portées à la connaissance de Madame la commissaire enquêtrice.

Le mémoire en réponse a également confirmé que la délimitation du STECAL s'est faite au plus proche du site d'activité existant pour respecter le contexte naturel du site tout en permettant le développement de l'activité en fonction de son projet actuel d'extension.

Après avoir analysé le projet de révision allégée n° 3 du PLU Communautaire, les observations du public et au terme d'une analyse bilancielle, Madame la commissaire enquêtrice a remis le 8 avril 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que la révision allégée n° 3 du PLU Communautaire prévoit la création d'un STECAL qui permettra d'augmenter de manière limitée les capacités d'accueil de la fourrière gérée par la société Caniroute et que cette activité est importante car elle intervient en matière de protection des animaux et de santé publique, Madame la commissaire enquêtrice a donné un avis favorable au projet de révision allégée n° 3 du PLU Communautaire.

En conséquence, au vu de l'avis favorable émis par Madame la commissaire enquêtrice, de l'absence de remarque des Personnes Publiques associées et de l'avis favorable de la CDPENAF, je vous propose mes chers collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la révision – procédure allégée – n° 3 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire révisé sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire révisé, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Votes

73 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU pouvoir donné à Serge CIGANA, Joël LE BOLU pouvoir donné à Yvan GOULETTE, Jacques GOUFFÉ pouvoir donné à Florence PAIN, Patricia CHARTON, Rémy BATIOT pouvoir donné à Thierry TOUCHE, Marcel MORTREAU pouvoir donné à Dominique RAVENEL, Renée KAZIEWICZ, Jean-Yves LECOQ,

Claude PETIT-LASSAY pouvoir donné à Quentin PORTIER, Franck BRETEAU pouvoir donné à Jean-Yves LECOQ, Quentin PORTIER, François EDOM, Thierry TOUCHE, Christophe COUNIL, Florence PAIN, Lydia HAMONOU-BOIROUX pouvoir donné à Christophe COUNIL, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE pouvoir donné à Michaël GUIHARD, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE pouvoir donné à Renée KAZIEWICZ, Serge CIGANA, Agnès BESNARD pouvoir donné à Patricia CHARTON, Pascal MARIETTE, Patricia LAUTRU, Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Isabelle SÉVÈRE, Nathalie BUCHOT, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX pouvoir donné à Fabienne LAGARDE, Nordine ARIK, Ludivine MÉNARD, Sophie MOISY, Marietta KARAMANLI pouvoir donné à Olivier RUCHAUD, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier BIENCOURT, Olivier RUCHAUD, Kaba FOFANA pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Hélène LAFORÊT-THIBAULT pouvoir donné à Olivier BIENCOURT, Claudine LEBATTEUX, Rémy KANUA-DIYABANZA, Francine FERRON, Alexis BRAUD, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Sandrine RABAUD-PLU, Christophe MASSÉ, Ève SANS pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Thierry COZIC pouvoir donné à Laurent CHARRETIER, Laurent CHARRETIER, Éliane ANDRE pouvoir donné à Patrick FOURNIER, Patrick FOURNIER, Damienne FLEURY, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ, Patrick DESMAZIERES, Jocelyne LAUGER, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT, Christian VERNET, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Jacky MARCHAND, Patrice LEBOUCHER, Cyril RAVÉ, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT pouvoir donné à Karine MULLET, Catherine BOUCHE.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Mans métropole
Communauté urbaine

N° d'identification : DEL257034H1

Publication le 03 juin 2025

Délibération exécutoire le 03 juin 2025

LE MANS Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

DGA Développement
Urbanisme
Qualité Architecturale

N° d'identification
072-247200132-20250131-ARR256694H1-AR
Affichage le 31 janvier 2025
Arrêté exécutoire le 31 janvier 2025

N° 00024
du Registre
des Arrêtés

Objet : LE MANS MÉTROPOLE - Mise à jour n°5 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire - Création d'une servitude L515-12 - servitude de restriction sur sol pollué au Mans

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-60 et R.153-18 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole, approuvé le 30 janvier 2020, avec une dernière évolution par mise à jour le 10 octobre 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DCPPAT 2024-0140 du 25 novembre 2024 portant création d'une servitude d'utilité publique au 428 avenue Georges Durand 72100 Le Mans.

Arrête

Article 1er : Les pièces n°15 et n°16 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole sont mises à jour, afin d'y faire figurer la servitude L515-12 - servitude de restriction sur sol pollué sur la zone Est de l'ancien site exploité par la société COMECA France situé 428 avenue Georges Durand au Mans, institué par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2024.

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, et dans les mairies des communes membres.

Article 3 : Le document est tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, au service Urbanisme-Foncier de Le Mans Métropole, immeuble Condorcet, 16 avenue François Mitterrand, 72000 Le Mans.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article R.421-5 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans les deux mois suivant sa publication.

Article 5 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 31 janvier 2025

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

LE MANS Métropole COMMUNAUTÉ URBAINE

DGA Développement
Urbanisme
Qualité Architecturale

Le Mans métropole Communauté urbaine

N° d'identification
072-247200132-20241009-ARR246288H1-AR
Affichage le 09 octobre 2024
Arrêté exécutoire le 09 octobre 2024

N° 00068
du Registre
des Arrêtés

Objet : LE MANS MÉTROPOLE - Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire - Création d'un secteur d'information des sols au Mans

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-60 et R.153-18 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole, approuvé le 30 janvier 2020, avec une dernière évolution par révision allégée approuvée le 15 décembre 2022 ;le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-60 et R.153-18 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DCPPAT 2024-0199 du 19 août 2024 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols (SIS) pour le département de la Sarthe.

Arrête

Article 1er : La pièce n°24.7 « Sites pollués ou à risque » du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole est mise à jour, afin d'y faire figurer le secteur d'information des sols (SIS) sur le site SCHENKER France SAS au Mans, institué par l'arrêté préfectoral du 19 août 2024.

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, et dans les mairies des communes membres.

Article 3 : Le document est tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, au service Urbanisme-Qualité Architecturale de Le Mans Métropole, immeuble Condorcet, 16 avenue François Mitterrand, 72000 Le Mans.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article R.421-5 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans les deux mois suivant sa publication.

Article 5 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 09 octobre 2024

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

Modification n°2

03 octobre 2024

▶ Notice de présentation

Le Mans métropole

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

PREAMBULE ENVIRONNEMENTAL - AUTO EVALUATION 7

1 - APPROFONDISSEMENT THEMATIQUE « NATURE EN VILLE » 11

1a - Création d'une OAP « Paysage Urbain » 12

1b - Approfondissement des règles de plantation (règlement littéral) 14

1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) 19

1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) 55

2 - AJUSTEMENTS DU REGLEMENT LITTERAL 100

2a - Mettre à jour le chapitre Destination des constructions suite aux dernières évolutions réglementaires 102

2b - Limiter la constructibilité en zone naturelle et agricole pour les projets de déconstruction / reconstruction 104

2c - Adapter la règle de construction des abris de jardins en zone N jardins 105

2d - Permettre en zone N éco les activités agricoles hors sol 107

2e - Préciser les conditions de développement des installations photovoltaïques en zone Naturelle générale 110

2f - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zones naturelle et agricole 113

2g - Autoriser les annexes aux habitations existantes dans les zones d'activités 114

2h - Reformuler la règle concernant les aires de camping provisoire en zone N loisirs 115

2i - Clarifier la règle des hauteurs relative à l'aménagement d'un niveau habitable au dessus de la hauteur maximum autorisée 116

2j - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zone U mixte 117

2k - Reformuler la règle du stationnement visiteur hors lotissement 118

2l - Préciser les droits acquis de stationnement pour les équipements 119

2m - Compléter les conditions de desserte par la voirie en impasse 120

2n - Clarifier les règles concernant les attiques 121

3 - COMPLEMENTS RELATIFS A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 124

3a - Ajustements de l'OAP « Composition Urbaine » 124

3b - Ajustements des annexes de l'OAP « Composition Urbaine » 126

3c - Ajustements des OAP sectorielles 127

3d - Ajustements du coefficient nature 127

4 - PRECISION DU PHASAGE DES OAP SECTORIELLES ET DE SECTEURS D'AMENAGEMENT 132

4a - Clarification de l'échéancier prévisionnel d'urbanisation 133

4b - Prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement 144

5 - AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU BOULEVARD NATURE 145

6 - ADAPTATIONS LIES AUX PROJETS EN COURS OU A VENIR - PAR COMMUNE..... 158

Ce chapitre apporte à la fois une vision globale des modifications apportées mais aussi un récapitulatif des ajustements par commune.

6 - Vision globale 158

6 - Aigné 161

6 - Allonnes 163

6 - Arnage 170

6 - Champagné 179

6 - Chaufour Notre Dame 180

6 - Coulaines 183

6 - Fay 192

6 - La Chapelle Saint Aubin 193

6 - La Milesse 194

6 - Le Mans 207

6 - Mulsanne 235

6 - Pruillé le Chétif 242

6 - Rouillon 252

6 - Ruaudin 259

6 - Saint Georges du Bois 277

6 - Saint Saturnin 286

6 - Sargé-Lès-Le Mans 288

6 - Trangé 300

6 - Yvré l'Evêque 301

7 - AJUSTEMENT DES ANNEXES 306

7a - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées 306

7b - Périmètres de Droit de Préemption Urbain 306

7c - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux 306

7e - Sites pollués ou à risque 306

7f - Périmètres de sursis à statuer 306
7g - Périmètre du réseau de chaleur 307

RÉCAPITULATIFS DES MODIFICATIONS 308
- Récapitulatif des pièces modifiées 308
- Récapitulatif des modifications par commune 311

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions décrites dans le tableau ci-dessous.

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole propose les adaptations suivantes :

- un approfondissement thématique pour un renforcement de la protection du végétal en ville à travers la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée et l'ajout de compléments au règlement graphique et littéral,
- des ajustements du règlement littéral à la marge pour clarifier l'écriture de certaines règles ou les mettre à jour au regard des évolutions réglementaires,
- des compléments à l'OAP Composition urbaine et ses annexes, aux OAP de secteurs et au plan du coefficient nature, afin de préciser les attendus de la Collectivité en matière d'infiltration des eaux pluviales,
- des précisions sur le phasage des OAP sectorielles afin de clarifier l'échéancier prévisionnel d'urbanisation du territoire et d'adapter le rythme d'urbanisation aux capacités des systèmes d'assainissement,
- un ajustement des emplacements réservés liés au Boulevard Nature suite à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique en cours,
- des adaptations des OAP sectorielles et du règlement graphique pour répondre à des besoins spécifiques relatifs à des projets en cours ou à venir sur certains secteurs du territoire,
- des ajustements des annexes.

Ces modifications portent sur :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Composition Urbaine » (pièce 8.1.a)
- les annexes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Composition Urbaine » (pièce 8.1.b)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce 8.3)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs d'aménagement (pièce 8.4)
- le règlement littéral (pièce 10.1)
- la liste des emplacements réservés (pièce 11)
- le règlement graphique (pièces 12, 13 et 14)
- les annexes (pièces 24.1, 24.3, 24.6, 24.7 et 24.8)

Le projet conduit à l'ajout de deux nouvelles pièces au PLUcom :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage Urbain » (pièce 8.5)
- le Plan du réseau de chaleur (pièce n°28)

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme relatif à la modification.

Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

PREAMBULE ENVIRONNEMENTAL – AUTO EVALUATION

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence sur l'environnement du projet proposé dans le cadre de cette procédure de modification. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- une zone humide,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Le projet de modification n°2 du PLUCom de Le Mans Métropole prévoit un ensemble d'ajustements qui concerne la totalité du territoire couvert par le PLUCom.

Ces ajustements ne conduisent :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un espace boisé classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

Ce projet de modification n°2 poursuit un objectif fort : le renforcement de la protection de la nature en ville à travers plusieurs mesures visant à la fois à préserver les éléments végétaux existants et à développer la présence du végétal dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction. Il s'agit de :

- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique « Paysage Urbain » dédiée au végétal, qui constituera une ressource pour les porteurs de projets, et comprends des recommandations et les outils nécessaires pour élaborer un projet respectueux de la biodiversité, conscient de l'importance de la présence végétale en ville ;
- l'approfondissement des règles concernant le végétal au règlement littéral, avec en particulier l'ajout d'une obligation de plantation pour certains types de projet ;

- le renforcement de la protection du patrimoine végétal au règlement graphique, avec l'identification sur toutes les communes de près de 70 ha de surfaces boisées ou paysagères et plus de 10 000 mètres de linéaire végétaux à protéger. Ces espaces nouvellement protégés viendront renforcés la trame verte et bleue du territoire, en même tant qu'ils participeront à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité en milieu urbain ;
- l'ajout d'un nouveau type de protection spécifique au patrimoine arboré, avec l'identification de près de 50 arbres remarquables.

Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

L'ensemble des modifications opérées sur le plan de zonage conduit à une augmentation totale de 60 ha des zones naturelles due principalement à l'abandon de l'urbanisation des secteurs à urbaniser du Grand Plessis à Ruaudin (12,5 ha), du Fouillet au Mans (21,8 ha) et du sud de l'Hippodrome au Mans (14,4 ha), ainsi qu'au reclassement en zone naturelle d'une partie du secteur à vocation économique des Trémelières à Allonnes (10,8 ha). Ces changements de zonage tiennent compte des contextes naturels et environnementaux de ces sites (présence de boisements et de zones humides).

Sur certains secteurs, des ajustements du plan des hauteurs et des OAP sectorielles visent à permettre la construction de petits collectifs dans des opérations périurbaines en extension afin d'optimiser au maximum l'utilisation du foncier et permettre d'atteindre les objectifs de densité.

Enfin, une opération de renouvellement urbain sur une friche urbaine au cœur de la ville du Mans est précisée avec une OAP de secteurs d'aménagement. Il s'agit de l'OAP Arsenal-Marais qui prévoit le développement d'un nouveau quartier sur un ancien site militaire.

Incidence sur une zone humide

Le projet prévoit la mise à jour du périmètre de certaines zones humides suite à la réalisation d'études de sol plus précises qui ont permis d'en affiner le périmètre sur les secteurs suivants : Arnage – La Héronnière, La Milesse – Le Grand Pré, Ruaudin – Le Houx.

Pour les mêmes raisons, il prévoit également l'identification de 3 zones humides supplémentaires au plan de zonage : Mulsanne - Le Cormier, Mulsanne – La Chesnaie, Ruaudin – Sud Family Village.

L'identification des zones humides au plan de zonage permet une bonne information des porteurs de projet sur les secteurs concernés. Ces zones humides sont protégées à la fois par le règlement du PLUCom et les SAGE.

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet procède à des compléments sur l'OAP Composition Urbaine et ses annexes afin de préciser les objectifs fixés par la Collectivité concernant l'infiltration des eaux pluviales. L'ensemble des ajustements proposés vise à entériner des pratiques déjà en place ou à clarifier certaines formulations

afin de faciliter la communication entre les porteurs de projets et la Collectivité dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le projet de modification prévoit également l'augmentation du coefficient nature sur certains secteurs problématiques du territoire de Le Mans Métropole. Cette augmentation du coefficient nature vise à dégager sur les parcelles concernées suffisamment d'espace libre non-imperméabilisé pour faciliter notamment l'infiltration des eaux pluviales.

Incidence sur l'assainissement

Le projet prévoit que les OAP sectorielles soient conditionnées à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés seront collectés, acheminés et traités par le système d'assainissement.

Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

Il prévoit l'identification de plusieurs immeubles remarquables sur le territoire afin d'assurer leur protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Enfin, l'identification de nouveaux espaces végétaux protégés (cf. paragraphe « Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité ») au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme participe aussi à l'amélioration du cadre de vie et des paysages.

Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'incidence sur des sites pollués.

Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n'a pas d'incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n'entraine pas de risques et nuisances.

Incidence sur l'air, l'énergie, le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité. Par le développement de la ville en renouvellement urbain, il conduit à rapprocher les habitations des services et de transports en commun, ce qui contribue à la diminution des déplacements et de la pollution.

Le projet prévoit de concilier les obligations de plantation d'arbres sur les aires de stationnement d'une part et les obligations de couverture photovoltaïque des aires de stationnement d'autre part.

Les conditions de développement de parcs photovoltaïques en zone naturelle sont également précisées afin de n'autoriser que les projets qui n'entrainent pas de consommation d'espaces au sens de l'Arrêté ministériel du 29 décembre 2023 « définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers ».

Conclusion

Le projet n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.

Il conduit notamment à :

- conforter la trame verte et bleue, notamment en milieu urbain, par la mise en protection d'éléments paysagers ;
- limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par le reclassement en zone naturelle d'espaces aujourd'hui urbanisables ;
- limiter l'imperméabilisation de certains secteurs constructibles sensibles, par l'augmentation du coefficient nature.

1- APPROFONDISSEMENT THEMATIQUE « NATURE EN VILLE »

Le Mans Métropole s'est fixé pour objectif de renforcer la présence de la nature en ville afin de répondre à trois enjeux :

- l'adaptation aux changements climatiques,
- le développement de la biodiversité en milieu urbain,
- l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

La Collectivité souhaite mobiliser les outils règlementaires tels que le Plan Local d'Urbanisme pour atteindre cet objectif. Le projet de modification n°2 du PLUCom entraîne ainsi plusieurs approfondissements :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique dédiée au végétal,
- L'approfondissement des règles sur le végétal au règlement littéral,
- Le renforcement de la protection du patrimoine végétal au règlement graphique,
- L'ajout d'un nouveau type de protection : le patrimoine arboré.

Ces nouvelles mesures visent à la fois à préserver les éléments végétaux existants (trames de protection au règlement graphique, incitation dans le règlement à maintenir les arbres existants) et à développer la présence du végétal dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction (orientations ou règlement de plantation).

1a - Création d'une OAP « Paysage Urbain »

Une nouvelle OAP thématique est créée : l'OAP « Paysage urbain », pièce n°8.5 du PLUCom. Elle remplace le chapitre « intégration du végétal » de l'OAP « Composition urbaine » qui est supprimé. Elle s'applique à l'ensemble des autorisations d'urbanisme et complète les dispositions de l'OAP « Composition urbaine » et du règlement.

Cette OAP thématique formule les orientations et objectifs que la Collectivité fixe aux futurs projets d'aménagement et de construction au regard du végétal.

Ce document constitue une ressource pour les porteurs de projets, des professionnels de l'aménagement et de la construction aux particuliers. Ils y trouveront des recommandations et les outils nécessaires pour élaborer un projet respectueux de la biodiversité, conscient de l'importance de la présence végétale en ville.

Cette OAP thématique comprend des orientations générales d'une part, et des orientations spécifiques applicables à certains types de tissus urbains.

Les **orientations générales** sont au nombre de 10 :

- **1 - Garantir le bon développement des végétaux**

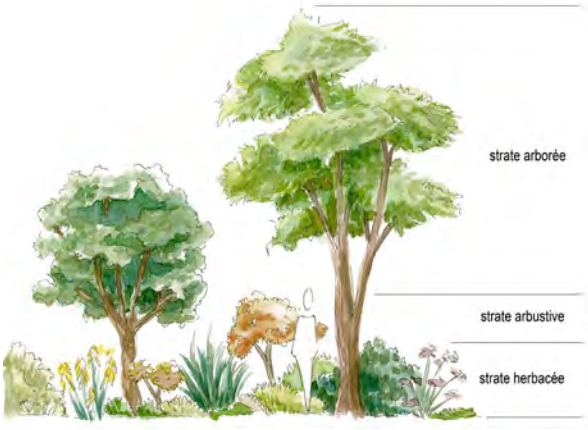
Cette première orientation rappelle les besoins des végétaux à prendre en compte pour assurer leur bon développement : suffisamment d'espace et une bonne qualité du sol. L'orientation impose la prise en compte de ces besoins dès la conception du projet. Cette partie comprend également des recommandations concernant les modalités de plantations, notamment celles relatives au recul des constructions en fonction de la taille des végétaux à maturité.

- **2 - Choisir les essences adaptées**

La seconde orientation rappelle l'importance du choix des essences plantées. Ce choix doit tenir compte du contexte : espace disponible, type d'espace paysager et urbain, spécificités environnementales locales. Une palette végétale recommande des essences pour les strates arborée et arbustive. Cette palette comporte des indications permettant d'éclairer le choix d'une essence adaptée au projet, notamment la taille des futurs végétaux et leur adaptation aux milieux secs ou humides.

- **3 - Créer des milieux favorables à la biodiversité**

Cette orientation fait le lien entre la diversification des essences et des strates végétales d'une part et la biodiversité d'autre part. Elle invite à repenser la conception des espaces plantés pour tendre vers une gestion plus naturelle.



- **4 - Favoriser une gestion écologique et un entretien raisonné**

Dans la continuité de l'orientation précédente, cette partie énonce des recommandations liées à la gestion écologique et raisonnée des espaces végétalisés.

- **5 - Paysager les milieux humides**

Les projets d'aménagement prévoient des espaces de gestion des eaux pluviales qui peuvent aussi être des lieux paysagers contribuant à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Cette orientation

rappelle la multiplicité des usages possible de ces espaces. Elle s'accompagne de recommandations sur les modalités de plantation et d'essences spécifiques aux milieux humides.

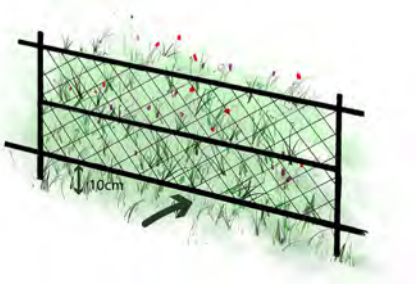
- **6 – Aménager les aires de stationnement**

Cette orientation vise à paysager les aires de stationnement qui sont encore souvent des espaces très minéralisés. Elle comprend des recommandations sur les modalités de plantation spécifiques à ce type d'usage, pour encourager la désimperméabilisation de ces espaces.

- **7 – Développer les toitures végétalisées**

Cette partie comprend des recommandations pour développer la richesse écologique de la toiture : épaisseur du substrat, qualité du sol, essences diversifiées, ...

- **8 – Créer des haies denses et diversifiées**



Les clôtures revêtent une grande importance dans les enjeux de déplacements de la faune. Cette partie comprend des recommandations ayant pour but de permettre ces déplacements tout en tenant compte de la fonction séparatrice des clôtures. Par le choix des essences et les modalités de plantation, elle invite également à faire des haies un support de biodiversité, notamment en ville.

- **9 – Proscrire les espèces exotiques envahissantes et éviter les espèces allergènes**

Cette orientation proscrit les espèces considérées envahissantes qui menacent les écosystèmes locaux. Une palette non exhaustive des espèces à éviter est dressée à titre indicatif. Les porteurs de projet sont également invités à privilégier les espèces peu allergisantes notamment à proximité des établissements recevant des enfants.

- **10 – Retrait gonflement des argiles**

Le territoire est en partie concerné par un risque d'aléa de retrait et gonflement des argiles qui peut entraîner des dégâts sur les constructions. Des recommandations spécifiques sont formulées notamment concernant les distances des plantations aux constructions dans les secteurs concernés.

En seconde partie, l'OAP « Paysage Urbain » comprend des **orientations spécifiques** applicables :

- aux tissus d'activités,
- aux tissus résidentiels collectifs,
- aux tissus résidentiels individuels.

Ainsi, les porteurs de projet pourront se référer à l'un ou l'autre de ces chapitres selon la vocation du projet. Ces orientations spécifiques ont pour objectif de les accompagner dans la définition d'un projet tenant compte des enjeux paysagers et de biodiversité.

1b - Approfondissement des règles de plantation (règlement littéral)

Le projet de modification n°2 du PLUCom a également pour objet de renforcer les règles concernant le végétal dans le règlement littéral (pièce n°10.1). Il prévoit les ajustements suivants :

- renforcement de la règle de plantation avec notamment l'ajout d'une nouvelle obligation de plantation des espaces libres pour certains types de projet
- développement de la perméabilité des aires de stationnement avec l'ajout d'une obligation d'utiliser des matériaux semi-perméables sur une partie sous certaines conditions,
- renforcement des clôtures végétales en zones d'activités et en secteurs de hameaux,
- dérogation à la règle d'implantation pour maintenir un élément paysager,
- ajustement de la règle de protection au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'urbanisme.

Renforcer la règle de plantation

Le projet de modification n°2 du PLUCom prévoit des adaptations du paragraphe relatif aux plantations dans le règlement. Ces adaptions poursuivent les objectifs suivants :

- Ajouter une obligation de plantation : Pour le moment, aucune obligation de plantation n'avait été fixée dans le PLUCom en dehors des aires de stationnement. Toutefois, les projets disposant de suffisamment d'espace pour planter ne le font pas systématiquement.

Il est ainsi proposé d'établir une obligation de plantation d'un arbre pour chaque tranche complète de 200 m² d'espace de pleine terre pour les destinations de logements collectifs, d'équipements et d'activités.

Le seuil de 200 m² d'espace de pleine terre permet de s'assurer que l'arbre disposera de suffisamment d'espace pour s'épanouir et ne pas constituer une contrainte.

La règle ne s'applique pas aux logements individuels, qui sont quant à eux encadrés par l'OAP thématique « Paysage urbain ».

- Assurer le bon maintien des arbres plantés : En cas de plantation d'arbre, il convient de s'assurer que les arbres nouvellement plantés puissent se développer suffisamment et se maintenir en bonne santé. Le règlement renverra ainsi à l'OAP thématique « Paysage urbain » qui définit des recommandations en la matière.

- Compléter les règles de plantation des aires de stationnement pour permettre le développement d'installations photovoltaïques : La loi du 10 mars 2023 dite « relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables », stipule dans son article 40 que « *Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.* ». Afin que cette nouvelle obligation ne soit pas contradictoire avec les obligations de plantation présentes dans le PLUCom, et dans l'attente des décrets d'application de la loi, il est proposé d'ajuster le champ d'application de la règle en sortant du décompte les places de stationnement qui seront couvertes par des ombrières.

Projet de modification du règlement

Le titre « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE »
Chapitre « 4 - Plantations »
est modifié.

Règle actuelle

« Lorsqu'il existe des arbres de haute tige* sur l'unité foncière*, ceux-ci doivent être maintenus.

Dans le cas où il est démontré que cela n'est pas possible, ils seront remplacés au minimum à hauteur d'un arbre de haute tige* pour 100 m² d'espaces libres*.

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement, sauf dans le cas d'un parc de stationnement de plus de 40 places lié à un projet situé dans une zone du Plan de Prévention du Risque Inondation où elles devront explicitement contribuer au paysagement du parking.

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), le caractère boisée doit être maintenu dans son caractère actuel, il est donc interdit de déboiser plus du 1/3 de la parcelle. En cas de maladie de la pinède nécessitant une coupe, le reboisement devra être fait dans l'année. »

Projet de règle modifiée

« Pour les opérations à destination de logements collectifs, d'équipements ou d'activités économiques, les espaces libres devront être arborés à raison d'un arbre pour chaque tranche complète de 200 m² d'espace de pleine terre.

Dans tous les cas, lorsqu'il existe des arbres de haute tige* sur l'unité foncière*, ceux-ci doivent être maintenus.

Dans le cas où il est démontré que cela n'est pas possible, ils seront remplacés au minimum à hauteur d'un arbre de haute tige* pour 100 m² d'espaces libres*.

Ces nouvelles plantations devront être réalisées selon des modalités qui permettent le bon développement des arbres, telles que défini dans l'OAP thématique « Paysage urbain ».

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement, sauf dans le cas d'un parc de stationnement de plus de 40 places lié à un projet situé dans une zone du Plan de Prévention du Risque Inondation où elles devront explicitement contribuer au paysagement du parking. Dans le cas d'aires de stationnement concernées par des obligations légales d'implantation d'ombrières photovoltaïques, la règle s'applique sur les places de stationnement non couvertes par les ombrières.

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), le caractère boisée doit être maintenu dans son caractère actuel, il est donc interdit de déboiser plus du 1/3 de la parcelle. En cas de maladie de la pinède nécessitant une coupe, le reboisement devra être fait dans l'année. »

Développer la perméabilité des aires de stationnement

Pour permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales dans les sols urbains, il est proposé d'établir une obligation d'utiliser des matériaux semi-perméables sur au moins 50% des aires de stationnement aérien, qui constituent habituellement des espaces fortement imperméabilisés.

Cette obligation s'appliquera aux aires de stationnement aérien pour véhicules légers, en raison de considérations de faisabilité technique et de durabilité des matériaux. Elle permet de consolider une tendance à la désimperméabilisation de ces espaces qui s'observe depuis plusieurs années.

Il est également proposé dans ce paragraphe dédié à l'aménagement des aires de stationnement de renvoyer aux recommandations en la matière inscrites dans l'OAP thématique « Paysage urbain ».

Projet de modification du règlement

Le titre « STATIONNEMENT »
Chapitre « 1- Stationnement des véhicules motorisés »
Dispositions générales
• Aménagement des aires de stationnement
est modifié.

Ajout des deux paragraphes suivants :

« Pour la réalisation des aires de stationnement à destination des véhicules légers et comportant plus de 10 places aériennes, au moins 50% des places devront être réalisées dans des matériaux semi-perméables*.

L'aménagement des aires de stationnement devra tenir compte des recommandations de l'OAP thématique « Paysage urbain ». »

Renforcer les clôtures végétales en zones d'activités et en secteur de hameaux

Dans le but de renforcer les supports de biodiversité que peuvent constituées les haies végétales, il est proposé de rendre le doublement des clôtures par une haie obligatoire :

- dans les secteurs de hameaux (zones N hameau et U mixte 3), qui présentent un enjeu de biodiversité et de paysage du fait de leur proximité immédiate au milieu naturel,
- dans les zones d'activités, qui présente un enjeu de réintroduction de la biodiversité du fait de la quasi-absence de maillage végétal, ainsi qu'un enjeu en matière de paysage et de cadre de vie.

Projet de modification du règlement

Le titre « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE»
Chapitre « 3 - Clôtures »
est modifié.

Dans les zones U mixte, N hameau, N habitat caravane

Ajout du paragraphe suivant :

« En zones N hameau et U mixte 3, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.. »

Dans les zones U éco

Règle actuelle

« Les clôtures sont constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé, lorsque cela est possible, d'une haie vive ou taillée. »

Projet de règle modifiée

« Les clôtures sont constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé~~, lorsque cela est possible,~~ d'une haie vive ou taillée. »

Permettre de déroger à la règle d'implantation pour maintenir un élément paysager

Afin de garantir le maintien des éléments paysagers existants, il est proposé d'ajouter la possibilité de déroger aux règles d'implantation des constructions.

En effet, la règle d'implantation par rapport aux voies en zone U mixte peut contraindre à supprimer un élément paysager (arbre, haie intéressante, ...) qui pourrait être maintenu.

Projet de modification du règlement

Le titre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
Chapitre « 2 - Dans les zones U mixte »
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Dispositions particulières
est modifié.

Règle actuelle

« La règle générale peut ne pas s'appliquer:
- [...]
- en raison de la topographie, pour tenir compte de l'accès à la parcelle ou la gestion des eaux pluviales, et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant, »

Projet de règle modifiée

« La règle générale peut ne pas s'appliquer:
- [...]
- en raison de la topographie, pour tenir compte de l'accès à la parcelle ou la gestion des eaux pluviales, ou pour maintenir un élément paysager et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant, »

Ajuster la règle de protection au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'urbanisme

Les parcs et jardins publics, ainsi que les jardins familiaux et ouvriers, actuellement protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (protection de la biodiversité) peuvent également être protégés au titre de l'article L151-19 (protection du paysage).

Les autres éléments identifiés et protégés au titre de l'article L151-23, c'est-à-dire les boisements, les haies et les zones humides, sont issus d'études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUCom, ou bien liées à un projet.

Par soucis de cohérence, il est proposé de protéger les parcs et jardins publics, et les jardins dits familiaux et ouvriers plutôt au titre de l'article L151-19, car leur protection ne résulte pas d'études environnementales particulières. La règle applicable à ces différents éléments n'est toutefois pas modifiée.

Projet de modification du règlement
Le titre « PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME » est modifié. Suppression des chapitres 4 – Parcs et Jardins publics 5 – Jardins dits familiaux, ouvriers **Le titre « PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME » est modifié.** Ajout des chapitres 7 – Parcs et Jardins publics 8 – Jardins dits familiaux, ouvriers Les termes des chapitres ci-dessus ne sont pas modifiés.

1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique)

Dans le PLUCom actuel, le plan de zonage identifie déjà des boisements, des haies, des zones humides, des parcs et jardins publics, des jardins dits familiaux/ouvriers, des trames paysagères.

Pour l'ensemble de ces éléments identifiés précisément au plan de zonage (règlement graphique) sont associées des règles de protection et de compensation lorsque la suppression est possible (règlement littéral).

Le projet de modification n°2 propose d'aller plus loin dans cette identification en renforçant la protection d'espaces végétaux existants à proximité de la Trame Verte et Bleue :

- sur Le Mans, des délaissés autour des infrastructures routières, des espaces verts d'intérêt, des haies ou des cœurs d'ilots présents sur le tracé des corridors écologiques,

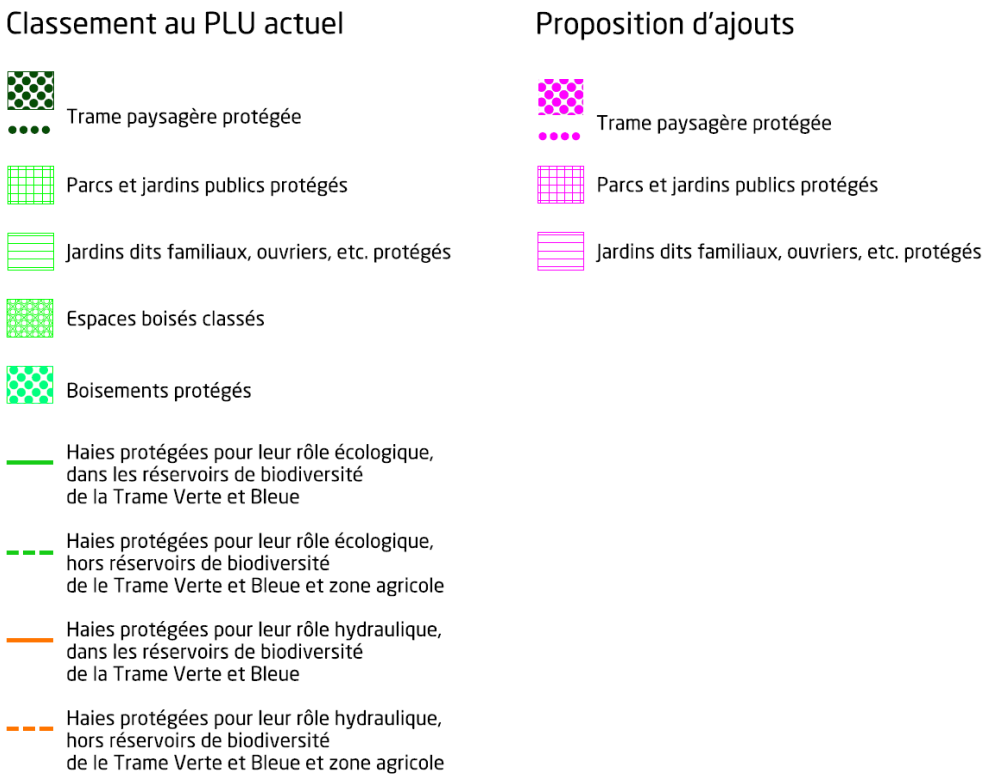
- sur l'ensemble des communes de la métropole, de multiples haies ou espaces verts d'intérêt sont également protégés.

Au total, 69,3 ha de surfaces boisées ou paysagères et plus de 10 200 mètres de linéaire végétal sont protégés dans le cadre de cette modification.

<u>Légende des cartes suivantes</u>

Les plans photo aérienne ci-dessous font figurer les ajouts de protection réalisés sur chaque commune de Le Mans Métropole.

En vert et orange figurent les espaces déjà protégés dans le PLUCom actuel, en rose les espaces sur lesquels il est proposé d'ajouter une protection.



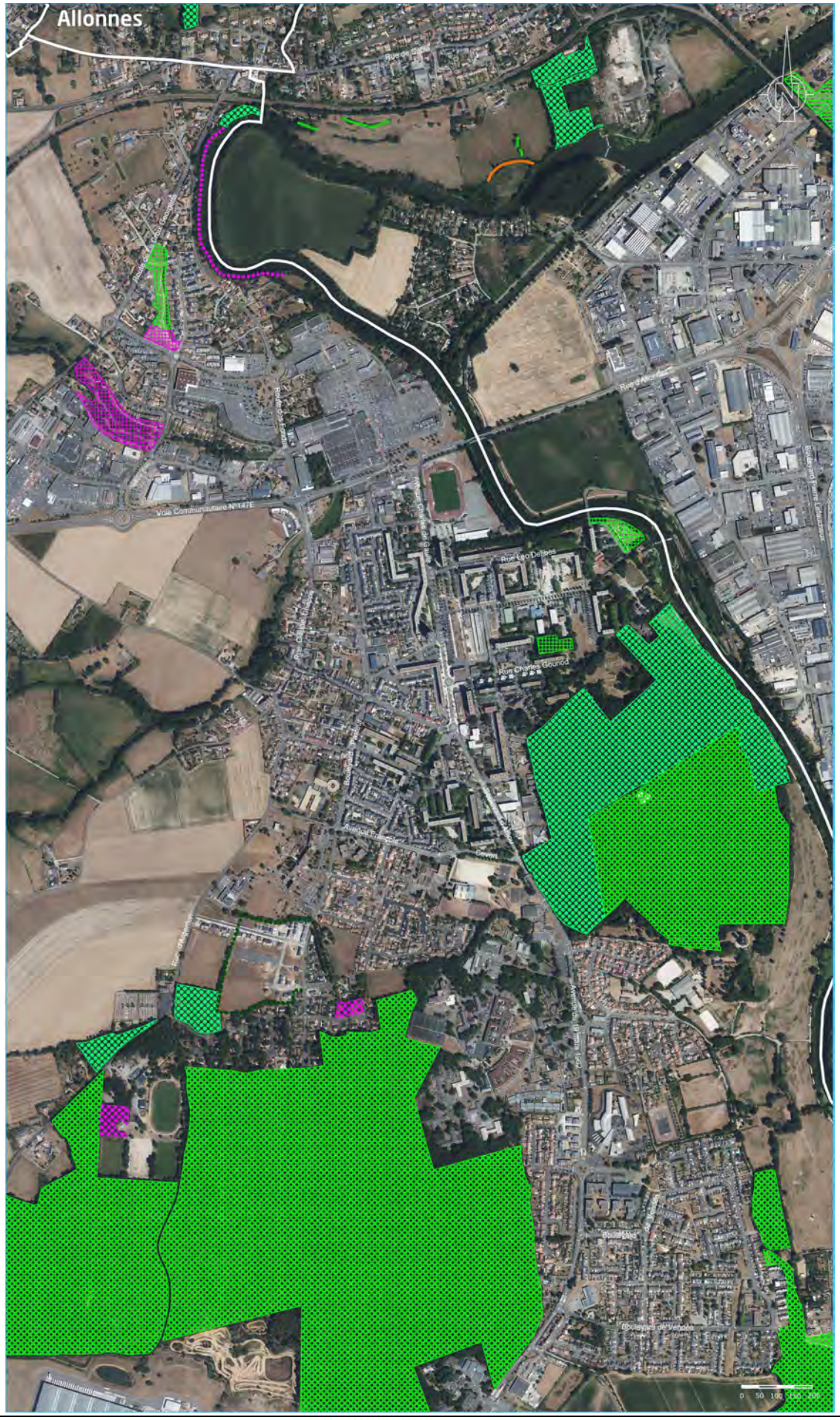
AIGNE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Jonquilles / rue St Michel	AA339 + AA298 + AA344 + AA346 AA180p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Allée du Clos du Fromenteau	AA 161p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de Maquère / Rue de la Buchetière	AB 77	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de la Buchetière / Allée des Chênes	AB153p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de Maquère	AB75 + ZV 35 + AB74	Trame Paysagère	U équipement 1 AU mixte A

Aigné
Chapelle Saint-Fray
Route
Rue de la Verrerie
Voie Communautaire N°11
Route de La Chapelle Saint-Fray
Rue de Maquète
Rue de La Bucherette
Voie Communautaire N°14
Route Départementale N°230
Rue du Lavoir
Rue du Vieil Hêtre
Route Départementale N°23
Rue des Bleuets
Rue Saint Michel
Rue de la Mairie
0 50 100 150 200

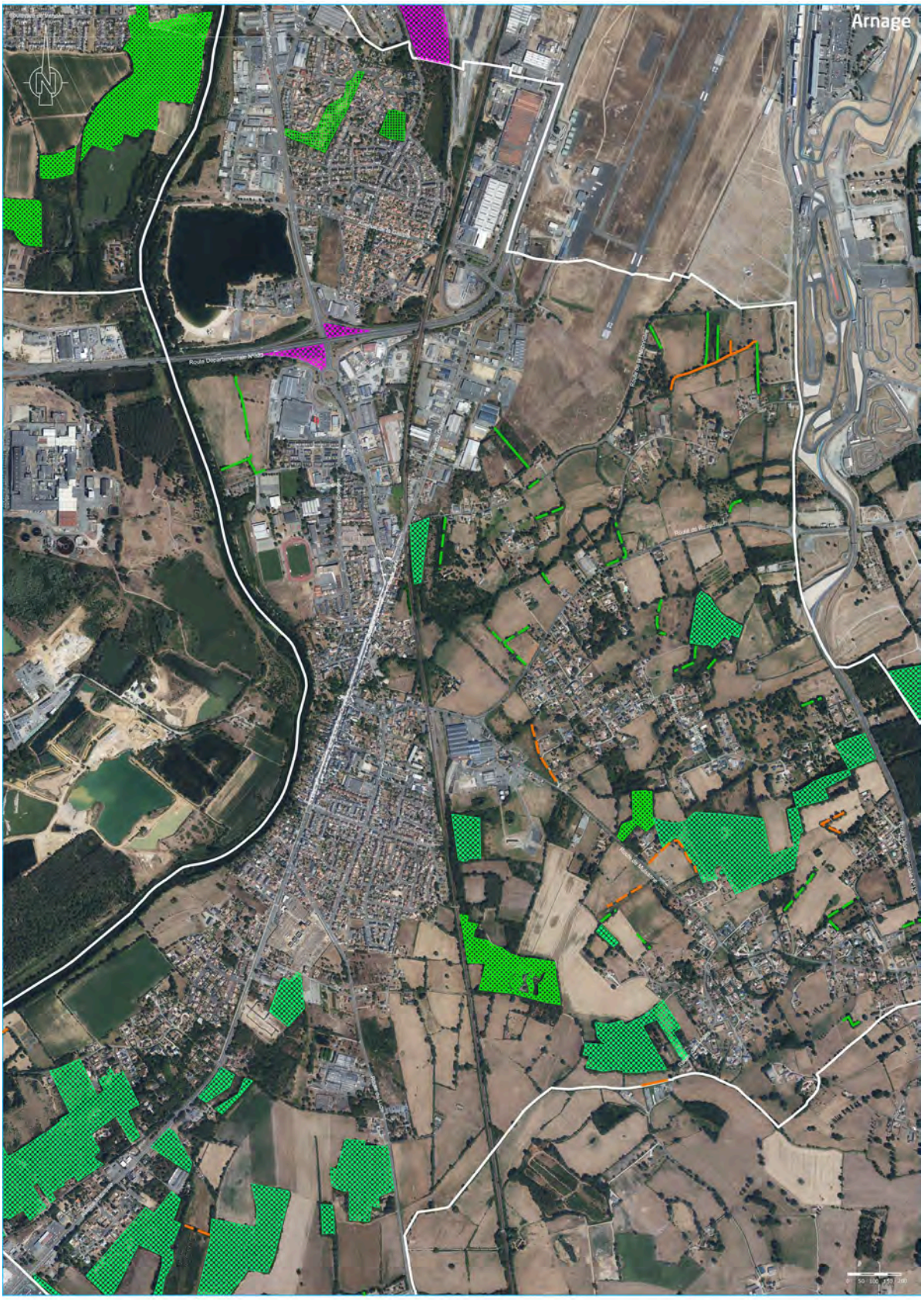
ALLONNES

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Avenue Pablo Picasso	BP37p	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue de la Bérardière	BB171	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Route de la Hardangère / Stade Claude Voisin	BO22p	Trame Paysagère	U équipement
Parc Paillereau / Rue Charles Darwin	ZC227p + ZC165 + ZC139	Parc et Jardin Publics	N
Route des Fondus / Bords de Sarthe	BA70 + BA72 + BA73 + BA74 + BA75 + BA76 + BB21 + BA67 + BA68 + BA69 + BA71 + BA77 + BA78 + BB22 + BB23 + BB116 + BB323	Trame Paysagère	N


Allonnes
Rue de Gesnes
Route de Gesnes
Rue d'Arnage
Rue Charles Gounod
Rue Léo Delibes
Voie Communautaire N°147E
Avenue Charles Gounod
Rue Charles Gounod
Avenue du Bois
Boulevard de l'Europe

ARNAGE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
RD 323	/	Trame Paysagère	U infrastructures



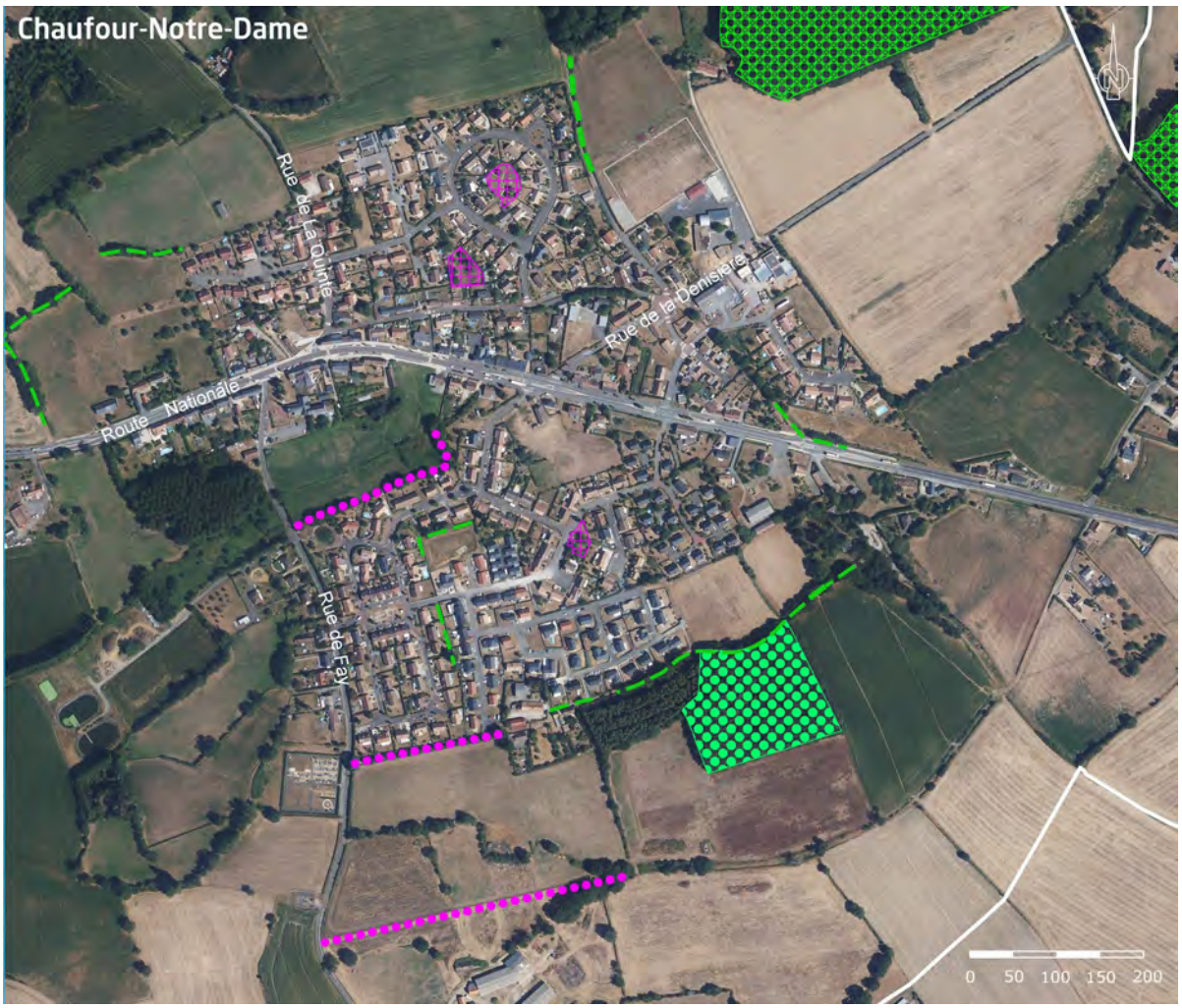
CHAMPAGNE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue Curie / Rue Gouloumès	AC488p AC505p	Jardins dits familiaux, ouvriers	U mixte 1
Bords de l'Huisne	A111	Trame Paysagère	N loisirs
Arrières de l'Hôtel de Ville et du gymnase Jean Rondeau	AB523 + AC11p + AC383	Trame Paysagère	U équipement U mixte 1

Champagné
Route de Réveillon
Rue des Marachers
Route de Verdun
Rue Célestin Freinet
Route des Villiers
Rue Louis Aragon
Route des Bons Enfants
Route de la Basse Lande
Route Départementale N°145
Rue Saint Exupéry
Route de Saint Hubert
Rue Gustave Eiffel
Rue des Fougères
0 50 100 150 200

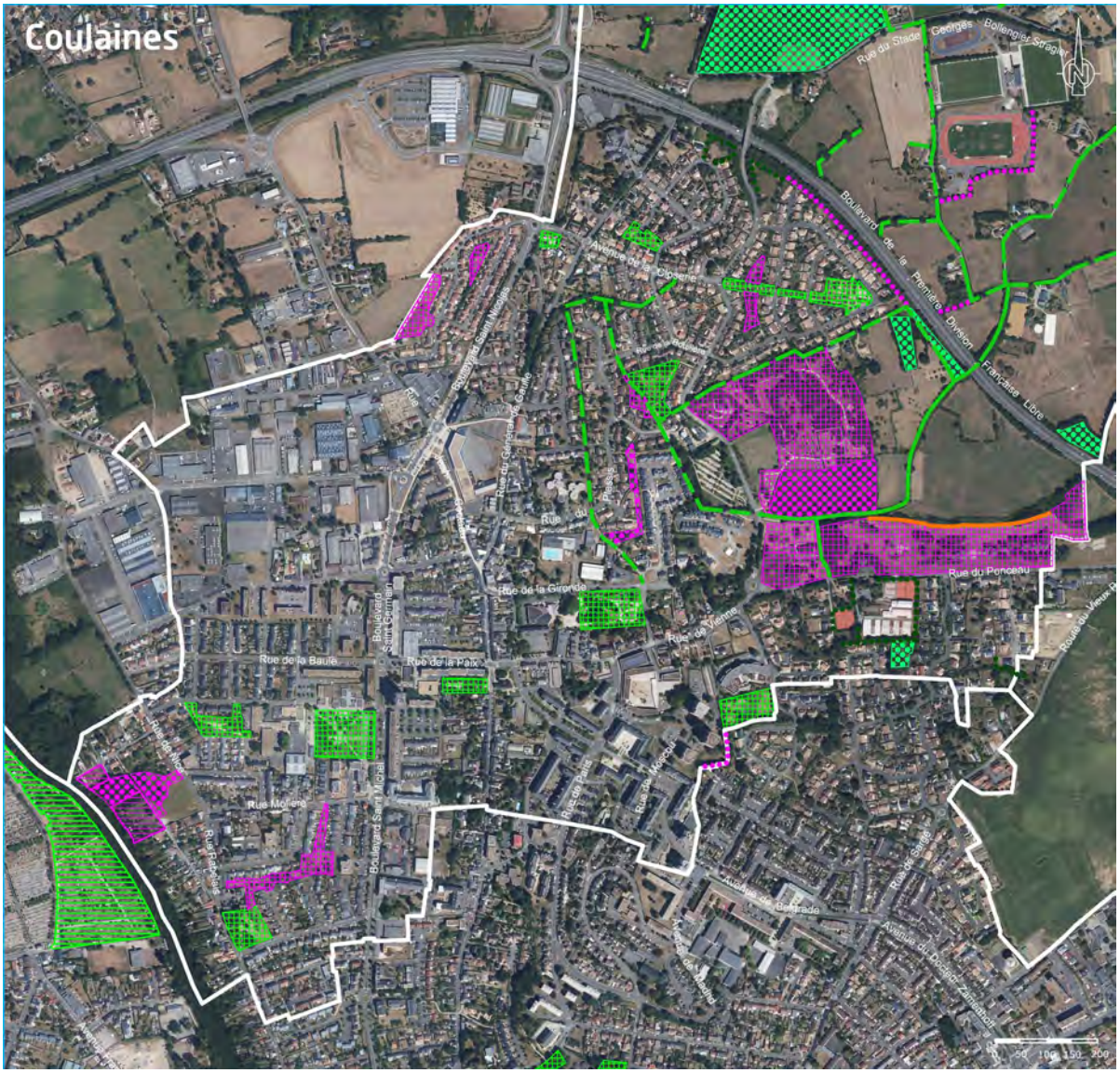
CHAUFOUR

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue du Grand Pré	AA53p + AA54p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Grand Pré	AA50p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Chêne Vert	/	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Pré du Presbytère	AB11	Trame Paysagère	N loisirs
Chemin du Petit Plessis	AB115	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin communal	B1270 + B1274 + B1265 + B1268	Trame Paysagère	A1



COULAINES

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Impasse Maury	AL36, AL37, AL38, AL39, AL40, AL41, AL42, AL43, AL44, AL45, AL46, AL47, AL48, AL49, AL50, AL51	Jardins dits familiaux, ouvriers	U mixte 1
Impasse des Rosiers	AL452, AL454, AL458, AL34, AL456	Jardins dits familiaux, ouvriers	U mixte 1
Rue Boileau / Rue Molière / Rue Corneille	AL450p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Plessis / Rue du Petit Closeau	AN148p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Avenue de la Closerie / Rue du Bosquet	AC244p + AC234p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue Lucie Aubrac / Rue Jean Moulin	AO608p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue Lucie Aubrac	AO479 + AO478p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Arboretum Rue des Vignes Rue du Ponceau	AH56 + AH31 + AH32 + AH8 + AH6 + AH7 + AH28 + AH63	Parc et Jardin Publics	U équipement N loisirs
	AH5	Trame Paysagère	N loisirs
	AH61 + AI74 + AI73 + AI2 + AI146 + AI55 + AI198 + AI197 + AI5 + AI200 + AI199 + AI7 + AI6 + AI9 + AI76 + AI75 + AI11	Parc et Jardin Publics	N
Rue du Plessis	AN150p	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue de Nice	AL35p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin des Grands Plessis	AD3 + AD28	Trame Paysagère	U équipement
Chemin des Grands Plessis	/	Trame Paysagère	A1
Boulevard de la Première Division Française Libre	AC226	Trame Paysagère	U infrastructures U mixte 1
Rue de Moscou / ruelle d'enfer	AK166	Trame Paysagère	U mixte 1

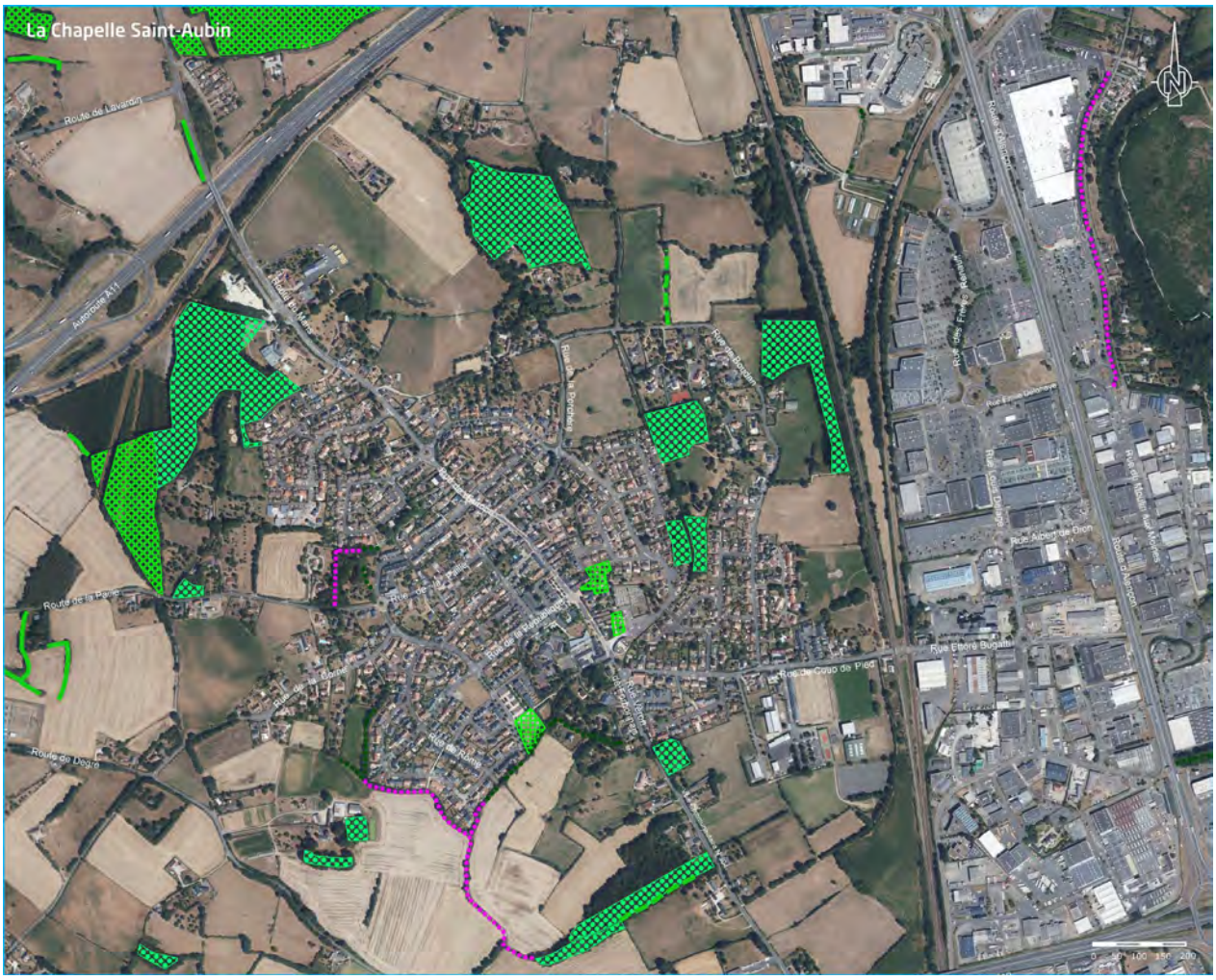

Coulaines
Rue du Stade
Georges Bollengier Stagiaire
Boulevard de la Première Division Française Libre
Avenue de la Dipserie
Rue du Ponceau
Rue de la Girondé
Rue de la Baule
Rue de la Paix
Rue de Vienne
Rue Molière
Boulevard Saint Michel
Rue de Montpellier
Rue de Bellevue
Avenue du Docteur Tallandier

FAY

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Allée de l'Orne Champenoise	AB62p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin du Vicariat	AA80p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin du Vicariat	AD7	Haie écologique hors réservoir	U mixte 1
Rue Principale / Le Morier	AB12 + AB11+AB24	Haie écologique hors réservoir	N

LA CHAPELLE SAINT AUBIN

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue de la Rivière	AD259 + AD58 + AD237 + AD235 + AH 95	Trame Paysagère	U éco 2
Rue de la Paille	AA 259p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin du Calvaire / Chemin de la Croix Véron / chemin de la Mare Noire	AN 29 + AN 21 + AO 466 + AO 467p + AR 16 + AR 18 + AR 33 + AM 1 + AO 465 + AN 8 + AO 38 + AO452	Trame Paysagère	U mixte 1 A3 A1



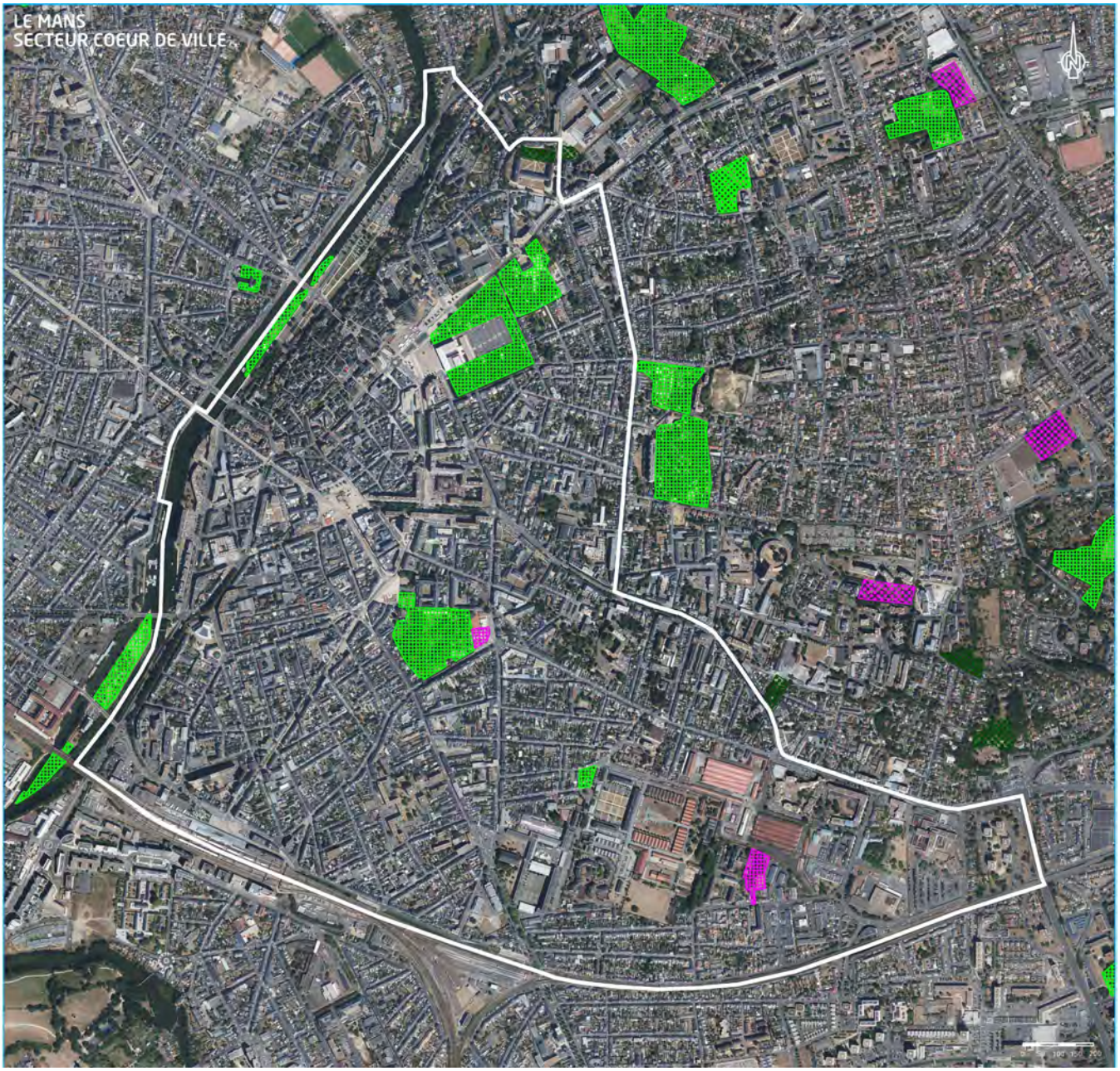
LA MILESSE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Pommiers	ZO267	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Le Cormier	ZO67p	Parc et Jardin Publics	N loisirs
Rue Pierre Hamel	ZP297 + ZP296 + ZP293p	Trame Paysagère	U mixte 1
Bois de la Panière	ZY23	Boisement Protégé	N

LE MANS

Secteur cœur de ville

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
34 rue Chanzy	DI 194	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Square Monthéard, rue des Marais	DX 182 + DX 173 + DX 205	Parc et Jardin Publics	U mixte 1

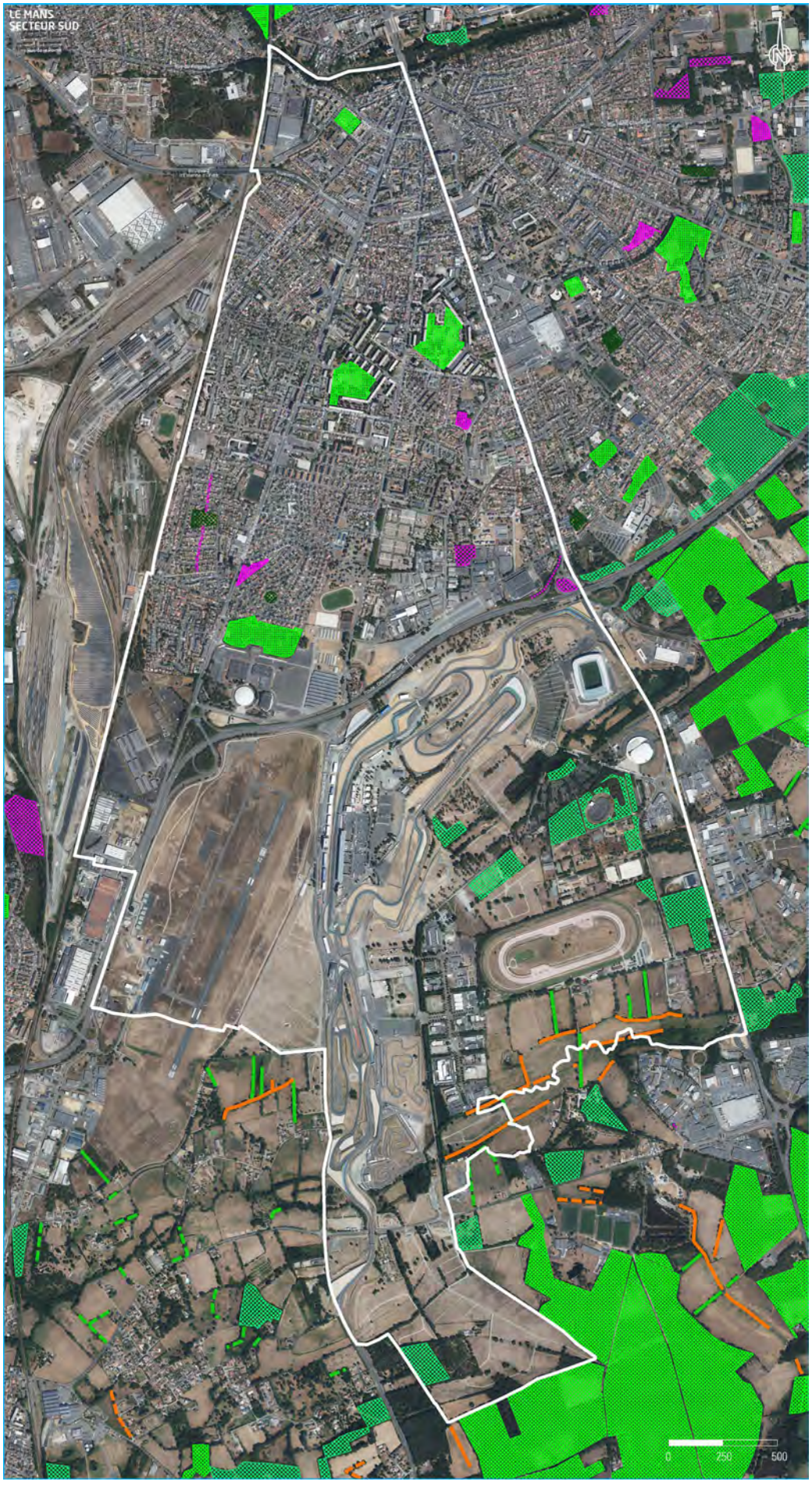


Secteur Nord-Est

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue Emmanuel Maire	BV 223	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue Jean Cocteau	OS496 + OS263 + OS264	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue de l'Eventail / Rue de l'Ardoise	BO463	Trame Paysagère	U mixte 1
32 avenue du Maréchal Lyautey	BL332	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords RD 313	NY178 + OR 165 + OR167 + OR171 + NY315 + NY168	Trame Paysagère	U infrastructures 2 AU U mixte 1

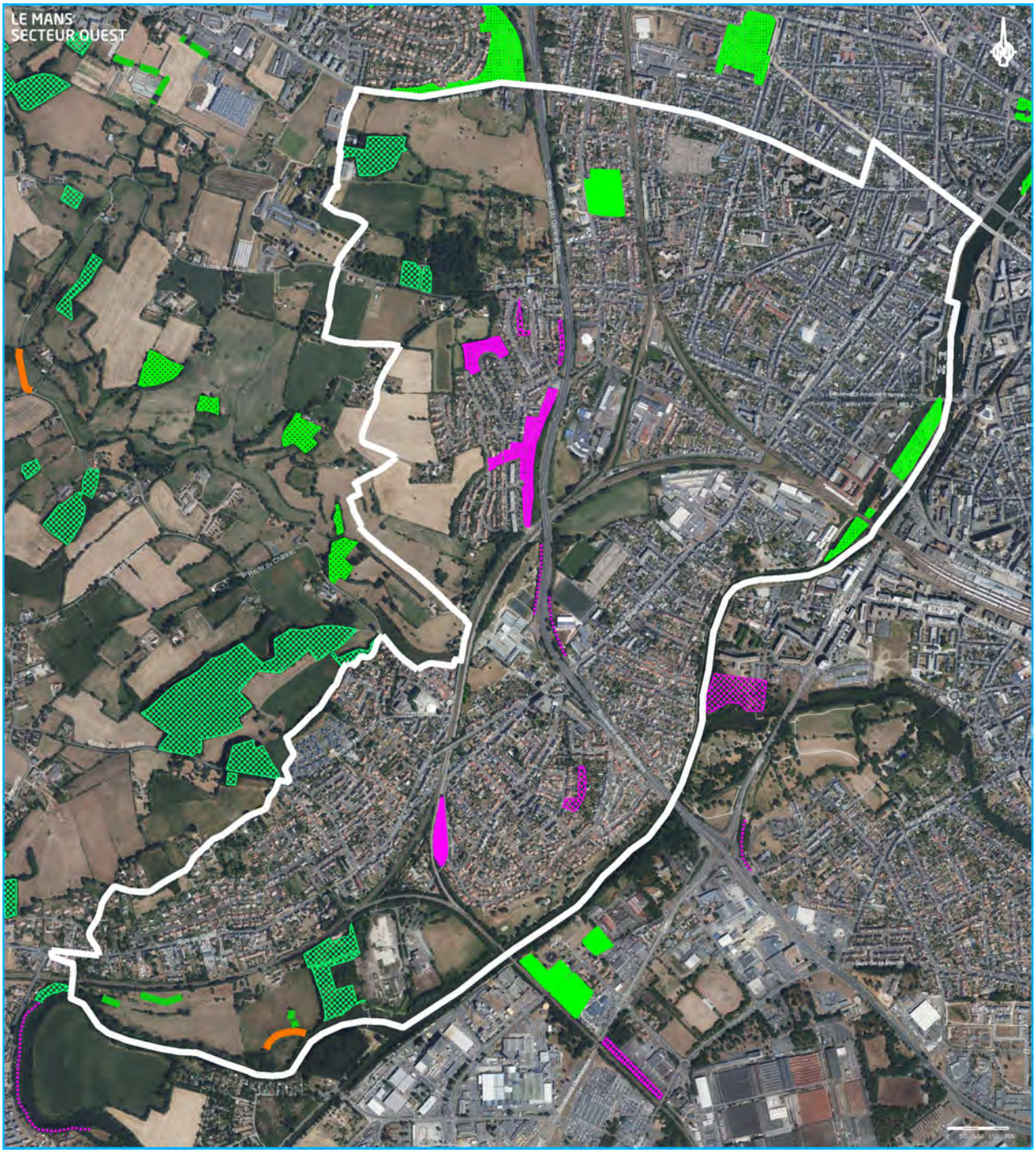
Secteur Sud

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Square du Petit Vallon	KL107	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Square Falconnet	IX901	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Allée des Jeux, allée des Promenades	KP82 + KP96 + KP136 + KP147 + KP165 + KP176 + KP185 + KP206	Trame Paysagère	U mixte 1
Bois du Panorama	IY166	Trame Paysagère	U éco 1
Intersection entre D323 et Av Georges Durand	/	Trame Paysagère	U infrastructures


LE MANS
SECTEUR SUD
0
250
500

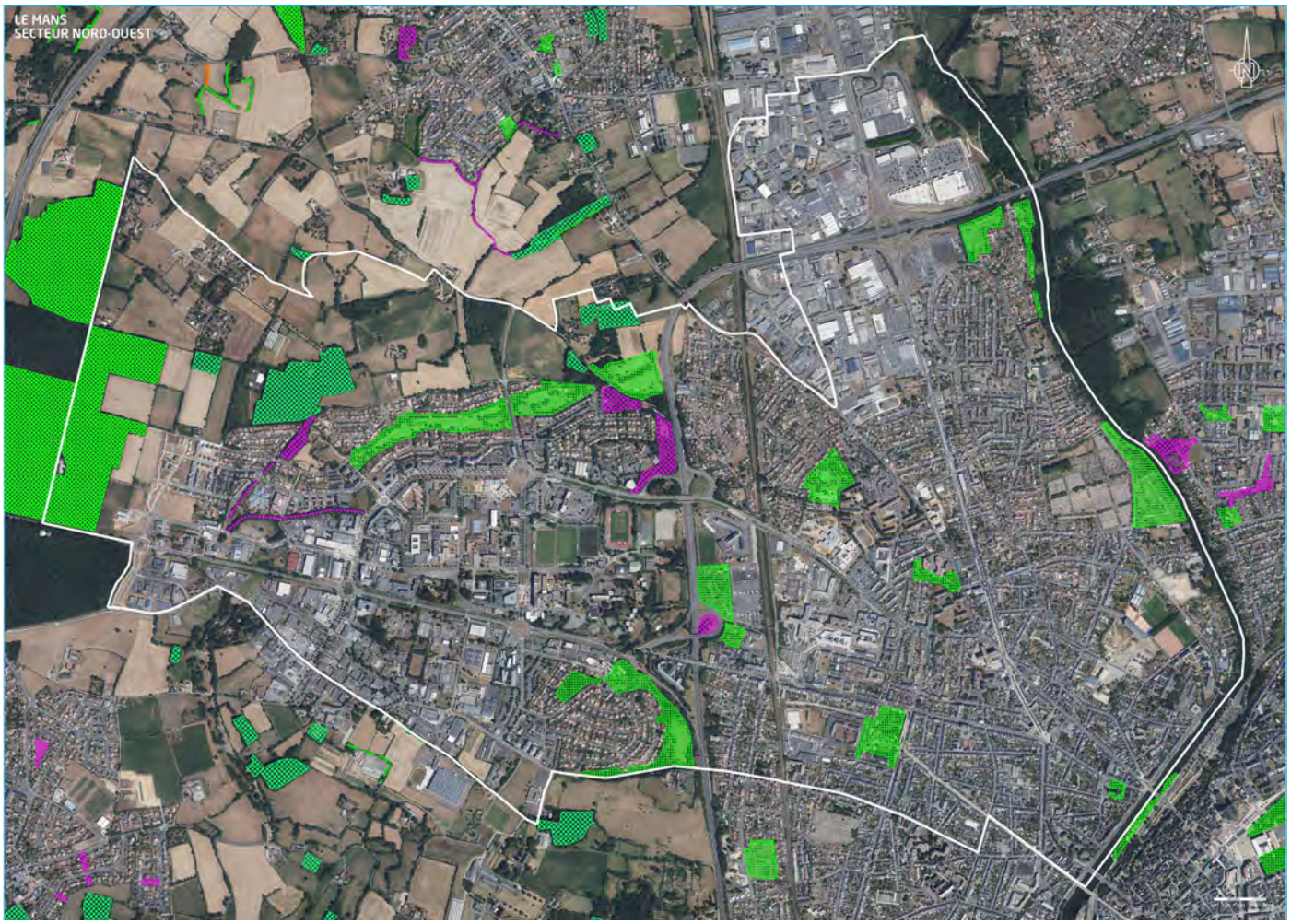
Secteur Ouest

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Parc Rue Baudelaire	LR38	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Le petit Pré Entre rue Joël Sadeler et rue André Chénier	ST170 + ST189 + LR809 + LR416 + LR812 + ST187 + ST122 + ST299 + ST108 + ST190 + ST191 + ST198 + ST200	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue Fernand Tavano	KX 554 + KX 553	Jardins familiaux, ouvriers	U mixte 1
Rue Jean de La Fontaine	LR129	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Orchidées	LN920 + LN918 + LN916 + LN914 + LN912 + LN909 + LN904	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue et chemin du Préfortier	LR702 + LR690	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords RD 338, Boulevard du Général Patton	/	Trame Paysagère	U infrastructures


LE MANS
SECTEUR OUEST

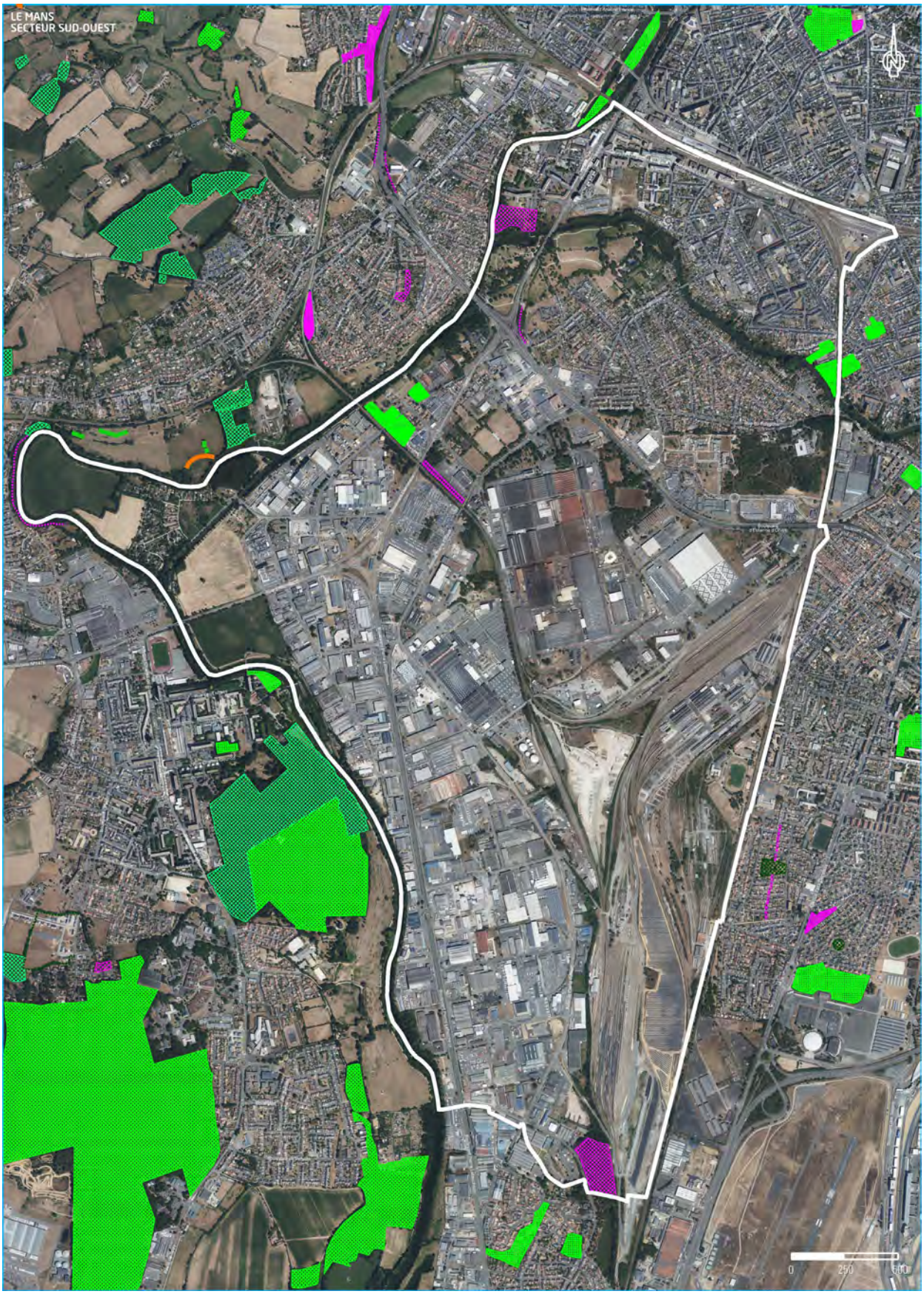
Secteur Nord-Ouest

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue Xavier Bichat	NP159	Trame Paysagère	U mixte 1
Route de Degré	NP196	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords rue Louis de Broglie et chemin reliant l'Av. Frédéric Auguste Bartholdi	MY595 + MY458 + MY56 + MY106	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords RD 338, Boulevard du Général Patton	/	Trame Paysagère	U mixte 1 U infrastructures



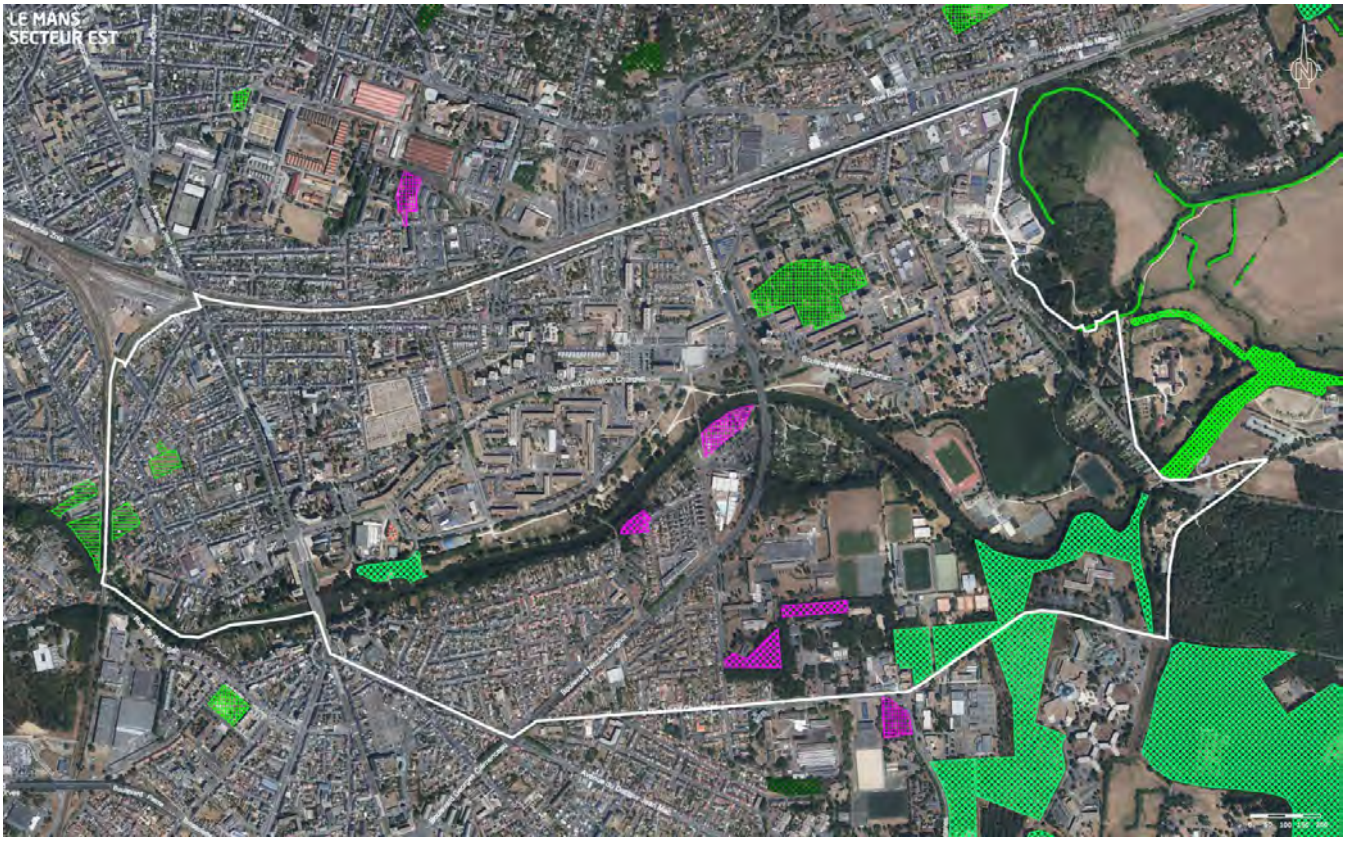
Secteur Sud-Ouest

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Boulevard Demorieux	KV109 + KV90 + KV93	Trame Paysagère	U éco 1
Rue François Monier	KR46 + KR48 + KR49 + KR47	Trame Paysagère	U éco 1
Confluence Sarthe / Huisne	HW268 + HW192 + HW150	Trame Paysagère	U mixte 1
Boulevard Demorieux / boulevard d'Estienne d'Orves	/	Trame Paysagère	U infrastructures


LE MANS
SECTEUR SUD-OUEST
0
250

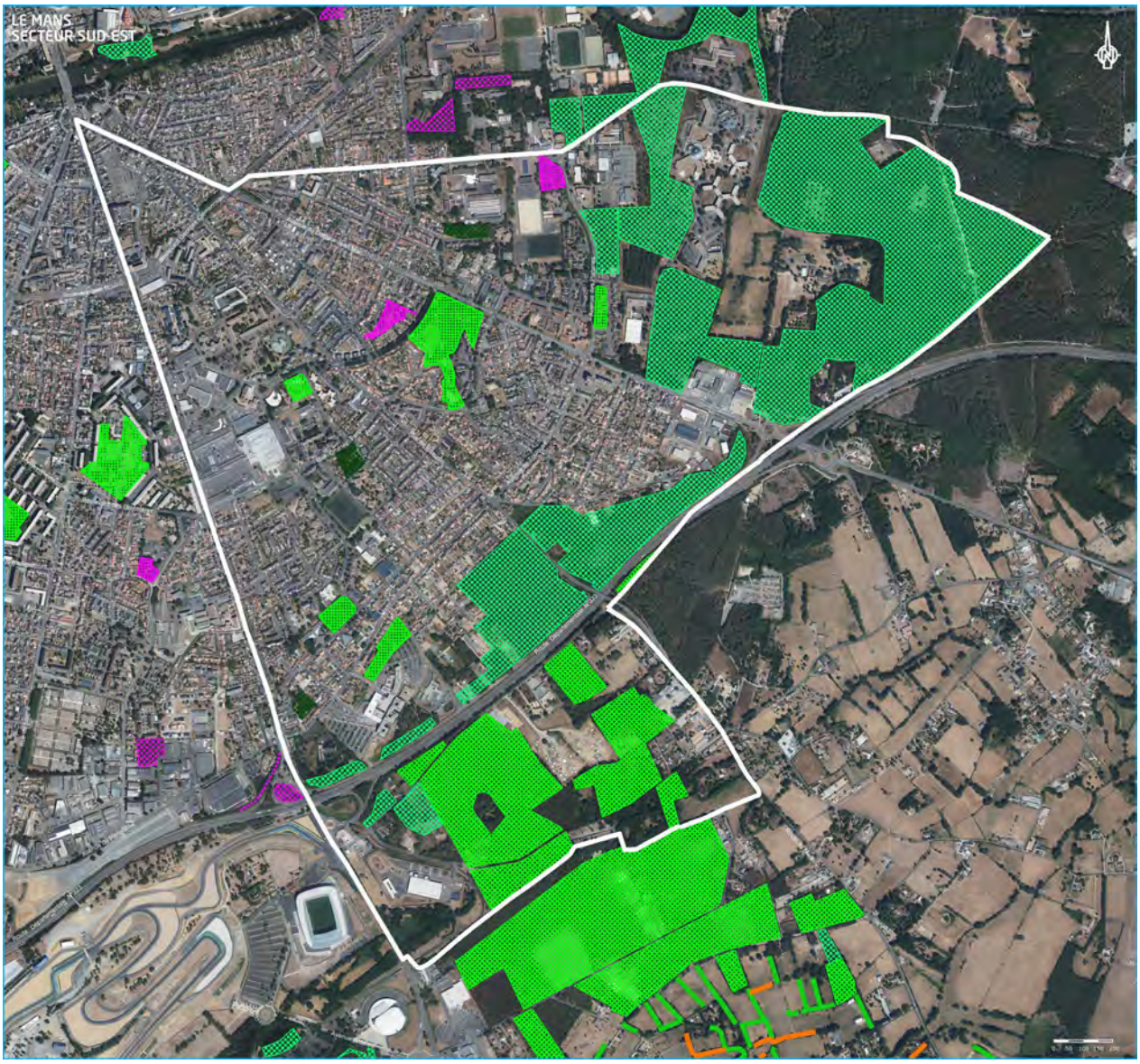
Secteur Est

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Prairies de Funay, Le Mans Plage	EL135	Parc et Jardin Publics	N jardins
Rue Rodolphe Diesel, Lycée Hélène Boucher	EL123	Trame Paysagère	U équipement
185 rue Henri Champion	EL134	Trame Paysagère	U équipement
Rue de l'Avenir	EO 787	Trame Paysagère	U mixte 1



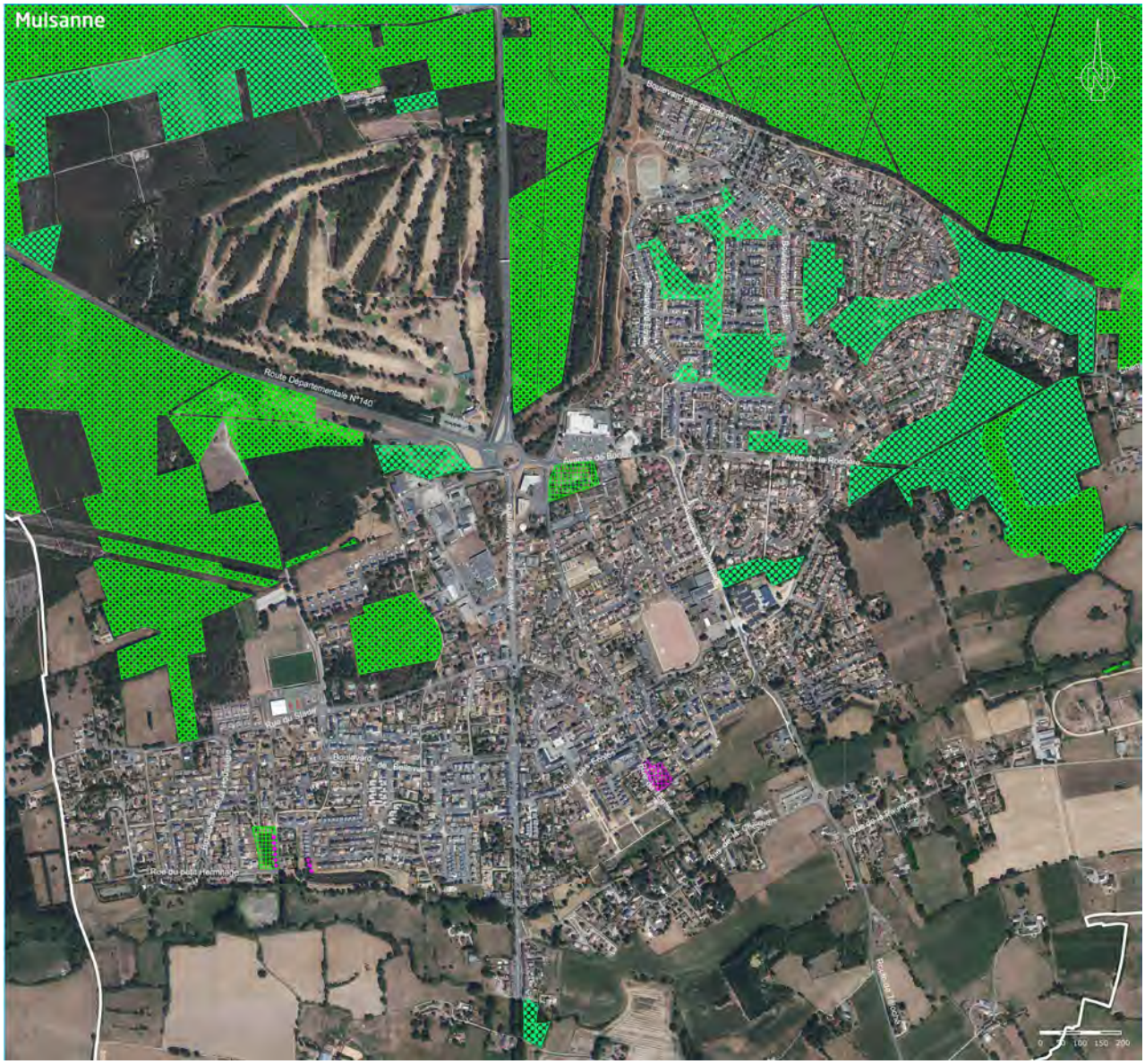
Secteur Sud-Est

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Bois Henri Champion	EM 362	Parc et Jardin Publics	U équipement
Square Jean Bart	IP 426	Parc et Jardin Publics	U mixte 1



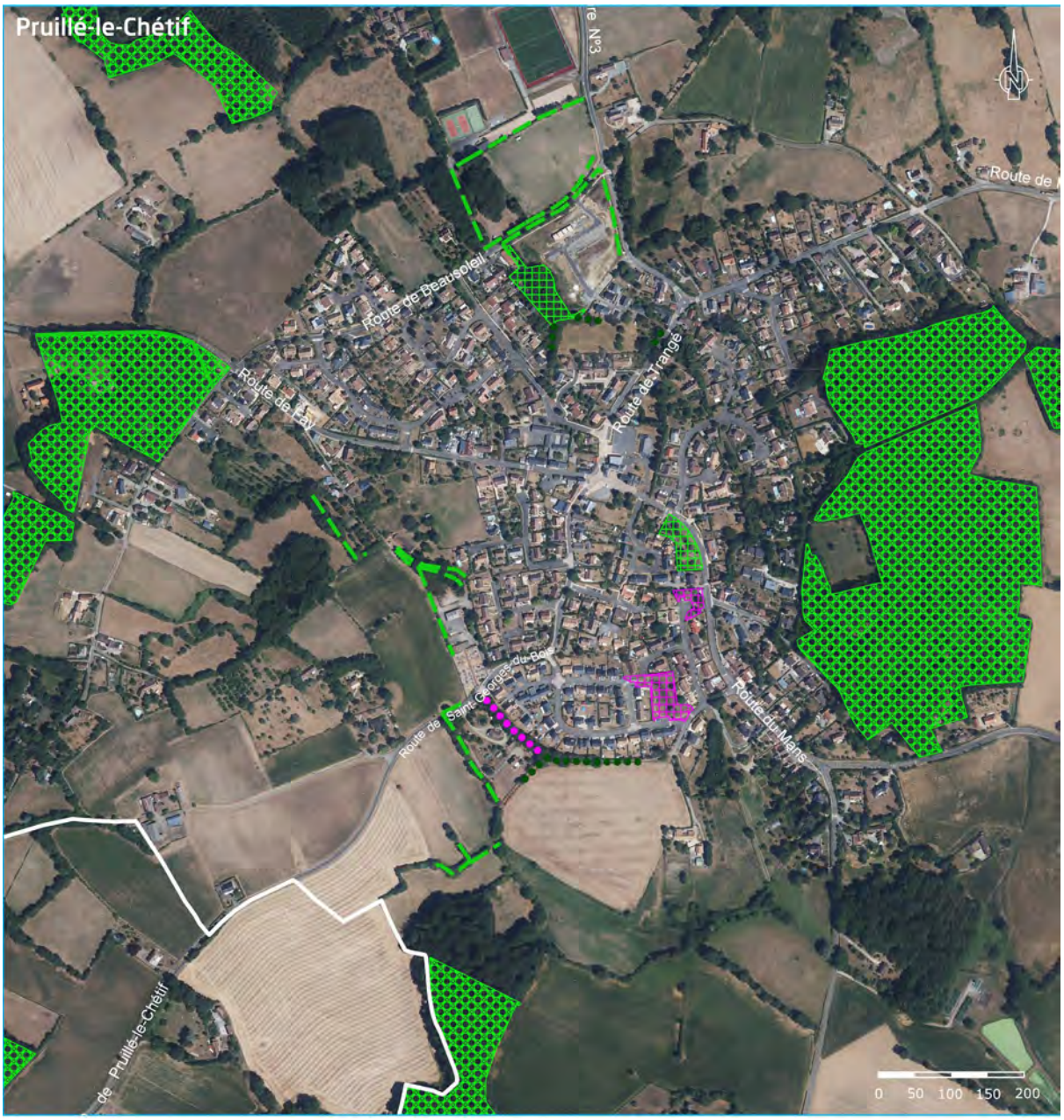
MULSANNE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue de l'église	AI427	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Petit Hermitage	AO222	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Grillons	AK507	Trame Paysagère	U mixte 1 N
ZAC du Cormier	AA300	Trame Paysagère	U éco 2


Mulsanne
Route Départementale N°140
Avenue de Bonnétable
Avenue de la Route
Boulevard de Bellevue
Rue du Stade
Rue du Petit Hermitage
Boulevard Hermitage
0 50 100 150 200

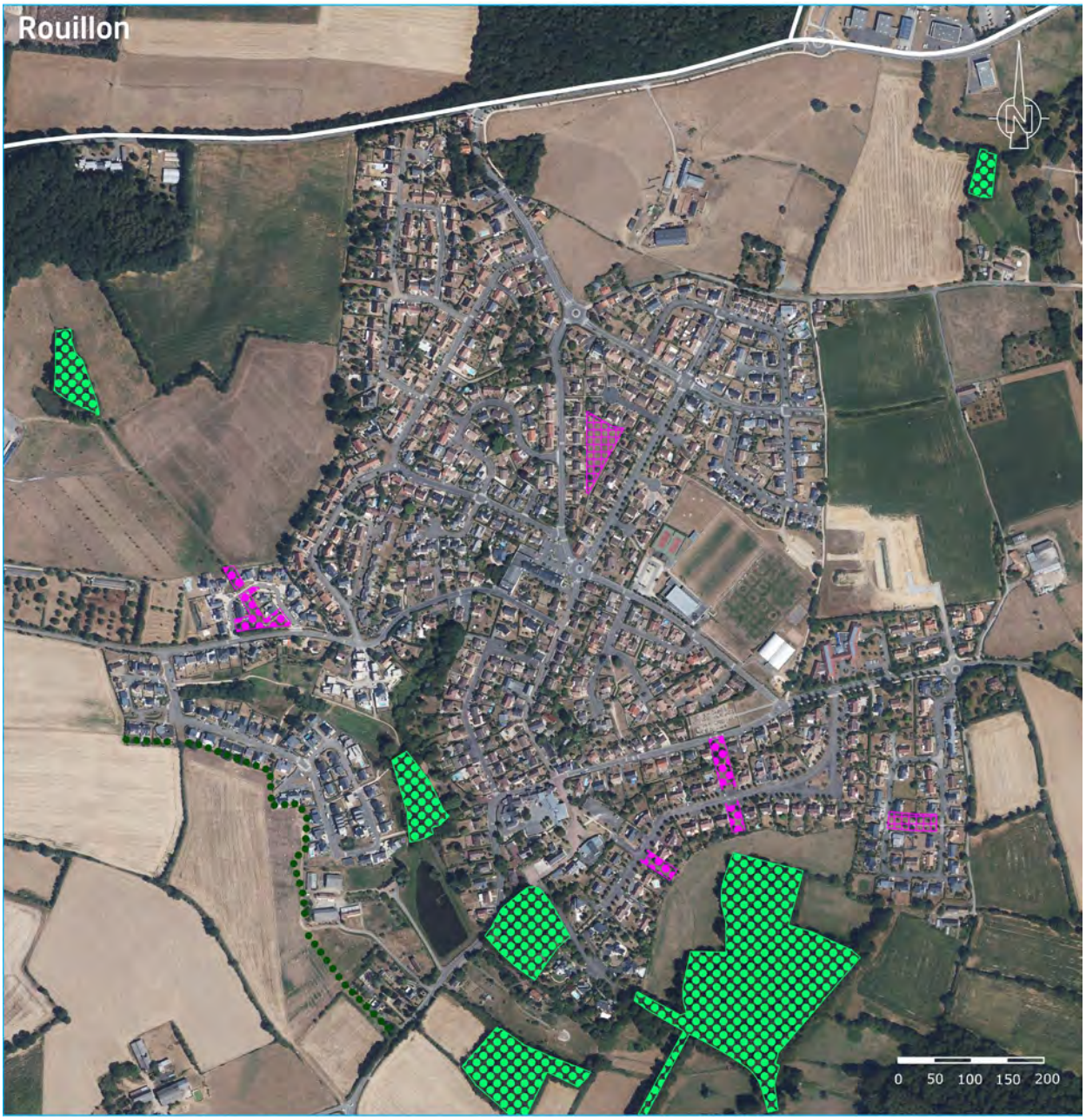
PRUILLE LE CHETIF

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue du Chêne	AC147	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Impasse du Lorier / Route du Mans	AC200p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Chemin creux / Rte de St Georges du Bois	/	Trame Paysagère	U mixte 1



ROUILLON

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Vaugeonnières	AI202+AI150	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de la Mairie / Avenue du Bocage	AB264p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de l'Ormeau / Rue François Rabelais	AA286 + AA287 AA127	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue François Rabelais	AA276 + AA282 + AA283	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue du Clos Quantin	AS104p	Trame Paysagère	U mixte 1

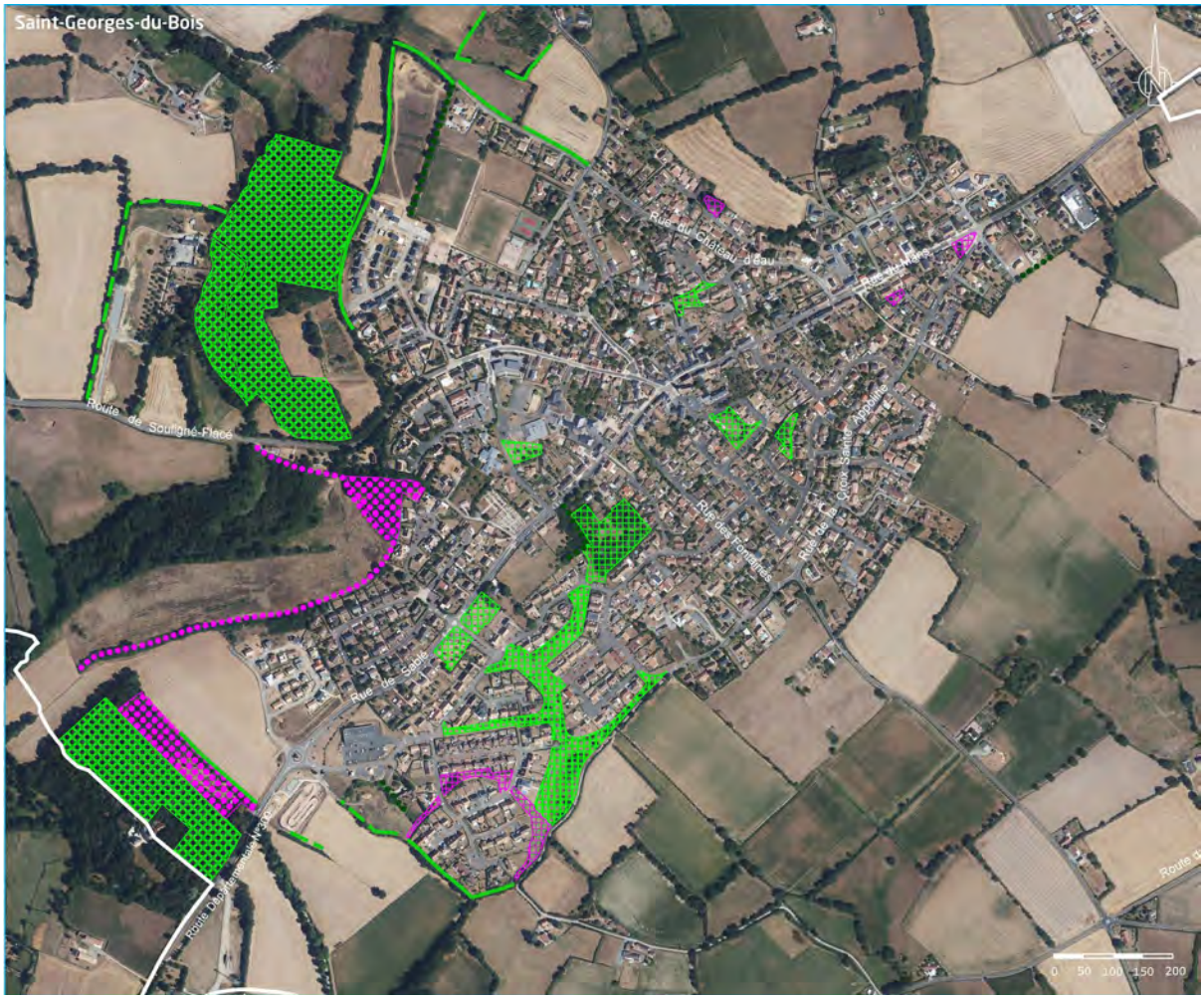


RUAUDIN

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Jardin du Presbytère / Rue principale	AO2P, AO3P, AO4, AO119, AO120, AO121, AO122, AO125, AO278P	Parc et Jardin Publics	U mixte 1

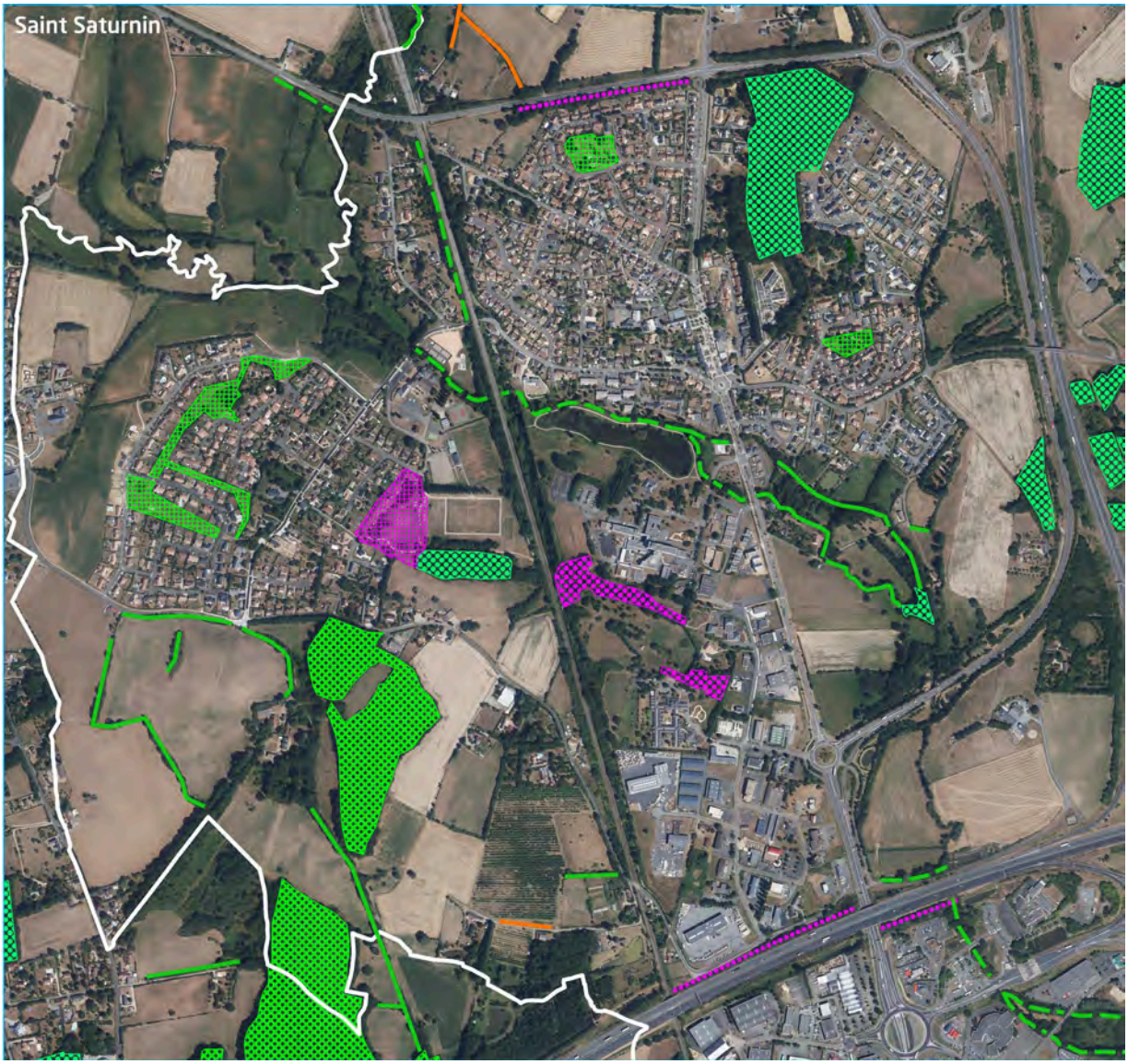
SAINT GEORGES DU BOIS

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Cour de la lyre	AE123p + AE71 + AE72 + AE75 + AE76 + AE127p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Pré du Pain	AB49	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Impasse du Champ de l'Aire	AC57p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de la Croix Sainte Appoline / Rue du Mans	AC68	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
La Sapinière / Rue de Sablé	A1049 + A1050 + A1052 A1276	Trame Paysagère	N
Abords chemins de randonnées	[...]	Trame Paysagère	N N loisirs
Rue de Styrie	A172 + A173 + A174 AH14	Trame Paysagère	N U mixte 1



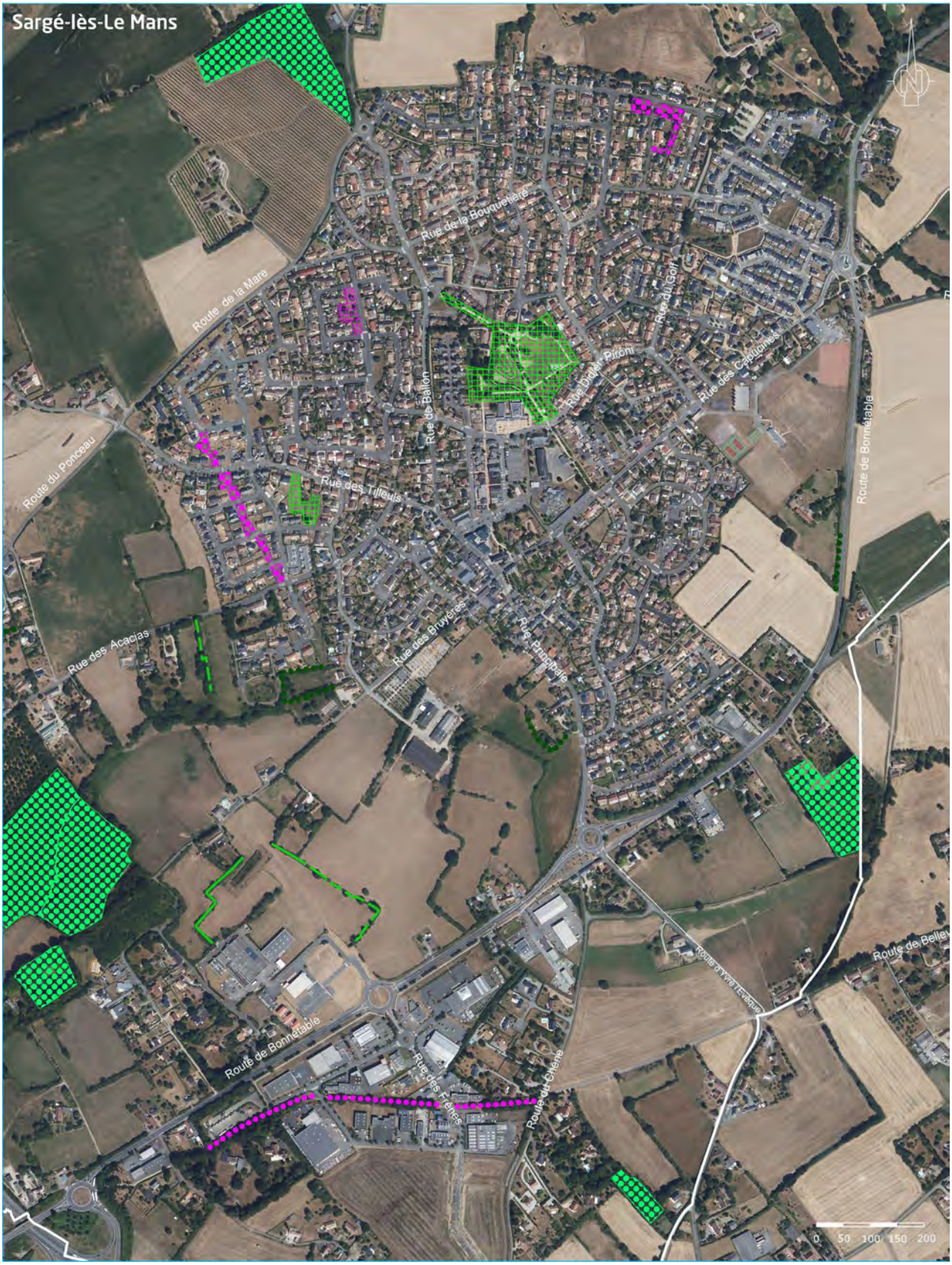
SAINT SATURNIN

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Fontaines / Impasse du Plan d'eau	AA222p	Parc et Jardin Publics	U équipement
Pôle Régional du Handicap	AD261p + AD5p + AD70p	Trame Paysagère	U équipement
Handi-village	AD37p	Trame Paysagère	U équipement
RD197	/	Trame Paysagère	U infrastructures
Abords Autoroute A11	ZH435 + ZH432	Trame Paysagère	U infrastructures



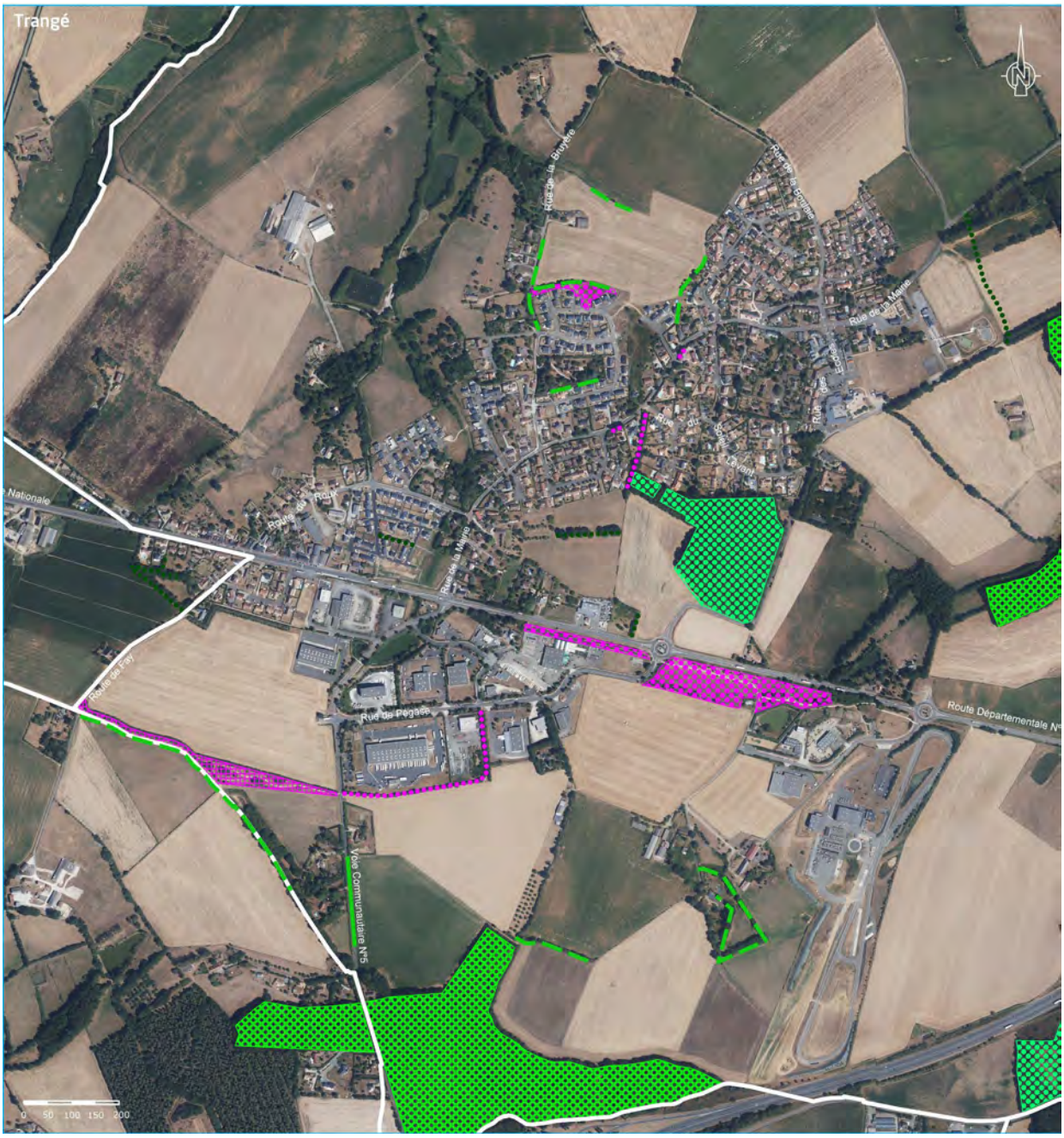
SARGE LES LE MANS

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Sorbiers	/	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue des Mortrons / Rue du Puits Lauriau / Rue des Sablons	AH88 + AD264 + AD263 + AD259 + AD257	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin de Montfort	AS169 + AS170 + AS182 + AS175 + AS184 + AS177 + AS188	Trame Paysagère	U éco 3
Rue Michel Jazy	AA432 + AA433 + AA410 + AA391	Trame Paysagère	U mixte 1


Sargé-lès-Le Mans
Route de la Mare
Rue de la Bouquetière
Rue de Ballon
Rue Didier Pironi
Rue du Golf
Rue des Capucines
Route de Bonnétable
Route du Ponceau
Rue des Tilleuls
Rue des Acacias
Rue des Bruyères
Rue Principale
Route de Bonnétable
Rue des Fleurs
Route du Chêne
Route de Belleville
0 50 100 150 200

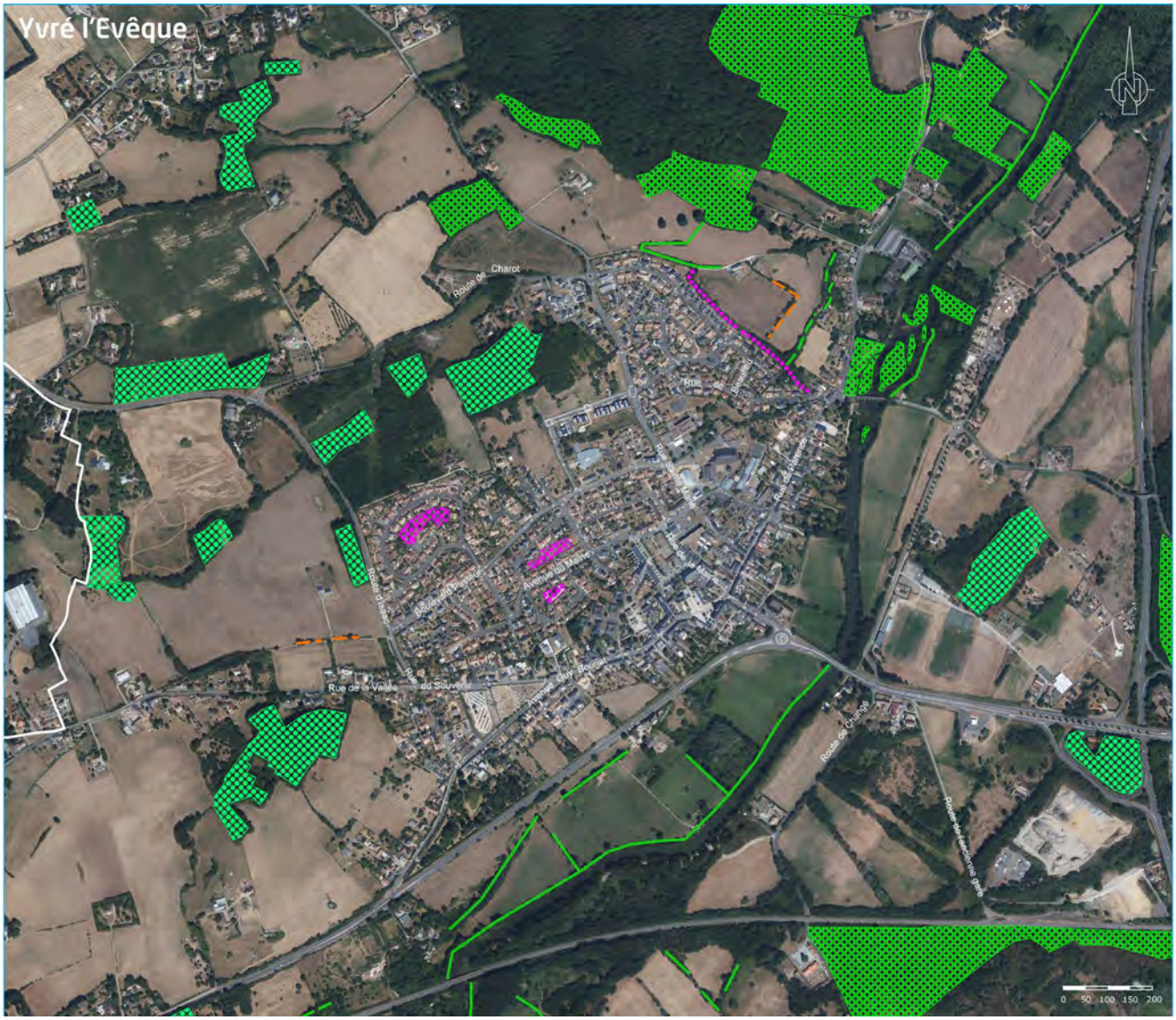
TRANGE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Route de Fay	AA2	Parc et Jardin Publics	U éco 1
Rue Blaise Pascal	AC33p	Trame Paysagère	U mixte 1
RD357	AA18	Trame Paysagère	U éco 1
RD357	AK13 + AK14 + AK15	Trame Paysagère	U éco 1
Rue de Pégase	AA3	Trame Paysagère	U éco 1
Rue de la Mairie / 3 impasse des Peupliers	AH45	Trame Paysagère	U mixte 1
Ruelle du Calvaire	AH153	Trame Paysagère	U mixte 1
21 rue de la Mairie	AH120	Trame Paysagère	U mixte 1



YVRE L'EVEQUE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Chemin de Beaulieu	AW173 + AW189	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Jacinthes / Rue des Narcisses	AX157 + AX 158p + AX227	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Jonquilles	AD476p	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Pivoines	AD264p	Trame Paysagère	U mixte 1



1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique)

Le projet de modification propose d'identifier un nouveau type d'élément à protéger : le patrimoine arboré.

Élément incontournable du paysage urbain, les arbres peuvent présenter des caractéristiques remarquables du fait de leur dimension, de leur âge, de leur aspect esthétique et même historique.

Méthode d'identification

Les critères constituant un élément de patrimoine arboré sont les suivants :

- La forme (majestueux, tordu, creux, couché, hauteur, dimensions du houppier...)
- L'âge (vieux sujet par rapport aux capacités de l'essence en question)
- La fonction de repère géographique ou évènementiel / la fonction paysagère (arbre planté pendant un évènement, arbre symbolique, arbre d'accompagnement de bâti ou de voirie ...)
- L'essence (rare ou exotique)
- L'intérêt patrimonial (histoires, légendes, rites, pratiques culturales (têtard, topiaire...))
- Lieu insolite, conditions de vie extrêmes
- La fonction de niche écologique, hébergement d'espèces protégées.

Suivant ces critères, 46 éléments de patrimoine arboré ont été identifiés sur l'espace public par la Collectivité.

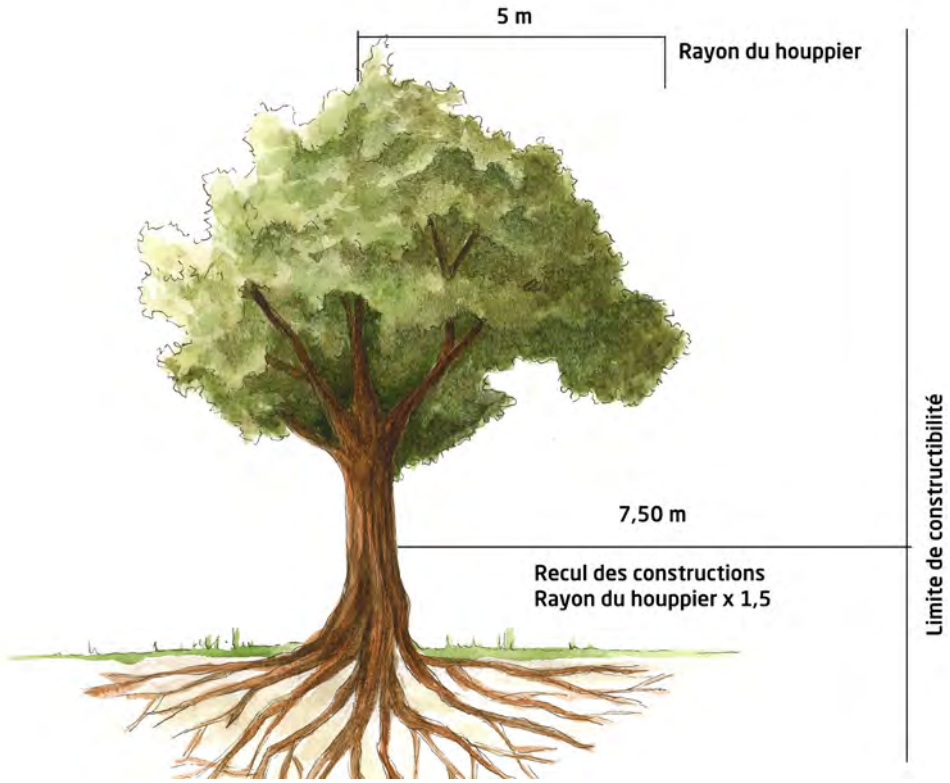
Cette première vague d'identification pourra être complétée ultérieurement lors de futures procédures d'évolution du PLUCom.

Règlement

Le règlement littéral est complété afin de définir les règles de protection s'appliquant à ces éléments de patrimoine arboré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection réside dans :

- l'interdiction de supprimer ces éléments,
- l'obligation pour les constructions de respecter une certaine distance vis-à-vis de l'élément afin d'en permettre le maintien et le bon développement. Cette distance est fixée à 1,5 fois le rayon du houppier de l'arbre à maturité et comptée à partir du tronc. Toutefois, le recul ne s'appliquera pas pour les constructions étant séparées de l'arbre par une voie, dans la mesure où cette dernière contraint le développement de l'arbre.



La définition du terme « houppier » est de plus ajoutée aux dispositions générales.

Le rayon du houppier à maturité est défini à partir d'une taille moyenne de l'arbre observée chez l'espèce, si besoin ajustée pour tenir compte du contexte d'implantation de l'arbre, notamment au sein d'un environnement urbain contraint.

Projet de modification du règlement

Le titre « DISPOSITIONS GENERALES »
chapitre « 3-Définitions »
est modifié.

Ajout du paragraphe suivant :

« **Houppier** : ensemble des parties aériennes de l'arbre. »

Le titre « PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME »
est modifié.

Ajout du chapitre suivant :

« 6 - Éléments de patrimoine arboré

La suppression d'un élément de patrimoine arboré identifié au règlement graphique est interdite, sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Les constructions à proximité d'un élément de patrimoine arboré devront respecter un retrait minimum à partir du tronc correspondant à 1,5 fois le rayon du houppier* de l'arbre à maturité. Ce retrait ne s'applique pas pour les constructions qui sont séparées de l'arbre par une voie*.

Commune	Localisation	Parcelle	Essence	Rayon houppier à maturité
Champagné	Chemin d'Auvours Bourg Neuf	ZB18	Populus	5 m
Champagné	Parc de l'Huisne	A111	Fraxinus excelsior	10 m
Le Mans	Parc Martin Luther King	AI296	Chamaecyparis	3 m
Le Mans	Parc Martin Luther King	AI296	Cedrus libanii 'Atlantica'	7,5 m
Le Mans	Square du Pré	AX 123	Fagus sylvatica 'Purpurea'	3,5 m
Le Mans	Square du Pré	AX 123	Magnolia x soulangeana	2,5 m
Le Mans	Square du Pré	AX 123	Magnolia grandiflora	3,5 m
Le Mans	Ile aux Sports	OY3	Platanus x acéricifolia	10 m
Le Mans	Chemin du Halage - Rue des Lavandières	LO752	Metaséquoia	4 m
Le Mans	Parc des Gentianes - Rue de Liboisne	KX541	Fraxinus excelsior	10 m
Le Mans	Presbytère de Saint Pavin – 48 rue du Pavé	MR80	Cedrus libanii 'Atlantica'	7,5 m
Le Mans	Port du Mans – 101 Quai Amiral Lalande	LY273	Tilia platyphylla	10 m
Le Mans	Square des Ursulines – 16 avenue François Mitterrand	CT98	Liriodendron tulipifera	5 m
Le Mans	Porte Sainte Anne - Quai Louis Blanc – 51 rue de la porte		Arbutus unedo	3 m
Le Mans	Square Robert Triger – 9 Ter rue Robert Triger	CR98	Platanus x acéricifolia (3 sujets)	10 m
Le Mans	École primaire René Descartes – 21 rue Besnier	BT246	Sophora japonica 'Pendula'	2,5 m
Le Mans	211 rue des Maillets		Sequoia sempervirens	4,5 m
Le Mans	211 rue des Maillets		Libocedrus decurens	3 m
Le Mans	Promenade Newton	ER248	Quercus robur	11 m
Le Mans	Promenade Newton	ER248	Quercus robur	11 m
Le Mans	Boulevard Robert Schuman	EI148	Platanus x acéricifolia	10 m
Le Mans	Boulevard Robert Schuman	EI148	Quercus robur	11 m
Le Mans	Parking de l'église Saint Martin		Platanus x acéricifolia	10 m
Le Mans	Parc de Gazonfier – Rue Alfred de Vigny	BP332	Quercus robur	11 m
Le Mans	Rue Albert Samain	BP398	Quercus robur	10 m
Le Mans	Rue Henri Bergson	BV335	Libocedrus	3 m
Le Mans	Rue Henri Bergson	BV335	Libocedrus	3 m
Mulsanne	Lotissement l'Orée du Bois	AE126	Castanéa sativa	7,5 m
Mulsanne	Rond point VC7 / Allée de la Rochère / rue Emile Zola		Quercus Ilex	4 m
Mulsanne	Rue de l'église	AI427	Tilia cordata	6 m
Pruillé le Chétif	Chemin de la Petite Brosse		Ilex aquifolium	3 m
Pruillé le Chétif	Route de la Manouillère	C434	Salix alba	7 m
Trangé	1 rue de la mairie	AE58	Carpinus (3 sujets)	4 m
Trangé	1 rue de la mairie	AE58	Ginkgo biloba	5 m
Trangé	25 rue de la mairie	AH118	Quercus	5 m
Trangé	Chemin de la Balonnière / Route des Happelières		Quercus	7 m
Trangé	Chemin de la Balonnière / RD 357		Tilia	7 m
Trangé	RD 357		Tilia	7 m
Trangé	Rue des écoles		Tilia	5 m
Yvré l'Evêque	Chemin des Bréachères	AN46	Quercus petraea	10 m
Yvré l'Evêque	Route du Séquoïa		Sequoiadendron giganteum	4,5 m
Yvré l'Evêque	Parc Jean du Bellay	AC85	Magnolia	3 m

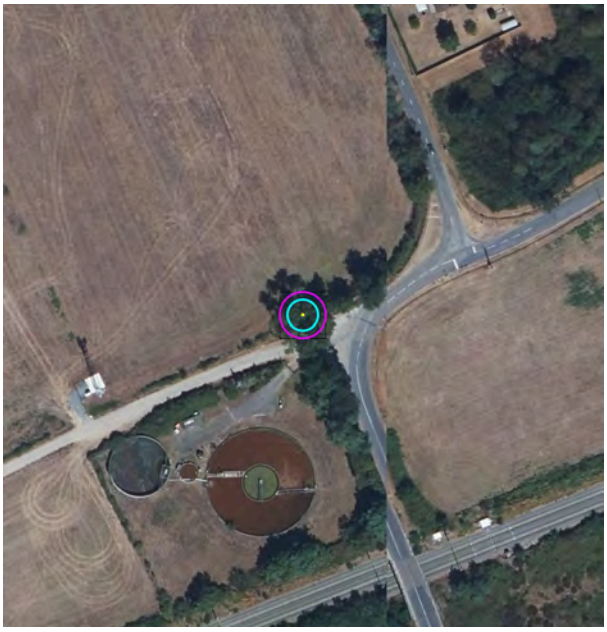
«

Liste des arbres identifiés

Les 46 arbres identifiés comme patrimoine arboré sont décrits dans les fiches ci-dessous. Ils apparaissent dans l'ordre du tableau figurant au règlement.

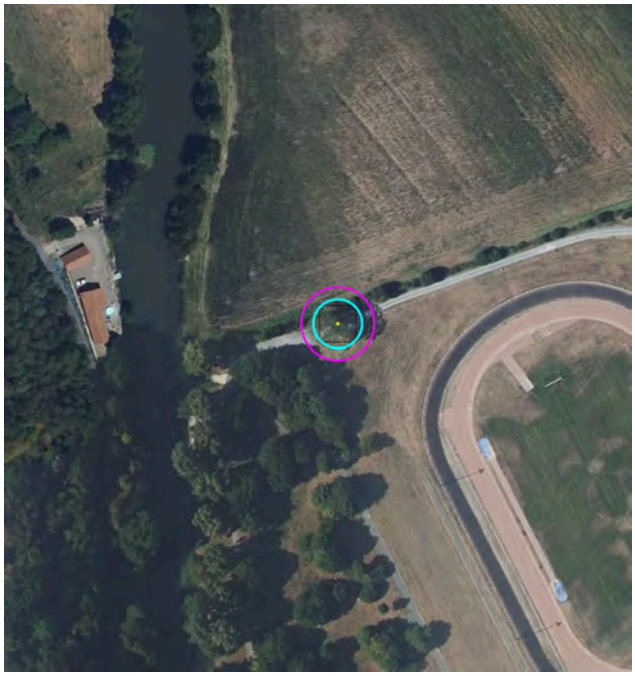
Commune	Champagné
Localisation	Chemin d'Auvours Bourg Neuf
Parcelle	ZB 18 / Domaine public
Essence	Peuplier/ « Populus »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres

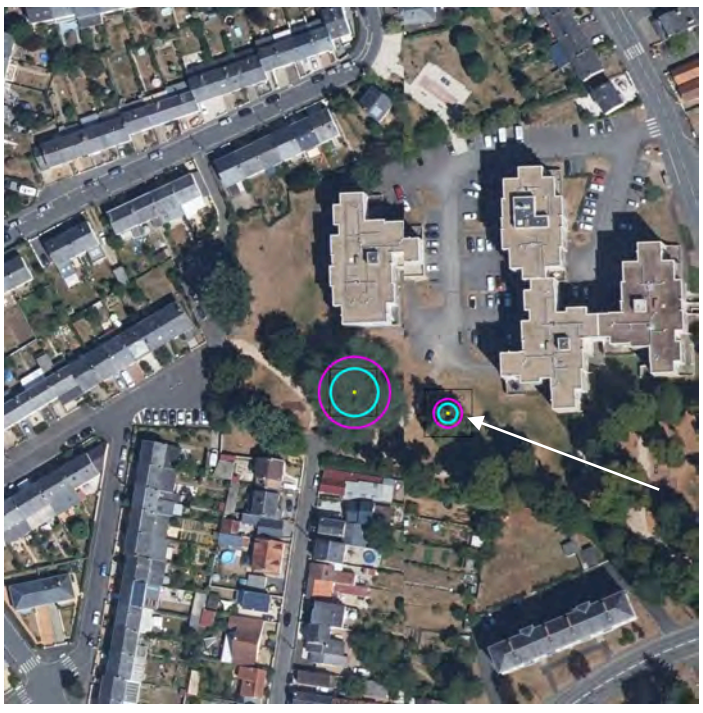
Commune	Champagné
Localisation	Parc de l'Huisne
Parcelle	A 111
Essence	Frêne commun / « Fraxinus Excelsior »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Parc Martin Luther King
Parcelle	AI 296
Essence	Faux cyprès / « Chamaecyparis »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Parc Martin Luther King
Parcelle	AI 296
Essence	Cèdre de l'Atlas / « Cedrus libanii 'Atlantica' »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 11,25 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Square du Pré
Parcelle	AX 123
Essence	Hêtre Pourpre / « Fagus sylvatica 'Purpurea'»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	□ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 5,25 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Square du Pré
Parcelle	AX 123
Essence	Magnolia de Soulange / « Magnolia x soulangeana»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	□ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 2,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 3,75 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Square du Pré
Parcelle	AX 123
Essence	Magnolia à grandes fleurs / « Magnolia grandiflora »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	□ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 5,25 mètres

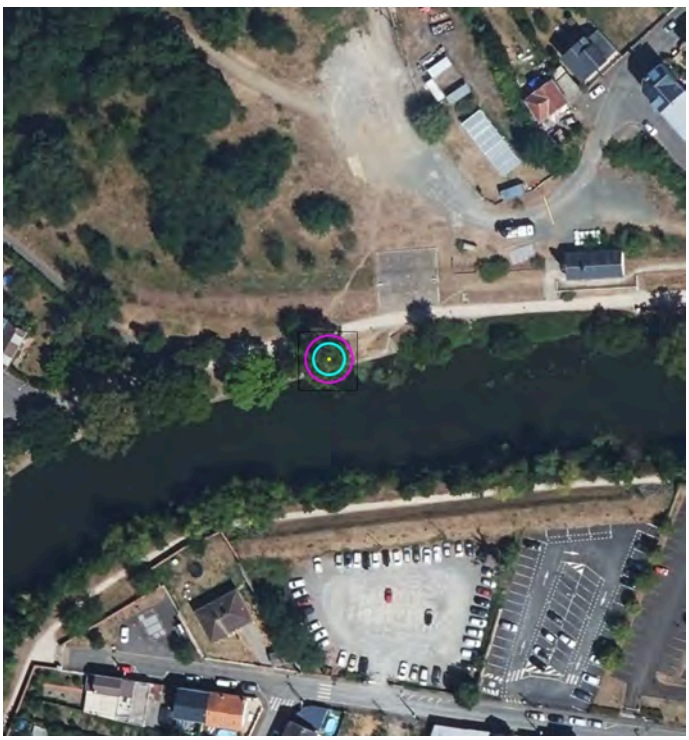
Commune	Le Mans
Localisation	Ile aux Sports
Parcelle	OY 3
Essence	Platane à feuilles d'érable / « Platanus x acericifolia »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

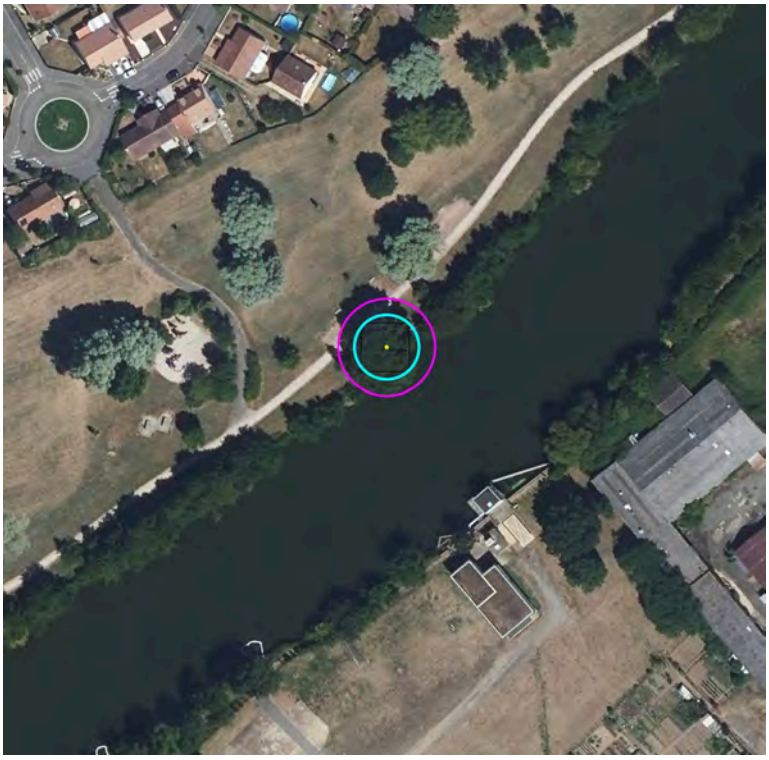
Commune	Le Mans
Localisation	Chemin du Halage - Rue des Lavandières
Parcelle	LO 752
Essence	Métaséquoia / « Metasequoia »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6 mètres

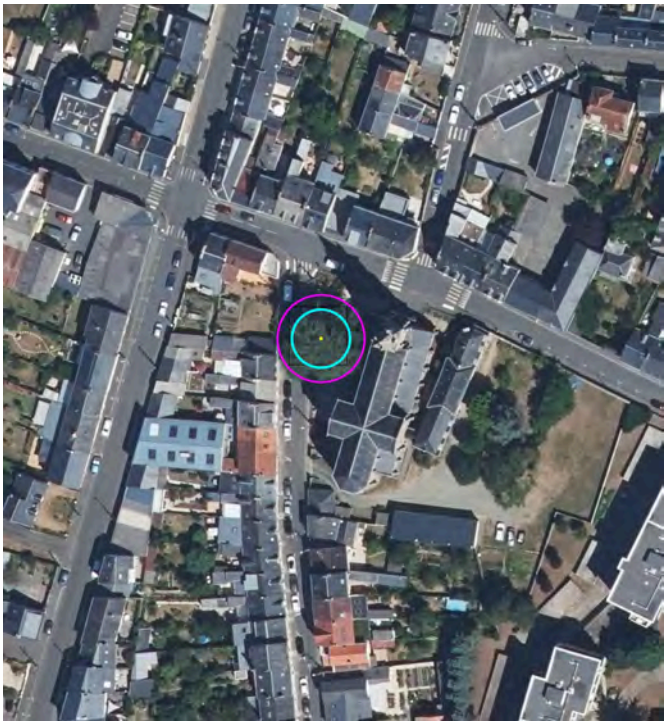
Commune	Le Mans
Localisation	Parc des Gentianes – Rue de Liboisne
Parcelle	KX 541
Essence	Frêne commun / « Fraxinus Excelsior »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

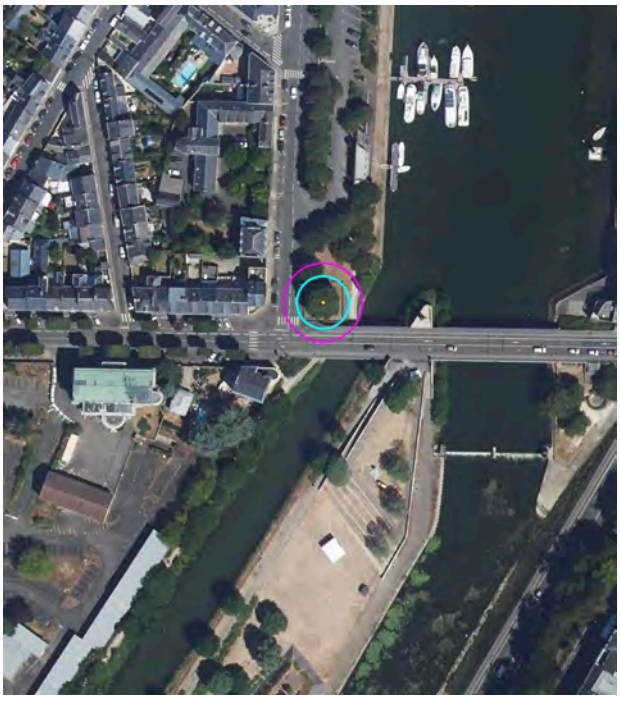
Commune	Le Mans
Localisation	Presbytère de Saint Pavin – 48 rue du Pavé
Parcelle	MR80
Essence	Cèdre de l'Atlas / « Cedrus libanii 'Atlantica' »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	□ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 11,25 mètres *Le recul ne s'applique pas pour les constructions qui sont séparées de l'arbre par une voie.*

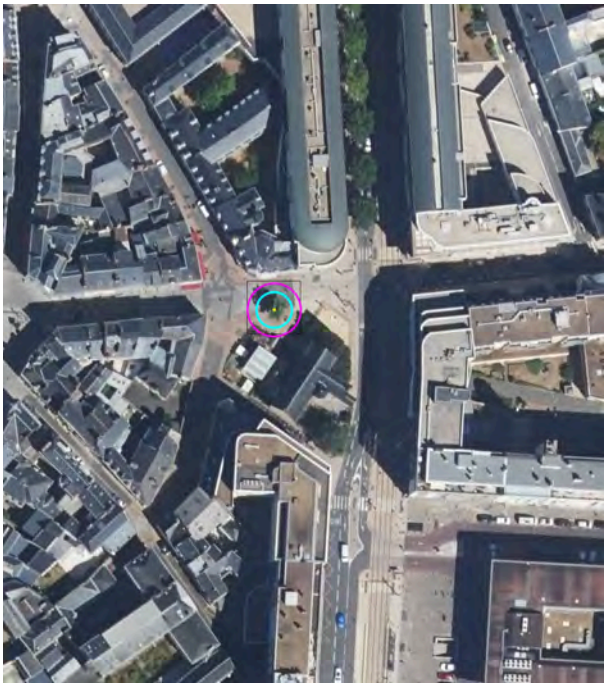
Commune	Le Mans
Localisation	Port du Mans – 101 Quai Amiral Lalande
Parcelle	LY273
Essence	Tilleul à grandes feuilles / « Tilia platyphylla »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

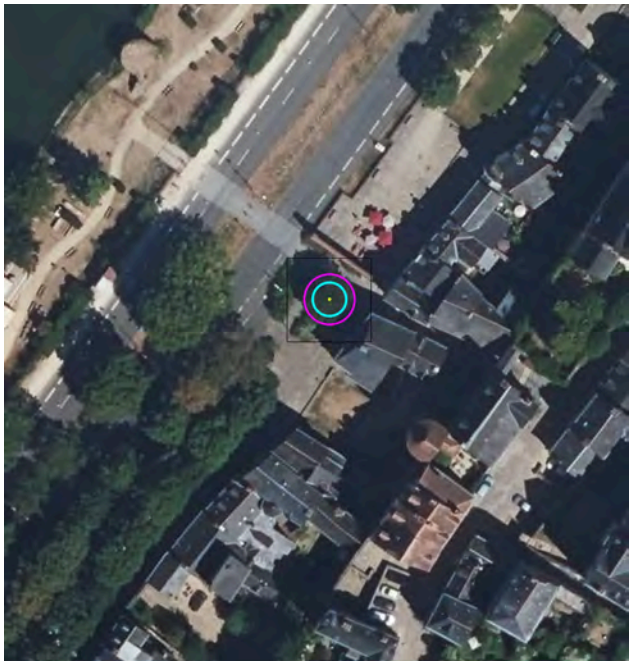
Commune	Le Mans
Localisation	Square des Ursulines - 16 avenue François Mitterrand
Parcelle	CT98
Essence	Tulipier de Virginie / « Liriodendron tulipifera »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Porte Sainte Anne - Quai Louis Blanc – 51 rue de la porte
Parcelle	Domaine public
Essence	Arbousier / « Arbutus unedo »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Square Robert Triger – 9 Ter rue Robert Triger
Parcelle	CR 98
Essence	3 Platanes à feuilles d'érable / « Platanus x acericifolia »

Photo des arbres	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres *Le recul ne s'applique pas pour les constructions qui sont séparées de l'arbre par une voie.*

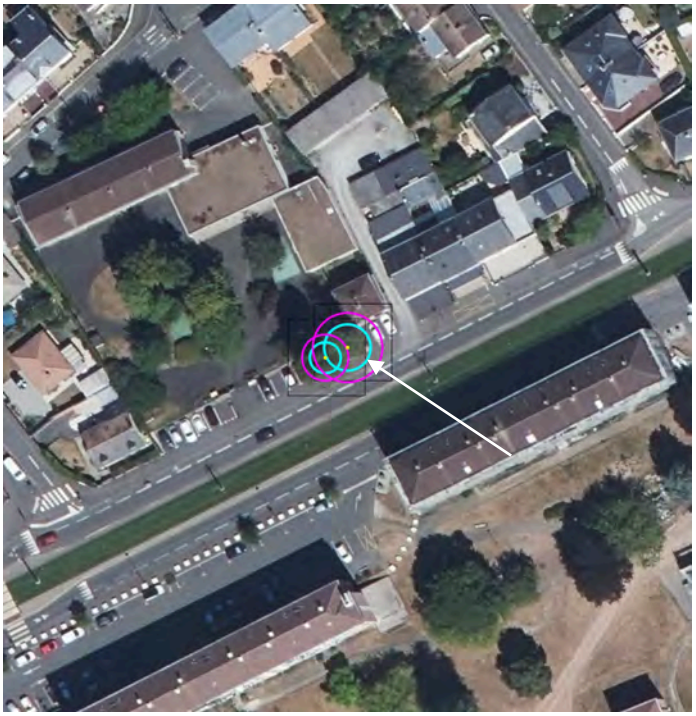
Commune	Le Mans
Localisation	École primaire René Descartes – 21 rue Besnier
Parcelle	BT 246
Essence	Sophora du Japon Pleureur / « Sophora japonica 'Pendula'»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 2,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 3,75 mètres

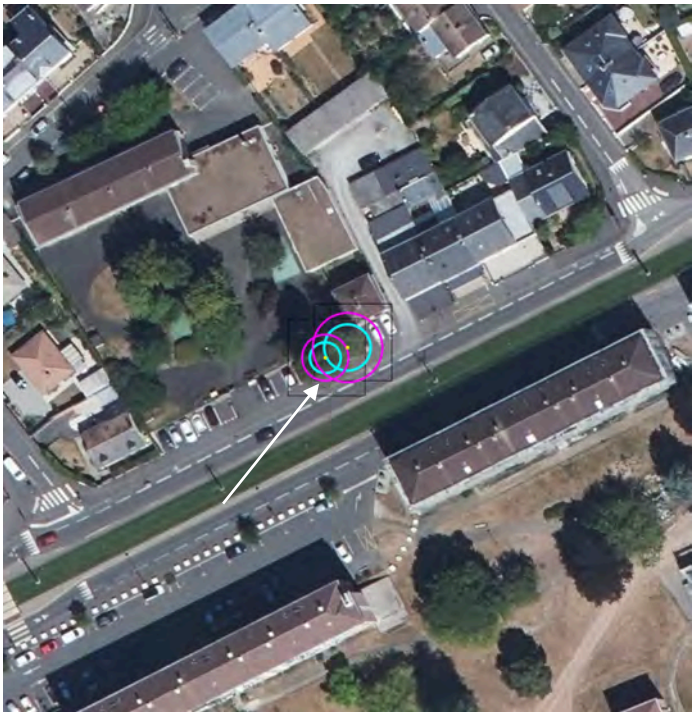
Commune	Le Mans
Localisation	211 rue des Maillets
Parcelle	BK 315
Essence	Séquoia sempervirent / « Sequoia sempervirens »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6,75 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	211 rue des Maillets
Parcelle	BK 315
Essence	Calocèdre / « Libodecrus decurens»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Promenade Newton
Parcelle	EK115
Essence	Chêne Pédonculé / « Quercus Robur »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres

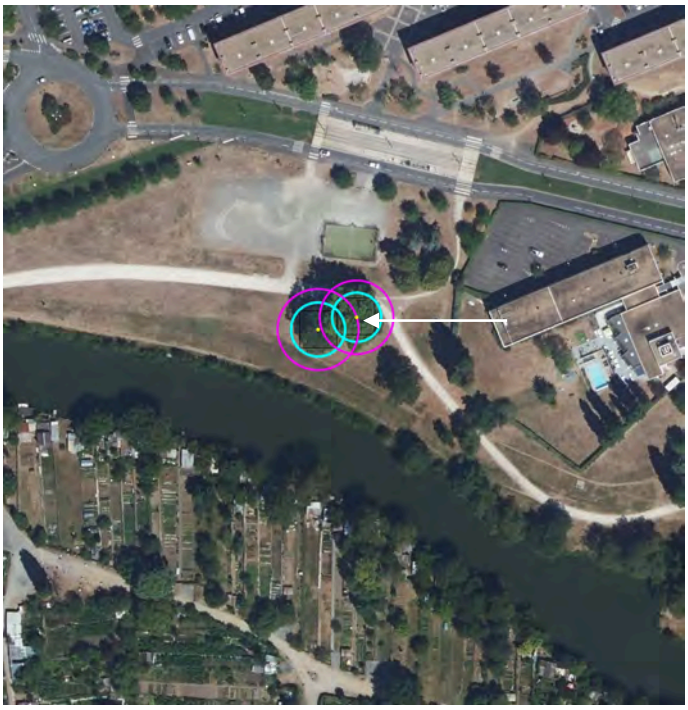
Commune	Le Mans
Localisation	Promenade Newton
Parcelle	EK115
Essence	Chêne Pédonculé / « Quercus Robur »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres

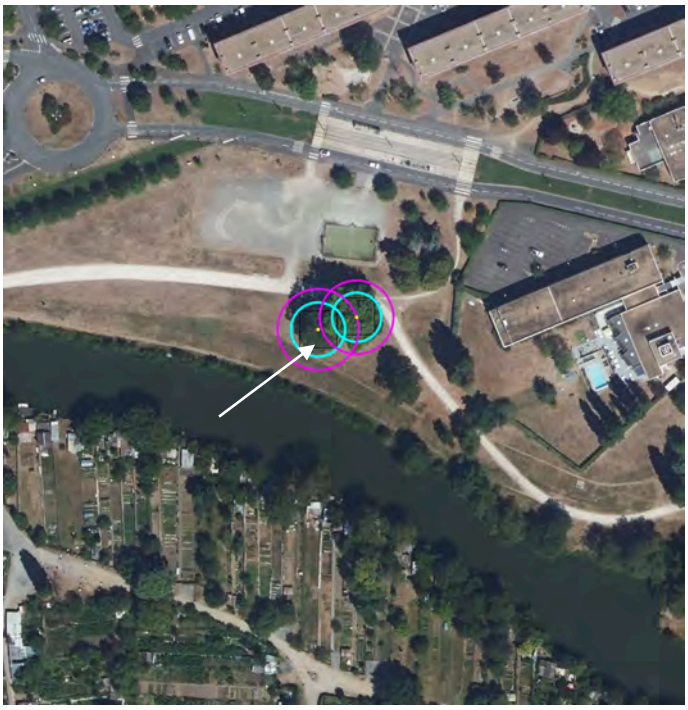
Commune	Le Mans
Localisation	Boulevard Robert Schuman
Parcelle	EI148
Essence	Platane à feuilles d'érable / « Platanus x acericifolia»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

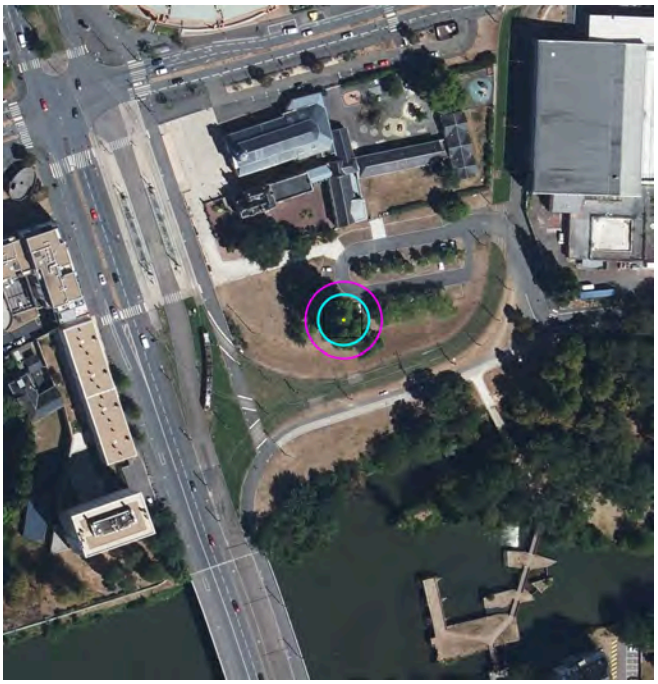
Commune	Le Mans
Localisation	Boulevard Robert Schuman
Parcelle	EI148
Essence	Chêne pédonculé / « Quercus robur »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres

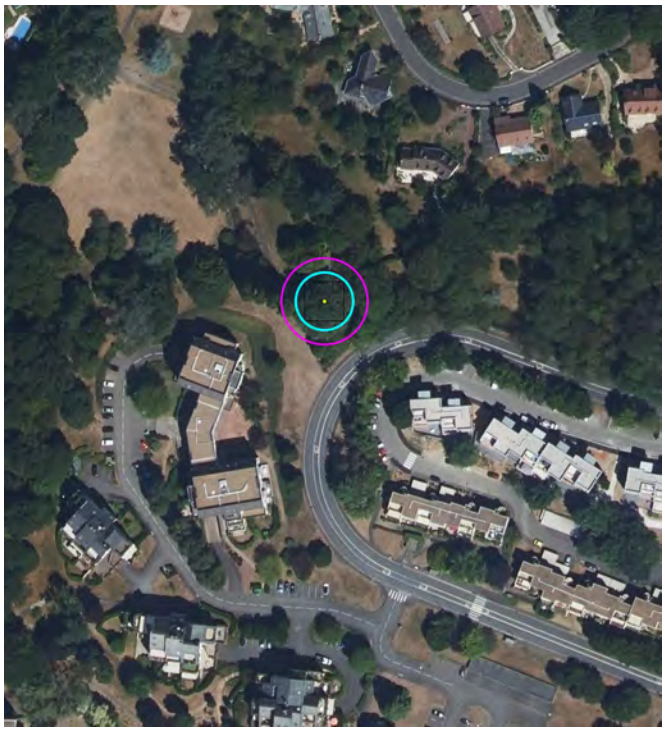
Commune	Le Mans
Localisation	Parking de l'église Saint Martin
Parcelle	Domaine public
Essence	Platane à feuilles d'érable / « Platanus x acericifolia»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Parc de Gazonfier – Rue Alfred de Vigny
Parcelle	BP332
Essence	Chêne pédonculé / « Quercus robur »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres

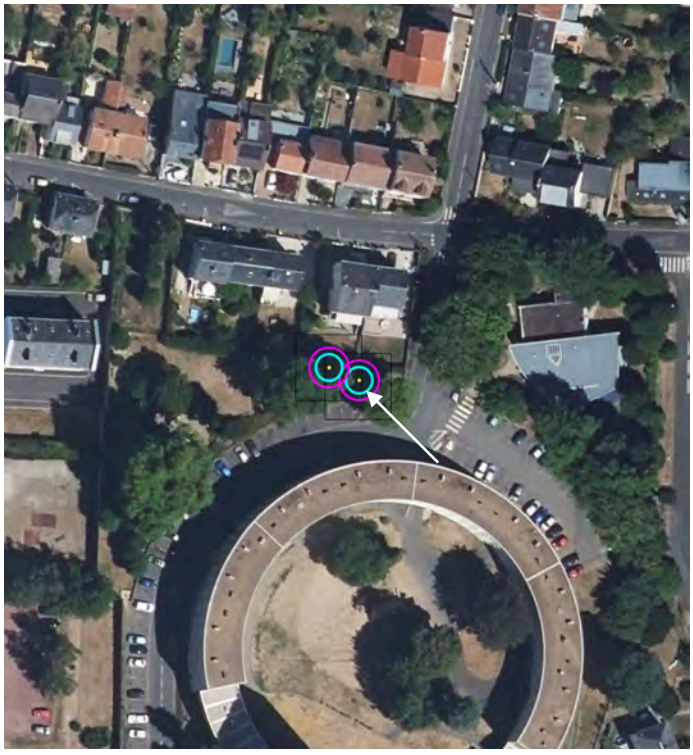
Commune	Le Mans
Localisation	Rue Albert Samain
Parcelle	BP398
Essence	Chêne pédonculé / « Quercus robur »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres

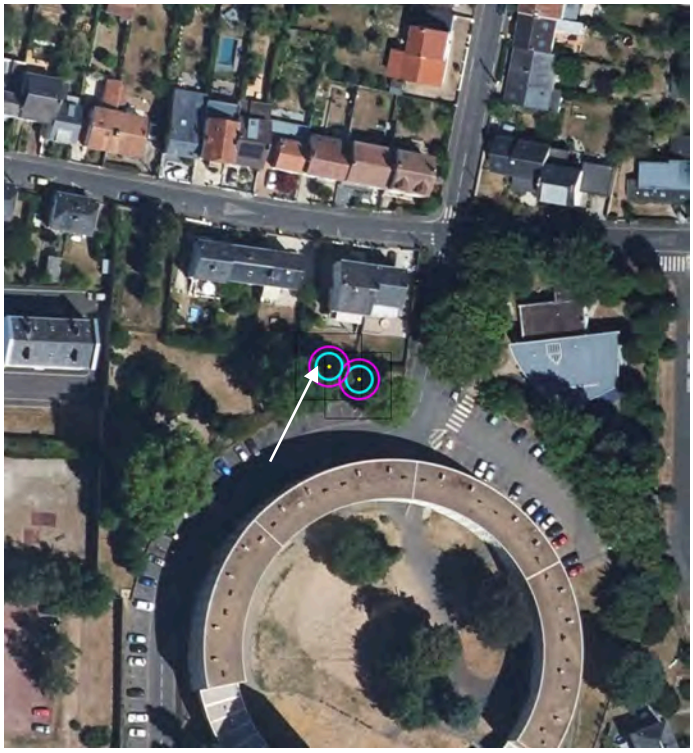
Commune	Le Mans
Localisation	Rue Henri Bergson
Parcelle	BV335
Essence	« Libocedrus»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

Commune	Le Mans
Localisation	Rue Henri Bergson
Parcelle	BV335
Essence	« Libocedrus»

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

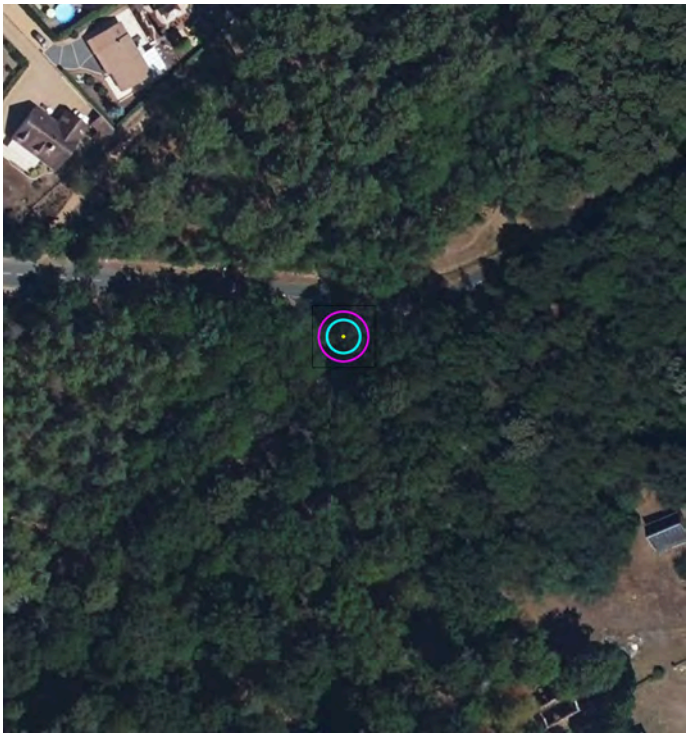
Commune	Mulsanne
Localisation	Lotissement l'Orée du Bois / Salle Des fêtes
Parcelle	AE126
Essence	Châtaignier commun / « Castanéa sativa »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7,50 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 11,25 mètres

Commune	Mulsanne
Localisation	Rond Point VC 7 / Allée de la Rochère / rue Emile Zola
Parcelle	Domaine Public
Essence	Chêne vert / « Quercus Ilex »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	□ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6 mètres

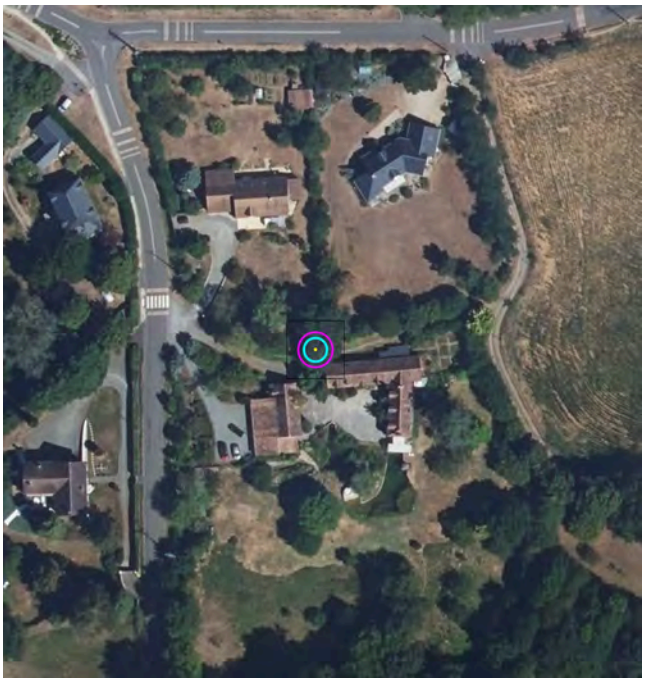
Commune	Mulsanne
Localisation	Rue de l'église / Terrasses du Pontvillain
Parcelle	AI427
Essence	Tilleul à petites feuilles / « Tilia cordata »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	□ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 6 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 9 mètres

Commune	Pruillé-le-Chétif
Localisation	Chemin de la Petite Brosse
Parcelle	Domaine public
Essence	Houx commun / « Ilex aquifolium »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

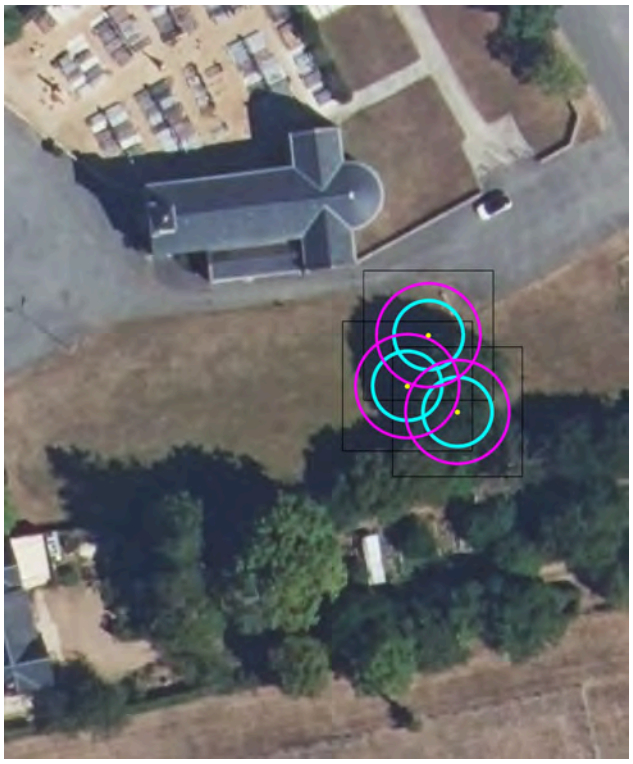
Commune	Pruillé-le-Chétif
Localisation	Route de la Manouillère
Parcelle	C 434
Essence	Saule argenté / « Salix Alba »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres

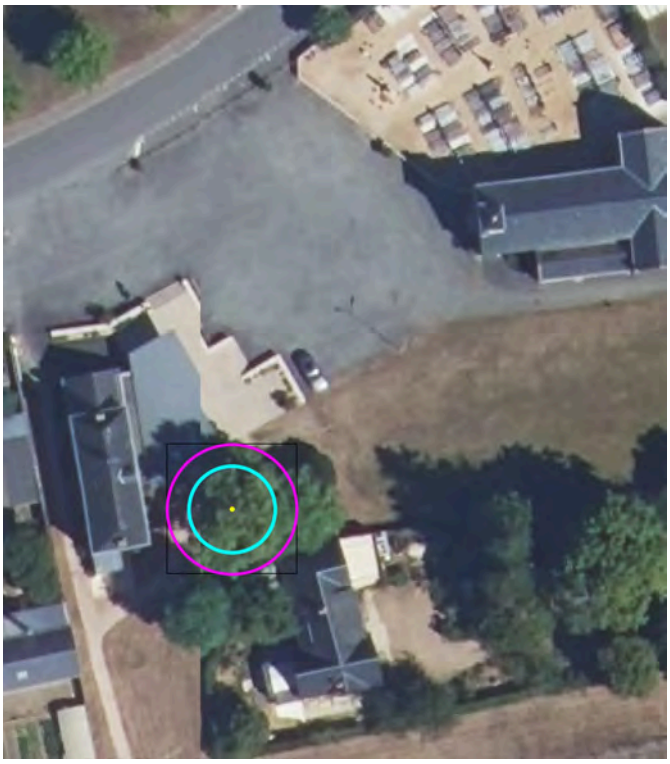
Commune	Trangé
Localisation	1 rue de la Mairie
Parcelle	AE58
Essence	3 Charmes / « Carpinus »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6 mètres

Commune	Trangé
Localisation	1 rue de la Mairie
Parcelle	AE58
Essence	Ginkgo biloba

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres

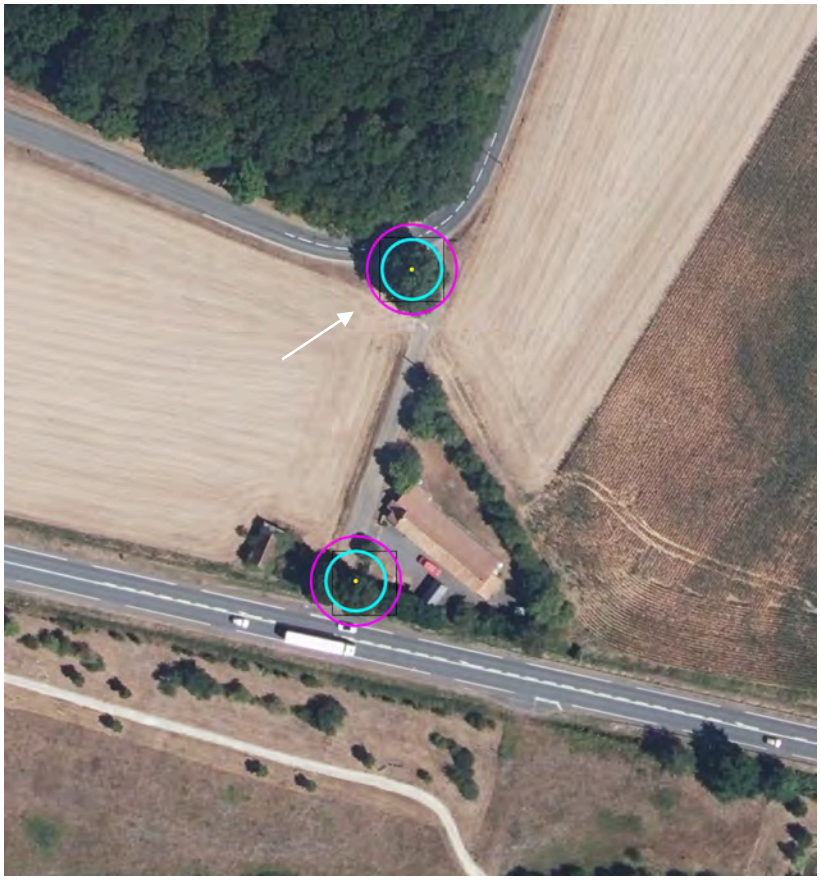
Commune	Trangé
Localisation	25 rue de la Mairie
Parcelle	Domaine public / AH 118
Essence	Chêne / « Quercus »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres

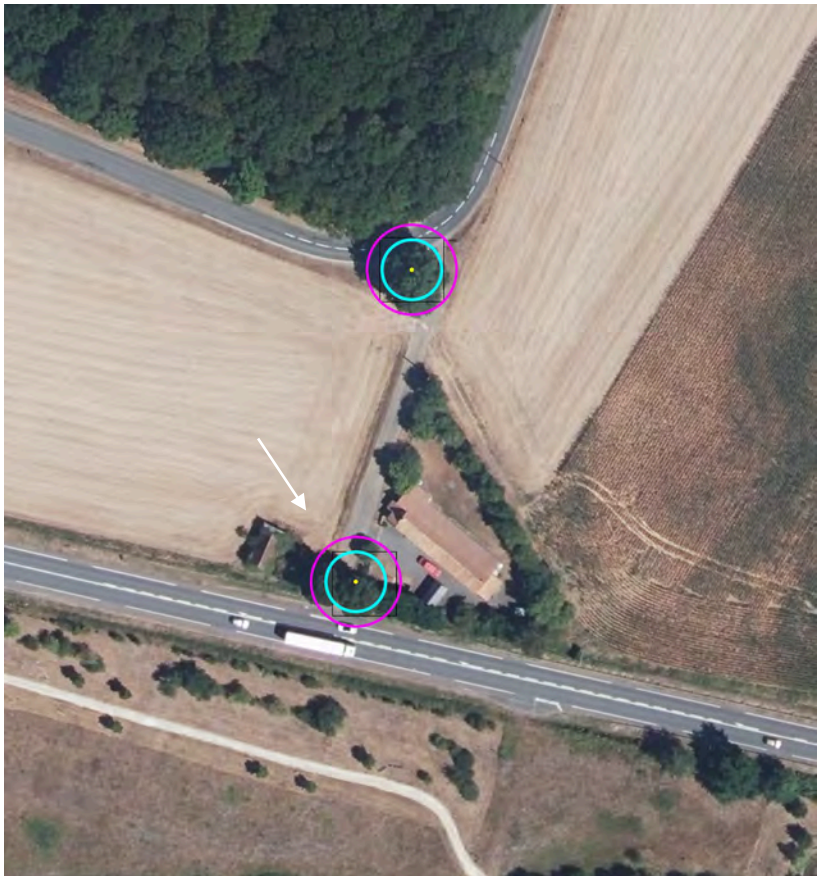
Commune	Trangé
Localisation	Chemin de la Balonnière / Route des Happelières
Parcelle	Domaine public
Essence	Chêne / « Quercus »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres

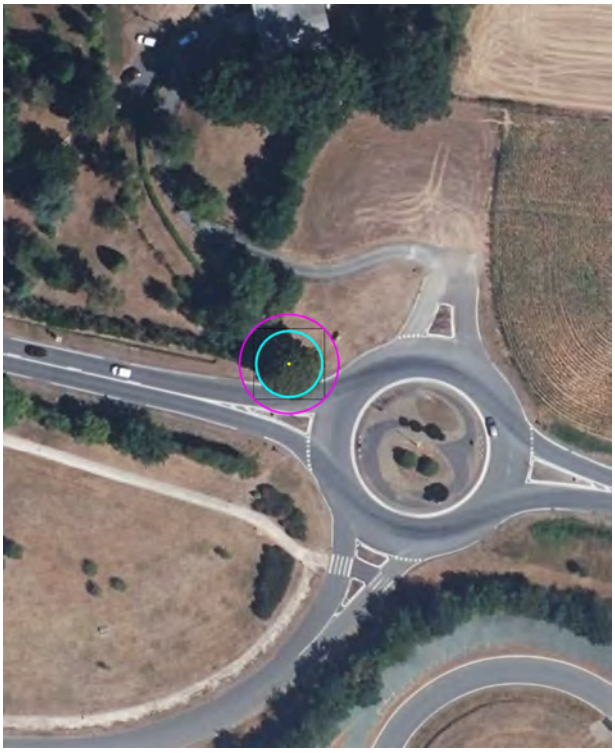
Commune	Trangé
Localisation	Chemin de la Balonnière / RD 357
Parcelle	Domaine public
Essence	Tilleul / « Tilia »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres

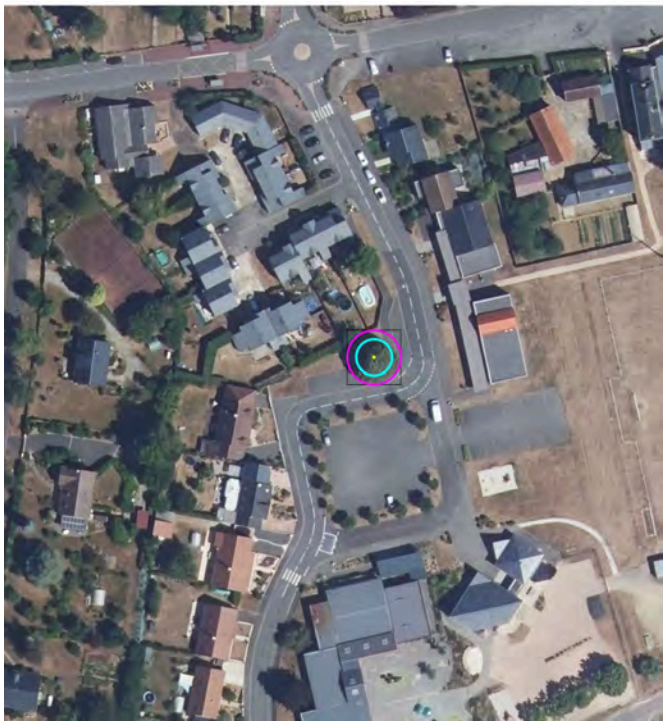
Commune	Trangé
Localisation	RD 357
Parcelle	Domaine public
Essence	Tilleul / « Tilia »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres

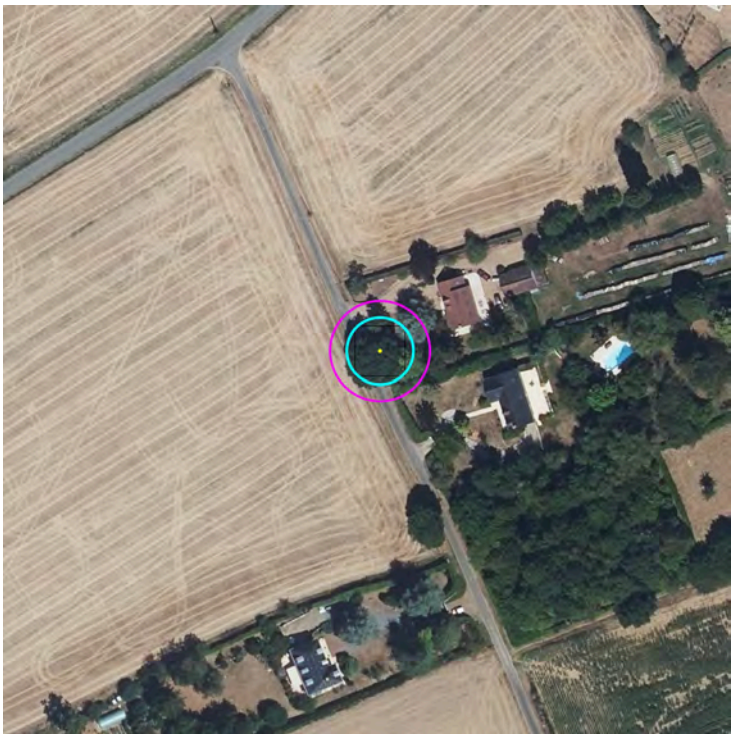
Commune	Trangé
Localisation	Rue des écoles
Parcelle	Domaine public
Essence	Tilleul / « Tilia »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres

Commune	Yvré l'Evêque
Localisation	Chemin des Bréachères
Parcelle	Domaine public / AN 46
Essence	Chêne rouvre / « Quercus petraea »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

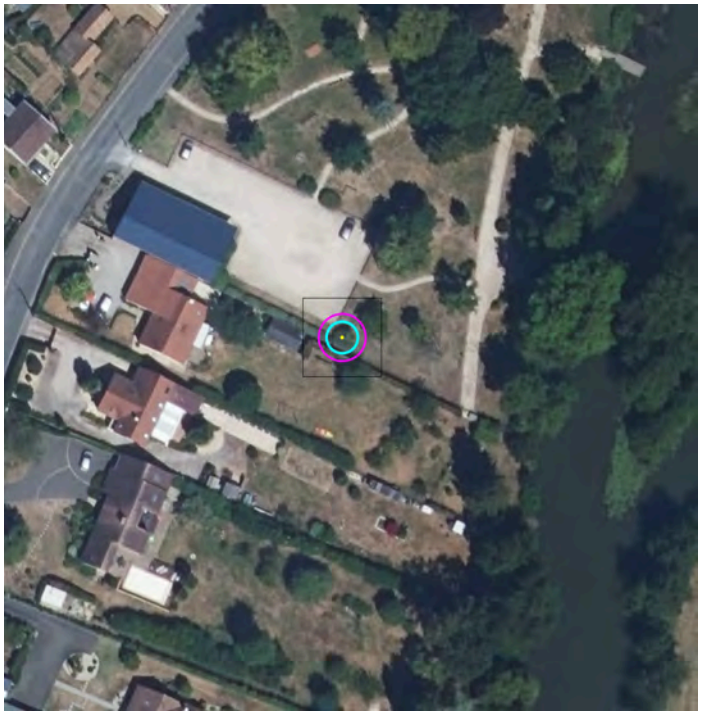
Commune	Yvré l'Evêque
Localisation	Route du Séquoia
Parcelle	Domaine public
Essence	Sequoia géant / « Sequoiadendron giganteum »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4,5 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6,75 mètres

Commune	Yvré l'Evêque
Localisation	Parc Jean du Bellay
Parcelle	AC 85
Essence	Magnolia

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
	□ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial **(Arbre de la Liberté, planté pour le bicentenaire de la révolution en 1989)** □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection	
	Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

2 - AJUSTEMENTS DU REGLEMENT LITTERAL

Plusieurs ajustements sont proposés afin de clarifier, expliciter, préciser certaines règles, en lien avec leur application. Certains ajustements sont dus à des évolutions réglementaires dont le PLUcom doit tenir compte.

Les chapitres du règlement concernés par ces modifications sont :

- Dispositions générales
    - Définition du volume bâti
    - Définition de la parcelle de jardin
    - Définition d'un attique
    - Définition du retrait
- Vocation des zones – destination des constructions
    - Mettre à jour le chapitre suite aux dernières évolutions réglementaires (notamment prise en compte de deux nouvelles sous-destinations lieux de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne)
    - Limiter la constructibilité en zone naturelle et agricole pour les projets de déconstruction / reconstruction
    - Adapter la règle de construction des abris de jardins en zone N jardins
    - Permettre en zones N éco les activités agricoles hors sol
    - Préciser les conditions de développement des installations photovoltaïques en zone Naturelle générale
    - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zones naturelle et agricole
    - Autoriser les annexes aux habitations existantes dans les zones d'activités
    - Reformuler la règle concernant les aires de camping provisoire en zone N loisirs
- Hauteur des constructions dans les zones U mixte 1 et 1AU mixte
    - Clarifier la règle des hauteurs relative à l'aménagement d'un niveau habitable au dessus de la hauteur maximum autorisée
    - Encadrer les hauteurs pour les constructions agricoles hors sol en zone N éco
- Implantation des constructions dans les zones U mixte
    - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zone U mixte
    - Clarifier l'application de la règle des retraits en limites séparatives concernant les attiques
- Stationnement
    - Reformuler la règle du stationnement visiteur hors lotissement
    - Préciser les droits acquis de stationnement pour les équipements
- Desserte par la voirie et les réseaux
    - Compléter les conditions de desserte par la voirie en impasse

Les modifications proposées sont décrites et justifiées ci-après.

Par ailleurs, d'autres ajustements du règlement sont également prévus, mais explicités à d'autres endroits de la présente notice explicative :

Chapitre du règlement modifié	Objet	Notice explicative
Dispositions générales	Définition du houppier	Voir 1d – création de la protection « patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique)
Destination des constructions 1 - La zone urbaine mixte générale - U mixte 1	Création de linéaires de protection commerciale	Voir 6 – Le Mans
Destination des constructions – 2 – La zone urbaine mixte cœurs de ville et bourgs – U mixte 2	Suppression des zones U mixte 2	Voir 6 – Le Mans Voir 6 – La Milesse
Implantation des constructions 2 - Dans les zones U mixte	Permettre de déroger aux règles d'implantation pour maintenir un élément paysager	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 3 - Clôtures	Renforcer les clôtures végétales en zones d'activités et en secteur de hameaux	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4 - Plantations	Renforcer les règles relatives aux plantations	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Stationnement 1 - Stationnement des véhicules motorisés	Développer la perméabilité des aires de stationnement	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	Protéger le patrimoine arboré	Voir 1d – Création de la protection « patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique)
Prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Remaniement des protections des éléments végétaux	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Prescriptions au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du code de l'urbanisme	Suppression du secteur Le Mans – site Paixhans – Etamat de la liste des périmètres d'attente	Voir 6 – Le Mans

2a - Mettre à jour le chapitre Destination des constructions suite aux dernières évolutions réglementaires

Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions, et l'arrêté ministériel du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU, sont venus notamment créer deux nouvelles sous-destination (« lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne »). Le règlement du PLU est adapté afin de réglementer ces deux nouvelles sous-destination.

La sous destination « lieux de culte » fait partie de la catégorie de destination « équipements d'intérêt collectif et service public ». Elle fera l'objet d'une autorisation ou interdiction au même titre que la sous-destination « autres équipements recevant du public », à laquelle les lieux de culte étaient associés jusqu'à maintenant. Elle sera ainsi autorisée en zone U mixte 1, U éco 1, 2, 3, Uéquipement, U24Heures, 1AU mixte, 1AU éco 1, 2, 3, 1AU équipement. Elle sera interdite dans toutes les autres zones, notamment les zones naturelles et agricoles.

La sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » fait partie de la catégorie de destination « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ». Ces activités ne participent pas au dynamisme commercial du centre-ville et sont sources de nuisances potentielles dues à la logistique qu'elles nécessitent, en particulier la nuit. De ce fait elles seront interdites partout en dehors des zones d'activités économiques (Uéco1, 2 et 3, 1AUéco 1, 2 et 3), au même titre que les sous-destinations « industrie » ou « entrepôt ».

Le même décret susnommé prévoit l'ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». Cet élément est également adapté dans le règlement du PLU.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme, avait également conduit à une modification de la liste des sous-destinations. Il scinde en deux sous-destinations distinctes les hôtels d'une part et les autres hébergements touristiques d'autre part. Le règlement est donc également mis à jour pour tenir compte de ce décret. Les deux nouvelles sous-destinations gardent les mêmes règles applicables à la destination « hébergement hôtelier et touristique » jusque là en vigueur.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS » est modifié.

En raison du grand nombre d'ajustements du règlement que cette mise à jour nécessite, il convient de se référer au projet de règlement modifié joint au dossier.

Ci-dessous, pour exemple, la modification du règlement de la zone U mixte 1. Les éléments ajoutés figurent en rouge.

1 - La zone urbaine mixte générale - U mixte 1

- *Destinations des constructions*

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
~~Hébergement hôtelier et touristique~~	~~X~~		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires			
Industrie			La rénovation* et l'extension* des constructions et installations industrielles existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances
Entrepôt			Les constructions nécessaires à une activité ou à un équipement existants.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			Les constructions nécessaires à une activité existante.

2b - Limiter la constructibilité en zone naturelle et agricole pour les projets de déconstruction / reconstruction

La règle actuelle autorise en zone naturelle générale (N) et agricole (A1) la déconstruction/reconstruction d'un logement ayant une étiquette énergétique inférieure ou égale à D et construite après 1950, pour la reconstruction d'un logement à énergie positive (BEPOS) à moins de 30 mètres de la construction initiale.

Cette règle avait pour objectif de supprimer le parc de logement à faible efficacité énergétique tout en encourageant le développement du logement à énergie positive en offrant une dérogation possible à ce type de projet.

Cependant, elle peut conduire à augmenter fortement la surface bâtie en zone naturelle ou agricole car elle ne limite pas la taille du logement reconstruit.

Par ailleurs, cette règle n'a pas incité à un renouvellement du parc de logement à faible performance énergétique.

Il est donc proposé de supprimer cette disposition.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitres « 16- La zone agricole générale A1 » et « 19 - La zone naturelle générale N »,
paragraphes ▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*
sont modifiés.

Le paragraphe suivant est supprimé

« La déconstruction/reconstruction d'un logement ayant une étiquette énergétique inférieure ou égale à D et construite après 1950, pour la reconstruction d'un logement à énergie positive (BEPOS) et édifiée à moins de 30 mètres de la construction initiale »

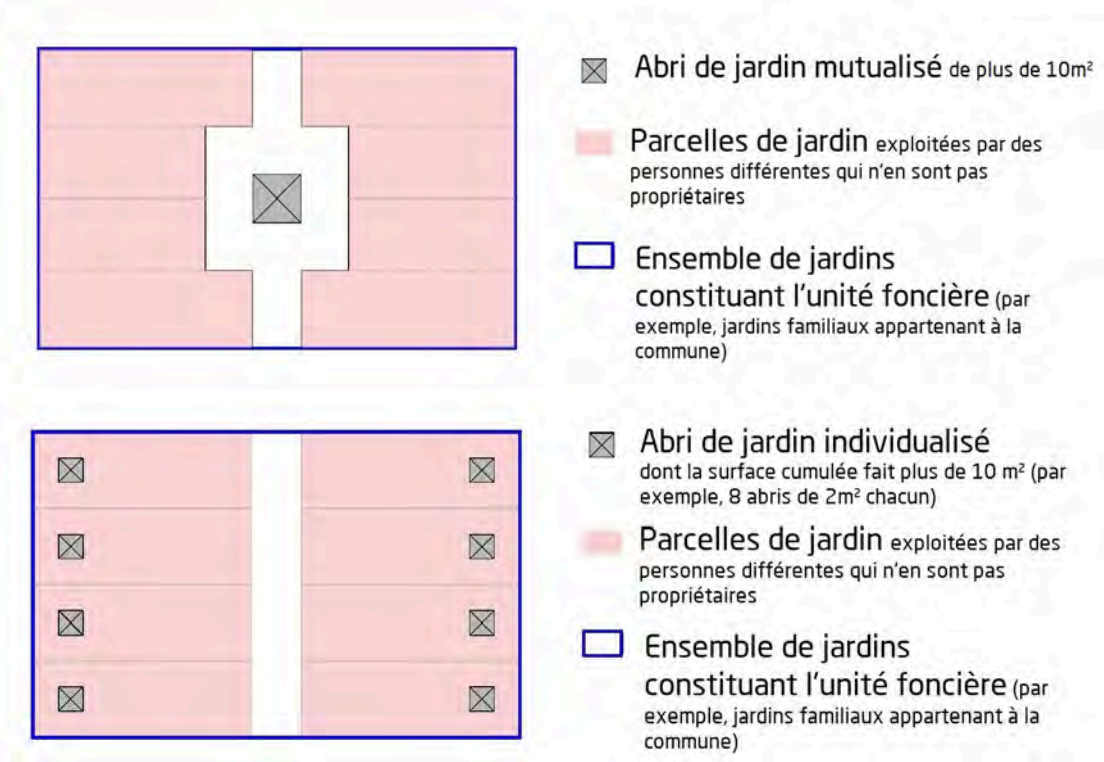
2c - Adapter la règle de construction des abris de jardins en zone N jardins

La zone N jardins couvre des jardins partagés, familiaux ou ouvriers. Elle permet la construction d'abris de jardin de 10 m² maximum par unité foncière.

Toutefois, la règle est trop restrictive dans le cas de terrains qui peuvent comprendre plusieurs parcelles de jardins exploitées par différentes personnes sur une même unité foncière.

Par ailleurs, la règle ne permet pas la construction d'un abri de jardin mutualisé entre plusieurs jardins d'une surface suffisante.

A titre d'exemple, les cas schématiquement illustrés ci-dessous sont donc actuellement impossibles à réaliser :



Il est ainsi proposé de revoir la règle afin de :

- faire appliquer la règle actuelle de limite de surface des abris de jardins aux parcelles de jardins et non à l'unité foncière,
- autoriser des abris de jardin mutualisés et d'une surface limitée supérieure correspondant mieux aux besoins.

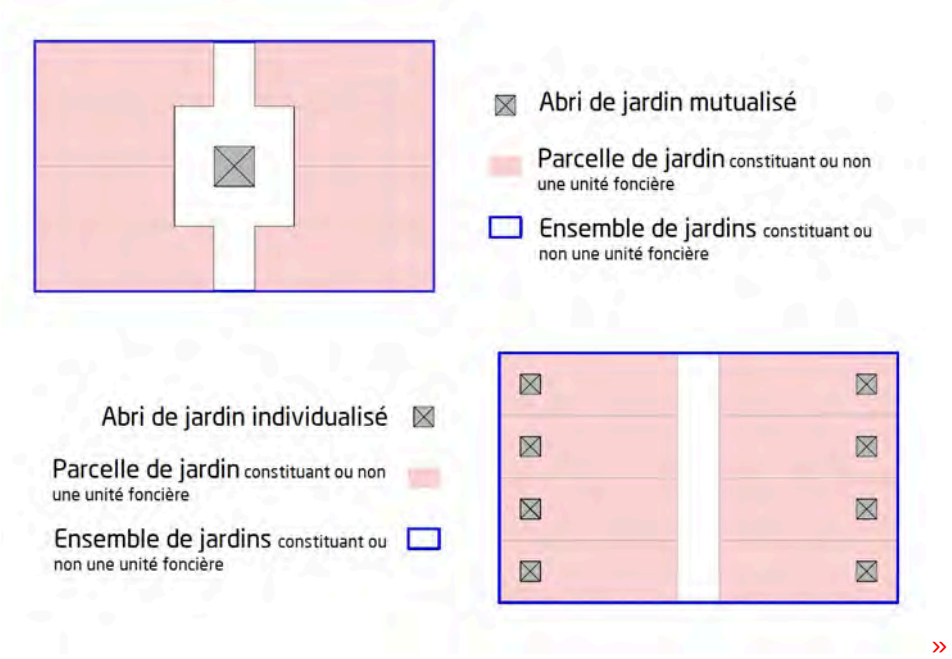
Pour assurer une bonne application de cet ajustement de la règle, il convient de définir la « parcelle de jardin ».

Projet de modification du règlement

Le titre « DISPOSITIONS GENERALES », chapitre « 3 - Définitions » est modifié.

La définition suivante est ajoutée :

« **Parcelle de jardin** : jardin individuel délimité, en location ou non, cadastré ou non, au sein d'un ensemble de jardins familiaux ou ouvriers.



»

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 22 - La zone naturelle dédiée aux jardins - N jardins »
paragraphe ▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*
est modifié.

Règle actuelle

« - Celles destinées à des abris de jardins sur une emprise au sol* totale de 10 m² maximum par unité foncière*. »

Projet de règle modifiée

« - Celles destinées à des abris de jardins sur une emprise au sol* totale de 10 m² maximum par ~~unité foncière*~~ parcelle de jardin*, ou un abri de jardin mutualisé entre plusieurs parcelles de jardin* d'une emprise au sol* totale maximum de 20 m². »

2d - Permettre en zone N éco les activités agricoles hors sol

La zone N éco couvre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité destinés aux activités économiques en zone naturelle.

Y sont actuellement autorisées :

- les activités industrielles, d'entrepôt et de bureau,
- les activités artisanales, de commerce, de services, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Le projet de modification n°2 propose d'ajouter à la liste des activités économiques autorisées les activités agricoles « hors-sol », aux motifs que :

- les activités agricoles sont des activités économiques au même titre que celles déjà autorisées dans ces zones ;
- les activités agricoles hors-sol présentent une configuration d'utilisation du sol similaire aux autres types d'activités économiques déjà autorisées (industrie, entrepôt, artisanat notamment). En effet, ce type d'agriculture ne nécessite pas de grands espaces de cultures ou de pâturages et se tient dans des lieux bâtis, correspondant aux zones N éco identifiées dans le PLUcom.

Par conséquent, l'autorisation de l'agriculture hors-sol en zone N éco n'a pas un impact négatif supplémentaire sur le paysage et pourrait permettre le cas échéant la réutilisation de bâtiments d'activités existants au profit d'une activité agricole.

Par ailleurs, la hauteur des constructions agricoles n'étant pas limitées en zone N éco, il convient d'encadrer la hauteur des constructions agricoles hors-sol dans le cadre de ce secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »,
chapitre « 26 – Les activités économiques en zone naturelle - N éco »
est modifié.

Le paragraphe en rouge est ajouté.

Projet de règle modifiée

26 – Les activités économiques en zone naturelle - N éco

▶ *Caractère de la zone*
Extrait de la pièce n°5 – Justification des choix

« La zone N éco correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité destiné aux activités économiques situées en zone naturelle ».

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Les constructions nouvelles, extension* ou changement de destination à vocation industrielle, d'entrepôt et de bureau,
- Les constructions nouvelles, extension* ou changement de destination à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique,
- Celles autorisées sous conditions.

Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- Celles destinées à la rénovation* et l'extension* des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher* du bâti existant, l'emprise au sol* maximum autorisée étant limitée à 250 m². Dans le cas où l'emprise au sol* est supérieure après extension*, à l'emprise maximum autorisée dans les conditions fixées ci-dessus, l'emprise au sol* de la construction ne dépassera pas 280 m². Dans le cas où l'emprise au sol* de la construction existante est supérieure à 250 m², une seule extension* est autorisée et limitée à 30 m² de surface de plancher*.
- Les annexes* à conditions que leur emprise au sol* n'excède pas 70 m² (y compris la surface des annexes existantes implantées à moins de 30 mètres de l'habitation) et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres de l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par ces conditions.
- Les constructions à vocation agricole sous réserve qu'elles soient liées à une activité agricole hors sol* et d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

Le titre « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS »,
chapitre « 5 - Dans les zones N, N forestier, N loisirs, N jardins, N terrains de loisirs, N équipement, N éco, N hameau, N habitat caravane et N stockage»
est modifié.

Les paragraphes en rouge sont ajoutés.

5 - Dans les zones N, N forestier, N loisirs, N jardins, N terrains de loisirs, N équipement, N éco, N hameau, N habitat caravane et N stockage

► *Dispositions générales*

- La hauteur* des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit* pour les constructions à destination :

- d'habitat (logement et hébergement),
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'équipement de loisirs,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- d'agriculture hors-sol*.

- La hauteur* ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit* pour les constructions à destination :

- d'annexes*, abri de jardin ou abri pour animaux,
- d'hébergements de loisirs de type habitation légère de loisirs*, résidence mobile de loisirs*, caravane*, mobile home ou chalet,
- de pièces de vie liées à l'habitat caravane.

- La hauteur* ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit* pour les constructions à destination économique et d'activités sportives.

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les autres équipements et installations d'intérêt collectif et service public, ni pour les constructions à destination agricole (sauf pour l'agriculture hors-sol*) ou forestière.

2e - Préciser les conditions de développement des installations photovoltaïques en zone Naturelle générale

La zone naturelle générale autorise les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables sous réserve :

- De ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existantes,
- De présenter une bonne intégration dans le paysage,
- D'utiliser une technologie permettant la remise en état du site,
- De prioriser une implantation sur des sites pollués, artificialisés (délaissés, friches urbaines, sites d'enfouissement de déchets,...) et d'anciennes carrières, pour lesquels il est démontré qu'ils sont impropres à une activité agricole ou forestière, et non sollicités pour l'exploitation agricole depuis plus de dix ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme du projet.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat-Résilience », fixe dans son article 194 un objectif de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031. Ce même article précise cependant qu'un « *espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.* ».

Les modalités techniques de mise en œuvre de cette disposition ont été précisées par un Arrêté ministériel datant du 29 novembre 2023, et définissant les critères que ce type d'installation doit respecter pour ne pas être comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espaces.

Dans l'objectif de respect des orientations de la loi « Climat-Résilience », il est ainsi proposé de n'autoriser en zone naturelle que les installations photovoltaïques respectant les critères définis dans l'Arrêté ministériel susvisé afin d'éviter une consommation importante d'espaces naturels. Ces critères sont les suivants :

Extrait de l'article 1 de l'Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers

« Pour ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de l'article 1er du décret du 29 décembre 2023 susvisé, les installations de production d'énergie photovoltaïque doivent répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m2, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m2/ kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

Ces règles s'appliquent sans préjudice des dispositions des articles L. 111-29 du code de l'urbanisme relatives à l'autorisation des projets situés sur des surfaces agricoles. »

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »,
chapitre « 19 – La zone naturelle générale - N »
paragraphe ► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*
est modifié.

Le paragraphe en rouge est ajouté.

Projet de règle modifiée

- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables sous réserve :
    - De ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existantes,
    - De présenter une bonne intégration dans le paysage,
    - D'utiliser une technologie permettant la remise en état du site,
    - De prioriser une implantation sur des sites pollués, artificialisés (délaissés, friches urbaines, sites d'enfouissement de déchets,...) et d'anciennes carrières, pour lesquels il est démontré qu'ils sont impropres à une activité agricole ou forestière, et non sollicités pour l'exploitation agricole depuis plus de dix ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme du projet,
    - De respecter les critères énoncés à l'article 1 de l'Arrêté ministériel du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

2f - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zones naturelle et agricole

La règle actuelle ne permet pas en zones naturelle ou agricole une création de surface de plancher à l'intérieur d'un bâtiment existant, sans changement de volume du bâti, si celui-ci a une destination préexistante autre que celles autorisées dans ces zones.

Considérant l'absence d'impact sur l'environnement naturel et agricole, il est proposé d'autoriser pour les constructions existantes, indépendamment de la destination, les augmentations de la surface de plancher sans modification du volume bâti existant.

La notion de volume bâti est également définie pour plus de clarté dans l'application de la règle.

Projet de modification du règlement
Le titre « DISPOSITIONS GENERALES », chapitre « 3 - Définitions » est modifié. La définition suivante est ajoutée : « **Volume bâti** : enveloppe tridimensionnelle d'une construction délimitée par les murs extérieurs et la toiture. Le volume comprend la longueur, la largeur et la hauteur de la construction, tel que Volume = surface au sol (longueur x largeur) x hauteur »
Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS » **chapitres « 16- La zone agricole générale A1 » et « 19 - La zone naturelle générale N »,** **paragraphes** ▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions* **sont modifiés.** Le paragraphe suivant est ajouté « Les augmentations de surface de plancher sans modification du volume bâti des constructions existantes. »

2g - Autoriser les annexes aux habitations existantes dans les zones d'activités

Le règlement des zones d'activités Uéco1, 2 et 3, ne permet pas de réaliser des annexes aux constructions existantes à destination de logement ou d'hébergement alors qu'il en autorise les extensions.

La Collectivité souhaite permettre les évolutions du bâti existant dans ces zones. Il est donc proposé d'autoriser la réalisation des annexes aux constructions existantes à destination de logement ou d'hébergement.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitres « 4 - La zone urbaine économique à dominante industrielle - U éco 1 », « 5 - La zone urbaine économique à dominante commerciale - U éco 2 » et « 6 - La zone urbaine économique mixte - U éco 3 »
paragraphes ▸ *Destination des constructions*
sont modifiés.

Règle actuelle

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les constructions destinées aux personnes dont la présence continuelle est nécessaire au bon fonctionnement des constructions ou installations autorisées - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes.
Hébergement			

Projet de règle modifiée

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les constructions destinées aux personnes dont la présence continuelle est nécessaire au bon fonctionnement des constructions ou installations autorisées - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes. - Les annexes aux constructions existantes
Hébergement			

2h - Reformuler la règle concernant les aires de camping provisoire en zone N loisirs

Le règlement indique que les zones N loisirs peuvent accueillir des spectateurs autour du circuit des 24 Heures, par exemple pour « des aires de campings provisoires ».

La formulation actuelle de la règle au pluriel peut laisser penser que les aires doivent être provisoires, alors qu'il s'agit du camping qui doit être provisoire. L'occupation peut être en effet temporaire (liée aux évènements du circuit), mais les aménagements permettant d'accueillir les spectateurs peuvent être permanents.

La règle est donc reformulée pour correspondre à l'esprit de son écriture.

Projet de modification du règlement
Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS » **chapitre « 21 - La zone naturelle loisirs - N loisirs »** **paragraphe ▶** *Caractère de la zone* **est modifié.** Le terme « aires de campings provisoires par exemple » Est remplacé par « aires de camping provisoire par exemple »

2i - Clarifier la règle des hauteurs relative à l'aménagement d'un niveau habitable au dessus de la hauteur maximum autorisée

Les dispositions particulières de la règle des hauteurs en zones U mixte 1 et 1AU mixte permettent l'aménagement d'un niveau habitable sous combles ou en retrait.

La règle s'applique lorsque ce niveau habitable se situe au-delà de la hauteur maximum autorisée. En deçà, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.

Il convient de préciser la règle pour rappeler ces conditions d'application.

Projet de modification du règlement

Le titre « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 1 - Dans les zones U mixte 1 et 1 AU mixte »
paragraphe ▶ *Dispositions particulières*
est modifié.

▶ *Dispositions particulières*

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public à condition que leur destination suppose une hauteur* différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur* projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant.
- La hauteur* des constructions annexes* ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit* et 4,5 mètres au faîtage.
- Au-delà de la hauteur maximum autorisée, un seul niveau habitable peut être aménagé :
  - dans les combles*, si la construction comporte une toiture,
  - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur* ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout*. Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement*, ce retrait n'est pas obligatoire en limite séparative*. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles*.
- Afin de ne pas rompre les perspectives urbaines et dans le souci d'une harmonisation avec les constructions sises sur les terrains contigus du terrain d'assiette* de la construction envisagée, il peut être imposé une hauteur* différente de celles fixées, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur* maximale fixée, soit 3 mètres.
- Une hauteur* différente peut être autorisée en cas d'extension* d'une construction existante ayant une hauteur* supérieure à celle définie, si cette extension* permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant.
- Sur Le Mans, les immeubles ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée pourront réaliser un niveau supplémentaire à condition d'accompagner cette surélévation par une amélioration générale de l'ensemble des façades bâties, contribuant notamment à augmenter les performances énergétiques du bâtiment.
- Lorsqu'une hauteur* minimum est définie, celle-ci s'applique uniquement aux constructions nouvelles.

2j - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zone U mixte

La règle actuelle ne permet pas dans les zones urbaines mixtes une création de surface de plancher à l'intérieur d'un bâtiment existant, sans changement de volume du bâti, si celui-ci ne respecte pas les règles d'implantation actuelle du PLU.

Considérant l'absence d'impact sur l'environnement bâti, il est proposé d'ajouter la possibilité de déroger à la règle d'implantation dans le cas des augmentations de la surface de plancher sans modification du volume bâti existant.

La notion de volume bâti est également définie pour plus de clarté dans l'application de la règle.

Projet de modification du règlement
Le titre « DISPOSITIONS GENERALES », chapitre « 3 - Définitions » est modifié. La définition suivante est ajoutée : « **Volume bâti** : enveloppe tridimensionnelle d'une construction délimitée par les murs extérieurs et la toiture. Le volume comprend la longueur, la largeur et la hauteur de la construction, tel que Volume = surface au sol (longueur x largeur) x hauteur »
Le titre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » **chapitre « 2 - Dans les zones U mixte »,** **est modifié.** Dans le paragraphe **Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*** ► *Dispositions particulières* Après « *La règle générale peut ne pas s'appliquer* : », ajout du paragraphe suivant : « - pour les augmentations de surface de plancher sans modification du volume bâti existant. » Dans le paragraphe **Implantation par rapport aux limites séparatives*** ► *Dispositions particulières* Après « *La règle générale peut ne pas s'appliquer* : », ajout du paragraphe suivant : « - pour les augmentations de surface de plancher sans modification du volume bâti existant. »

2k - Reformuler la règle du stationnement visiteur hors lotissement

La règle de stationnement des visiteurs prévoit deux cas : le cas d'un lotissement et les cas hors lotissement. Elle précise que les cas hors lotissement sont sous-entendus collectif. Cependant cette formulation exclut les demandes de Permis de Construire valant division de maisons individuelles groupées.

Il est ainsi proposé de supprimer la mention « sous entendu collectif » afin de ne pas exclure ce type de projet des obligations de réaliser des stationnements visiteurs.

Projet de modification du règlement

Le titre « STATIONNEMENT »
chapitre « 1- Stationnement des véhicules motorisés »,
► *Normes de stationnement*
1- Logement
est modifié.

Règle actuelle

	Secteur Urbain	Secteur Périurbain
Stationnement des visiteurs	Dans le cas d'un lotissement et à partir de 3 logements créés : 1 place par tranche entamée de 2 logements Hors lotissement (sous-entendu collectif) : 1 place par tranche entamée de 10 logements	

Projet de règle modifiée

	Secteur Urbain	Secteur Périurbain
Stationnement des visiteurs	Dans le cas d'un lotissement et à partir de 3 logements créés : 1 place par tranche entamée de 2 logements Hors lotissement ~~(sous-entendu collectif)~~ : 1 place par tranche entamée de 10 logements	

2I - Préciser les droits acquis de stationnement pour les équipements

La règle de stationnement établi dans le cas de changement de destination des droits acquis issus de l'affectation antérieure qui sont pris en compte dans le calcul du respect de la norme de stationnement.

Ces droits acquis sont précisés par le règlement pour les destinations qui n'ont pas d'obligation de stationnement. C'est le cas des activités d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros de moins de 300 m² de surface de plancher, et pour les activités de restauration, activités de services et cinéma de moins de 300 m² de surface de plancher.

Toutefois, une autre destination est concernée par l'absence de norme de stationnement : les équipements d'intérêt collectif et service public. Il convient donc que le règlement précise les droits acquis pour cette destination.

Projet de modification du règlement

Le titre « STATIONNEMENT »
chapitre « 1- Stationnement des véhicules motorisés »,
► *Modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser*
est modifié.

Règle actuelle

« Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension*, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- [...]
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées ci-après, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.
- Les droits acquis issus de l'affectation antérieure sont :
  - Pour les activités d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 100m² de SDP.
  - Pour les activités de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 50m² de SDP.
- [...] »

Projet de règle modifiée

« Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension*, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- [...]
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées ci-après, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.
- Les droits acquis issus de l'affectation antérieure sont :
  - Pour les activités d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 100m² de SDP.
  - Pour les activités de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 50m² de SDP.
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et service public : 1 place pour 60 m² de SDP.
- [...] »

2m - Compléter les conditions de desserte par la voirie en impasse

La règle précise les dimensionnements autorisés pour la réalisation d'aires de retournement en impasse.

Pour ces aires de retournement, plusieurs formes sont possibles et décrites dans l'OAP Composition Urbaine (pièce n°8.1a du PLU Communautaire), notamment des aires en forme de « T ». Les aménagements respectant ces caractéristiques permettent la desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères et la défense incendie.

Afin d'éviter une application stricte de la règle des 15mx23m qui impose une forme de placette rectangulaire, il est proposé de renvoyer à l'OAP Composition Urbaine et permettre ainsi les aires de retournement en forme de « T », qui peuvent être plus pertinentes à mettre en place selon les projets.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX »
chapitre « 1- Conditions de desserte par la voirie »,
► *Voirie*
est modifié.

Règle actuelle

« Les voies* existantes, à aménager ou à créer doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies,
- à la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies* en impasse. Le cas échéant, l'extrémité de la voie* doit comporter une emprise de retournement ayant un rayon de courbure moyen de 10,50 mètres minimum, ou une aire de manœuvre de 15mètres x 23 mètres pour permettre la desserte des ordures ménagères et/ou la défense incendie lorsque cela est nécessaire. »

Projet de règle modifiée

« Les voies* existantes, à aménager ou à créer doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies,
- à la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies* en impasse. Le cas échéant, l'extrémité de la voie* doit comporter une emprise de retournement ayant un rayon de courbure moyen de 10,50 mètres minimum, ou une aire de manœuvre de 15mètres x 23 mètres pour permettre la desserte des ordures ménagères et/ou la défense incendie lorsque cela est nécessaire. Les modalités d'application sont détaillées dans l'OAP composition urbaine, chapitre : « Collecte des ordures ménagères ». »

2n - Clarifier les règles concernant les attiques

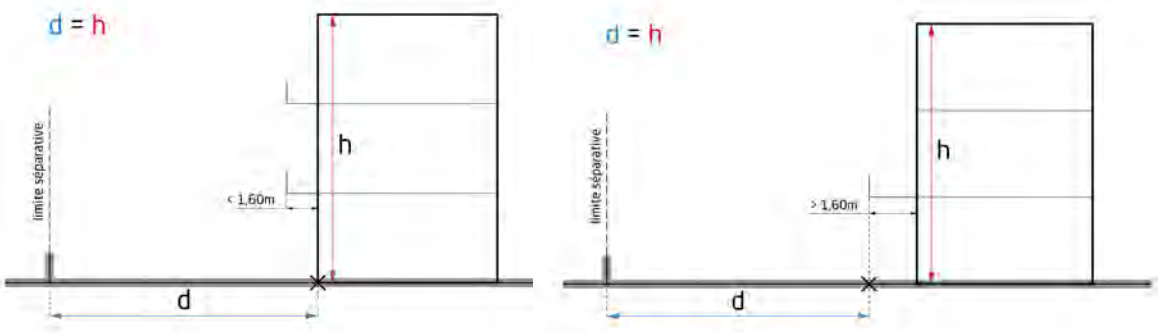
Suite à une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLUi, il est nécessaire de clarifier les règles applicables concernant les attiques.

Pour cela il convient :

- de préciser la définition d'un attique,
- de simplifier la définition du retrait par rapport aux limites séparatives,
- de reformuler la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

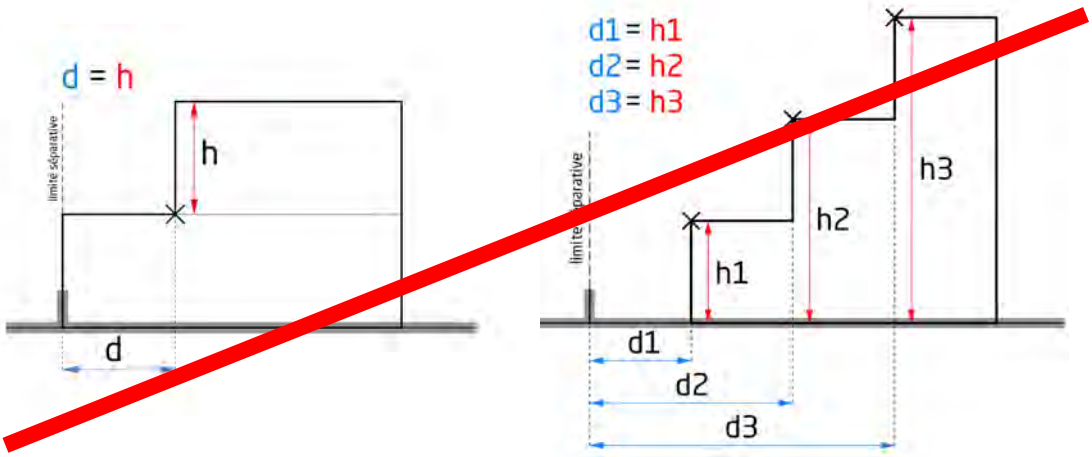
En effet, un attique est un étage supérieur en retrait, qui doit remplir certaines conditions de hauteur et de retrait. Au même titre que les combles aménagés, les attiques ne sont pas pris en compte dans l'application des règles d'implantation et de hauteur qui se calculent selon l'égout du toit (en dessous de l'attique). Sont ainsi supprimées les notions de « niveaux » qui peuvent porter à confusion.

Projet de modification du règlement
Le titre « DISPOSITIONS GENERALES » chapitre « 3- Définitions », est modifié. Règle actuelle « **Attique** : Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. » Projet de règle modifiée « **Attique** : Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait d'au moins 1,50 mètres, d'une hauteur maximale de 3 mètres et en général de façon plus légère. »
Le titre « DISPOSITIONS GENERALES » chapitre « 3- Définitions », est modifié. *Les modifications apparaissent en rouge.* Projet de règle modifiée « **Retrait par rapport aux limites séparatives** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1.60 mètres (balcons, débords de toiture, oriels, saillies, ...), jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.



Pour les constructions constituées de plusieurs niveaux avec des hauteurs différentes (hors attique), la distance du retrait de chaque niveau est mesurée avec chaque égout du toit.

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est implanté en limites séparatives, le retrait des niveaux supérieurs est la distance mesurée horizontalement entre le plancher bas du R+1 et l'égout du toit.



»

Le titre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 2-Dans les zones U mixte »,
« Implantation par rapport aux limites séparatives »
est modifié.

Projet de règle modifiée

« ▶ *Dispositions générales*

Dans une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives*.

Si la continuité n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives* est :

- au minimum égale à 2 mètres pour les constructions d'une hauteur* maximale de ~~2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et~~ 7 mètres à l'égout du toit*
- au minimum égal à la moitié de la hauteur* de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur* supérieure.

Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Les constructions en rez-de-chaussée peuvent s'implanter sur **une limite** à conditions :

- de ne pas avoir de combles* ou d'attique* aménagés,
- d'avoir une hauteur* maximum de 3,50 mètres à l'égout* et 4,50 m au faitage,
- dans le cas d'une toiture terrasse qu'elle ne soit pas accessible.

En cas de retrait, celui-ci est alors de 2 mètres minimum

Les constructions à étage devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives*.
Ce retrait est :

- au minimum égale à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur* maximale de ~~2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et~~ 7 mètres à l'égout du toit*
- au minimum égal à la hauteur* de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur* supérieure. »

3 - COMPLEMENTS RELATIFS A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La modification n°1 du PLUcom avait conduit à compléter les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, pour un meilleur accompagnement des porteurs de projet dans l'atteinte des objectifs d'infiltration fixés par la Collectivité. Les ajustements suivants avaient alors été réalisés :

- refonte du chapitre « gestion des eaux pluviales » de l'OAP Composition urbaine,
- ajout de 3 annexes à l'OAP Composition urbaine, dédiées à la gestion des eaux pluviales,
- information dans les OAP sectorielles des objectifs en matière d'infiltration des eaux pluviales.

Après plus d'un an d'application de ces dispositions, quelques ajustements à la marge semblent nécessaires pour apporter des clarifications. L'OAP Composition Urbaine, ses annexes ainsi que les OAP sectorielles sont en partie ajustées pour une meilleure compréhension des attendus de la Collectivité et des règles relatives à la gestion des eaux pluviales.

Parallèlement, le coefficient nature est augmenté sur certains secteurs problématiques identifiés afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et l'installation de systèmes d'assainissement autonome.

3a - Ajustements de l'OAP « Composition Urbaine »

Le chapitre « 2. Parcours de l'eau : gérer la pluie là où elle tombe » de l'OAP Composition Urbaine (pièce 8.1a) est complété sur les points suivants :

- Il est rappelé que pour faciliter l'atteinte des objectifs, il pourra être demandé aux opérations d'aménagement d'ensemble de préserver des **emprises communes** dédiées à l'infiltration des eaux pluviales. L'expérience montrant une difficulté à contrôler l'imperméabilisation « au coup par coup » des emprises privées, ces emprises communes permettent de garantir dans le temps la bonne gestion des eaux pluviales sur le terrain de l'opération.
- Concernant les **pluies exceptionnelles** qui doivent être prévues dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il est précisé que la Collectivité attendra que soit également anticipé l'écoulement en surface des eaux de ces pluies afin qu'elles ne soient pas directement raccordées au réseau public. Cette mesure vise à assurer la protection des biens et des personnes sur l'opération mais aussi en aval, ainsi qu'à ne pas aggraver la saturation des réseaux publics en aval. Elle est actuellement déjà mise en place par la Collectivité.
- Jusqu'à présent, l'OAP Composition Urbaine distinguait les projets nécessitant des études de sols préalables (opération d'aménagement d'ensemble) et les projets sans études de sols. Considérant la variété des situations possibles, au regard de la nature et des capacités d'infiltration des sols selon les endroits, des surfaces variables de constructions prévues selon les projets, ou du niveau de desserte par le réseau public d'eaux pluviales, il apparaît dans la pratique que certains projets se trouvent dans une situation intermédiaire nécessitant une **étude de sol préalable « allégée ».**

  Le projet de modification prévoit d'expliciter les situations dans lesquelles cette étude de sol allégée est nécessaire, c'est-à-dire pour les cas de construction de maison individuelle en infiltration totale, ou les cas d'extension supérieure ou égale à 40m² sur les parcelles non desservies par un réseau public d'eaux pluviales ou unitaires.

  Cette étude de sol allégée consiste en la réalisation d'essais Matsuo et Porchet. Dans le cas où des essais de perméabilités ont été réalisés pour la mise en place d'un assainissement autonome, les résultats de ces derniers pourront remplacer l'étude de sol préalable.

Dans la pratique, cette étude préalable allégée est déjà demandée par la Collectivité dans les cas énoncés ci-dessus.

- Concernant les études de sol demandées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé de réaliser des tests en **double anneau**, et non plus en simple anneau, cette technique ayant démontré davantage de précision dans ses résultats. Elle est par ailleurs la technique privilégiée par les porteurs de projet.
- Il est également rappelé que ces études de sol devront comprendre les éléments de **dimensionnement** des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Ces éléments sont systématiquement demandés et nécessaires à l'examen des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme au regard de la conformité avec les objectifs de gestion des eaux pluviales.

Enfin, les paragraphes relatifs au tableau des **pluies de référence** sont reformulés afin de faciliter la compréhension des orientations énoncées dans l'OAP :

- Il est précisé que les pluies de référence sont cartographiées en annexe de l'OAP Composition Urbaine et ont été définies sur la base des orientations exposées dans le tableau.
- L'objectif 20 mm en 3h est reformulé pour plus de clarté en « 20 premiers millimètres de la pluie de 45l/m² (45 mm en 36 min) ou 54 l/m² (54 mm en 90 min) ». Cette reformulation vise à corriger une erreur de compréhension fréquente qui est expliquée dans le chapitre relatif aux ajustements des OAP sectorielles (voir chapitre 3c).

L'ensemble des ajustements ci-dessus vise à entériner des pratiques déjà en place ou à clarifier certaines formulations afin de faciliter la communication entre les porteurs de projets et la Collectivité dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

3b - Ajustements des annexes de l'OAP « Composition Urbaine »

Les annexes à l'OAP « Composition Urbaine » (pièce 8.1b) sont modifiées.

Ajustements de l'annexe « Zonage des pluies de référence par commune »

L'ordre des annexes est modifié afin de faciliter leur manipulation. Les cartographies des pluies de référence sont mises à la fin du document (annexe 3). Elles sont également mises à jour.

Ajustements de l'annexe « Notice eaux pluviales pour les maisons individuelles »

Cette notice est étoffée et réorganisée afin de faciliter son appropriation par les porteurs de projet concernés, qui sont majoritairement des particuliers. Les ajustements opérés visent à clarifier les différents cas qui peuvent être rencontrés selon le type de construction (maison individuelle, extension ou annexe), la surface de construction (supérieure, égale ou inférieure à 200 m² pour les maisons, supérieure, égale ou inférieure à 40 m² pour les extensions ou annexes), et la desserte ou non par un réseau d'eaux pluviales. La modification vient ainsi expliciter les prescriptions de la Collectivité dans telle ou telle situation.

Ajustements de l'annexe « Notice eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble »

Les ajustements de cette notice comprennent :

- des précisions sur les formats attendus des documents transmis à la Collectivité dans le cadre de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme
- un rappel de certains attendus vus précédemment (voir chapitre 3a - ajustements de l'OAP Composition urbaine) : note de calcul du dimensionnement des dispositifs d'infiltration/régulation à transmettre, préservation des emprises communes nécessaires à l'infiltration
- la mise en place de coefficients d'imperméabilisation standardisés pour les calculs de dimensionnement. Ces coefficients sont issus des moyennes d'imperméabilisation observées par les services de la Collectivité. Ils permettent que l'ensemble des opérations disposent des mêmes bases de calcul et assurent des dimensionnements plus réalistes.
- la prise en compte des risques de colmatage des dispositifs de régulation/infiltration à la parcelle dans les notes de calcul
- la mise à jour de la liste des pluies remarquables relevées sur les pluviomètres Le Mans Métropole.

3c - Ajustements des OAP sectorielles

L'ajustement des OAP sectorielles consiste en une reformulation de certains objectifs d'infiltration de pluie pour clarifier les attendus de la Collectivité.

En effet, les objectifs « *infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min* » et « *infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 54 mm / 90 min* » étaient souvent mal compris par les porteurs de projet et conduisaient à des erreurs dans les modalités de calcul des objectifs.

Cette formulation pouvait amener à penser qu'il y avait deux objectifs différents de gestion des eaux pluviales : un objectif d'infiltration d'une pluie de 20 mm d'une part et un objectif de régulation d'une pluie de 45 mm ou 54 mm d'autre part. Or, il s'agit en réalité d'un objectif d'infiltration des 20 premiers mm de la pluie de référence de 45 mm ou 54 mm, avec régulation du reliquat.

Aussi, les phrases sont systématiquement reformulées de la façon suivante : « Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min » et « Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min ».

Toutes les OAP sectorielles concernées sont ainsi modifiées. Cet ajustement constitue une reformulation, les objectifs sont inchangés.

3d - Modification du coefficient nature

Le projet de modification prévoit l'augmentation du coefficient nature sur certains secteurs problématiques du territoire de Le Mans Métropole.

Pour rappel, le coefficient nature est la proportion du terrain qui doit rester non-imperméabilisée ou éco-aménagée. Plus le coefficient est important, plus la surface non-imperméabilisée ou éco-aménagée devra être importante.

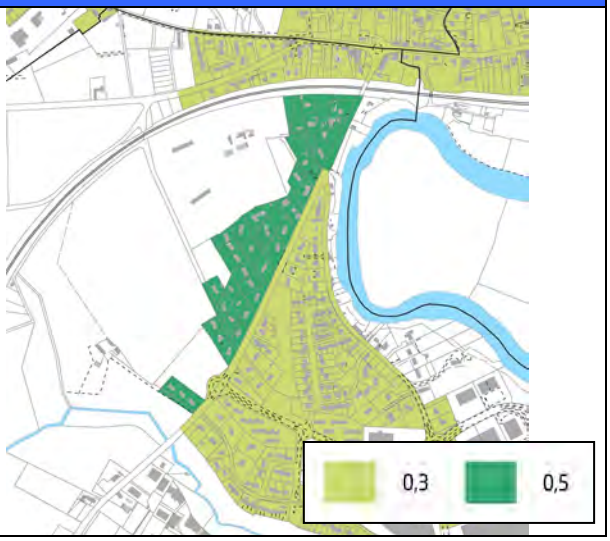
Cette augmentation du coefficient nature vise alors à dégager sur les parcelles concernées suffisamment d'espace libre non-imperméabilisé pour faciliter, selon les cas :

- l'infiltration des eaux pluviales dans un sol peu favorable (par exemple : sol peu perméable, nappe affleurante, ...), qui induit un besoin de davantage de surface d'infiltration. Le coefficient nature nécessaire pour répondre à ce besoin serait de 0,5.
- l'installation de systèmes d'assainissement autonome lorsque le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. En effet, les systèmes d'assainissement autonome ont besoin pour fonctionner d'une certaine surface d'espace libre. Le coefficient nature nécessaire pour répondre à ce besoin serait de 0,5.
- la combinaison des deux situations précédentes, c'est-à-dire un sol peu favorable et un assainissement autonome. Le coefficient nature nécessaire pour répondre à ces besoins combinés serait de 0,75.

Les secteurs problématiques identifiés sont des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une densification par division parcellaire qu'il convient d'encadrer afin de répondre aux enjeux exposés ci-dessus. Il s'agit des secteurs suivants :

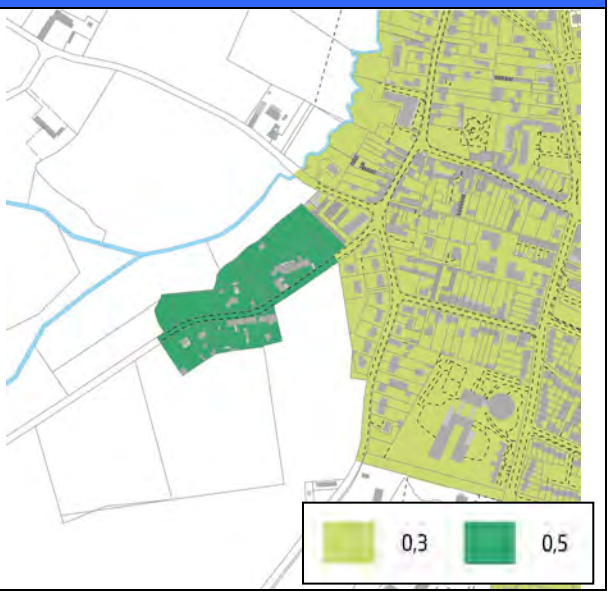
- **Allonnes, l'Ouest de la route de la Croix Georgette**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'installation de systèmes d'assainissement autonome en cas de divisions parcellaires.

Pièce n°14.2 - Allonnes - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.2 - Allonnes - Plan du coefficient nature APRES modification
	

- **Allonnes, secteur du Grand Chêne**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'installation de systèmes d'assainissement autonome en cas de divisions parcellaires.

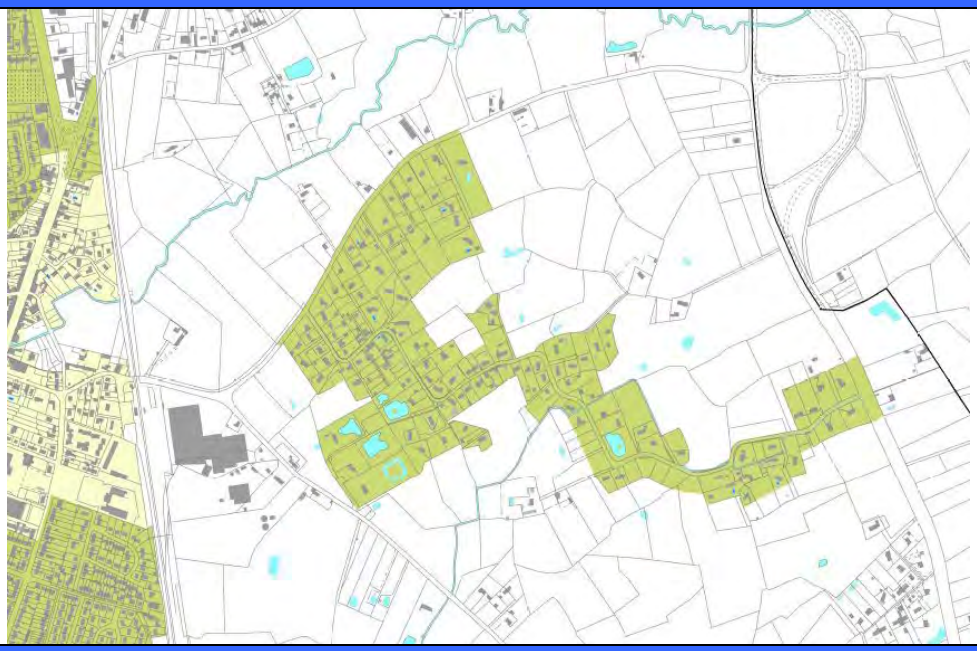
Pièce n°14.2 - Allonnes - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.2 - Allonnes - Plan du coefficient nature APRES modification
	

- **Arnage, secteur des Bordages**

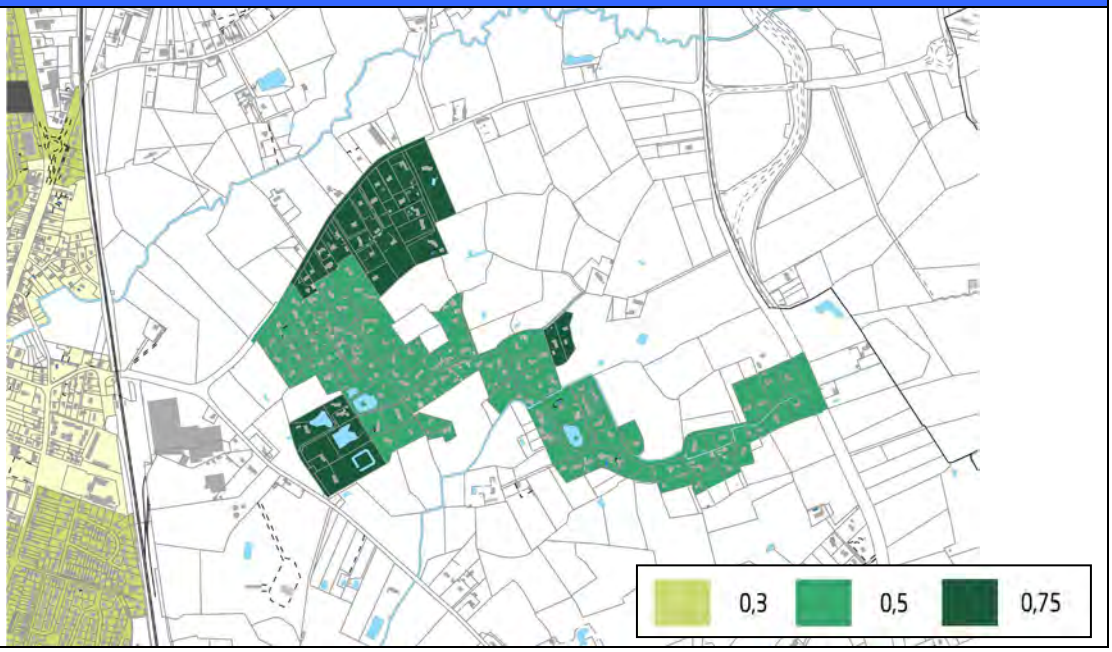
Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,75, pour faciliter l'installation de systèmes d'assainissement autonome et l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable, sur les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable, sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif

Pièce n°14.3 - Arnage - Plan du coefficient nature AVANT modification



Pièce n°14.3 - Arnage - Plan du coefficient nature APRES modification



- **Champagné, route de la Basse Lande, rue Louis Aragon, rue des Ajoncs, secteur route des Villiers**

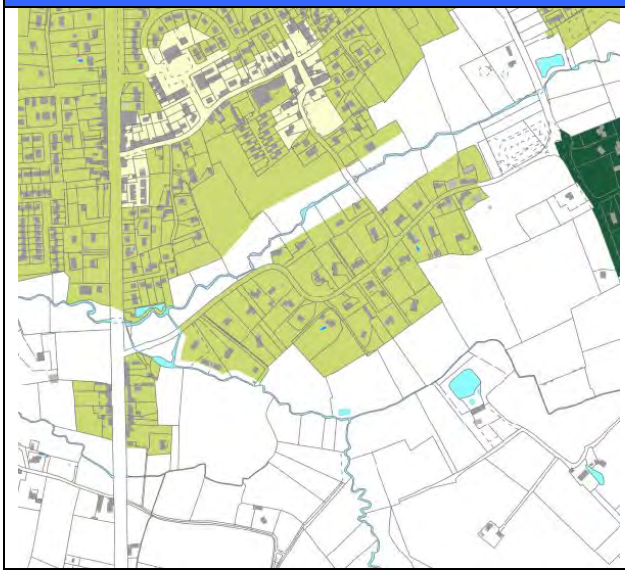
Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et en l'absence de réseaux eaux pluviales ou de réseaux suffisamment dimensionnés.

Pièce n°14.4 - Champagné - Plan du coefficient nature AVANT modification

Pièce n°14.4 - Champagné - Plan du coefficient nature APRES modification

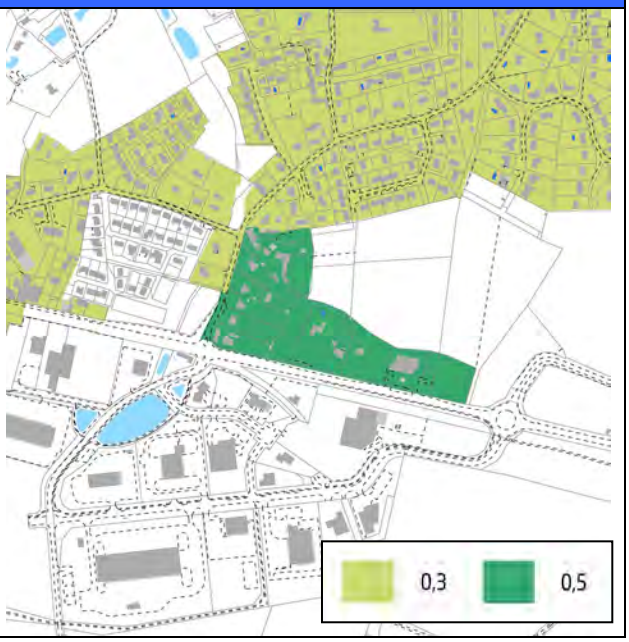
- **Mulsanne, secteur de La Chesnaie**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable.

Pièce n°14.11 - Mulsanne - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.11 - Mulsanne - Plan du coefficient nature APRES modification
	

- **Trangé, secteur Sud rue de la Mairie, rue Nationale**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable.

Pièce n°14.18 - Trangé - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.18 - Trangé - Plan du coefficient nature APRES modification
	

4 – PRECISIONS DU PHASAGE DES OAP SECTORIELLES ET DE SECTEURS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles couvrent :

- des secteurs dans le tissu urbain existant, sur lesquels ont été identifiés des potentiels de mutation ou de densification,
- des secteurs en extension urbaine, correspondant aux zones 1 AU du plan de zonage.

Pour chacun de ces secteurs, les OAP ont pour objectif d'énoncer les orientations de la Collectivité dans le cadre d'un éventuel projet futur.

Elles ne constituent pas un projet finalisé, ni une obligation de réaliser un projet. Dans un rapport de compatibilité, elles encadrent de futurs projets éventuels afin que ceux-ci puissent respecter les objectifs que la Collectivité s'est fixée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD – Pièce n°4).

Elles comprennent 4 parties :

1 – Une description du secteur et des contraintes (topographie, risques, servitude, gestion des eaux pluviales, ...) qu'il faudra prendre en compte lors de l'élaboration du projet.

2 – Les grands principes d'aménagement avec lesquels le projet futur devra être compatible.

3 – Une programmation prévisionnelle comprenant les formes urbaines envisagées, le statut d'occupation des logements, la proportion des logements économes en espace et un phasage prévisionnel. Elle peut préciser également la vocation autre que résidentielle.

4 – Un schéma d'aménagement localisant les grands principes d'aménagement énoncés.

Constatant des incompréhensions régulières auprès du grand public, le préambule explicatif ci-dessus est ajouté en introduction de la pièce 8.3 – « OAP sectorielles », afin d'expliciter l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Par ailleurs, le projet de modification prévoit l'intégration d'un échéancier prévisionnel d'urbanisation amenant à une refonte du phasage des OAP sectorielles. Il prévoit également la prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement dans ce phasage.

4a - Clarification de l'échéancier prévisionnel d'urbanisation

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Un phasage prévisionnel de réalisation des OAP avait été défini lors de l'élaboration du PLUCom. Celui-ci doit être revu pour tenir compte des évolutions du projet depuis l'approbation du document en 2020. En effet, le phasage a pu être modifié en raison des difficultés foncières, techniques ou financières rencontrées par les porteurs de projet sur des opérations.

Il est donc proposé une refonte complète de l'échéancier prévisionnel de réalisation des OAP afin de tenir compte de ces évolutions.

Un phasage est attribué à chaque OAP sur la base suivante :

- Phase 0 = Opérations en cours, correspondant à des autorisations d'urbanisme en cours d'instruction ou délivré sur 2023-2024
- Phase 1 = Opérations à réaliser à très court terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2024
- Phase 2 = Opérations à réaliser à court terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2025
- Phase 3 = Opérations à réaliser à moyen terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2026
- Phase 4 = Opérations à réaliser à long terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2027 et après
- Phase 5 = Phasage d'opération indéterminé. Le phasage est indéterminé pour les OAP dites « incitatives », concernant des opérations de moins de 10 logements sur un foncier privé et dont les délais de sorties sont aléatoires. Il peut aussi concerner des OAP sur des secteurs d'équipement qui sont très larges (ex : pôle d'excellence sportive).

L'échéancier est organisé par destination (économie, équipement, habitat). Il est récapitulé dans les tableaux ci-dessous.

En parallèle, le chapitre « programmation » de chaque OAP est revu pour tenir compte de ce nouvel échéancier.

En complément, l'échéancier comprend également un calendrier prévisionnel d'ouverture des zones 2AU, bien qu'elles ne soient pas couvertes par une OAP. Il s'agit d'une estimation qui tient compte de l'échéancier de réalisation des potentiels de renouvellement urbain et des zones 1AU. Toutefois, l'ouverture de chaque zone 2AU fera l'objet d'une procédure spécifique, qui s'appuiera si besoin sur la réalisation des études environnementales nécessaires et la production d'une justification argumentée qui sera réalisée à l'occasion de ces procédures.

Cet échéancier ne saurait tenir compte des objectifs de la loi dite « Climat-Résilience » relatifs au Zéro Artificialisation Nette. Ces objectifs seront intégrés au Plan Local d'Urbanisme de Le Mans Métropole au cours d'une prochaine adaptation dans le cadre des délais prévus par la loi, en lien avec les orientations fixées dans le SRADDET et dans le prochain SCoT du Pays du Mans. C'est également la raison pour laquelle cet échéancier ne va pas plus précisément au-delà de 2027, date à laquelle le PLUi devra intégrer ces objectifs.

Phasage prévisionnel des OAP à vocation économique

Commune	Nom OAP	Zonage	Phasage
Trangé	Etoile III	U éco 1 1 AU éco 1	0 en cours
Sargé-lès-Le Mans	ZAC de La Pointe II	1 AU éco 3	0 en cours
Coulaines	Bel Air - Rue Victor Schoelcher	1 AU éco 3	1 à partir de 2024
La Milesse	La Mare (Base de vie Eiffage)	1 AU éco 3	1 à partir de 2024
Rouillon	Le Vieil Hêtre	1 AU éco 1	1 à partir de 2024
Sargé-lès-Le Mans	La Mare aux Bœufs	1 AU éco 3	2 à partir de 2025
Trangé	Rue des Hapelières	1 AU éco 3	2 à partir de 2025

Phasage prévisionnel des OAP à vocation d'équipements

Commune	Nom OAP	Zonage	Phasage
Trangé	Le Pré de La Bourdaisière	1 AU équip	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Pré de L'Anjuinière	1 AU équip	1 à partir de 2024
Le Mans	Chemin de l'Etre des Prés	U équipement	1 à partir de 2024
Saint-Georges-du-Bois	Champ Long de Trompe Souris	1 AU équip	4 à partir de 2027
Le Mans	Pôle d'excellence sportive - Le Mans Resort	U 24 heures U éco 1	5 indéterminé
Pruillé-le-Chétif	Asnillé	1 AU équip	5 indéterminé
Ruaudin	Chemin de La Lande de Saint-Pierre	1 AU équip	5 indéterminé

Phasage prévisionnel des OAP à vocation d'habitat ou mixte

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Aigné	La Métairie	1 AU mixte	30	Tranche 1 : 0 / en cours Tranche 2 : 2 / à partir de 2025
Aigné	Maquère	U mixte 1	16	1 à partir de 2024
Allonnes	Cœur de ville	U mixte 1	160	0 en cours
Allonnes	Boulevard Pasteur	U mixte 1	20	1 à partir de 2024
Allonnes	Quartier du Marin	U mixte 1	20	2 à partir de 2025
Allonnes	ZAC de La Bussonnière - Secteur des Perrières	1 AU mixte	228	Tranches 1 et 2 : réalisées Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Arnage	Chemin de La Grande Ecobue	U mixte 1	15	0 en cours
Arnage	Bords de Sarthe	U mixte 1	40	1 à partir de 2024
Arnage	La Tête Noire	U mixte 1	10	4 à partir de 2027
Arnage	Place de La Gautrie	U mixte 1	25	4 à partir de 2027
Arnage	La Héronnière	1 AU mixte	210	4 à partir de 2027
Champagné	Site des Tours - Ancien LBC	U mixte 1	95	Site des Tours : 0 / en cours Ancien LBC : 2 / à partir de 2025
Champagné	Vaudrou III	1 AU mixte	150	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 3 / à partir de 2026

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Champagné	Chemin des Sables	U mixte 1	4	5 indéterminé
Champagné	Rue Louis Aragon	U mixte 1	10	5 indéterminé
Champagné	Rue Saint-Exupéry	U mixte 1	3	5 indéterminé
Chaufour-Notre-Dame	Chemin de La Chapelle	U mixte 1	3	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Le Petit Plessis	1 AU mixte	35	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Rue du Chêne Vert	U mixte 1	15	1 à partir de 2024
Chaufour-Notre-Dame	Sud route du Mans	U mixte 1	15-20	2 à partir de 2025
Chaufour-Notre-Dame	Les Maisons Rouges	U mixte 1	8	5 indéterminé
Coulaines	Route de l'Arpent	U mixte 1 N	55	0 en cours
Coulaines	Hameau Richemont	U mixte 1	10	0 en cours
Coulaines	Rue de Kitty Hawk	U mixte 1	24	L'opération est en cours (phase 0). Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.
Coulaines	Rue de Belle Ile	U mixte 1	80	2 à partir de 2025
Coulaines	Centre-ville	U mixte 1	170	Tranche 1 : 0 / en cours Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Coulaines	Espace vert rue de La Closerie	U mixte 1	3	5 indéterminé
Coulaines	Espace vert rue de l'Enclos	U mixte 1	2	5 indéterminé
Fay	Champ de Saint-Pierre	U mixte 1	5	1 à partir de 2024
Fay	Centre-Bourg	U mixte 1	20	3 à partir de 2026
Fay	Le Parc	U mixte 1	16	4 à partir de 2027

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue de la Corne	U mixte 1	5	0 en cours
La-Chapelle-Saint-Aubin	Sud du Bourg	U mixte 1 AU mixte	224	Projet résidentiel privé (secteur Nord-Est) : 1 / à partir de 2024 Dernière tranche de Cœur de Vie 2 : 2 / à partir de 2025 Croix Véron : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 4 / à partir de 2027
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue de Beausoleil	U mixte 1	6	5 indéterminé
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue Sainte-Geneviève	U mixte 1	4	5 indéterminé
La Milesse	Impasse des Surgettières	U mixte 1	20	Ancien garage : 0 / en cours Sud de l'impasse : 1 / à partir de 2024
La Milesse	Ilot Docteur Jean-Pierre Mantey	U mixte 1 U mixte 2	20	1 à partir de 2024
La Milesse	Le Grand Pré	1 AU mixte	45	2 à partir de 2025
Le Mans	Rue Bary - rue de Belfort	U mixte 1	15	0 en cours
Le Mans	Rue Prémartine	U mixte 1	180	0 en cours
Le Mans	ENGIE	OAP de Secteur d'Aménagement	200-250	0 en cours
Le Mans	ZAC du Ribay-Pavillon secteur Belle Chasse	1 AU mixte 1 AU éco 1 2 AU	400	L'opération est en cours (phase 0). Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.
Le Mans	Rue de l'activité	U mixte 1	9	1 à partir de 2024
Le Mans	Avenue Jacques Maury	U mixte 1	40	1 à partir de 2024
Le Mans	Espace vert rue Alfred de Vigny	U mixte 1	10	1 à partir de 2024

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Le Mans	Rue d'Alembert	U mixte 1	45	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue des Lavandières	U mixte 1	20	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue des Sablons	U mixte 1	22	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Rodolphe Diesel	U mixte 1	12	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Voltaire - rue des Jardins	U mixte 1	15	1 à partir de 2024
Le Mans	Novaxud	U mixte 1	80	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Charles Faroux	U mixte 1	120	2 à partir de 2025
Le Mans	Avenue Geneslay - boulevard Rousseau	U mixte 1	30	2 à partir de 2025
Le Mans	Collège Le Ronceray	U mixte 1	20	2 à partir de 2025
Le Mans	Arsenal / Marais	OAP de Secteur d'Aménagement	700	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Le Mans	ZAC de La Cartoucherie	U mixte 1	400	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Le Mans	Rue de Ruaudin	U mixte 1	20	3 à partir de 2026
Le Mans	Avenue Durand - rue de Laigné	U mixte 1	100	3 à partir de 2026
Le Mans	Espace vert rue d'Isaac - rue de Casablanca	U mixte 1	30	3 à partir de 2026
Le Mans	Rue de l'Ardoise	U mixte 1	30	3 à partir de 2026
Le Mans	Rue de la Solitude	U mixte 1	100	3 à partir de 2026
Le Mans	Espace vert chemin de Montaigu	U mixte 1	6	5 indéterminé
Le Mans / Yvré l'Evêque	Les Perrières - Béner	U infrastructures 1 AU mixte 1 AU éco 2 N	180	1 à partir de 2024

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Mulsanne	Chemin du Tertre	U mixte 1	8	5 indéterminé
Mulsanne	Rue des Pins	U mixte 1	5	5 indéterminé
Pruillé-le-Chétif	Le Sorbier	1 AU mixte	30	0 en cours
Pruillé-le-Chétif	La Forfaitière	1 AU mixte 2 AU	61	Secteur en 1AU : 0 / en cours Secteur en 2AU : voir tableau échéancier 2AU
Pruillé-le-Chétif	La Bujerie	U mixte 1	10	2 à partir de 2025
Pruillé-le-Chétif	Route du Mans	U mixte 1	2	5 indéterminé
Rouillon	Sud Orée des Bourdonnières	U mixte 1	18	0 en cours
Rouillon	Chemin de La Pointe	1 AU mixte	65	0 en cours
Ruaudin	La Touchette	U mixte 1	10	1 à partir de 2024
Ruaudin	Allée de La Vallée - La Papinière	U mixte 1	45	3 à partir de 2026
Ruaudin	Chemin de La Guyonnière	U mixte 1	6	3 à partir de 2026
Ruaudin	Rue des Taillis	1 AU mixte	18	4 à partir de 2027
Ruaudin	ZAC du Grand Plessis	U mixte 1 1 AU mixte 2 AU N	68	Secteur centre bourg : 1 / à partir de 2024 Secteur Sud Est, rue de la Bouchardière : 3 / à partir de 2026
Ruaudin	Route de Mulsanne	U mixte 1	3	5 indéterminé
Ruaudin	Rue des Primevères	U mixte 1	4	5 indéterminé
Saint-Georges-du-Bois	La Croix Sainte-Appoline	U mixte 1	5	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	La Raserie	U mixte 1	3	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	Le Clos des Hayes	U mixte 1	40	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	Champ de La Grange	1 AU mixte	41	0 en cours

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Saint-Georges-du-Bois	Val de l'Orne	1 AU mixte 2 AU N loisirs N	84	Secteur en 1AU : 0 / en cours Secteur en 2AU : voir tableau échéancier 2AU
Saint-Georges-du-Bois	Les Noyers	U mixte 1	10	4 à partir de 2027
Saint-Georges-du-Bois	Rue de Sablé	U mixte 1	14	4 à partir de 2027
Saint-Georges-du-Bois	La Petite Pièce	U mixte 1	3	5 indéterminé
Saint-Saturnin	Les Surgettières	1 AU mixte	11	0 en cours
Saint-Saturnin	Les Morinières	1 AU mixte	25	0 en cours
Saint-Saturnin	Piessard / Petit Renaud	1 AU mixte U mixte 1	80	Secteur en U : 1 / à partir de 2024 Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Saint-Saturnin	Impasse des Chanoines	U mixte 1	5	5 indéterminé
Sargé-lès-Le Mans	Ouest Puits Lauriau	1 AU mixteN	96	0 en cours
Sargé-lès-Le Mans	Hameau Saint-Roch	N hameau	15	2 à partir de 2025
Sargé-lès-Le Mans	ZAC du Pâtis	1 AU mixte	100	ZAC du Pâtis : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024 AP 68 : 2 à partir de 2025 AP 75 : 5 (indéterminé)
Sargé-lès-Le Mans	Entrée de bourg Sud	U mixte 1	4	5 Indéterminé

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Sargé-lès-Le Mans	Impasse des Sablons	U mixte 1	3	5 indéterminé
Trangé	Le Roux (ZAC multi-sites)	1 AU mixte	49	0 en cours
Trangé	La Perrière (ZAC multi-sites)	1 AU mixte	53	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 4 / à partir de 2027
Trangé	Hameau de Rome	N hameau	4	5 indéterminé
Trangé	Le Fresne	U mixte 1	8	5 indéterminé
Trangé	Les Maisons Rouges	U mixte 1	2	5 indéterminé
Yvré-l'Eveque	Rue de Parence - ancienne usine GFL	U mixte 1 N équipement	20	1 à partir de 2024
Yvré-l'Eveque	Beaulieu	1 AU mixte	130	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024
Yvré-l'Eveque	ZAC Halle de Brou - route de Charot	1 AU mixte 2AU N	166	Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024 Secteur en 2AU : voir tableau échéancier 2AU
Yvré-l'Eveque	Route de La Vallée	1 AU mixte	40	4 à partir de 2027
Yvré-l'Eveque	Boulevard Pasteur	U mixte 1	3	5 indéterminé

Phasage prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Secteurs 2AU à destination économique		
Commune	**Nom du secteur 2AU**	**Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation**
Allonnes	Route de la Suze	Après 2027
Champagné	Petit Tambour	A partir de 2024
Le Mans	Hunaudières / route de Tours	Après 2027
Trangé	Etoile Sud	Après 2027
Trangé	Etoile Est	Après 2027
Yvré l'Evêque	Polucan	Après 2027

Secteurs 2AU à destination équipement		
Commune	**Nom du secteur 2AU**	**Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation**
Coulaines	Les Plessis	Après 2027
Mulsanne	Golf	Après 2027

Secteurs 2AU à destination résidentielle ou mixte		
Commune	**Nom du secteur 2AU**	**Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation**
Aigné	Pré d'Aigne 2	Après 2027
Aigné	Les Blins	Après 2027
Aigné	Les Vallées 3	Après 2027
Allonnes	La Bussonnière	Après 2027
Champagné	Bons Enfants	Après 2027
Champagné	Les Chapelles	Après 2027
Chaufour-Notre-Dame	La Chesnaie	Après 2027
Fay	La Fontaine	Après 2027
Fay	Aigreville	Après 2027
La Milesse	Route des Robinières	Après 2027
La Milesse	Hauts de Saint Ouen	Après 2027
Le Mans	Rougemonts	Après 2027
Le Mans	Extension Belle Chasse	Après 2027
Le Mans	Grande Sapinière	Après 2027
Le Mans	Vallée St Blaise	Après 2027
Mulsanne	Grande Bouffière	Après 2027
Mulsanne	Rue du Stade	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Champ Rondeau	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Auberdière Sud	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Auberdière Nord	Après 2027
Rouillon	Orée des Bourdonnières	Après 2027
Ruaudin	Chemin de la Guyonnière	Après 2027
Saint-Georges-du-Bois	Val de l'Orne	A partir de 2024
Saint-Georges-du-Bois	Chérelle	Après 2027
Saint Saturnin	Rue de la Bruyère	Après 2027
Saint Saturnin	Mesliers	Après 2027
Saint Saturnin	Maison enfance	Après 2027
Trangé	Maison neuve	Après 2027
Yvré l'Evêque	Route de Charot	Après 2027
Yvré l'Evêque	Route de la Vallée	Après 2027

4b - Prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement

Afin d'assurer la réalisation des opérations dans de bonnes conditions techniques, il est proposé de conditionner les OAP à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés seront collectés, acheminés et traités par le système d'assainissement.

Les phrases pré-existantes dans les OAP sur les communes d'Aigné, La Milesse, Saint-Saturnin, Ruaudin, Trangé, qui conditionnaient déjà la réalisation des OAP aux études de schéma directeur de système d'assainissement sont supprimées et remplacées par cette nouvelle disposition.

Celle-ci s'applique de manière plus large à l'ensemble des OAP.

5 - AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU BOULEVARD NATURE

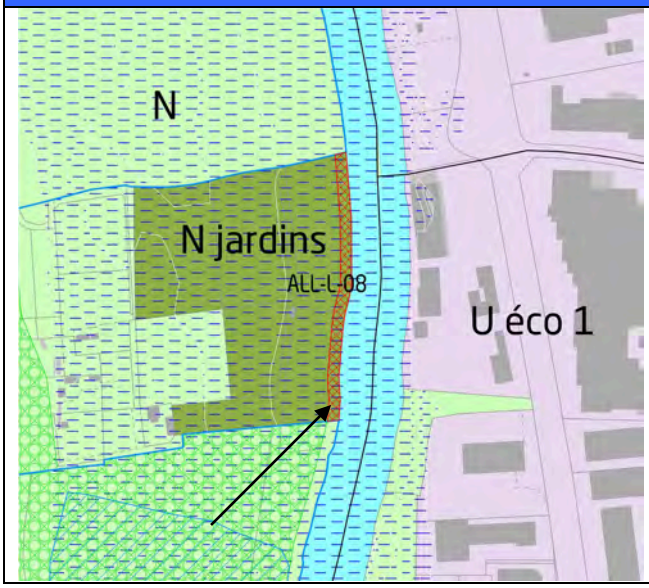
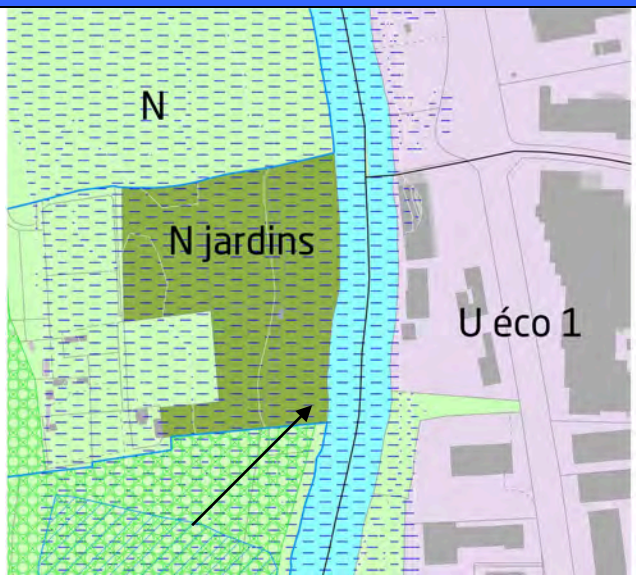
Il est proposé de procéder à l'ajustement des emplacements réservés liés au Boulevard nature en raison de :

- la réalisation des acquisitions foncières nécessaires ou des aménagements prévus,
- l'évolution du tracé du Boulevard Nature sur certains secteurs,
- la Déclaration d'Utilité Publique approuvée par l'arrêté préfectoral n°2023-0243 du 7 décembre 2023, qui, constituant un nouvel outil d'acquisition foncière, rend inutile le maintien des emplacements réservés au règlement graphique du PLUCom.

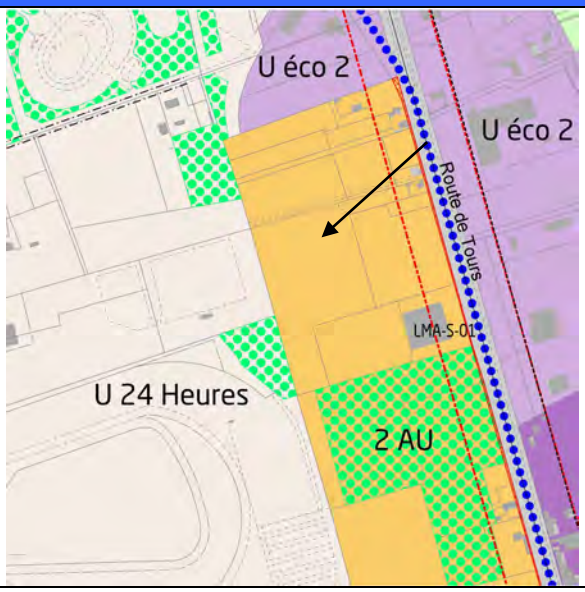
Sont ainsi supprimés les emplacements réservés suivants.

En raison des acquisitions foncières ou des aménagements déjà réalisées :

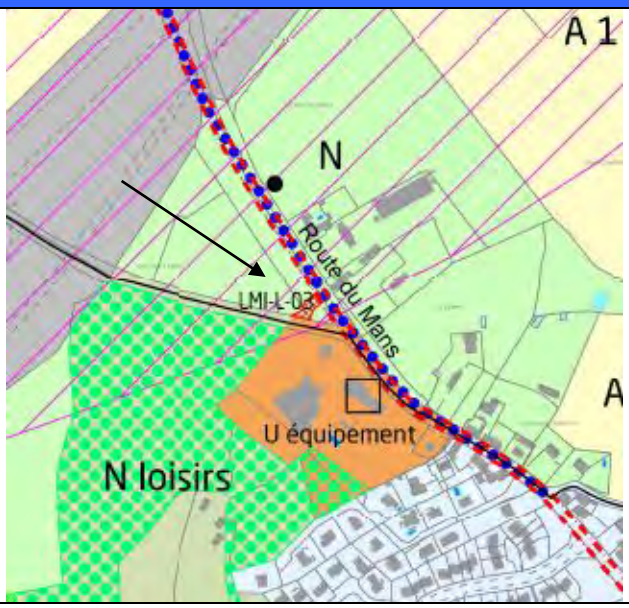
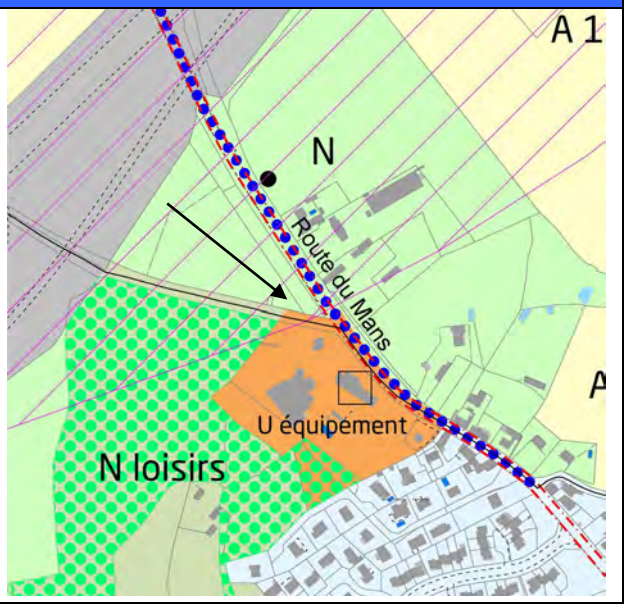
- L'emplacement réservé **ALL-L-08** pour l'aménagement du Boulevard Nature vers le Chemin des Basses Métairies sur la commune d'Allonnes est supprimé en raison de l'acquisition déjà réalisée de ces parcelles.

Pièce n°12.2 - Allonnes - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.2 - Allonnes - Plan de zonage général APRES modification
	

- L'emplacement réservé **LMA-L-06** pour l'aménagement du Boulevard Nature au chemin des Courses au Mans est supprimé en raison de l'acquisition de ces parcelles.

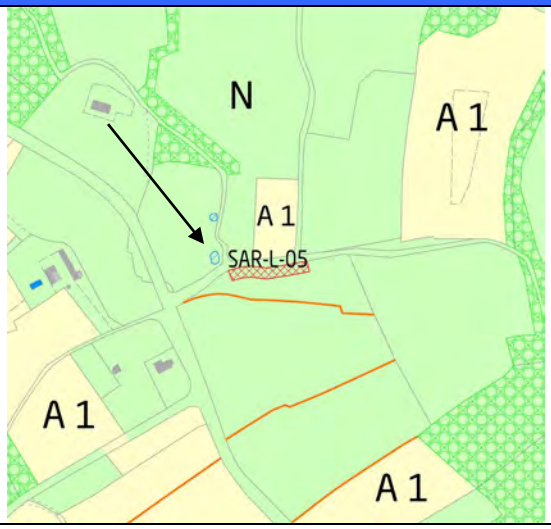
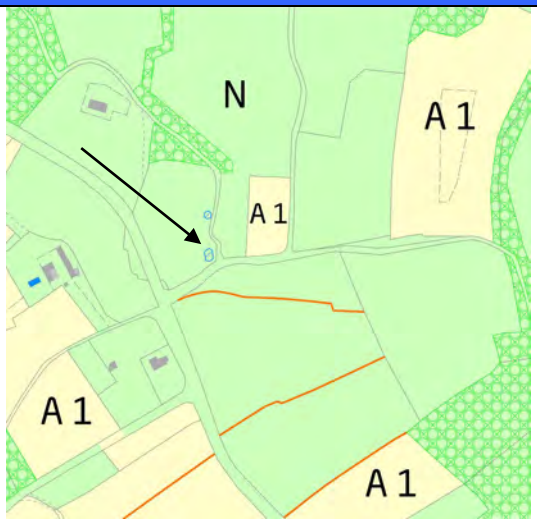
Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

- L'emplacement réservé **LMI-L-03** pour l'aménagement du Boulevard Nature sur la commune de La Milesse en limite avec La Chapelle-Saint-Aubin dans le secteur Saint-Christophe est supprimé puisque les aménagements ont déjà été réalisés.

Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général APRES modification
	

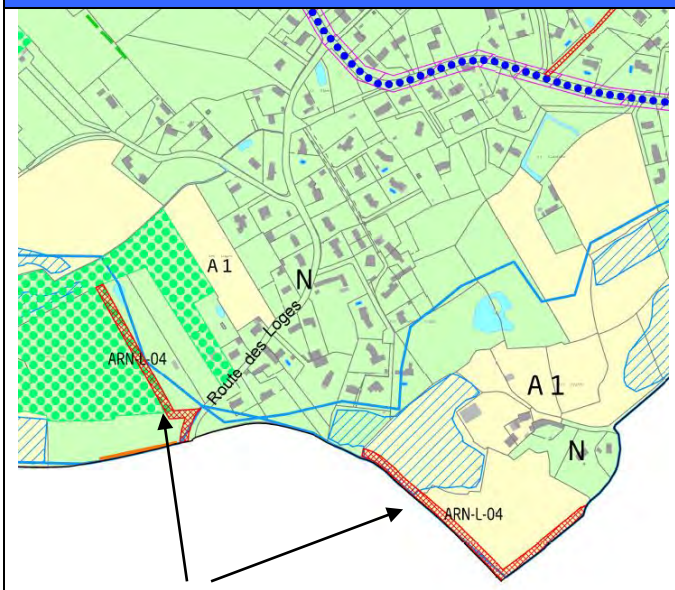
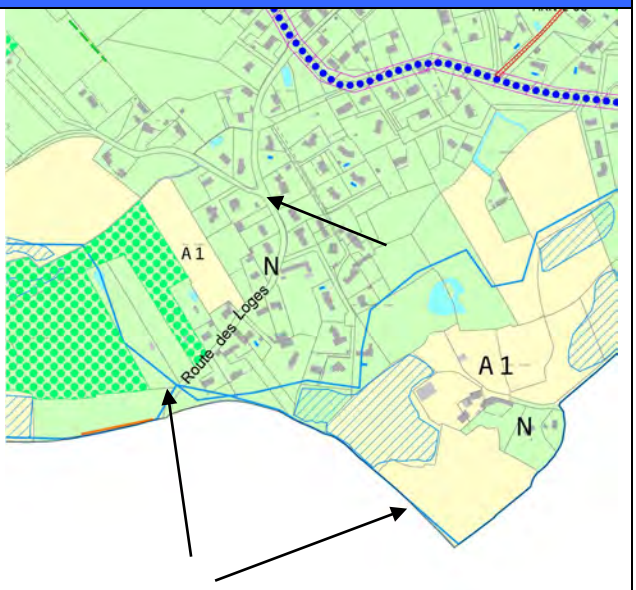
En raison de l'évolution du tracé du Boulevard Nature :

- Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé **SAR-L-05** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur CR44 sur la commune de Sargé-lès-Le Mans en raison de la modification du tracé du Boulevard Nature sur le secteur.

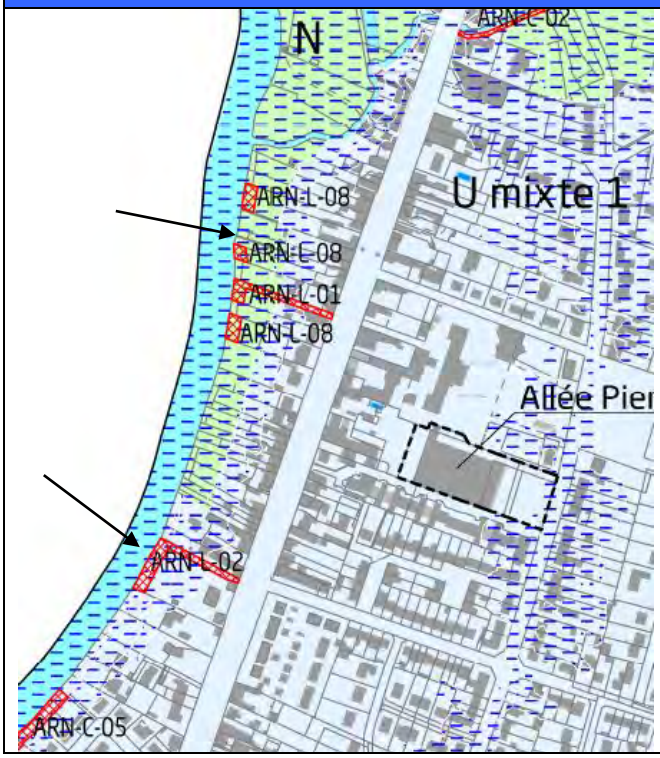
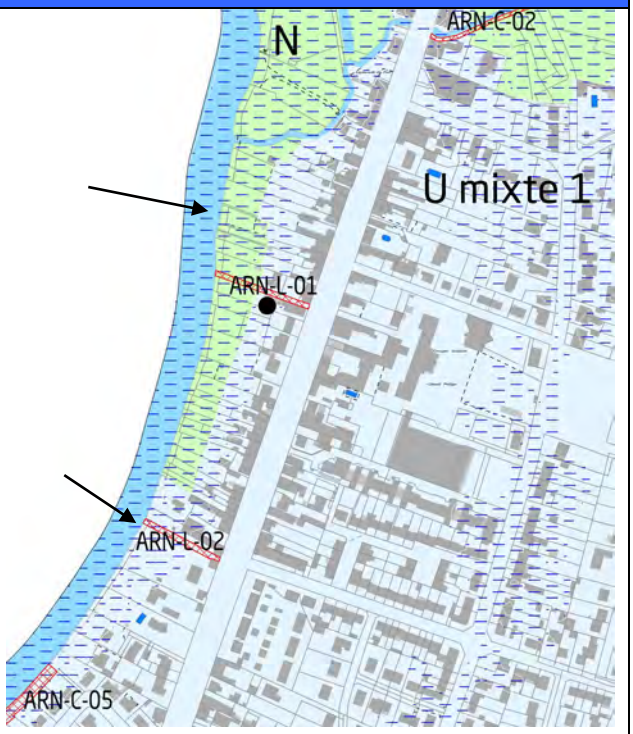
Pièce n°12.17 - Sargé-Lès-Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 - Sargé-Lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

En raison de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique constituant le nouvel outil d'acquisition foncière, sont supprimés :

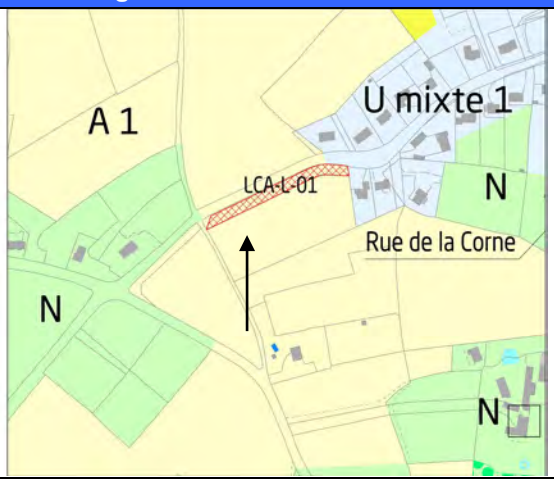
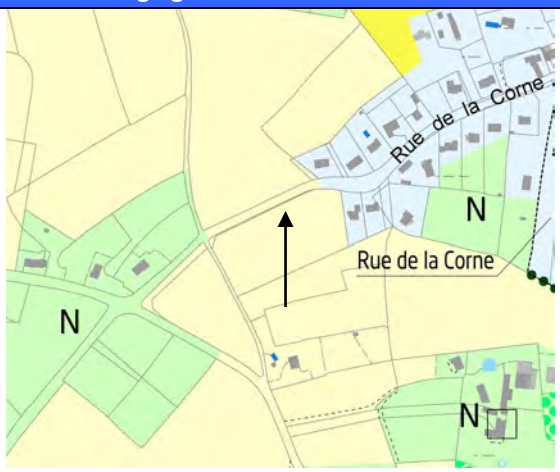
- l'emplacement réservé **ARN-L-04** pour l'aménagement du Boulevard Nature sur la commune d'Arnage en limite avec Moncé-en-Belin

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

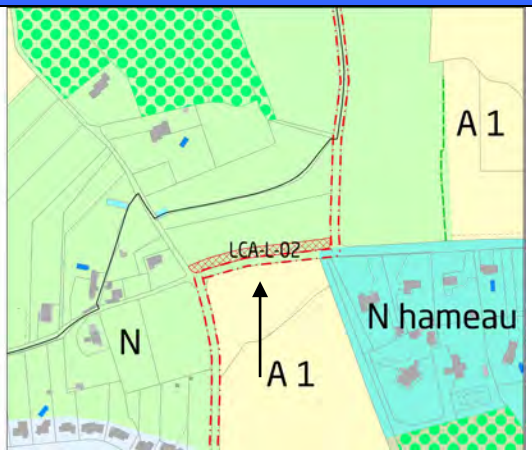
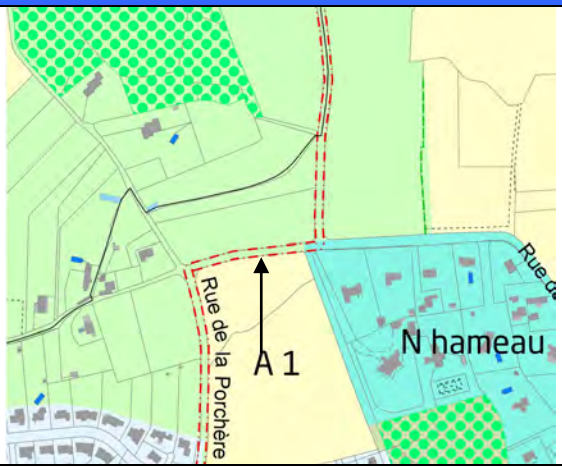
- les emplacements réservés **ARN-L-08, ARN-L-01** en partie et **ARN-L-02** en partie pour l'aménagement du Boulevard Nature en bords de Sarthe sur la commune d'Arnage

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

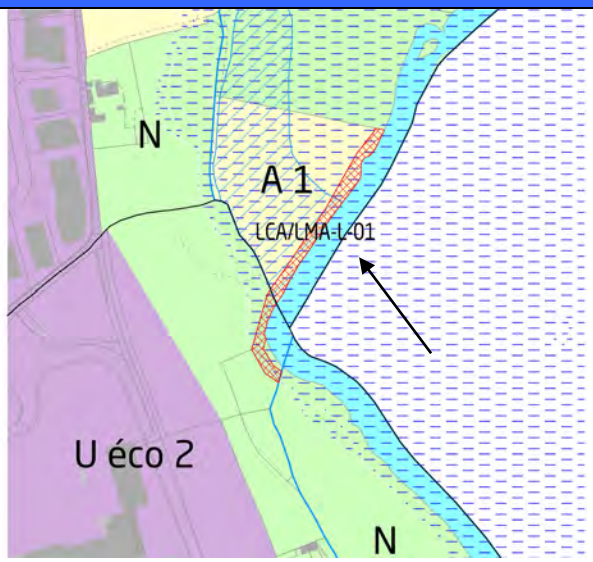
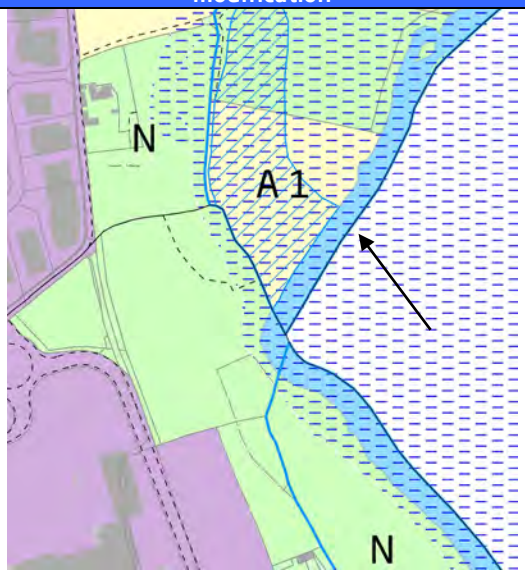
- l'emplacement réservé **LCA-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature rue de la Corne à La Chapelle-St-Aubin

Pièce n°12.8 - La Chapelle Saint-Aubin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.8 - La Chapelle Saint-Aubin - Plan de zonage général APRES modification
	

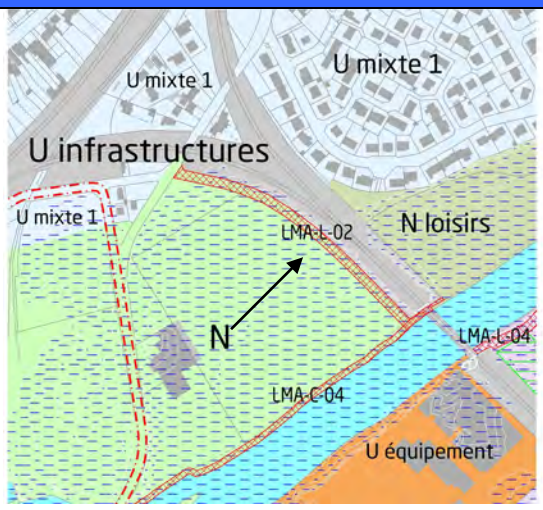
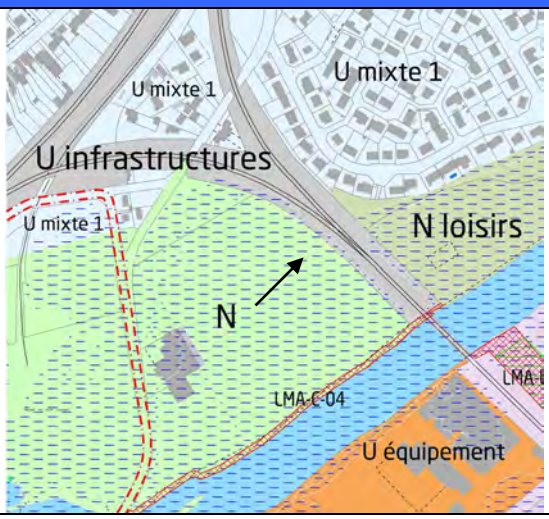
- l'emplacement réservé **LCA-L-02** pour l'aménagement du Boulevard Nature rue de Boudan à La Chapelle-St-Aubin

Pièce n°12.8 - La Chapelle Saint-Aubin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.8 - La Chapelle Saint-Aubin - Plan de zonage général APRES modification
	

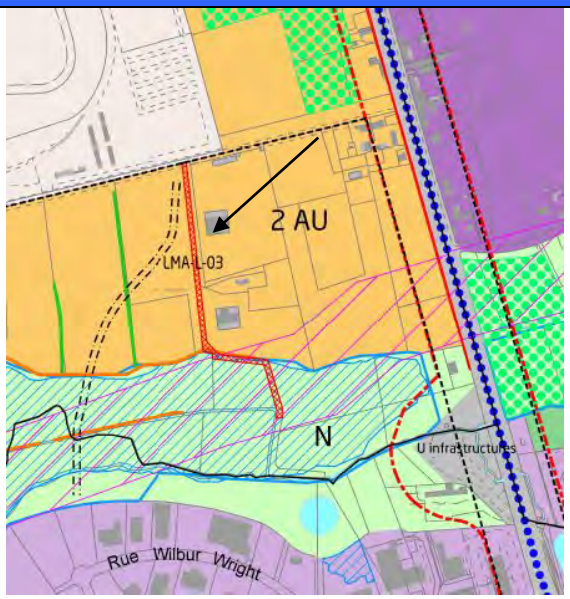
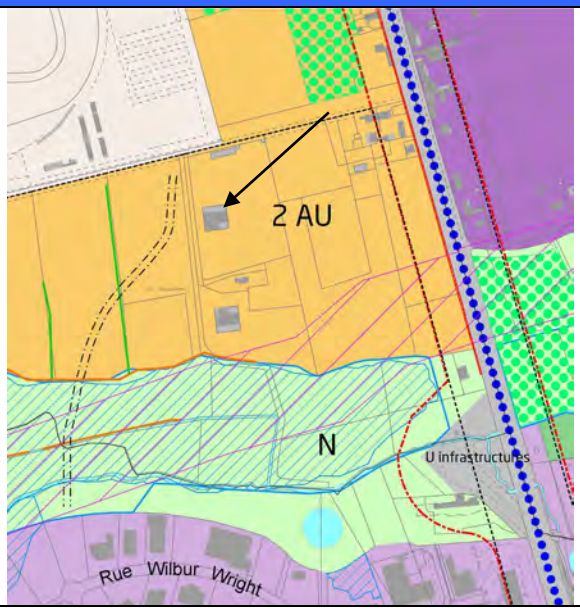
- l'emplacement réservé **LCA/LMA-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature sur les bords de Sarthe à La Chapelle-Saint-Aubin et au Mans

Pièce n°12.8 - La Chapelle Saint-Aubin et pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.8 - La Chapelle Saint-Aubin et pièce n° 12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

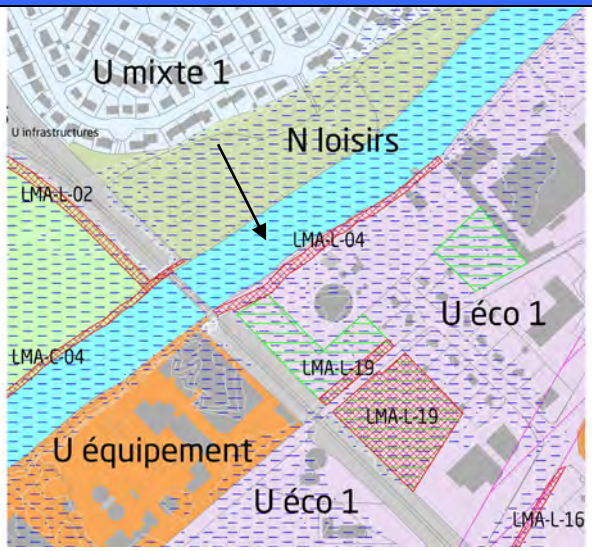
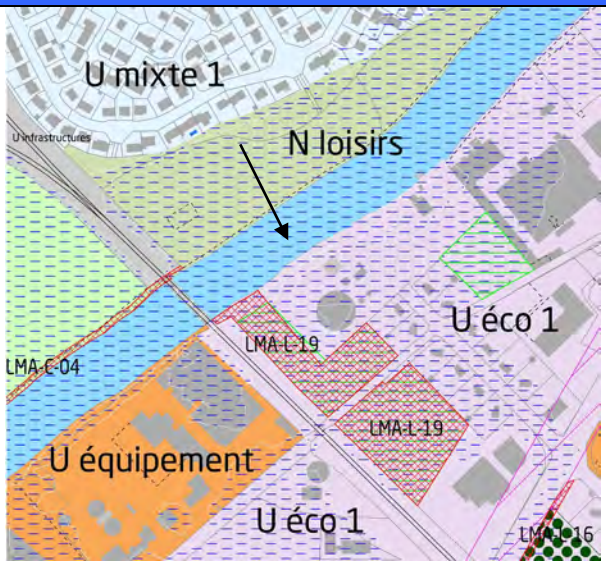
- l'emplacement réservé **LMA-L-02** pour l'aménagement du Boulevard Nature entre l'allée de la Perronnière et les bords de Sarthe au Mans

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

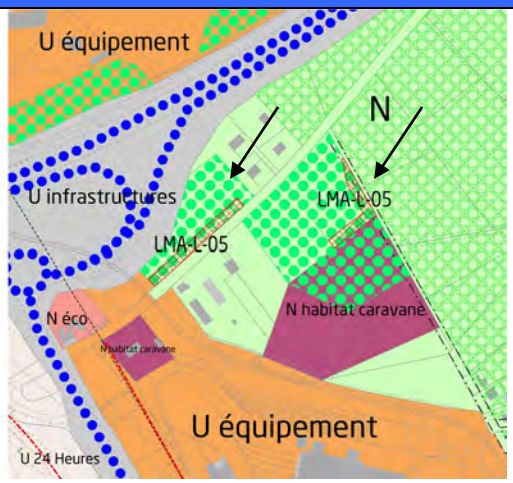
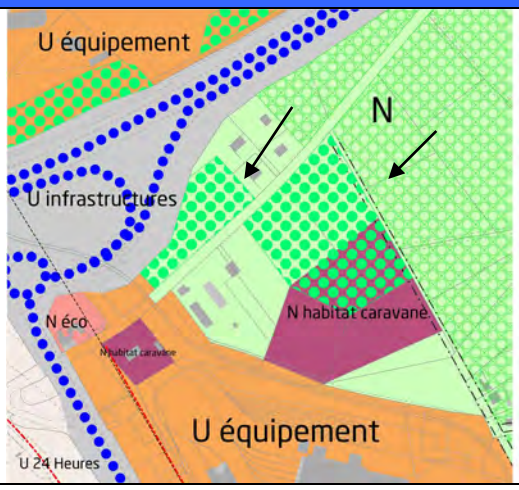
- l'emplacement réservé **LMA-L-03** pour l'aménagement du Boulevard Nature au chemin des Courses au Mans

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

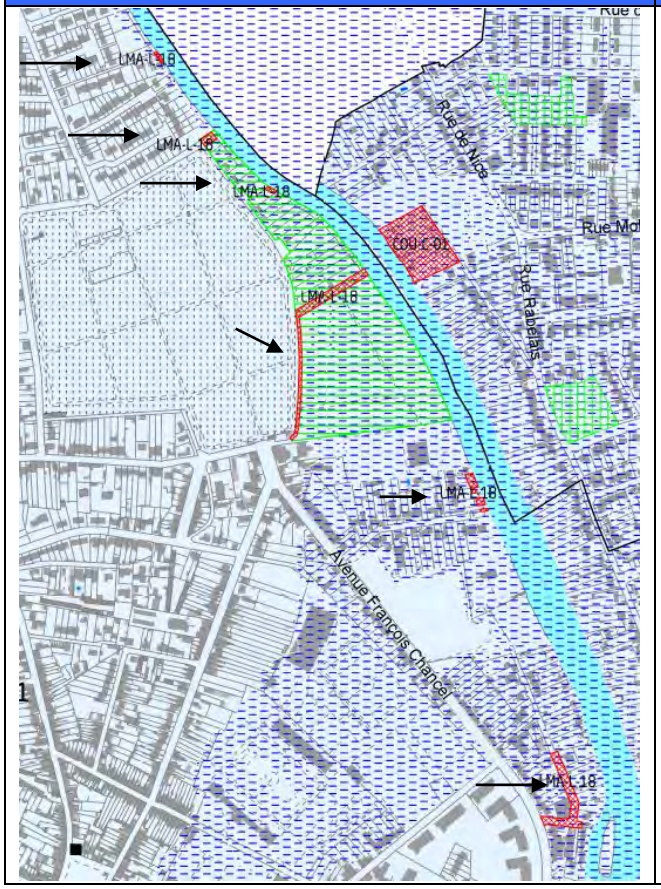
- l'emplacement réservé **LMA-L-04** pour l'aménagement du Boulevard Nature en bord de Sarthe dans le secteur de la Chauvinière au Mans

Pièce n°12.10 – Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 – Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

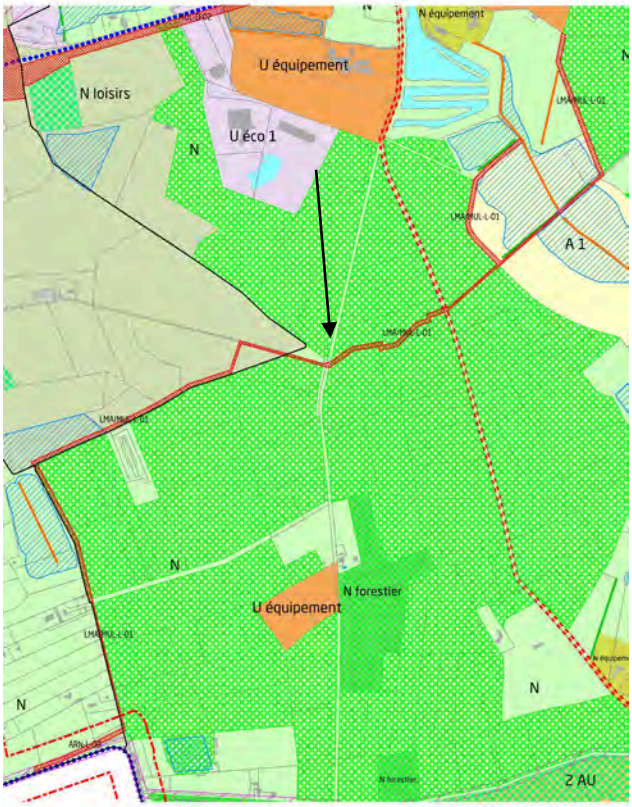
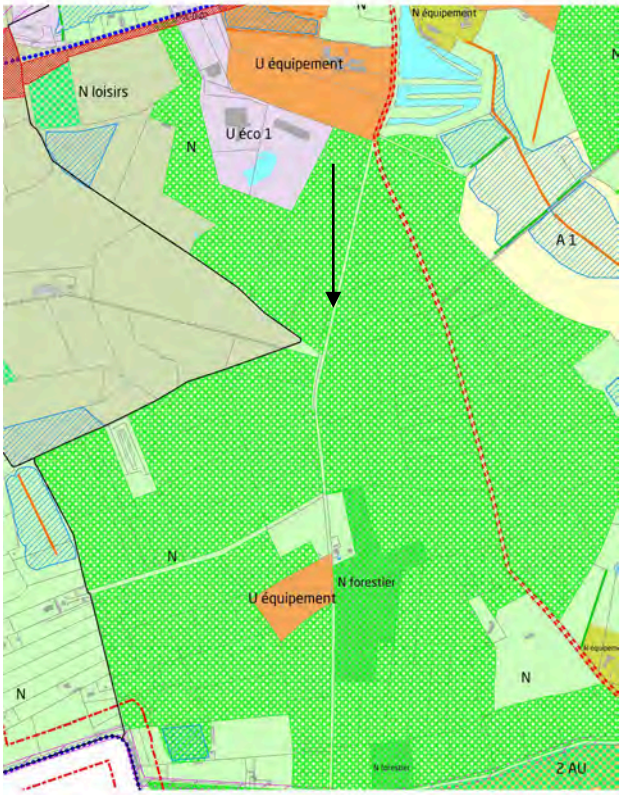
- l'emplacement réservé **LMA-L-05** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur chemin aux Bœufs au Mans

Pièce n°12.10 – Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 – Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

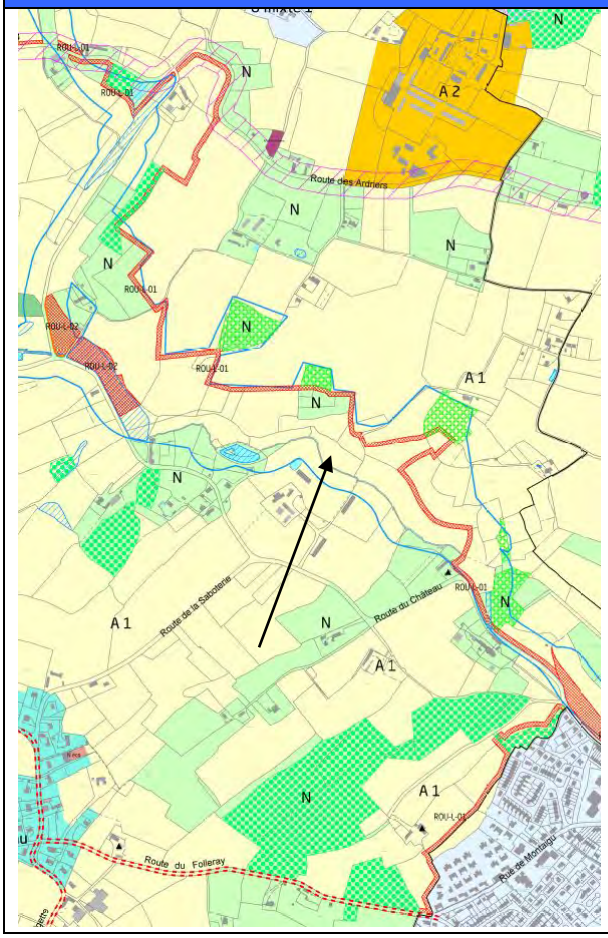
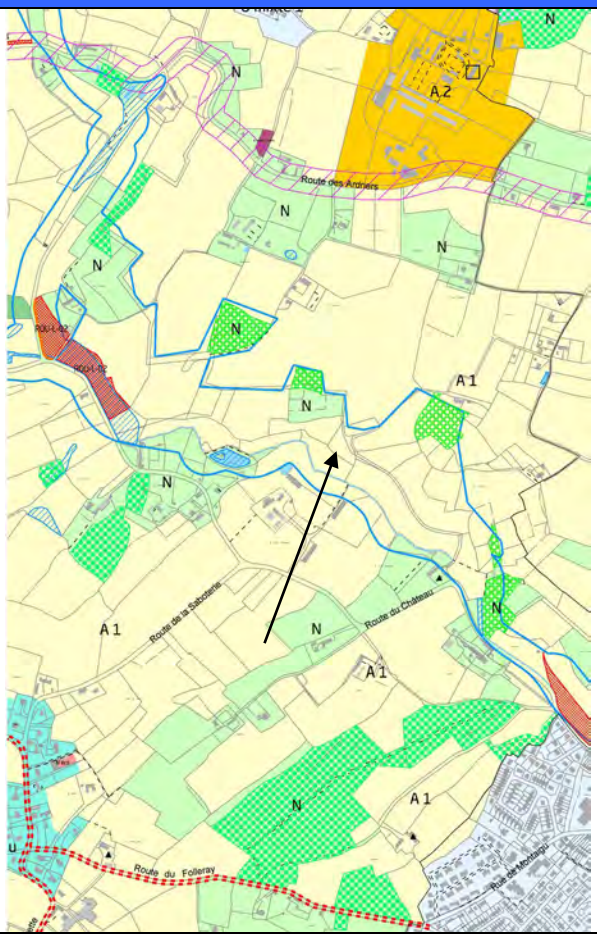
- l'emplacement réservé **LMA-L-18** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur Madeleine / Beaulieu au Mans

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

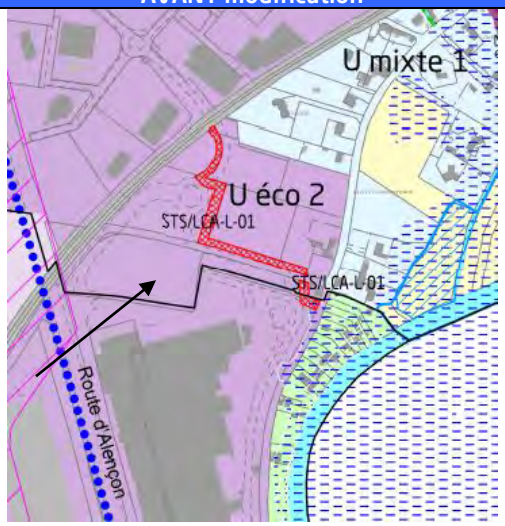
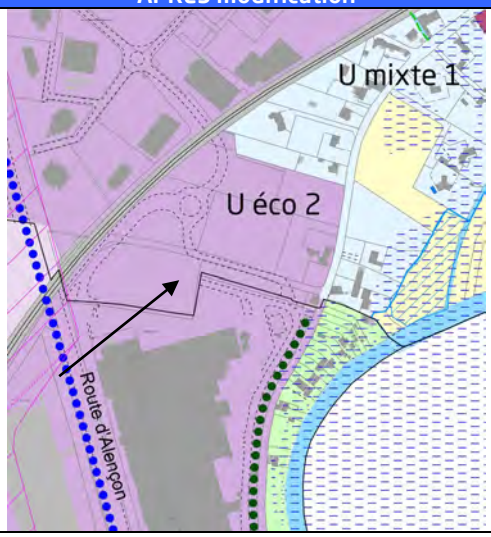
- l'emplacement réservé **LMA/MUL-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur chemin des Hunaudières sur les communes du Mans et de Mulsanne

Pièce n°12.10 - Le Mans et pièce n° 10.11 - Mulsanne - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans et pièce n° 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage général APRES modification
	

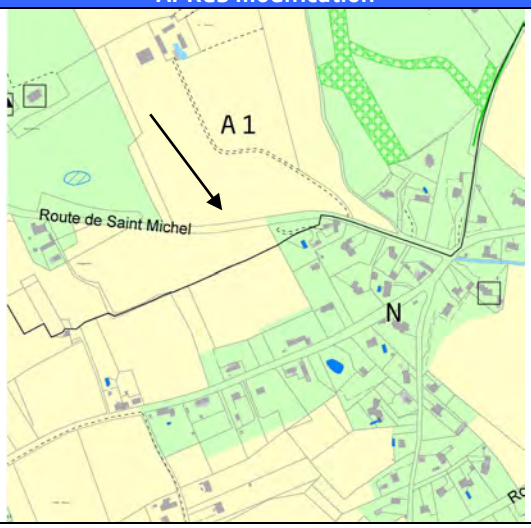
- l'emplacement réservé **ROU-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature entre les bassins de Rouillon et la route du Folleray

Pièce n°12.13 – Rouillon – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.13 – Rouillon – Plan de zonage général APRES modification
	

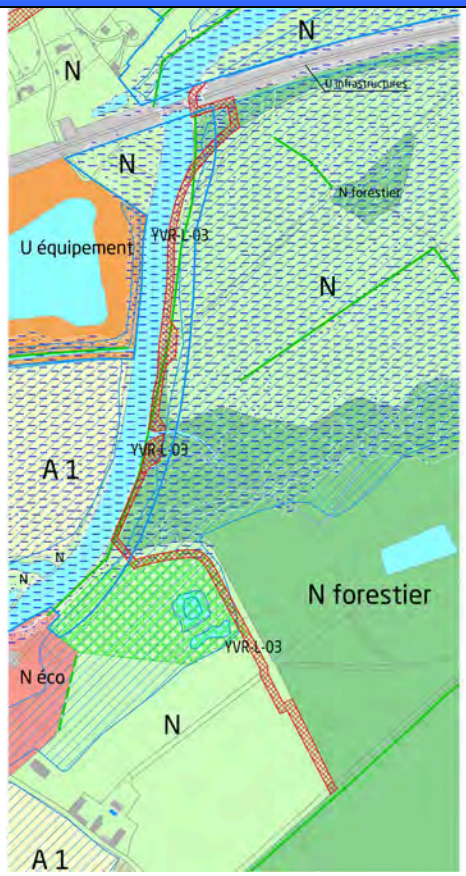
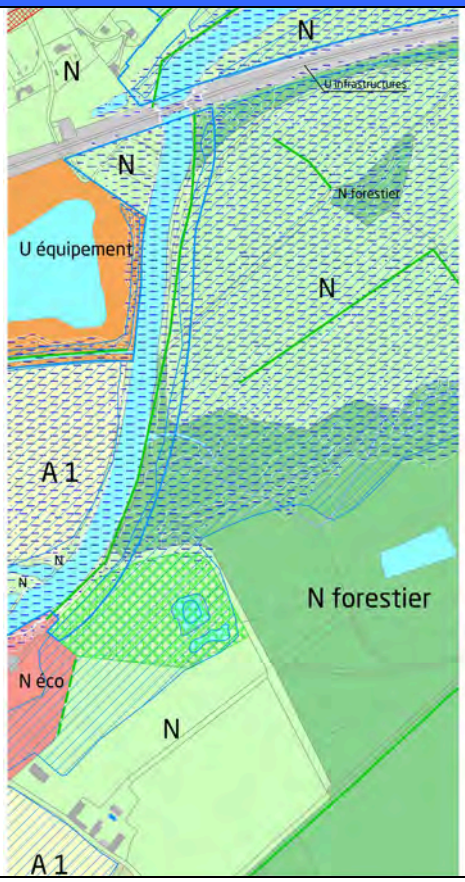
- l'emplacement réservé **STS/LCA-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur rue de Collières entre Saint-Saturnin et La Chapelle-Saint-Aubin

Pièce n°12.16 – Saint Saturnin et pièce n° 12.8 – La Chapelle Saint-Aubin – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.16 – Saint Saturnin et pièce n° 12.8 – La Chapelle Saint-Aubin – Plan de zonage général APRES modification
	

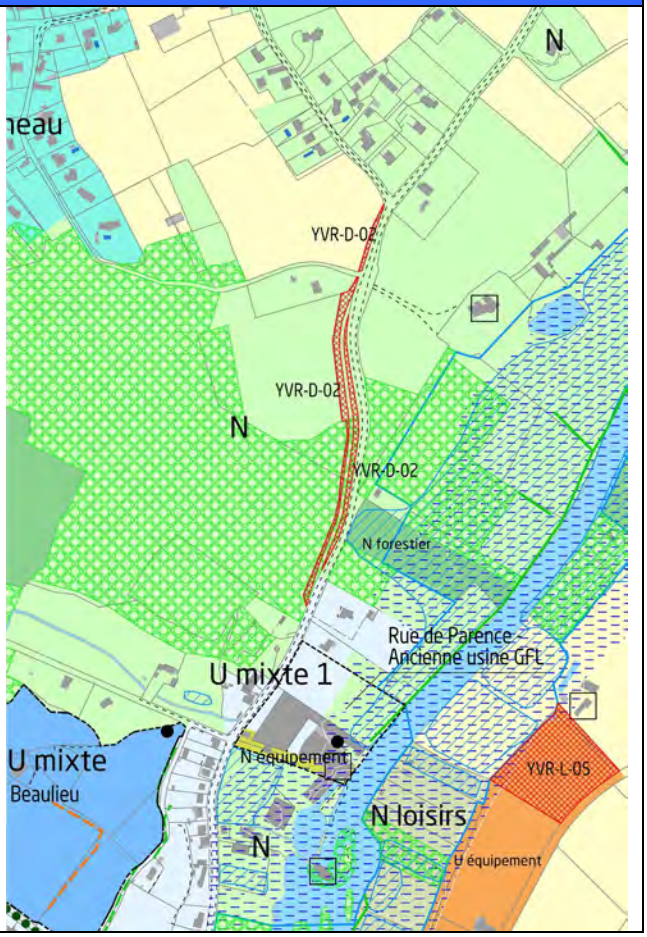
- l'emplacement réservé **SAR/YVR-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur route du Rôti sur les communes de Sargé-lès-Le Mans et Yvré l'Evêque

Pièce n°12.17 - Sargé-Lès-Le Mans et pièce n°12.19 - Yvré l'Evêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 - Sargé-Lès-Le Mans et pièce n°12.19 - Yvré l'Evêque - Plan de zonage général APRES modification
	

- l'emplacement réservé **YVR-L-03** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur Bords de l'Huisne / Arche de la Nature sur la commune d'Yvré l'Evêque

Pièce n°12.19 - Yvré l'Evêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Evêque - Plan de zonage général APRES modification
	

- l'emplacement réservé **YVR-L-04** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur rue de Parence sur la commune d'Yvré l'Evêque

Pièce n°12.19 - Yvré l'Evêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Evêque - Plan de zonage général APRES modification
	

6 - ADAPTATIONS LIEES AUX PROJETS EN COURS OU A VENIR

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme prévoit des adaptations propres à chaque commune et liées aux projets en cours ou à venir sur l'ensemble du territoire.

Ces adaptations décrites ci-après concernent :
- le zonage, les emplacements réservés, le patrimoine protégé, les zones humides, les changements de destination (pièces n°12 – Plans de zonage, et pièce n° 11 – Liste des emplacements réservés)
- les hauteurs (pièces n°13 – Plans des hauteurs),
- le coefficient nature (pièces n°14 – Plans du coefficient nature)
- les OAP sectorielles (pièces n°8.3)
- les OAP de secteurs d'aménagement (pièces n°8.4)
- le règlement littéral (pièce n°10.1).

Bilan des adaptations du zonage

Le projet de modification n°2 propose des modifications du zonage qui conduisent notamment à :
- une augmentation totale de 60 ha des zones naturelles et de 5 ha de la zone agricole,
- une réduction totale de près de 10 ha des zones urbaines et 57 ha des zones à urbaniser.

Ces modifications s'appuient sur une volonté générale de préservation des espaces naturels et agricoles.

Comme le montre le tableau suivant, elles ne bouleversent pas la répartition des zones dans le total des surfaces et ne modifient donc pas l'équilibre général du projet.

Au sein des zones urbaines, plusieurs mouvements de zonage sont réalisés, dont notamment :
- une suppression des zones U mixte 2 a et b (plus de 121 hectares) au profit de la zone U mixte 1, qui conduit in fine à une augmentation de sa surface. Cette augmentation apparente masque une réduction de la zone U mixte 1 au profit principalement de la zone U mixte 3 sur le sud du bourg de La Milesse (13 hectares) ;
- une réduction de la zone U éco 1 au profit de la zone naturelle générale sur le secteur des Trémelières à Allonnes (10,8 ha) et sur le secteur Nord du Mans (1,2 ha) ;
- le passage de zones 1AU en zones U dû à la réalisation de certains projets d'urbanisation (Petite Pelouse sur Arnage, Oseraie sur Rouillon) ou aux changements d'orientations sur certains secteurs (une partie du secteur du Fouillet sur Le Mans, le chemin de l'Être des Prés sur Le Mans).

La réduction des zones à urbaniser est due principalement à l'abandon de l'urbanisation (passage en zones naturelles ou agricoles) des secteurs du Grand Plessis à Ruaudin (12,5 ha), du Fouillet au Mans (21,8 ha) et du sud de l'Hippodrome au Mans (14,4 ha).

Ces réductions des zones urbaines et à urbaniser se font au profit principalement des zones naturelles :
- 39 hectares pour la zone naturelle générale, issus notamment des secteurs des Trémelières à Allonnes (10,8 ha), du Grand Plessis à Ruaudin (9 ha), du Fouillet au Mans (17 ha) ;
- près de 17 hectares pour la zone N loisirs, issus des secteurs du Grand Plessis à Ruaudin (3 ha), du sud de l'Hippodrome du Mans (14 ha).

Environ 5 hectares sont redonnés à la zone agricole générale (A1) pour corriger des erreurs de zonage sur le site de la Sovopa à Aigné (4,6 ha) et du centre équestre à Allonnes (0,6 ha).

Enfin, très peu de changements sont réalisés dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) : un secteur N équipement est transformé en secteur N éco sur Pruillé le Chétif (0,6 ha), un secteur N habitat Caravane est créé sur le secteur du Fouillet au Mans (0,6 ha).

	PLUi en vigueur (Modification n°1)		Projet de modification n°2		Différence Actuel - Modification	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
Les zones urbaines	**8 661,37**	**32,3%**	**8 652,02**	**32,3%**	**-9,35**	**0,0%**
U mixte 1	4 638,94	17,3%	4738,71	17,7%	99,8	0,37%
U mixte 2a	41,85	0,2%	0,00	0,0%	-41,9	-0,16%
U mixte 2b	79,76	0,3%	0,00	0,0%	-79,8	-0,30%
U mixte 3	37,18	0,1%	50,86	0,2%	13,7	0,05%
U éco 1	1 448,30	5,4%	1438,66	5,4%	-9,6	-0,04%
U éco 2	283,65	1,1%	282,41	1,1%	-1,2	0,00%
U éco 3	146,85	0,5%	142,23	0,5%	-4,6	-0,02%
U équipement	810,13	3,0%	811,83	3,0%	1,7	0,01%
U 24H	277,45	1,0%	277,45	1,0%	0,0	0,00%
U Infrastructures	894,90	3,3%	894,90	3,3%	0,0	0,00%
OAP Secteurs d'aménagement	2,36	0,0%	14,97	0,1%	12,6	0,0
Les zones A Urbaniser	**614,71**	**2,3%**	**557,71**	**2,1%**	**-57,00**	**-0,2%**
1 AU mixte	172,88	0,6%	142,42	0,5%	-30,5	-0,11%
1 AU éco 1	22,46	0,1%	21,26	0,1%	-1,2	0,00%
1 AU éco 2	32,43	0,1%	32,43	0,1%	0,0	0,00%
1 AU éco 3	30,09	0,1%	30,09	0,1%	0,0	0,00%
1 AU équipement	9,76	0,0%	9,76	0,0%	0,0	0,00%
2 AU	347,09	1,3%	321,75	1,2%	-25,3	-0,09%
Les zones Agricoles	**9 541,16**	**35,6%**	**9 546,44**	**35,6%**	**5,28**	**0,0%**
A 1	9 405,56	35,1%	9410,84	35,1%	5,3	0,02%
A 2	31,75	0,1%	31,75	0,1%	0,0	0,00%
A 3	103,85	0,4%	103,85	0,4%	0,0	0,00%
Les zones Naturelles	**7 692,16**	**28,7%**	**7 752,60**	**28,9%**	**60,44**	**0,2%**
N	5 970,20	22,3%	6013,54	22,4%	43,3	0,16%
N forestier	1 081,02	4,0%	1081,02	4,0%	0,0	0,00%
N loisirs	584,98	2,2%	601,72	2,2%	16,7	0,06%
N jardins	29,11	0,1%	29,47	0,1%	0,4	0,00%
N terrain de loisirs	12,24	0,0%	12,24	0,0%	0,0	0,00%
N stockage	14,61	0,1%	14,61	0,1%	0,0	0,00%
STECAL	**297,01**	**1,1%**	**297,64**	**1,1%**	**0,63**	**0,0%**
N équipement	97,49	0,4%	96,89	0,4%	-0,6	0,00%
N éco	50,08	0,2%	50,68	0,2%	0,6	0,00%
N hameau	135,16	0,5%	135,16	0,5%	0,0	0,00%
N habitat caravane	14,28	0,1%	14,91	0,1%	0,6	0,00%

TOTAL	**26 806,41**	**100%**	**26 806,41**	**100%**		

Bilan des autres adaptations du règlement graphique

Le projet de modification n°2 prévoit également :

- des ajustements du plan des hauteurs pour permettre sur certains secteurs de projet de développer une offre de logement plus dense en augmentant les hauteurs autorisées,
- une augmentation du coefficient nature pour faciliter la gestion des eaux pluviales dans un secteur de hameau sur La Milesse,
- la correction ou l'ajout de périmètres de zones humides pour tenir compte d'études environnementales réalisées à l'occasion de projets,
- l'ajout ou la correction de patrimoine bâti protégé pour compléter le recensement de ce patrimoine sur le territoire,
- l'identification de 8 sites comprenant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour permettre l'évolution et la préservation d'un patrimoine rural remarquable,
- l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés pour la réalisation de projets d'aménagement publics divers.

Bilan des adaptations des OAP

En dehors des adaptations décrites dans le chapitre de la présente notice dédié au phasage des OAP et celui relatif à la gestion des eaux pluviales, d'autres modifications des OAP sont proposées :

- ajout d'une nouvelle OAP de secteur d'aménagement sur le site Arsenal / Marais au Mans,
- ajustements de l'OAP de secteur d'aménagement du site ENGIE au Mans pour tenir compte de l'avancement de projet,
- ajout de 2 nouvelles OAP sectorielles,
- suppression de 7 OAP sectorielles du fait soit de la réalisation du projet, soit de l'abandon du projet d'urbanisation, soit d'un changement d'orientation sur le secteur,
- la modification de 17 OAP sectorielles concernant leur périmètre, leurs orientations d'aménagement ou la programmation, due à l'avancement et l'évolution des projets sur ces secteurs.

Les pages suivantes présentent les modifications réalisées par commune et par secteur.

Elles peuvent constituer une notice explicative des modifications réalisées dans chaque commune pour les personnes désireuses de se renseigner sur une commune en particulier.

AIGNE

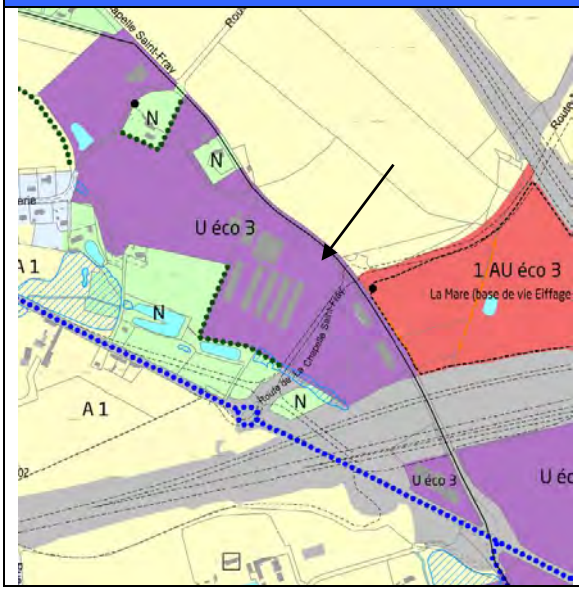
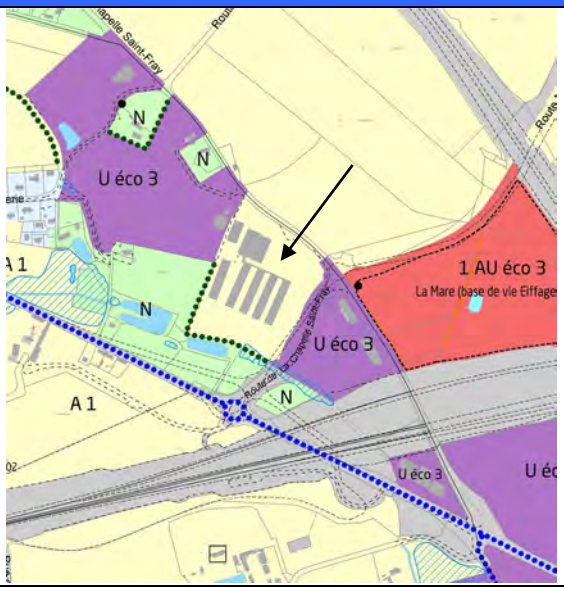
Entreprise SOVOPA / parcelle ZV 66 - Changement de zonage

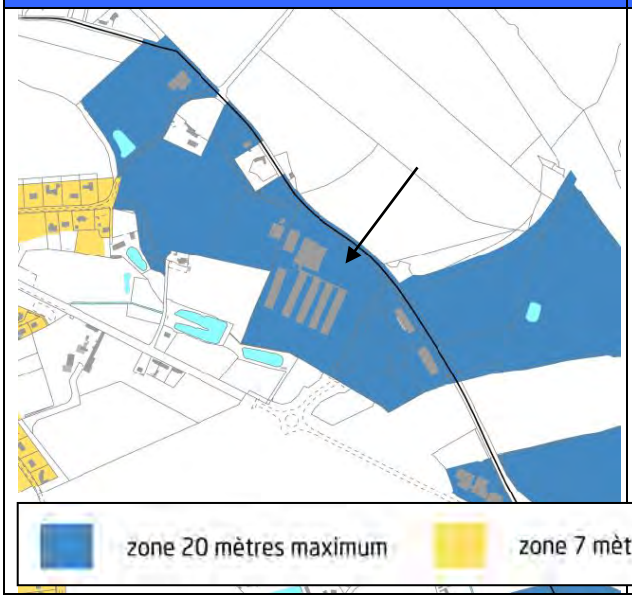
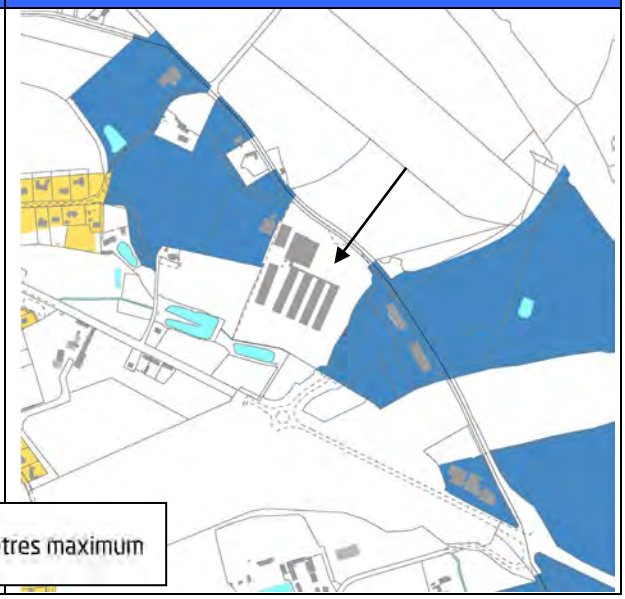
L'entreprise SOVOPA exerce sur la parcelle ZV 66 une activité d'élevage de volailles et de production d'œufs. Au moment de l'élaboration du PLUCom, la parcelle a été classée en zone Uéco3 qui correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Ce classement constitue une erreur au regard de l'activité agricole déjà en place.

Par ailleurs, la SOVOPA a pour projet de restructurer ce site en modifiant le mode d'élevage. Ce projet prévoit la destruction de bâtiments ayant subi un incendie au cours de l'année 2023, et reconstruction de bâtiments d'élevage avec davantage d'espaces pour les volailles.

Afin de corriger l'erreur de zonage d'origine, de permettre ce projet et la reprise de l'activité sur ce site, il est proposé de changer le classement de la parcelle ZV 66, actuellement en zone U éco 3, en zone agricole générale (A1).

Ce changement de zonage (plan de zonage général) entraîne également l'ajustement du plan des hauteurs qui ne règlemente que les parcelles situées en zone urbaine. La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

Pièce n°12.1 - Aigné - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.1 - Aigné - Plan de zonage général APRES modification
	

Pièce n°13.1 - Aigné – Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.1 - Aigné – Plan des hauteurs APRES modification
	

Autres ajustements concernant la commune d'Aigné

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Aigné. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

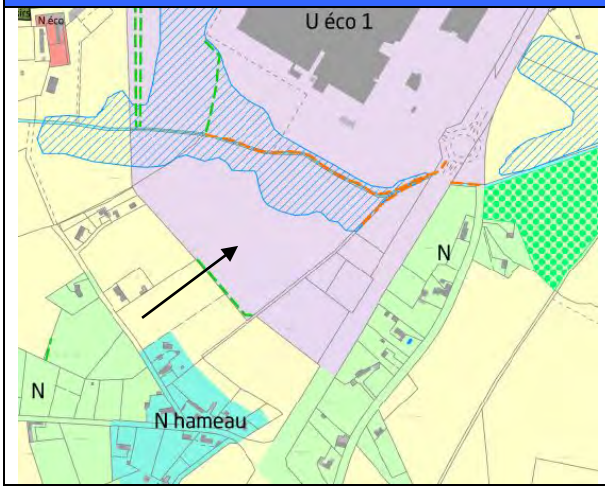
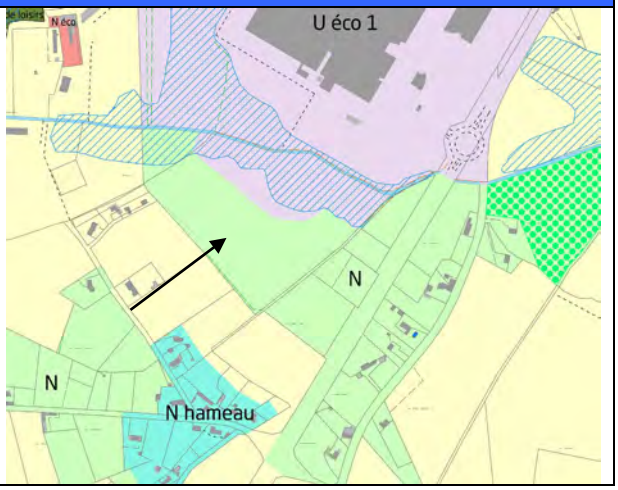
ALLONNES

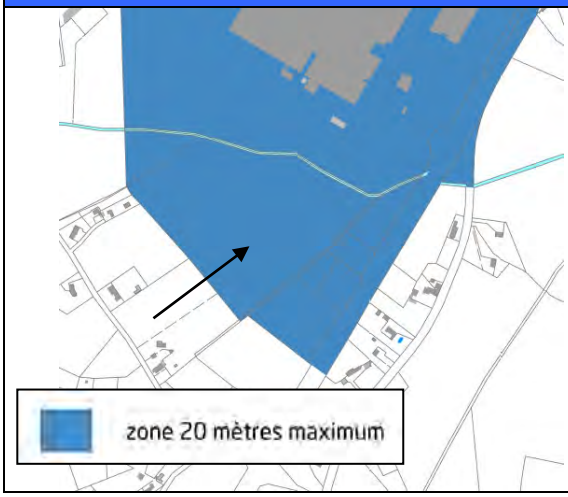
Sud ZA des Trémelières - Changement de zonage

Les parcelles ZM154, 151, 147, 149, 27 et 170 sont actuellement classées en zone Uéco1 qui correspond à une zone d'activités économiques.

Le caractère naturel de ces terrains, la présence d'une zone humide qui les sépare de la zone d'activités des Trémelières et le souhait de limiter le développement urbain sur des espaces naturels et agricoles conduisent à reclasser ces parcelles en zone Naturelle générale (N). Les bassins sont maintenus en zone U éco 1 car liés à l'activité. Ainsi, environ 10,8 hectares sont reclassés en zone N.

Ce changement de zonage (plan de zonage général) entraîne également l'ajustement du plan des hauteurs qui ne règlemente que les parcelles situées en zone urbaine.

Pièce n°12.2 b - Allonnes - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.2 b - Allonnes - Plan de zonage général APRES modification
	

Pièce n°13.2 b - Allonnes - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.2 b - Allonnes - Plan des hauteurs APRES modification
	

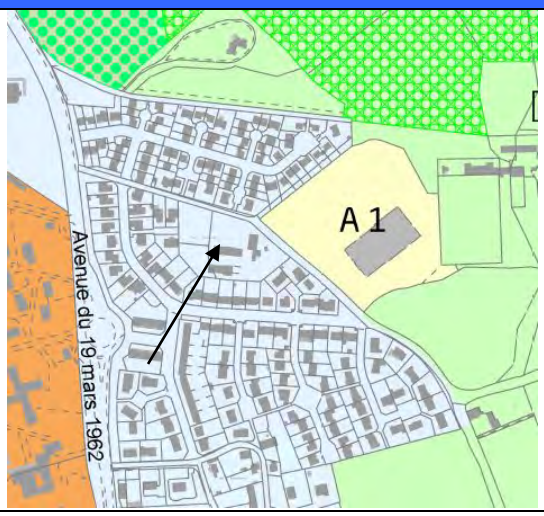
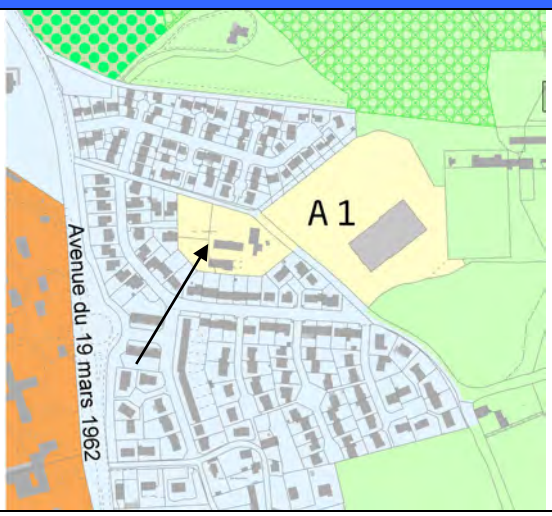
Centre équestre / parcelles BI41, 42, 43 - Changement de zonage

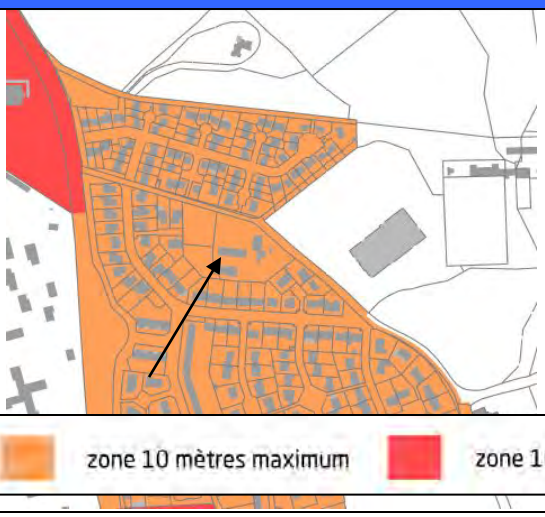
Les parcelles BI41, 42, 43 sont occupées par un centre équestre.

Elles sont actuellement classées en zone U mixte 1 qui correspond à une zone urbaine mixte générale qui couvre l'essentiel du tissu urbain déjà constitué.

Cette vocation n'est pas adaptée pour cette destination. Il est donc prévu de reclasser ces parcelles en zone Agricole générale (A1) comme le reste de l'exploitation.

Ce changement de zonage (plan de zonage général) entraîne également l'ajustement du plan des hauteurs et du plan du coefficient nature qui ne règlementent que les parcelles situées en zone urbaine.

Pièce n°12.2 b - Allonnes - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.2 b - Allonnes - Plan de zonage général APRES modification
	

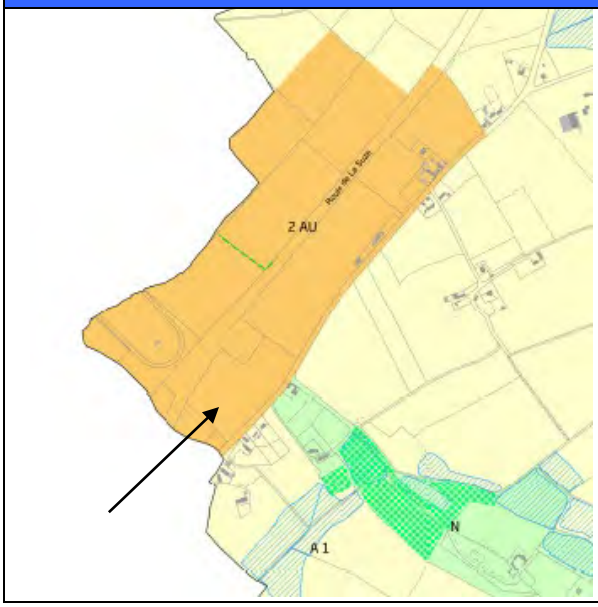
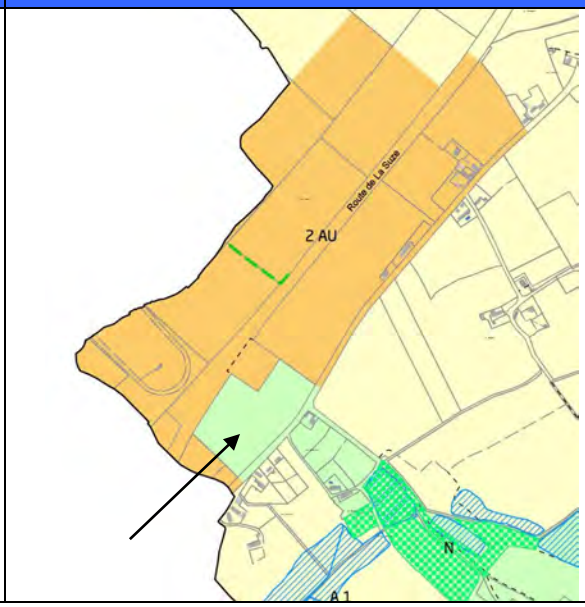
Pièce n°13.2 b - Allonnes - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.2 b - Allonnes - Plan des hauteurs APRES modification
	

Pièce n°14.2 b - Allonnes - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.2 b - Allonnes - Plan du coefficient nature APRES modification

Route de la Suze / parcelle ZL25 - Changement de zonage

La parcelle ZL25 est un terrain dégradé, impropre à l'agriculture, ayant servi pour du déblai/remblai de terres diverses pendant une vingtaine d'année. Ce type de terrain dégradé pourrait accueillir un projet de parc photovoltaïque.

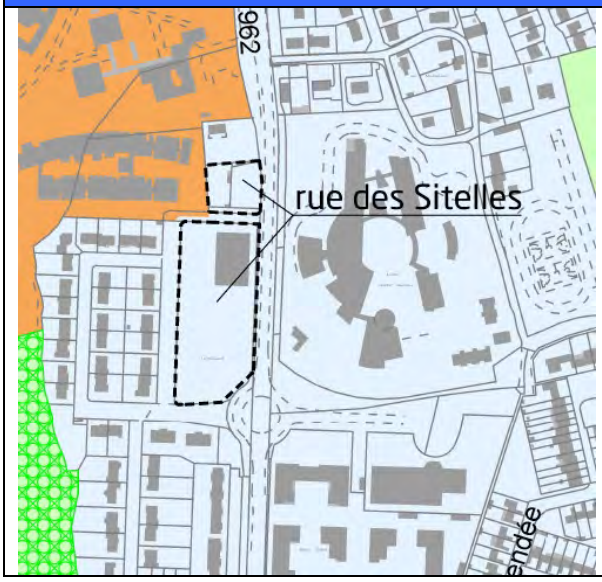
Cette parcelle de 3,5 hectares est actuellement classée en zone 2 AU, dont le règlement ne permet pas la réalisation d'un tel projet. Aussi, il est proposé de reclasser ce terrain en zone naturelle générale (N) dont le règlement autorise sous conditions les installations destinées à la production d'énergies renouvelables sur les sites dégradés tels que celui-ci.

Pièce n°12.2 b - Allonnes - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.2 b - Allonnes - Plan de zonage général APRES modification
	

OAP Rue des Sitelles – Suppression de l'OAP

L'opération de logements des Sitelles est terminée.

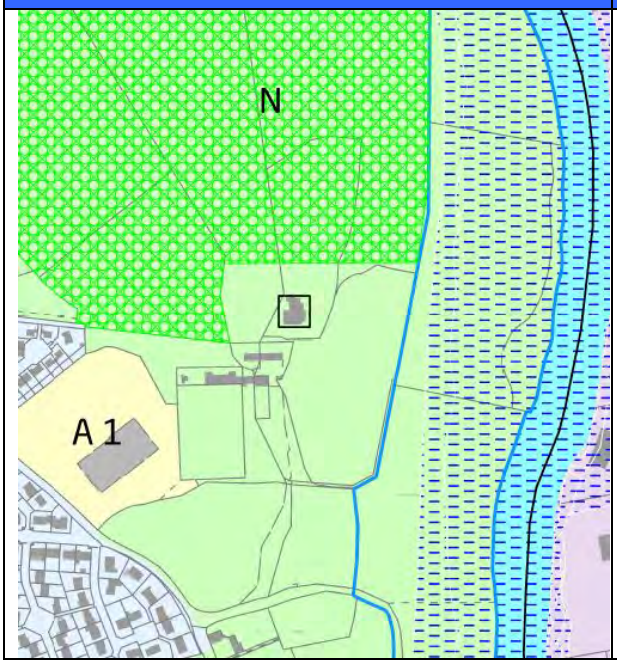
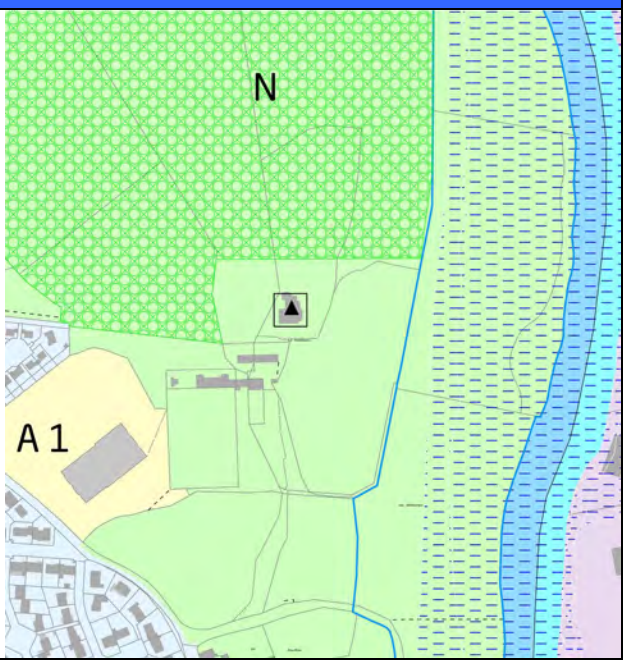
Il n'est donc pas nécessaire de conserver l'OAP Rue des Sitelles. Celle-ci est supprimée dans le plan de zonage et dans la pièce n°8.3 – OAP sectorielles.

Pièce n°12.2 - Allonnes – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.2 - Allonnes – Plan de zonage général APRES modification
	

Château de la Foresterie – Changement de destination

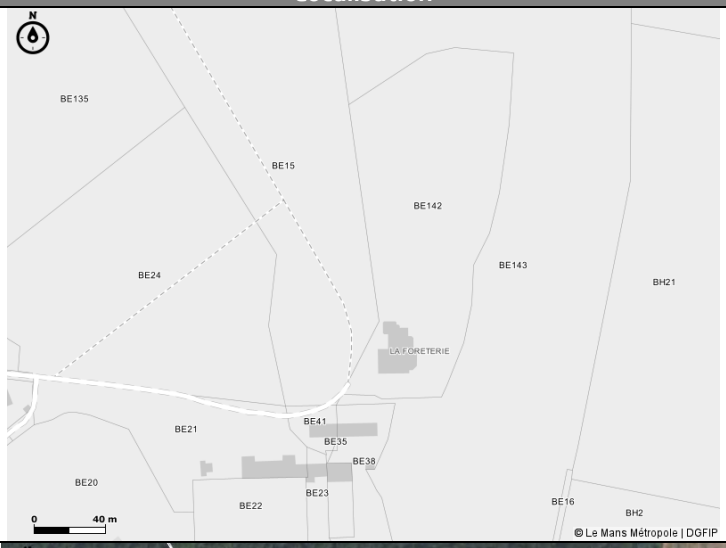
Le château de la Foresterie (ou Forêterie) a été construit en 1895 par l'architecte Georges Darcy, célèbre pour ses nombreuses réalisations en tant qu'architecte en chef des Monuments Historiques. La Foresterie est très largement inspirée de la Renaissance, du style Louis XI, avec son alliance « brique et pierre ». Dans son entièreté, aussi bien en intérieur qu'en extérieur, le château présente un catalogue très complet d'ouvrages faisant écho au XVIe siècle.

Ainsi, considérant l'intérêt de ce patrimoine bâti existant et pour permettre l'exercice d'une activité de services (réception, événementiel et visite) qui contribuera à sa mise en valeur, il est proposé d'identifier ce château de la Foresterie situé au lieu-dit Le Bois de la Foresterie (parcelle BE 142) classée en zone naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Pièce n°12.2 - Allonnes – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.2 - Allonnes – Plan de zonage général APRES modification
	

ALLONNES		
Lieu-dit : Le Bois de la Foresterie	Référence cadastrale :	BE 142

Localisation



Autres ajustements concernant la commune d'Allonnes

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Allonnes. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 3d – Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur les secteurs du Grand Chêne et de l'Ouest de la Croix Georgette pour répondre à une problématique de gestion des eaux.
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé vers le Chemin des Basses Métairies

ARNAGE

OAP Bords de Sarthe – Modification de l'OAP et du plan des hauteurs

Dans le cadre des études en cours sur le projet d'aménagement du secteur « Bords de Sarthe », il est proposé de réaliser quelques logements collectifs. Cette alternative apportera une meilleure optimisation du foncier avec une densité des constructions plus importante tout en facilitant la réalisation de grands espaces libres paysagers respectueux du cadre naturel environnant.

Cette nouvelle orientation conduit à des ajustements de l'OAP sectorielle et du plan des hauteurs.

OAP sectorielle

Afin de répondre à cette attente, les éléments de programmation de l'OAP sont adaptés.

Pièce n°8.3 – Arnage – OAP Bords de Sarthe – Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles groupées et logements intermédiaires

Pièce n°8.3 – Arnage – OAP Bords de Sarthe – Extrait APRES modification

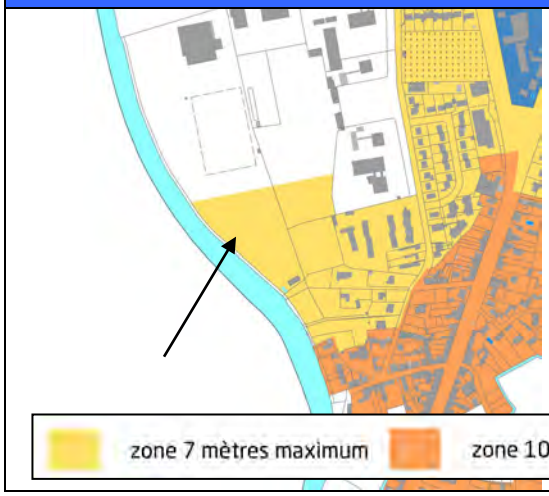
Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles groupées, ~~et~~ logements intermédiaires et collectifs

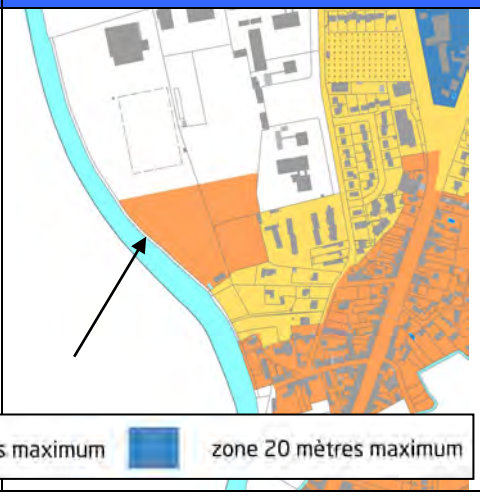
Plan des hauteurs

Afin de permettre d'assurer la densité de logements et la réalisation de petits collectifs sur le secteur de l'OAP Bords de Sarthe, le plan des hauteurs sera modifié passant la hauteur maximale des constructions de 7 mètres à 10 mètres dans l'emprise de l'OAP.

Pièce n°13.3 - Arnage – Plan des hauteurs AVANT modification



Pièce n°13.3 - Arnage – Plan des hauteurs APRES modification

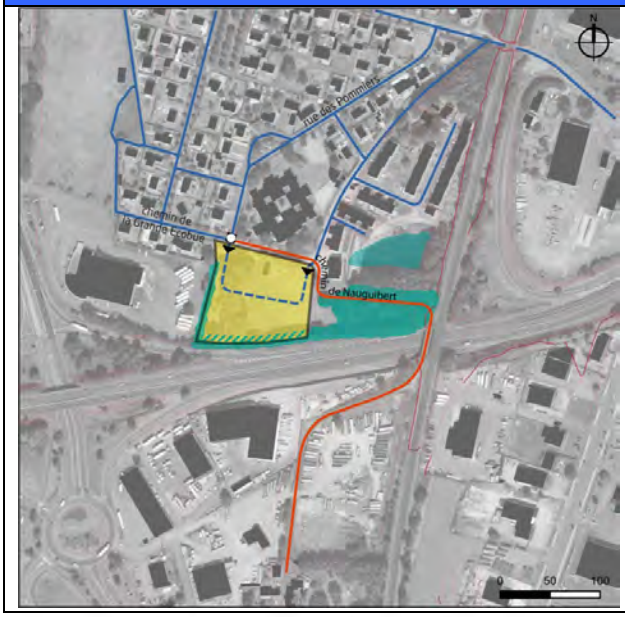


OAP Chemin de la Grande Ecobue – Réduction du périmètre de l'OAP

L'OAP « Chemin de la Grande Ecobue » porte sur deux unités foncières dont l'une appartient à la commune d'Arnage. Un porteur de projet s'est positionné pour construire des logements aidés sur ce secteur. Toutefois, les négociations foncières n'ont pas pu aboutir sur l'ensemble du foncier de cette OAP.

La ville d'Arnage étant soumise aux obligations de la loi SRU, il est prévu de réaliser un programme de logements aidés uniquement sur la parcelle communale. Dès lors la densité des constructions sera supérieure à celle initialement prévue dans cette OAP, soit 30 log/ha.

Il est donc proposé d'ajuster le périmètre et le programme de l'OAP à celui du projet retenu.

Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Chemin de la Grande Ecobue - Extrait AVANT modification	Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Chemin de la Grande Ecobue - Extrait APRES modification
	

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION
- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Chemin de la Grande Ecobue - Extrait AVANT modification

Aménager un projet de logements sur un espace vert peu valorisé en veillant à maintenir les éléments de paysage intéressants, et en protégeant les futures habitations des nuisances liées à la voie qui borde le site en partie Sud

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise en limite Sud du quartier de La Gautrie, entre le chemin de La Grande Écobue et la RD 323, à proximité directe de la crèche municipale et de l'école élémentaire Auguste Renoir.
- Superficie : 0,9 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Chemin de la Grande Ecobue - Extrait APRES modification

Aménager un projet de logements sur un espace vert peu valorisé en veillant à maintenir les éléments de paysage intéressants, et en protégeant les futures habitations des nuisances liées à la voie qui borde le site en partie Sud

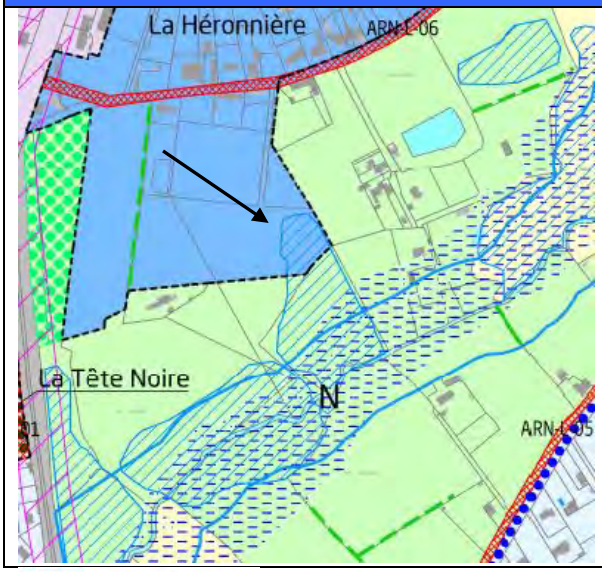
- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise en limite Sud du quartier de La Gautrie, entre le chemin de La Grande Écobue et la RD 323, à proximité directe de la crèche municipale et de l'école élémentaire Auguste Renoir.
- Superficie : ~~0,9 ha~~ 0.5 ha
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : ~~20~~ 15

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

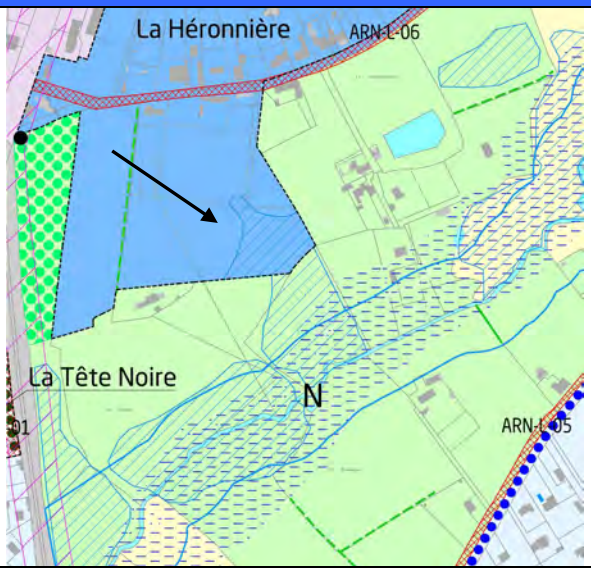
Héronnière – Modification d'une zone humide et du plan des hauteurs

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC de La Héronnière, les études environnementales ont permis de définir plus précisément la délimitation de la zone humide située au sud-est de cette zone. L'OAP et le zonage sont mis à jour pour prendre en compte cette nouvelle délimitation.

Pièce n°12.3 - Arnage – Plan de zonage général AVANT modification

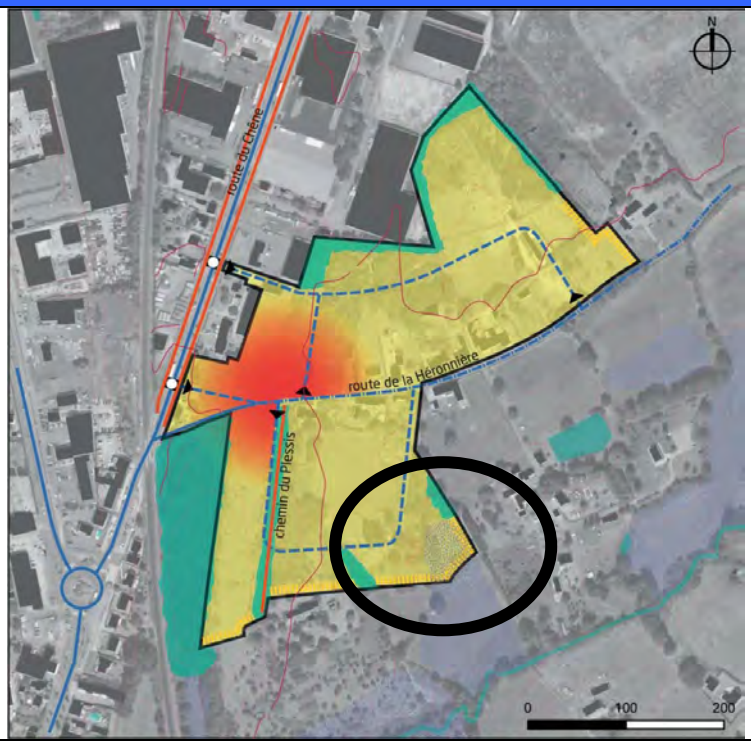


Pièce n°12.3 - Arnage – Plan de zonage général APRES modification

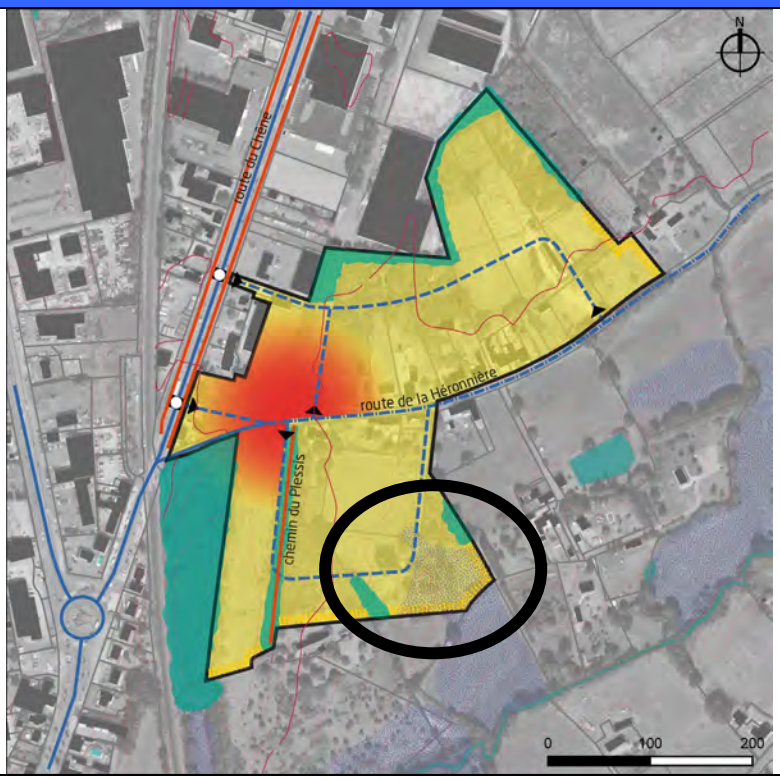


Zones humides

Pièce n°8.3 – Arnage – OAP la Héronière - Extrait AVANT modification



Pièce n°8.3 - Arnage - OAP la Héronière - Extrait APRES modification



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

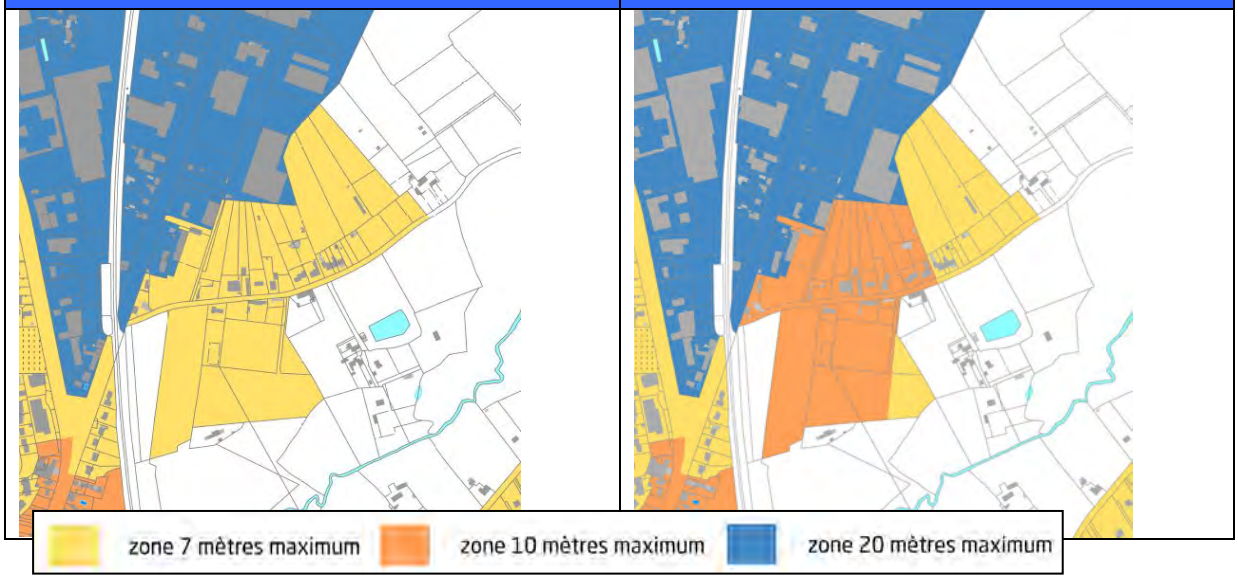
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Afin de répondre aux objectifs de densité et de mixité des formes urbaines définis dans les OAP et dans le projet de création de la ZAC de La Héronnière, il est nécessaire d'augmenter la hauteur maximale des constructions, notamment pour permettre la réalisation de petits collectifs.

Toutefois, à l'Est de la future zone, la servitude aéronautique liée à la présence de l'aéroport ne permettra pas d'avoir une hauteur supérieure à 7 mètres (disposition actuelle).

Ainsi, le plan des hauteurs est modifié au sein de la zone 1AU mixte en trois secteurs : deux zones restent à une hauteur des constructions de 7 mètres maximum et une zone passe à une hauteur des constructions de 10 mètres maximum.

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

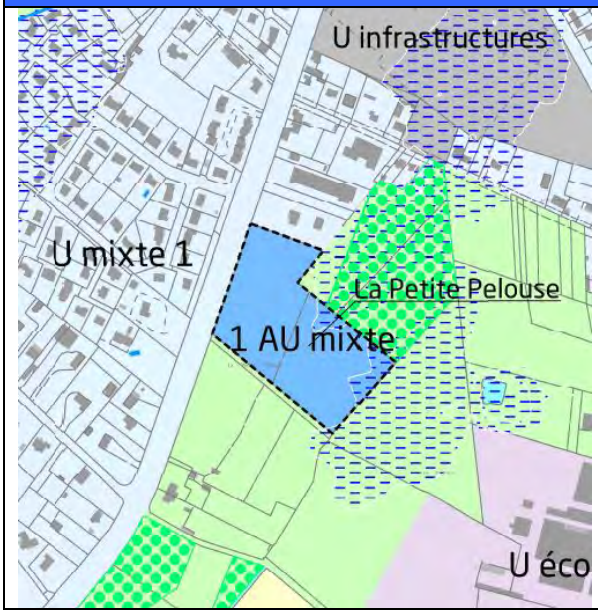
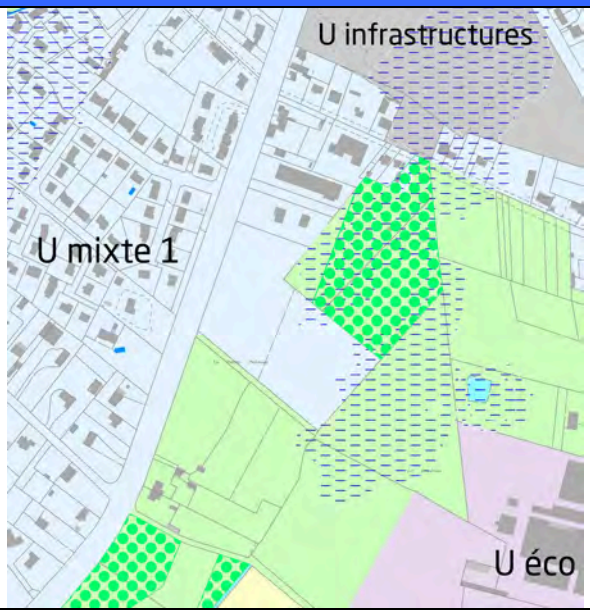
Petite pelouse - Suppression de l'OAP et changement de zonage

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Petite Pelouse a donné lieu à la réalisation d'un lotissement « Le Hameau d'Angello », dans lequel les maisons sont en cours de construction.

Les aménagements prévus par cette OAP étant achevés, il convient de supprimer l'OAP Petite pelouse.

Les parcelles comprises dans le périmètre seront reclassées de 1AUmixte en Umixte1.

De ce fait, le règlement graphique (plans de zonage et du coefficient nature) sera modifié.

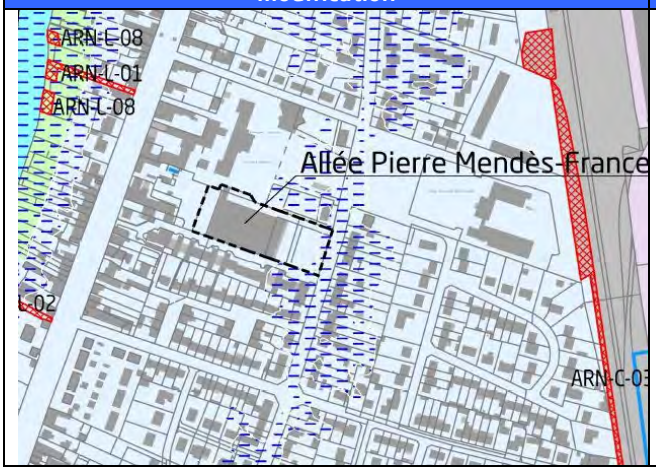
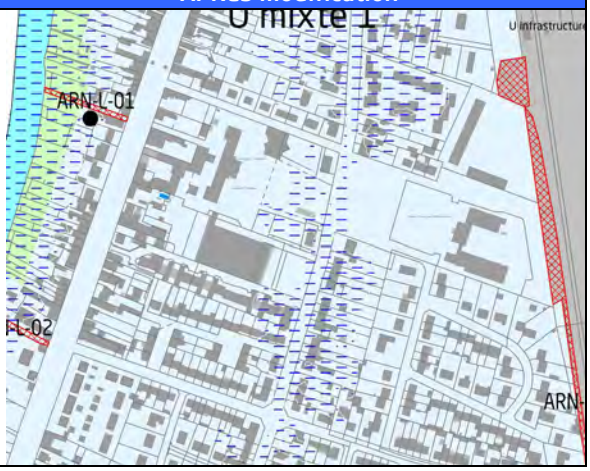
Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

Pièce n°14.3 - Arnage - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.3 - Arnage - Plan du coefficient nature APRES modification

Allée Pierre Mendès-France - Suppression de l'OAP

Suite à la cessation de l'activité commerciale existante lors de l'élaboration du PLU Communautaire, l'OAP Allée Pierre Mendès-France prévoyait une requalification de ce foncier avec la programmation de logements.

Toutefois, une nouvelle activité commerciale s'est installée dans les locaux existants. Afin de ne pas compromettre l'évolution éventuelle de cette activité, il est proposé de supprimer l'OAP.

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

Ajout d'éléments de petit patrimoine protégé

Éolienne Bollée – parcelle AE1148

L'éolienne Bollée située sur la parcelle AE1148 traduit une histoire contemporaine locale importante à préserver. Cette éolienne, signée de l'entreprise Bollée, est mise en œuvre en 1887. Elle se situe dans le jardin de l'ancienne maison de plaisance de la famille Bollée. Cette éolienne, destinée au pompage de l'eau grâce à la force du vent, présente un état de complétude important.

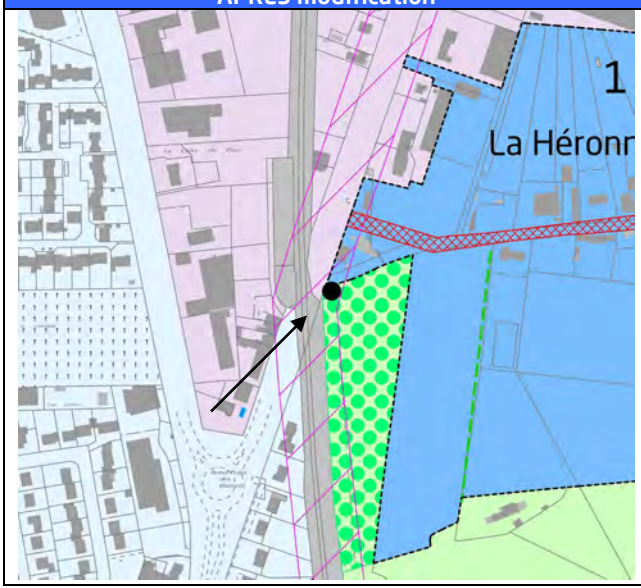
La Collectivité propose de classer cette éolienne en petit patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Pièce n°12.3 - Arnage – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'éolienne Bollée

Croix – parcelle AR58

La ville d'Arnage comprend très peu de petit patrimoine sur son territoire. La croix, constituée de pierre de taille, correspond à un ancien calvaire. Les moulurations et les techniques de taille employées attestent une datation du XIXe siècle, qui correspond d'ailleurs à une époque de renouvellement généralisé des calvaires dans la région, avec une tradition prononcée pour les processions.

Aussi, la commune propose de classer en petit patrimoine protégé, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la croix située sur le domaine public, à l'angle de la route de la Héronnière et de la route du Chêne.

Pièce n°12.3 - Arnage – Plan de zonage général APRES modification	Photo de la croix
	

Autres ajustements concernant la commune d'Arnage

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Arnage. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 3d – Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur des Bordages pour répondre à une problématique de gestion des eaux.
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés en limite avec Moncé-en-Belin, en bord de Sarthe

CHAMPAGNE

Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Champagné sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d – Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 3d – Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur route de la Basse Lande, rue Louis Aragon, rue des Ajoncs, route des Villiers pour répondre à une problématique de gestion des eaux

CHAUFOUR NOTRE DAME

OAP Rue du Chêne Vert - Modification de l'OAP

L'OAP Rue du Chêne Vert est modifiée pour tenir compte de l'évolution du projet en cours d'étude sur le secteur :

- le long de la rue du Chêne Vert, le nouveau périmètre exclut le jardin de la parcelle AB99 pour des raisons de modification d'accès au site ;
- au Nord le périmètre est élargi sur la totalité de la parcelle AB267 pour tenir compte des mutations foncières opérées sur ce secteur ;
- l'accès et le tracé de la voie ont été supprimés pour apporter plus de souplesse dans la définition du projet ;
- des précisions sont apportées quant à la gestion des eaux pluviales.

Pièce 8.3 - Chaufour-Notre-Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait AVANT modification	Pièce 8.3 - Chaufour-Notre-Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait APRES modification

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION
- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Chaufour-Notre-Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait AVANT modification

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Activité de maraichage qui n'est pas destinée à être reprise.
Topographie	Terrains en pente (6,5%), orientée Est/Ouest, descendant vers le vallon humide situé à proximité.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue du Chêne Vert
Servitudes	Une partie très limitée au Sud du secteur comprise dans le faisceau de la servitude gaz.
Accès	Depuis la rue du Chêne Vert.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min avec rejet

Principes d'aménagement

- [...]
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue du Chêne Vert et RD 357. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Pièce n°8.3 - Chaufour-Notre-Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait APRES modification

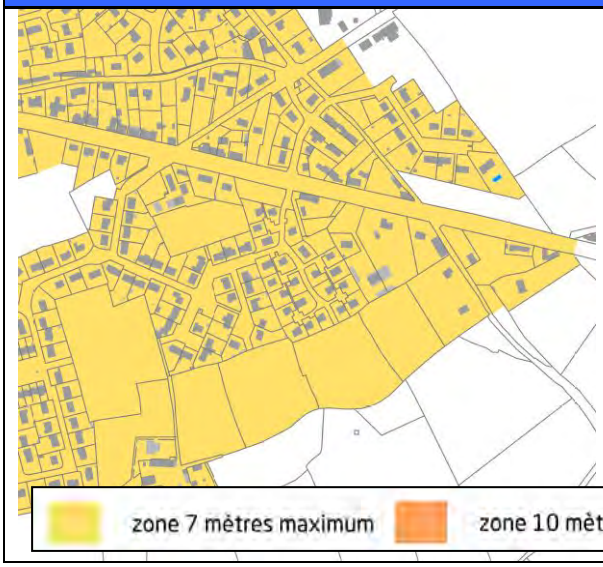
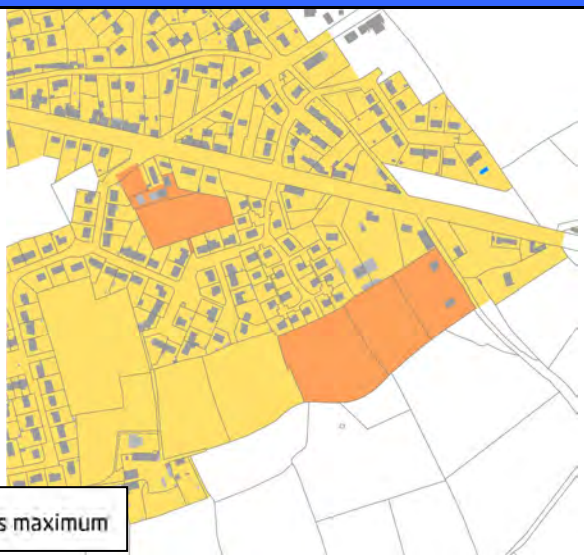
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Activité de maraichage qui n'est pas destinée à être reprise.
Topographie	Terrains en pente (6,5%), orientée Est/Ouest, descendant vers le vallon humide situé à proximité.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue du Chêne Vert
Servitudes	Une partie très limitée au Sud du secteur comprise dans le faisceau de la servitude gaz.
Accès	Depuis la rue du Chêne Vert.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration ~~de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une~~ des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet si possible aux terrains communaux.

Principes d'aménagement

- [...]
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue du Chêne Vert ~~et RD 357~~. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs et/ou parcelles communales.

OAP Rue du Chêne Vert et OAP Le Petit Plessis – Modification du plan des hauteurs

Le plan des hauteurs est modifié passant d'un maximum des hauteurs des constructions de 7 mètres à 10 mètres pour faciliter la densification et la construction de logements intermédiaires ou petits collectifs sur les secteurs des OAP Rue du Chêne Vert et Le Petit Plessis.

Pièce 12.5.a – Chaufour-Notre-Dame - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.5.a – Chaufour-Notre-Dame – plan de zonage APRES modification
	

Autres ajustements concernant la commune de Chaufour-Notre-Dame

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Chaufour-Notre-Dame. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

COULAINES

OAP Bel Air – Rue Victor Schoelcher – Modification de l'OAP

L'OAP Bel Air est destinée à accueillir un projet à vocation économique.

Pour renforcer la trame paysagère existante et pour préserver l'intimité des habitations située à l'Ouest, il est proposé d'identifier une haie à préserver et à prolonger au Sud-Ouest du site.

Pièce n°8.3 – Coulaines – OAP Bel Air – Rue Victor Schoelcher - Extrait AVANT modification

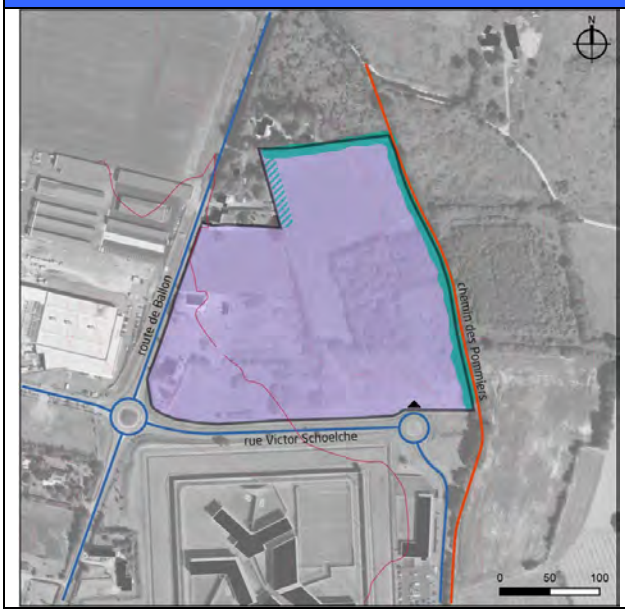
Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis le rond point aménagé rue Victor Schoelcher.
- Il accueillera une Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) sur environ 1,5 ha. Il s'implantera en limite Sud-Est du site.
- Ce site étant en surplomb de la route de Ballon, l'implantation et les façades des bâtiments visibles depuis cet axe devront être particulièrement bien soignées.
- Le projet préservera les haies bocagères et éléments boisés existants sur le pourtour, notamment sur la limite Est avec le chemin rural des Pommiers et celle à l'extrémité Nord. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Un traitement végétal des limites avec les parcelles à vocation d'habitat sera également réalisé.

Pièce n°8.3 – Coulaines – OAP Bel Air – Rue Victor Schoelcher - Extrait APRES modification

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis le rond point aménagé rue Victor Schoelcher.
- Il accueillera une Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) sur environ 1,5 ha. Il s'implantera en limite Sud-Est du site.
- Ce site étant en surplomb de la route de Ballon, l'implantation et les façades des bâtiments visibles depuis cet axe devront être particulièrement bien soignées.
- Le projet préservera les haies bocagères et éléments boisés existants sur le pourtour, notamment sur la limite Est avec le chemin rural des Pommiers et celle à l'extrémité Nord. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Un traitement végétal des limites avec les parcelles à vocation d'habitat sera également réalisé.
- La haie existante au Sud-Ouest devra être préservée. Une trame paysagère devra être créée dans sa continuité afin de matérialiser la séparation entre la future zone d'activités et les habitations existantes.

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - Rue Victor Schoelcher - Extrait AVANT modification	Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - Rue Victor Schoelcher - Extrait APRES modification
	

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

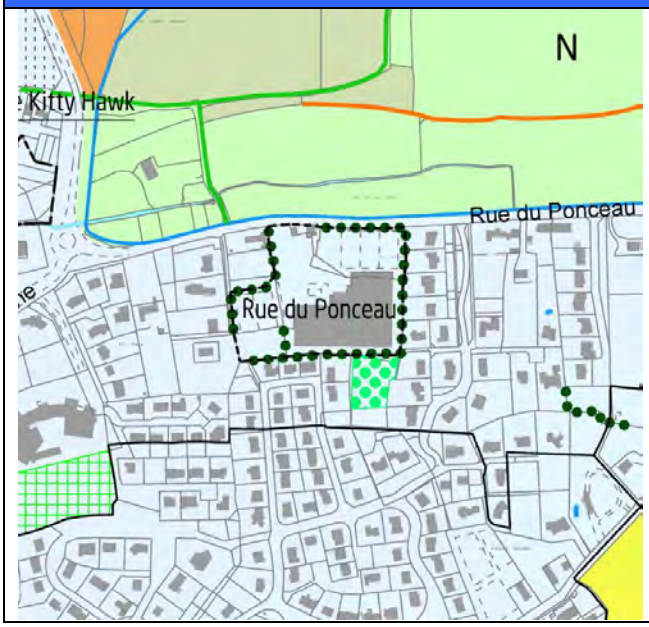
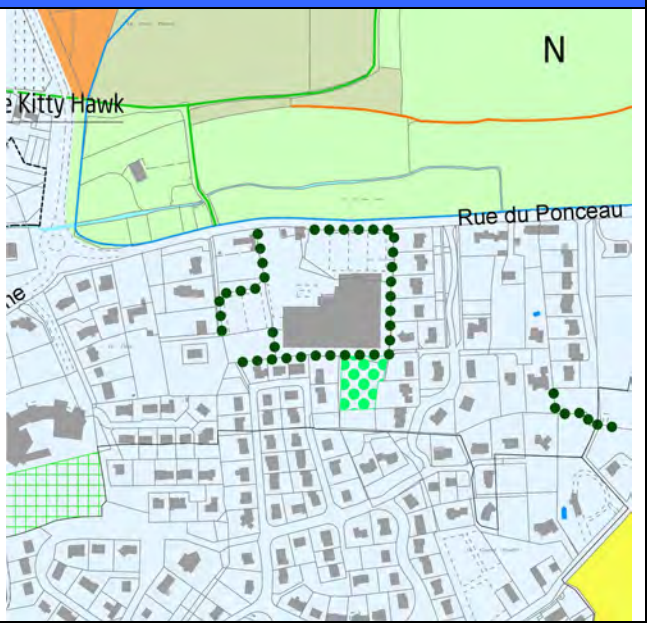
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

OAP Rue du Ponceau – Suppression de l'OAP

L'OAP rue du Ponceau visait à encadrer la mutation éventuelle de ce site occupé par des équipements sportifs (site Tennis des Trois Vallées).

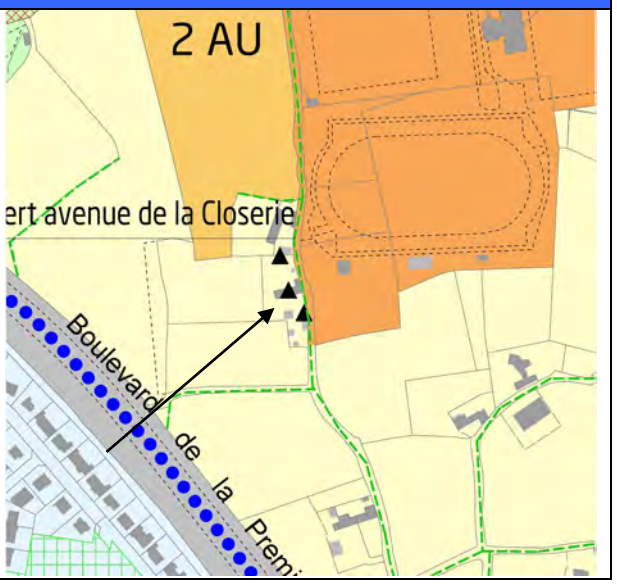
Cependant, la Collectivité souhaite désormais privilégier la rénovation de ce site sportif plutôt que de transférer ces équipements sur un autre site. Ainsi, la mutation du secteur n'est plus envisagée et il convient de supprimer l'OAP Rue du Ponceau. Celle-ci est supprimée dans le plan de zonage et dans la pièce n°8.3 – OAP sectorielles

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification
	

Chemin des Grands Plessis - Changement de destination

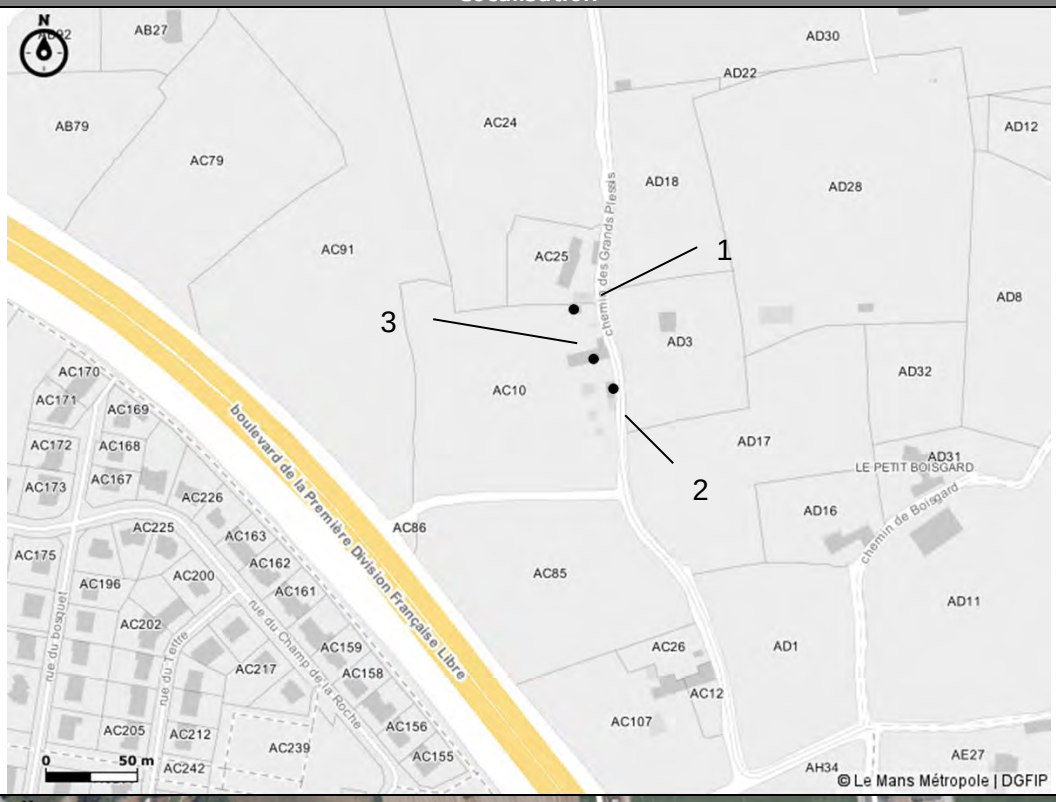
Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation pour réaliser un gîte, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme à trois bâtiments en zone agricole sur la parcelle AC10.

En effet, le lieu-dit Le Plessis est identifié au travers du cadastre de 1845. Encore de nos jours, il présente une organisation traditionnelle et rurale, avec un corps de bâtiment principal résidentiel orienté Nord / Sud. L'organisation général du lieu-dit demeure d'une assez grande complétude avec plusieurs dépendances qui correspondent au contexte agricole du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle dans la région (polyculture / élevage). Les techniques constructives, bien conservées, mettent en avant pour les parties les plus anciennes des maçonneries de moellons enduites au mortier de chaux et des couvertures en tuiles plates artisanales. Une dépendance, plus récente, met en avant des élévations en brique, en comblement d'une structure charpentée.

Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification
	

COULAINES		
Lieu-dit : 31 Chemin des Grands Plessis	Référence cadastrale :	AC 10

Localisation



Bâtiment n°1

Bâtiment n°2

Bâtiment n°3

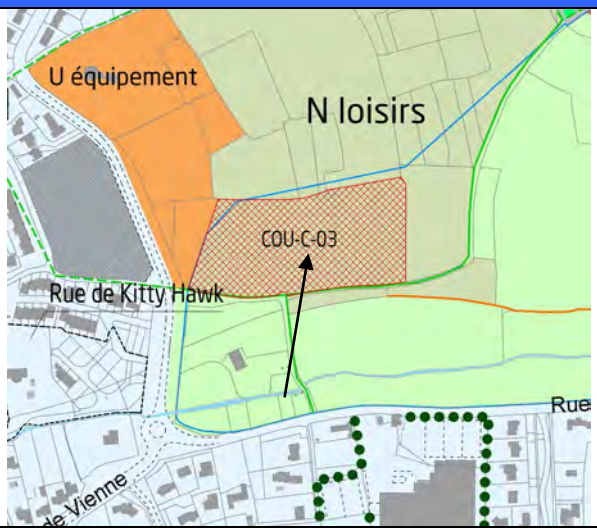
Création, suppression et modification d'emplacements réservés

COU-C-03 / Rue du Ponceau - Création

Il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Coulaines sur la parcelle AH5 Rue du Ponceau pour permettre l'aménagement d'espaces verts dans la continuité avec l'arboretum.

Il porte le numéro COU-C-03 et présente une superficie de 18 957 m².

Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification

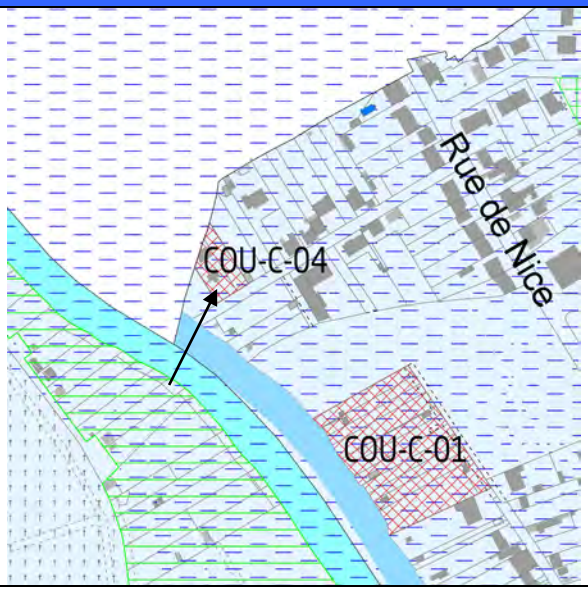


COU-C-04 / Impasse des Rosiers - Création

Il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Coulaines sur les parcelles AL2 et AL3 Impasse des Rosiers pour l'aménagement d'espaces verts, d'un cheminement piétons et de jardins familiaux.

Il porte le numéro COU-C-04 et présente une superficie de 749 m².

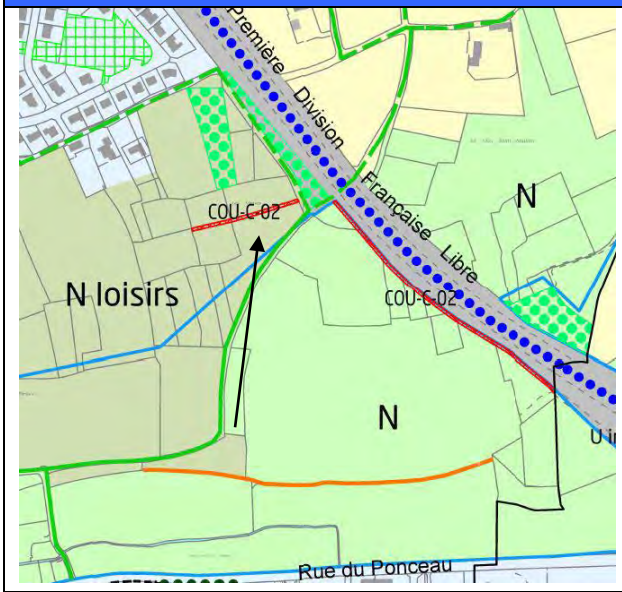
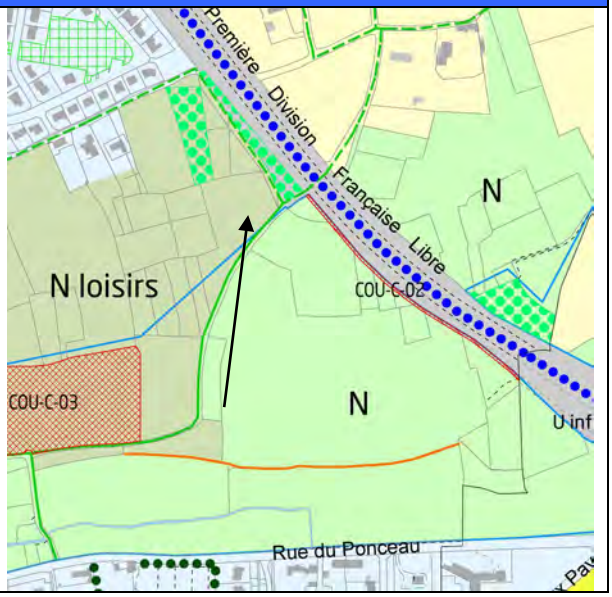
Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification



COU-C-02 - Modification

Il est proposé la suppression d'une partie de l'emplacement réservé COU-C-02 en raison de la modification du projet d'aménagement d'une liaison douce depuis l'arboretum vers Sargé-lès-Le Mans.

L'emplacement réservé passe de 1 247 m² à 907 m².

Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification
	

COU-L-02 - Suppression

L'emplacement réservé COU-L-02 a été inscrit pour l'élargissement de la Rue Molière. Cet aménagement étant aujourd'hui réalisé, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification

Autres ajustements concernant la commune de Coulaines

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Coulaines. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

FAY

Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Fay sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

LA CHAPELLE SAINT AUBIN

Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Chapelle Saint Aubin sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

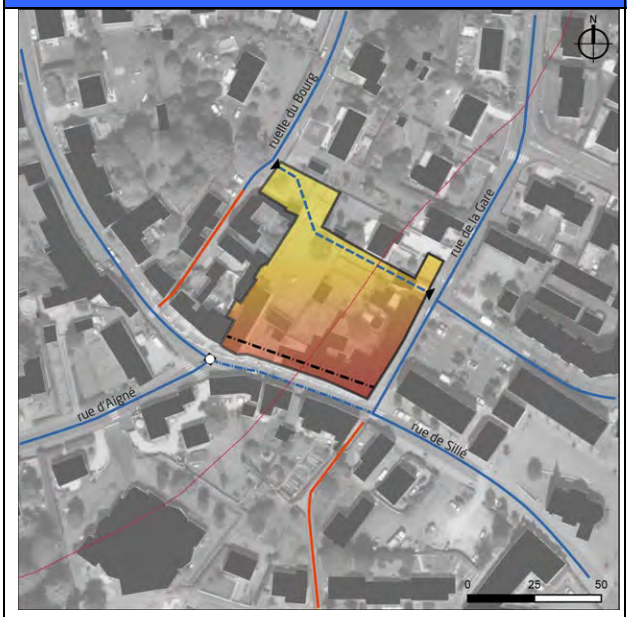
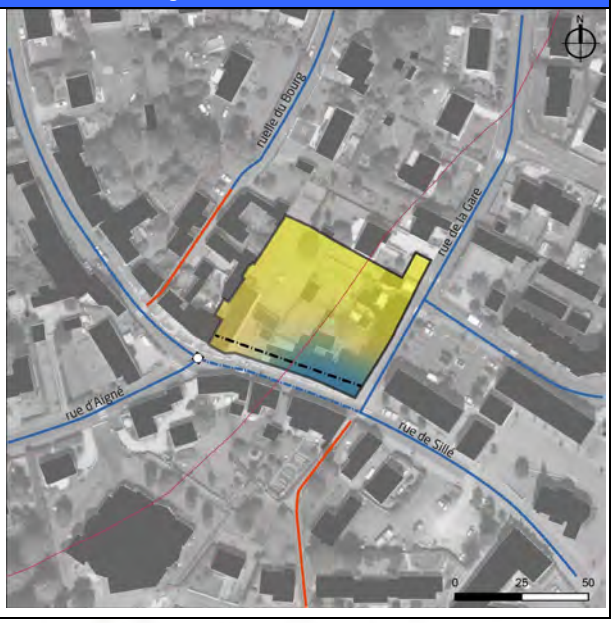
- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés rue de la Corne, rue de Boudan, rue des Collières et sur les bords de Sarthe

LA MILESSE

OAP Ilot Boulangerie – Modification de l'OAP

L'OAP Ilot Boulangerie est modifiée pour tenir compte des résultats des études pour l'élaboration d'un plan guide du centre bourg de La Milesse, réalisées en 2022-2023 :

- le nom de l'OAP est modifié ;
- les principes d'aménagement sont précisés avec les nouveaux objectifs de la Collectivité établis par le plan guide ;
- le périmètre de l'OAP est revu afin d'exclure les terrains situés au Nord-Ouest, notamment suite à l'abandon de la liaison entre la rue de la Gare et la ruelle du Bourg.

Pièce 8.3- La Milesse - OAP Ilot Boulangerie - Extrait AVANT modification	Pièce 8.3 - La Milesse – OAP Ilot Docteur Jean-Pierre Mantey - Extrait APRES modification
	

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION
- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce 8.3- La Milesse - OAP Ilot Boulangerie - Extrait AVANT modification

LA MILESSE - ÎLOT BOULANGERIE

Conforter la centralité du cœur de bourg avec une opération mixte logements / locaux d'activités pour l'accueil de professions médicales

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise en plein cœur de bourg le long de la route départementale 304 vers Sillé-le-Guillaume et en continuité des aménagements de la place de l'Europe.
- Superficie : 3 500 m²
- Zonage : U mixte 1, U mixte 2
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Maisons individuelles implantées à l'alignement et cœur d'îlot plus ouvert, principalement investi par des jardins potagers et des annexes. La mise en œuvre d'une opération mixte logements / locaux d'activités sur ce site impliquera la démolition du bâti existant.
Topographie	Secteur situé sur les coteaux qui descendent vers le ruisseau de L'Antonnière : topographie marquée et orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis les rues de Sillé-le-Guillaume et de la Gare. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rues de Sillé et de la Gare, ruelle du bourg.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'opération de renouvellement urbain devra tenir compte des dénivelés existants et s'intégrer aux constructions qui resteront sur ses abords.
- La reconfiguration de cet îlot devra permettre la poursuite des aménagements de voirie, réalisés à partir de la place de l'Europe, jusqu'au croisement de la rue de Sillé-le-Guillaume avec la rue d'Aigné. Un retrait des constructions favorisant ces aménagements pourra être imposé.
- Une voie au Nord du secteur, reliant la ruelle du Bourg et la rue de la Gare, permettra de desservir des terrains actuellement enclavés et d'éviter une desserte en impasse.
- L'opération s'inscrira dans le tissu bâti dense du centre-bourg et promouvra une harmonisation des espaces publics et des architectures. Le programme mixte (habitat, locaux d'activités) permettra de conforter la centralité du bourg.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sillé-le-Guillaume et rue de la Gare. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec éventuellement des locaux commerciaux, bureaux ou professions de santé au rez-de-chaussée
Statut d'occupation	80 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025

Pièce 8.3 - La Milesse - OAP Ilot Docteur Jean-Pierre Mantey - Extrait APRES modification

LA MILESSE - ÎLOT ~~BOULANGERIE~~ DOCTEUR JEAN-PIERRE MANTEY

Conforter la centralité du cœur de bourg avec une opération mixte logements / ~~locaux d'activités pour l'accueil de professions médicales~~ pôle médical

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise en plein cœur de bourg le long de la route départementale 304 vers Sillé-le-Guillaume et en continuité des aménagements de la place de l'Europe.
- Superficie : ~~3 500~~ 3 115 m²
- Zonage : U mixte 1, U mixte 2
- Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Maisons individuelles implantées à l'alignement et cœur d'îlot plus ouvert, principalement investi par des jardins potagers et des annexes. La mise en œuvre d'une opération mixte logements / locaux d'activités sur ce site impliquera la démolition du bâti existant.
Topographie	Secteur situé sur les coteaux qui descendent vers le ruisseau de L'Antonnière : topographie marquée et orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis les rues de Sillé-le-Guillaume et de la Gare. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rues de Sillé et de la Gare, ruelle du bourg.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration ~~de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une~~ des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- ~~L'opération de renouvellement urbain devra tenir compte des dénivelés existants et s'intégrer aux constructions qui resteront sur ses abords.~~
- L'opération de renouvellement urbain sur ce secteur permettra de conforter la centralité de bourg avec une opération mixte de logements et de locaux pour l'accueil de professions médicales.
- Le programme de logements devra permettre d'attirer de jeunes couples ou d'accompagner les personnes âgées milessoises dans leur parcours résidentiel.

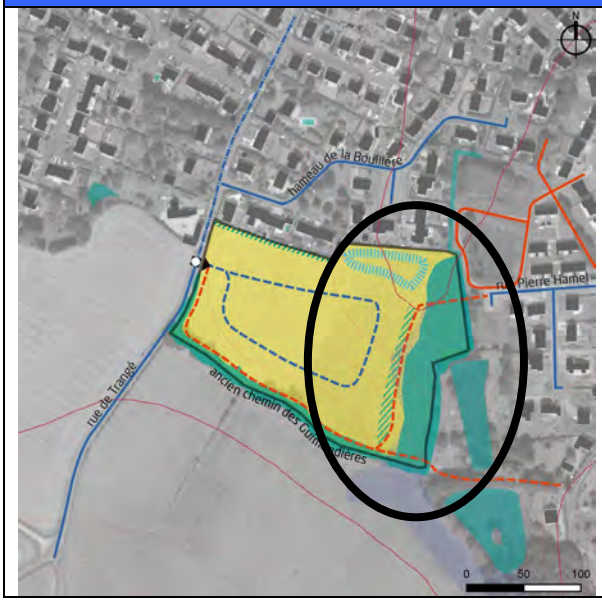
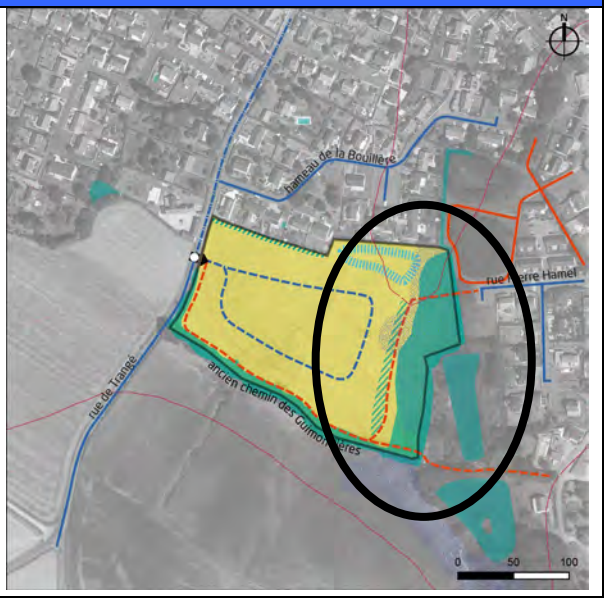
- Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain en proposant une densité adaptée à la situation en cœur de bourg mais aussi à la perception des gabarits par les riverains en tenant compte de la topographie. Cette insertion pourra également s'appuyer sur l'aménagement d'un parc planté en cœur d'ilot.
- La reconfiguration de cet îlot devra permettre la poursuite des aménagements de voirie, réalisés à partir de la place de l'Europe, jusqu'au croisement de la rue de Sillé-le-Guillaume avec la rue d'Aigné. Un retrait des constructions favorisant ces aménagements pourra être imposé le long de la rue de Sillé. En revanche, le retrait sera minimisé au droit du pignon de l'Ancienne Boulangerie pour maintenir l'héritage morphologique du village rue.
- ~~Une voie au Nord du secteur, reliant la ruelle du Bourg et la rue de la Gare, permettra de desservir des terrains actuellement enclavés et d'éviter une desserte en impasse.~~
- ~~L'opération s'inscrira dans le tissu bâti dense du centre bourg et promouvra une harmonisation des espaces publics et des architectures. Le programme mixte (habitat, locaux d'activités) permettra de conforter la centralité du bourg.~~
- L'accès véhicule se fera par la rue de la gare avec un stationnement en cœur d'ilot permettant de préserver les façades sur rue. Ce stationnement pourra tirer profit de la topographie pour être intégré aux bâtiments.
- Le pôle médical sera adressé sur la rue de Sillé et la rue de la Gare en continuité de la centralité de bourg.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sillé-le-Guillaume et rue de la Gare. ~~Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.~~

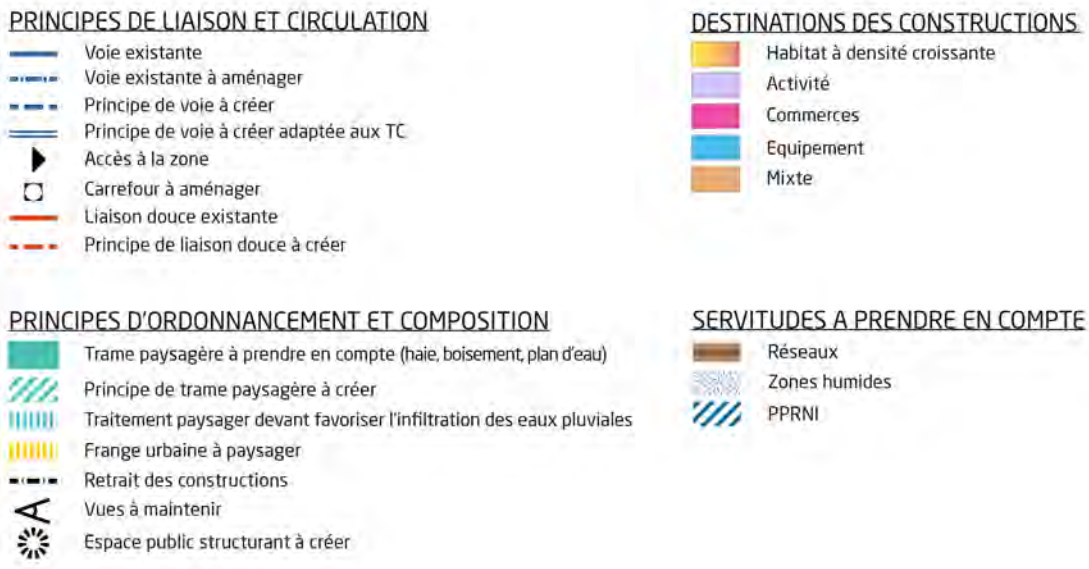
Programmation

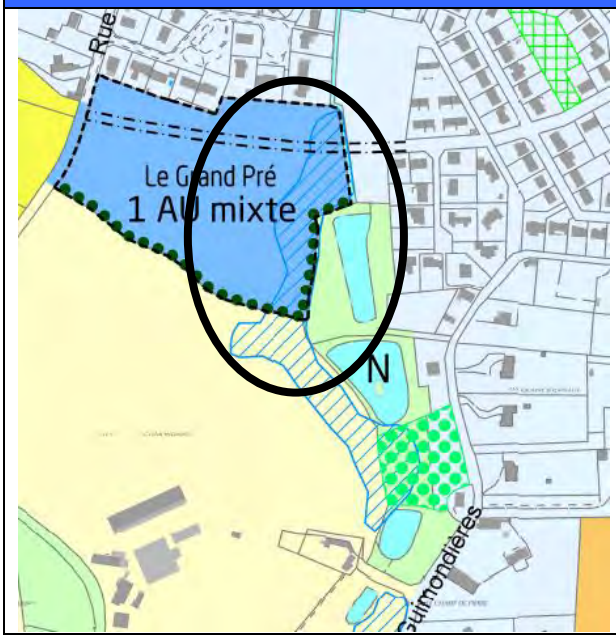
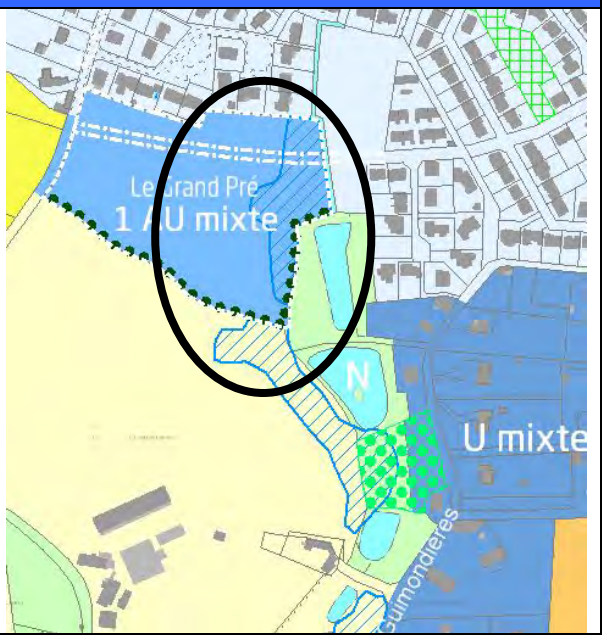
Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec ~~éventuellement~~ des locaux destinés aux ~~commerciaux, bureaux ou~~ professions de santé au rez-de-chaussée de la rue de Sillé.
Statut d'occupation	~~80 % minimum de logements aidés~~ Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	~~A partir de 2025~~ A partir de 2024

OAP Le Grand Pré – Modification d'une zone humide

Suite à des études environnementales réalisées dans le cadre d'un projet sur Le Grand Pré, le périmètre de la zone humide est précisé. Le règlement graphique et le schéma de l'OAP seront modifiés en conséquence.

Pièce n°8.3 – La Milesse – OAP Le Grand Pré AVANT modification	Pièce n°8.3 – La Milesse – OAP Le Grand Pré APRES modification
	



Pièce n°12.9 b - La Milesse - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.9 b - La Milesse - Plan de zonage général APRES modification
	

Zones humides

Route des Guimondières - Changement de zonage

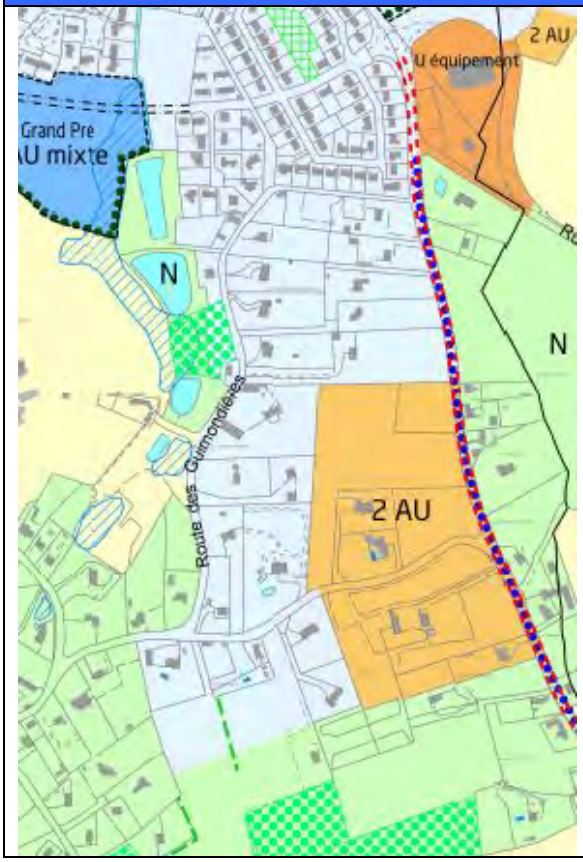
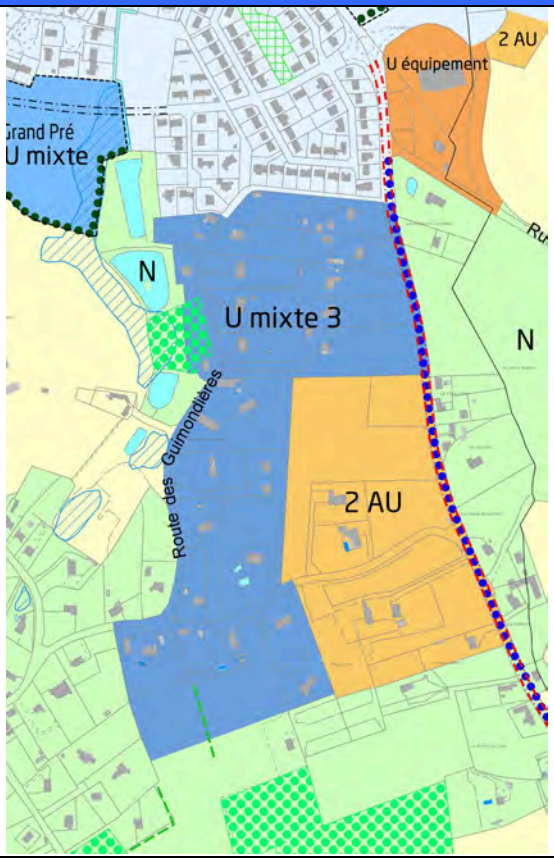
Il est proposé de revoir le zonage du secteur des Guimondières-Robinières. Situé au sud du bourg, ce secteur a été classé en zone Umixte 1 afin d'encourager sa densification.

Il est proposé de le reclasser plutôt en zone Umixte 3, au regard :

- des difficultés techniques aujourd'hui rencontrées sur le secteur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de desserte par les réseaux,
- du caractère lâche et semi-naturel du tissu urbain.

La zone Umixte3 couvre les secteurs de hameaux constructibles, d'une superficie relativement importante avec un nombre de constructions assez conséquent. Cette définition correspond au secteur de la route des Guimondières, route des Robinières.

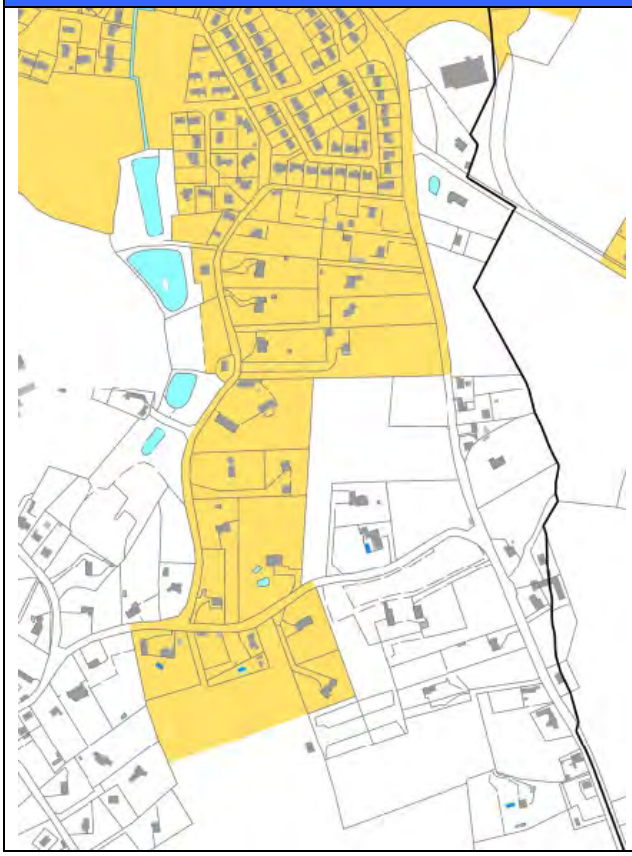
La construction de logements et d'hébergements reste autorisée. En revanche, contrairement au zonage actuel (Umixte1), les activités économiques (commerces, artisanat, services, bureaux, industries, entrepôts), les équipements publics et les exploitations agricoles et forestières y sont interdits. Par ailleurs, les divisions foncières sont limitées à 4 lots maximum.

Pièce n°12.9 b - La Milesse - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.9 b - La Milesse - Plan de zonage général APRES modification
	

Ajustement du plan des hauteurs

Suite au reclassement des parcelles de la zone Umixte 1 vers du Umixte 3, le secteur est supprimé sur le plan des hauteurs qui ne couvre pas la zone Umixte3.

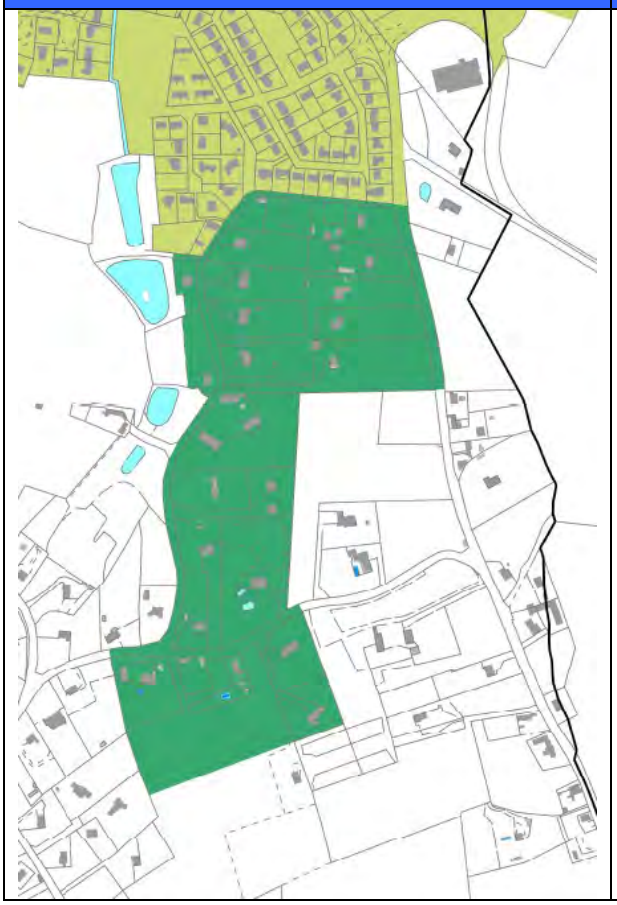
La hauteur maximale des constructions autorisée en zone Umixte3 est de 7 mètres. La règle reste donc inchangée par rapport à la situation actuelle.

Pièce n°13.9 b - La Milesse - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.9 b - La Milesse - Plan des hauteurs modification
	

Ajustement du plan du coefficient nature

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,5 à 0,75 sur le même secteur route des Guimondières.

Le coefficient nature qui s'applique à ce secteur est aujourd'hui de 0,5 : tout projet doit prévoir sur son terrain d'assiette 50% de surface non imperméabilisée ou éco-aménagée. Ce coefficient est plus élevé que sur le reste du bourg mais ne semble pas suffisant pour empêcher l'imperméabilisation du secteur. Un coefficient plus élevé de 0,75 existe dans le PLUCom et est appliqué sur certains secteurs similaires sur les communes d'Yvré l'Evêque, Ruaudin et Mulsanne. Ce coefficient de 75% permettrait indirectement d'éviter une densification trop importante de ces secteurs et de limiter l'aggravation des phénomènes d'inondation constatés sur la commune à travers une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Pièce n°14.9 - La Milesse - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.9 - La Milesse - Plan du coefficient nature APRES modification
	

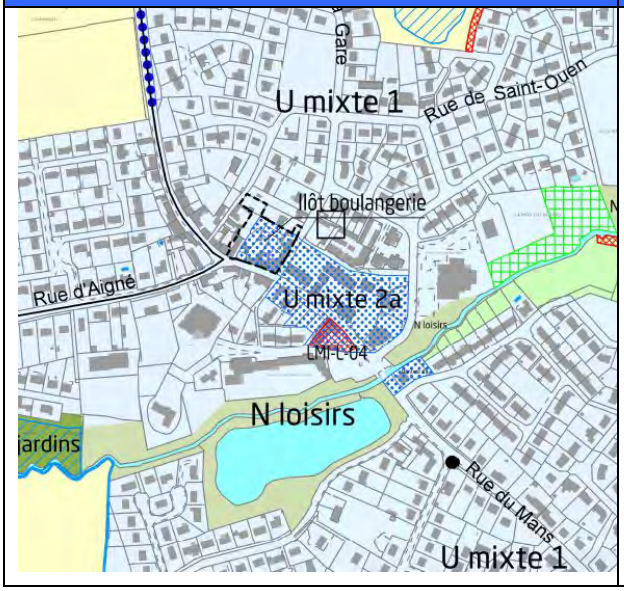
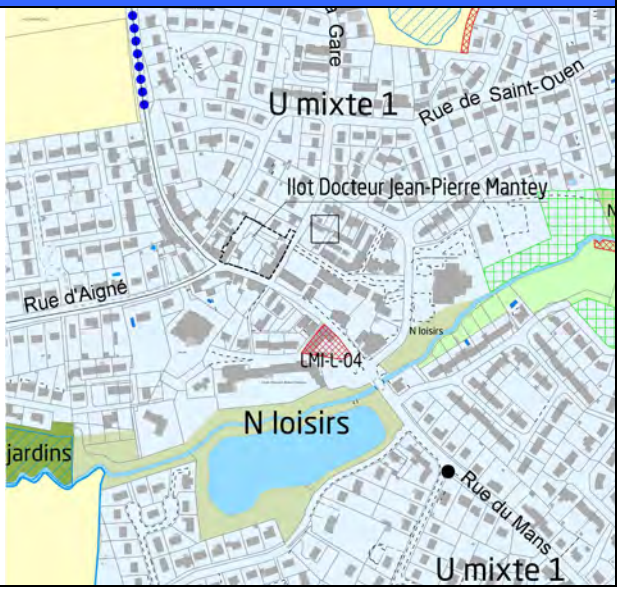
Centre-bourg - Changement de zonage

Il est proposé de revoir le zonage du centre-bourg de La Milesse. Celui-ci a été classé en zone U mixte 2a correspondant au périmètre de centralité des cœurs de villes et bourgs. Le règlement de cette zone permettait d'empêcher le changement de destination des commerces vers du logement, permettant ainsi la protection des commerces du centre-bourg.

Le projet de modification prévoit de supprimer la zone U mixte 2a et de classer le centre-bourg de la Milesse en zone U mixte 1.

En effet, cette mesure qui visait à protéger les commerces du centre-bourg ne semble pas nécessaire après près de 3 années d'application. Les projets de restructurations commerciales, s'ils devaient être envisagés, seraient faits en concertation avec la Collectivité.

Cette modification participera également à la simplification du règlement.

Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général APRES modification
	

Route du Bois Roger - Changement de destination

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme à un bâtiment situé sur la parcelle ZV65.

Le corps de dépendance présente une valeur patrimoniale à plusieurs égards :

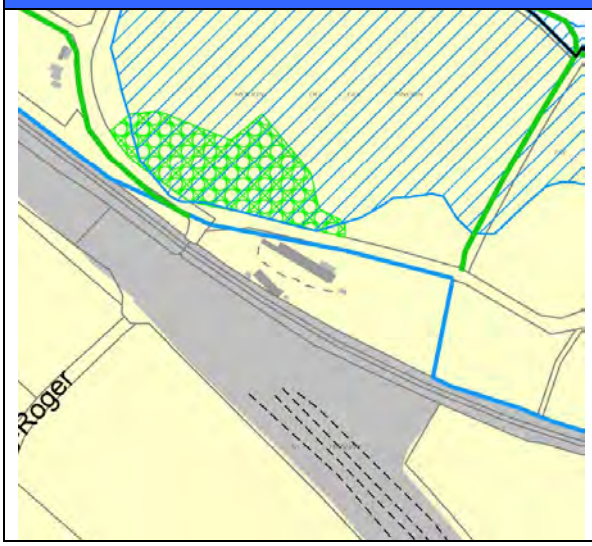
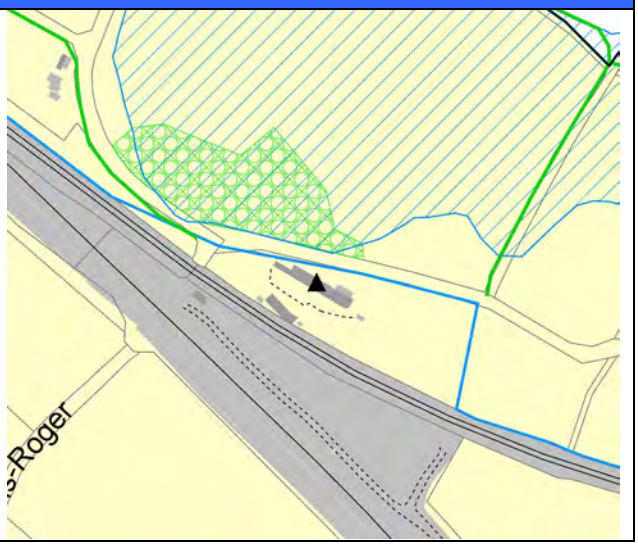
- Situé en périphérie d'une ancienne cour de ferme, l'édifice participe à un ancien complexe agricole, dont la décomposition et l'organisation sont emblématiques du Maine (bâtiments historiquement dédiés à la polyculture et à l'élevage, organisés autour d'une cour) ;

- Le gabarit général du bâtiment est représentatif des dépendances agricoles dans la région, depuis l'ancien régime, avec une conservation des hauteurs et des pentes, selon les savoir-faire et les besoins locaux au fil du temps ;

- Les matériaux qui constituent l'édifice sont en majorité locaux, naturels et permettent de distinguer différentes phases d'évolution du bâti. Au moins trois strates sont visibles. La première strate est représentée par le gabarit général et les baies encadrées de moellons de roussard. La seconde strate est représentée par les encadrements en pierre de taille (pierre dite de Bernay), avec linteau en plate-bande notamment. Enfin, la troisième strate est représentée par les encadrements en brique. À première vue, les strates constructives sont datées du XVIIIe siècle (maçonnerie de moellons), du début du XIXe siècle (pierre de taille) et de la fin du XIXe siècle (brique). Il est plausible, par analogie, que l'édifice soit couvert en tuiles plates artisanales depuis le XIXe siècle et qu'auparavant il ait été couvert de bardeaux.

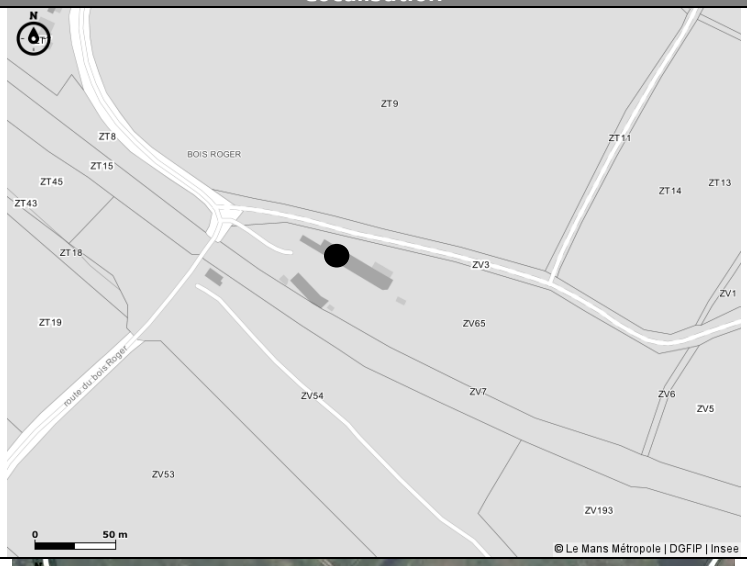
L'hypothèse de datation est étayée par le cadastre de 1810, au travers duquel l'édifice est représenté.

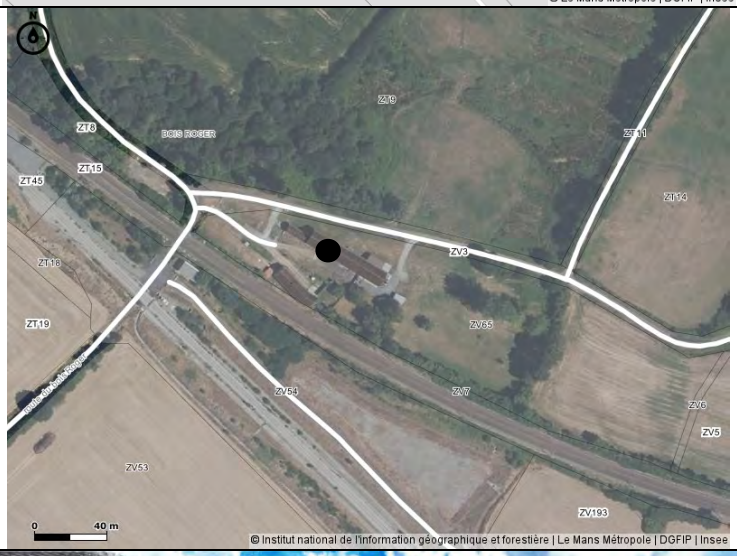
Bois Roger met en avant une architecture représentative de l'architecture rurale au nord du Mans, et plus généralement dans le Maine, avant le XXe siècle. Par ses composantes bâties, l'édifice étudié est un témoin fort des évolutions de cette architecture. Il est de surcroît rare au regard des évolutions radicales du contexte paysager aux abords depuis plusieurs décennies, où l'on note un développement très fort des infrastructures et un recul du rural.

Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.9 - La Milesse - Plan de zonage général APRES modification
	

LA MILESSE		
Lieu-dit : Bois Roger	Référence cadastrale :	ZV 65

Localisation





Autres ajustements concernant la commune de La Milesse

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de La Milesse. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur Saint-Christophe

LE MANS

Arsenal / Marais - Création d'une OAP de secteur d'aménagement

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement est définie sur le site de l'ancienne friche militaire ETAMAT / Paixhans située rue de l'Arsenal.

Cette OAP est issue d'une étude de « plan guide » menée en 2022 / 2023 de manière concertée entre les différents propriétaires : l'Etat, le Ministère des Armées, le Département, la ville et la métropole du Mans. Il a permis de définir les grandes orientations d'aménagement de ce site.

Ce projet qui couvre environ 12,5 hectares sera aménagé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'OAP a pour objet de :

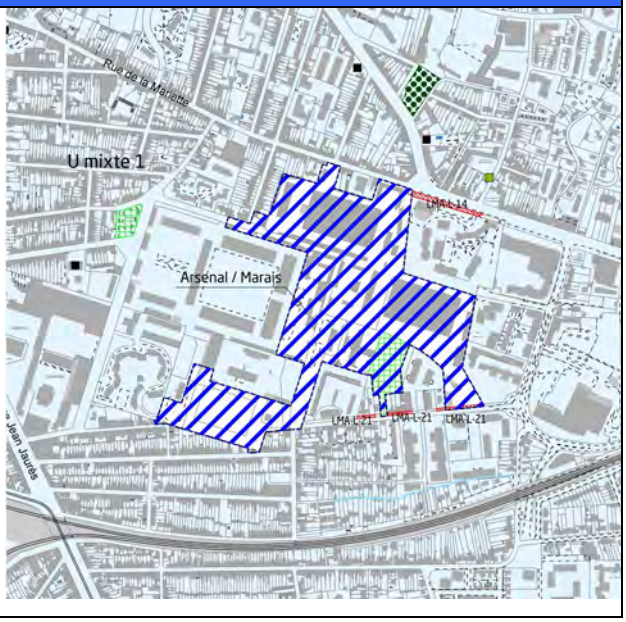
- préciser les ambitions de la métropole pour ce secteur de projet,
- définir les principes d'aménagement en termes de programmation, d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de mobilité et de desserte par les réseaux.

Un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur a également été défini.

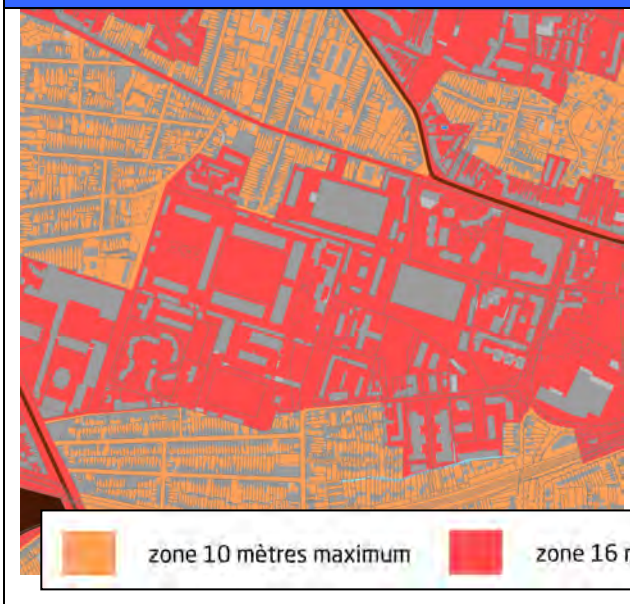
Ce nouveau quartier résidentiel comprendra environ 700 logements, des équipements et services. Il sera doté d'espaces publics de qualité organisés autour d'une place centrale et d'un réseau d'espaces verts. Ouvert sur le reste de la ville, il permettra de relier l'avenue Bollée au boulevard Paixhans.

Les plans du zonage général, du coefficient nature et des hauteurs sont donc modifiés, l'OAP secteur d'aménagement se substituant à ces dispositions.

Le périmètre d'attente (article L151-41 5° du Code de l'urbanisme) qui couvrait se site est également supprimé.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature APRES modification

Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification
	

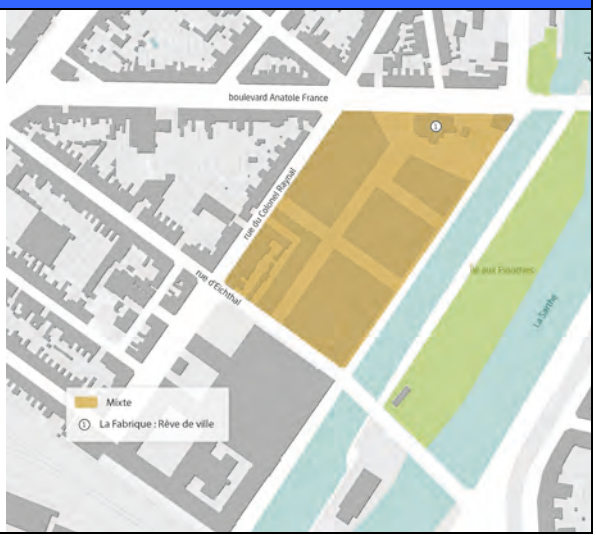
Ancien Site ENGIE – Modification de l'OAP de secteur d'aménagement

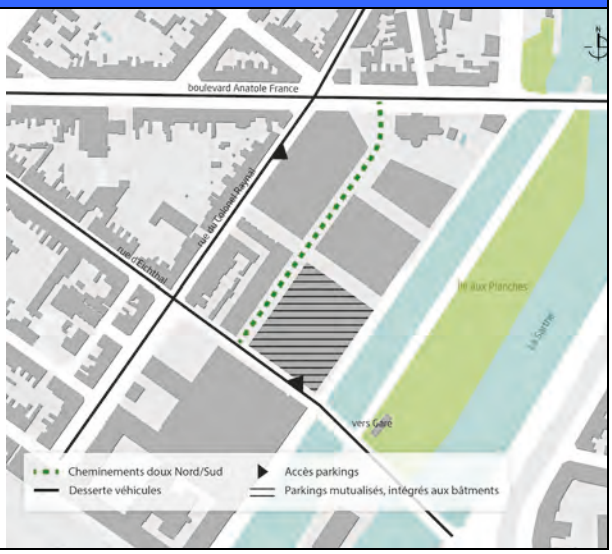
Le projet d'aménagement du nouveau quartier sur le site ENGIE se précise.

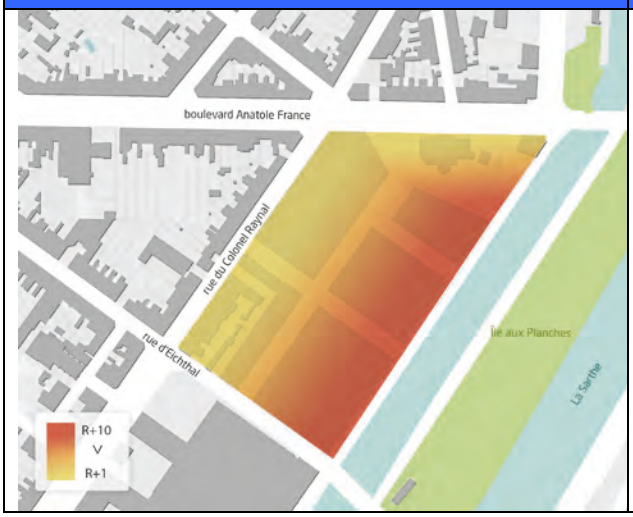
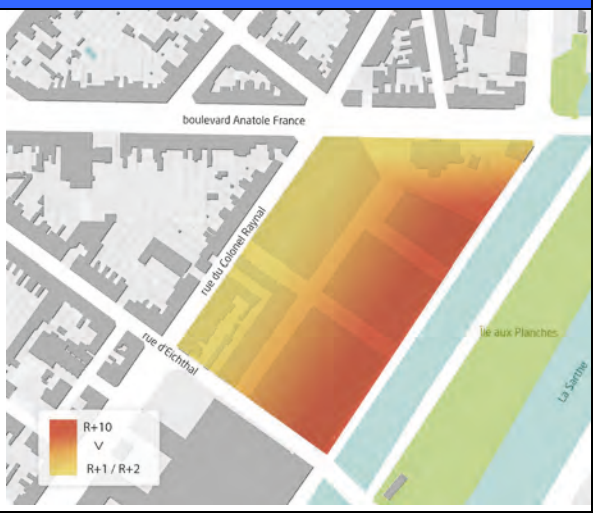
Des ajustements sont apportés à l'OAP de secteur d'aménagement.

Ils portent sur :

- la programmation : favoriser la mixité de fonction et permettre en particulier la réalisation d'équipements, commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation,
- la localisation des entrées des parkings situés en périphérie du site,
- l'ajustement d'un plan d'illustration des hauteurs.

Pièce n°8.4 - Le Mans - OAP Ancien site Engie AVANT modification	Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Ancien site Engie APRES modification
	

Pièce n°8.4 - Le Mans - OAP Ancien site Engie AVANT modification	Pièce n°8.4 - Le Mans - OAP Ancien site Engie APRES modification
	

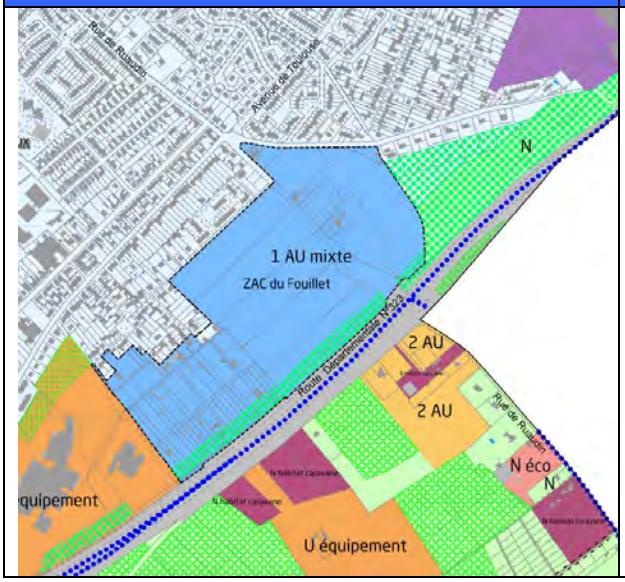
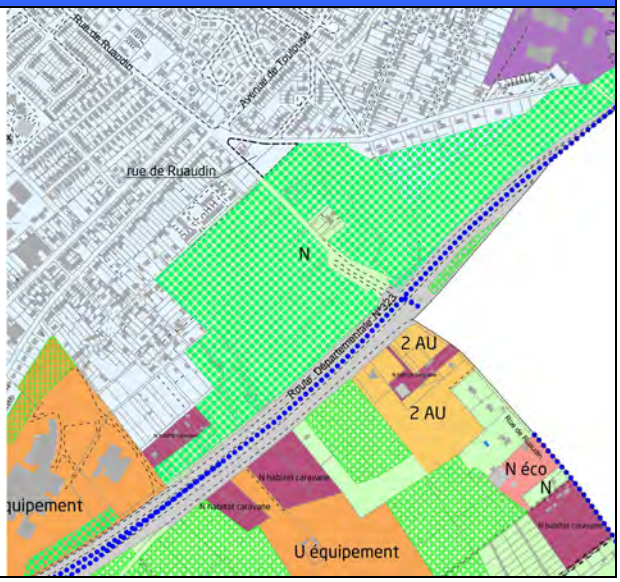
Pièce n°8.4 - Le Mans – OAP Ancien site Engie AVANT modification	Pièce n°8.4 - Le Mans – OAP Ancien site Engie APRES modification
	

Le Fouillet – Suppression de l'OAP sectorielle et modification du zonage

Le souhait de s'inscrire dans une démarche plus vertueuse de développement de la ville sur elle-même, en limitant les extensions urbaines sur des espaces naturels, a conduit la Collectivité à renoncer à la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur du Fouillet.

En conséquence, il est nécessaire de modifier les plans de zonage pour :

- maintenir et préserver les espaces boisés avec un classement en zone Naturelle et l'inscription d'une protection des boisements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- permettre l'aménagement d'un petit programme sur la pointe Nord Est du site, rue de Ruaudin, avec un classement en U mixte 1 et la création d'une OAP sectorielle pour exprimer les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur,
- conserver sur la partie Ouest déjà partiellement urbanisée un secteur en U mixte 1 pour permettre notamment le développement d'une offre de logement,
- classer en zone N habitat caravane un secteur situé dans la continuité de la zone N déjà occupé par ce type d'habitat.

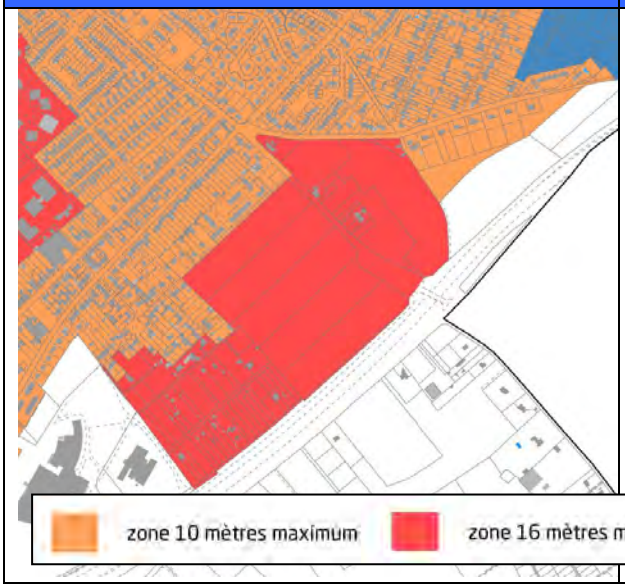
Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

Les plans du coefficient nature et des hauteurs sont modifiés en conséquence, ceux-ci ne couvrant pas la zone Naturelle. Le secteur restant en U mixte 1 rue de Ruaudin, la hauteur maximale autorisée est abaissée à 10 mètres pour être plus en cohérence avec le tissu environnant.

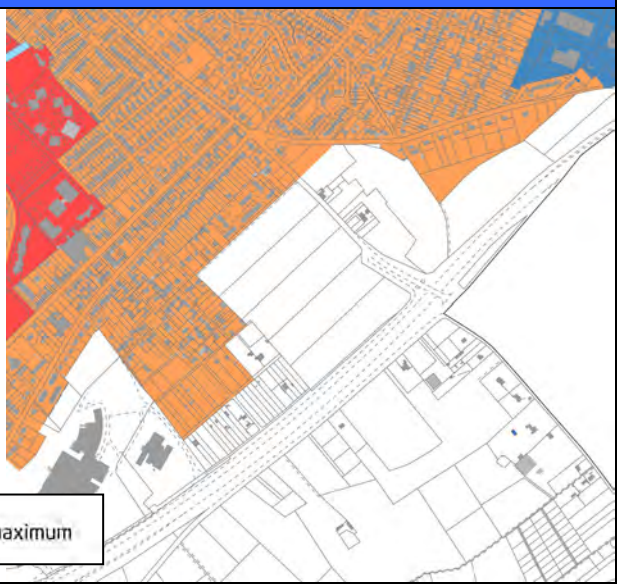
Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature AVANT modification

Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature APRES modification

Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification



Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification



L'OAP sur le secteur du Fouillet est également supprimée.

Une nouvelle OAP « Rue de Ruaudin » est proposée. Elle couvrira uniquement le foncier situé en continuité du tissu urbain le long des rues de Ruaudin et de Guetteloup.

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération de logements qui pourra intégrer si besoin des commerces, services et/ou équipements en rez-de-chaussée pour répondre aux besoins du quartier et animer l'espace public qui sera réaménagé sur cette entrée de ville.

Pièce n°8.3 - OAP sectorielles - ajout d'une OAP Rue de Ruaudin

LE MANS - RUE DE RUAUDIN

Aménager l'entrée de ville

- Secteur de renouvellement urbain à vocation principale résidentielle
- Le site se localise entre les rues de Ruaudin, Guetteloup et Toulouse.
- Superficie : 5 000 m² environ
- Zonage : U mixte
- Nombre de logements minimum : 20 logements.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains pour partie bâtis et artificialisés et pour partie naturel.
Topographie	Terrains relativement plat
Biodiversité	Secteur qui n'est pas dans un axe de Trame Verte et Bleue Urbaine
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles. Site exposé en grande partie au bruit des transports terrestres. Site en zone de risque termite
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Ruaudin et rue de Guetteloup.
Servitudes	Alignement sur la rue de Ruaudin (EL7). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de Guetteloup.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 mn

Principes d'aménagement

- Le projet devra contribuer à réaménager l'entrée de ville et pourra notamment permettre le développement d'une centralité aux abords des rues de Ruaudin et Toulouse.
- L'accès pourra se faire depuis la rue de Guetteloup.
- Un traitement paysager de qualité sera défini pour traiter la limite avec les espaces naturels attenants dans la continuité des éléments paysagers déjà existants avec notamment la préservation deux chênes situés le long de la rue de Ruaudin.
- Le projet proposera principalement une offre de logement collectif avec potentiellement des rez-de-chaussée actifs.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des noues d'infiltration sur les espaces communs. Il pourra également prévoir des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif / intermédiaires
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2026

Equipements, commerces et services possibles notamment en rez-de-chaussée

Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION
- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

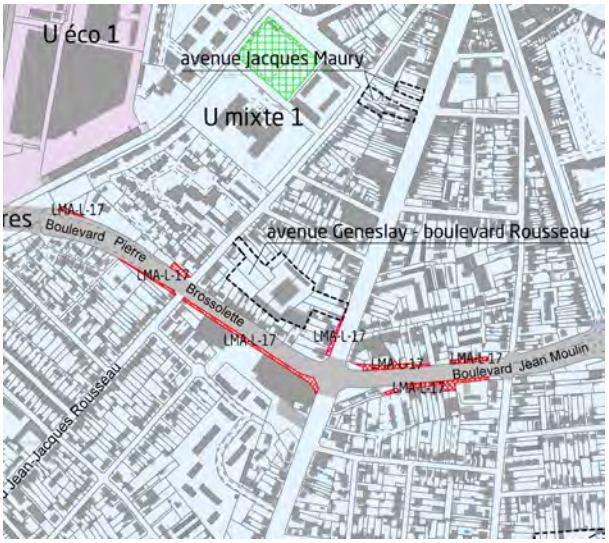
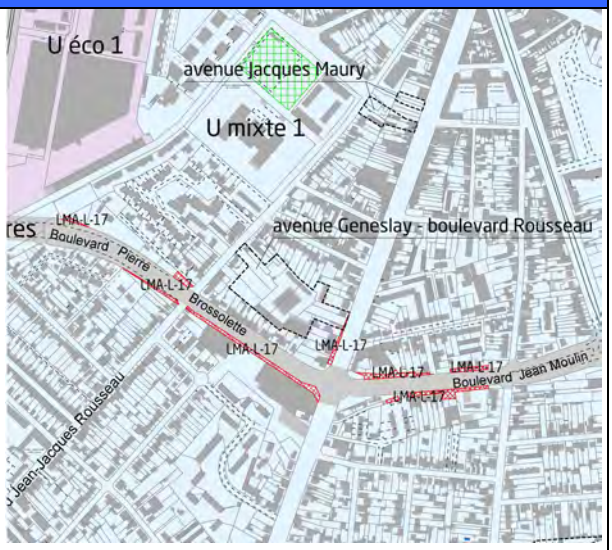
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

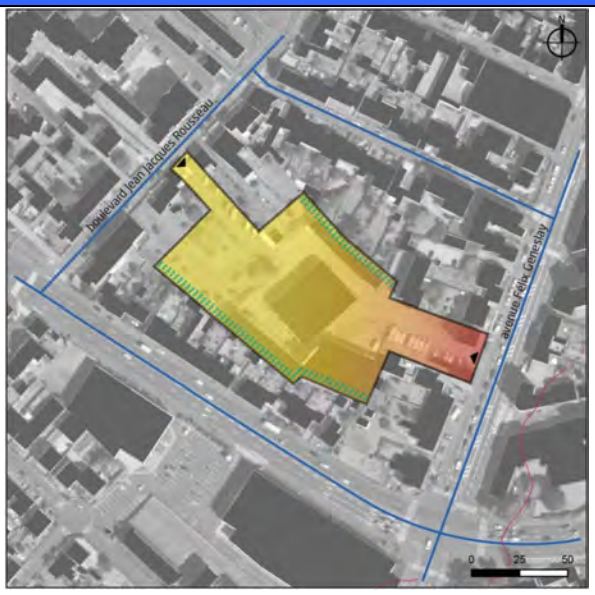
OAP Avenue Félix Géneslay – Boulevard Jean-Jacques Rousseau – Modification d'OAP

Cette OAP s'étend principalement sur une vaste unité foncière aujourd'hui en friche, située de part et d'autre de l'avenue Félix Géneslay et du boulevard Jean-Jacques Rousseau. Elle définit des orientations d'aménagement pour encadrer la réalisation d'un projet à dominante de logements.

Les réflexions en cours sur ce secteur de renouvellement urbain conduisent à élargir la vocation du site à la réalisation d'équipements publics pour répondre aux besoins éventuels de la Collectivité et à redéfinir partiellement le périmètre de l'OAP afin d'offrir plus de souplesse à l'établissement d'un projet cohérent en y incluant :

- les fonds de jardin des parcelles situées du 111 au 113 avenue Jean-Jacques Rousseau,
- la parcelle IM467 propriété de Le Mans Métropole Habitat,
- la parcelle IM576 qui se situe dans l'unité foncière de la friche urbaine principale qui compose ce site de renouvellement urbain.

Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

OAP Avenue F. Geneslay – bd JJ Rousseau AVANT modification	OAP Avenue F. Geneslay – bd JJ Rousseau APRES modification
	

OAP Noxaxud – Modification de l'OAP

Le Mans Métropole a mené au cours de l'année 2022 / 2023 une étude de plan guide pour définir des orientations d'aménagement sur le secteur NOVAXUD.

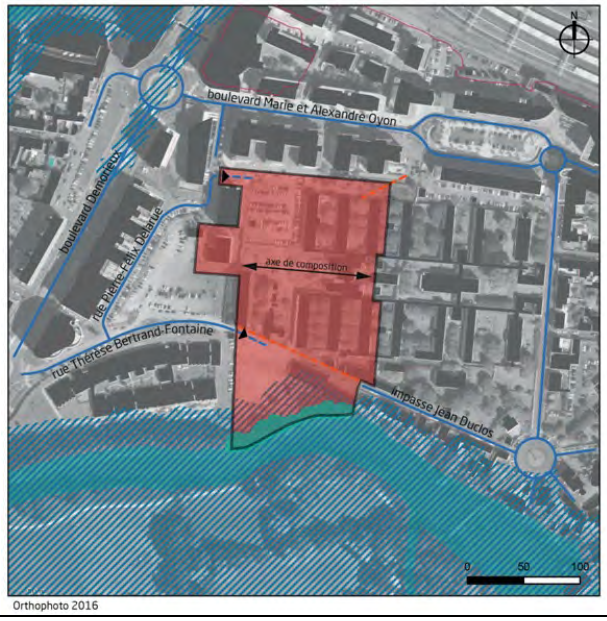
L'objectif est de créer sur ce site un nouveau campus qui profitera de la proximité du centre-ville et de la gare TGV ainsi que des bords de l'Huisne.

La programmation envisagée prévoit la réalisation de bâtiments d'enseignement, d'un pôle de diffusion scientifique et d'innovation, de services, commerces, équipements et de logements répondant aux besoins des étudiants, enseignants et chercheurs.

Dans un quartier majoritairement piéton, le plan d'aménagement tient compte de la composition historique de l'ancien hôpital psychiatrique avec un axe fédérateur est/ouest et une grande promenade plantée nord/sud qui relie la gare à la rivière.

Ce nouveau quartier sera également marqué par une identité architecturale forte avec une variation des hauteurs et une importante végétalisation du bâti et des cœurs d'ilots.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation NOVAXUD est donc adaptée pour tenir compte de ces nouvelles orientations.

Pièce n°8.3 OAP sectorielles - Le Mans - OAP NOVAXUD - AVANT modification	Pièce n°8.3 OAP sectorielles - Le Mans - OAP NOVAXUD - APRES modification
	

LE MANS - NOVAXUD

Développer un nouveau campus

~~**Poursuivre l'opération de renouvellement urbain sur l'ancien site du Centre Hospitalier Spécialisé**~~

- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- Le site se localise sur une partie de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé de la Sarthe entre le centre d'affaires Novaxud et L'Huisne.
- Superficie : 2,6 ha
- Zonage : U mixte 1
- ~~Nombre de logements minimum : 80~~

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis en dehors de l'ancienne chaufferie.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve à l'extrémité Sud en limite avec L'Huisne, réservoir vallée.
Risques et nuisances	Limite Sud du site soumise au risque d'inondation. Site exposé en limite Nord au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau eaux unitaires. Aucun rejet des eaux pluviales au réseau eaux unitaires.
Servitudes	Secteur soumis à la servitude AC1 (Monuments Historiques). Site compris en grande partie dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue Thérèse Bertrand-Fontaine.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min. Si impossibilité de réaliser cet objectif, infiltration ~~de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une~~ des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet en Huisne (création d'un exutoire en rivière nécessitant accord de la police de l'eau).

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi à partir de la rue Thérèse Bertrand-Fontaine au Sud. Un autre accès est envisageable depuis la rue Pierre-Félix Delarue au Nord.
- La composition du projet se fera à partir : d'un axe de symétrie Est / Ouest initié par les bâtiments conservés de l'ancien CHS et d'une grande promenade Nord / Sud qui reliera la gare aux bords de l'Huisne.
- L'opération proposera une mixité fonctionnelle (bâtiments d'enseignement, habitat, bureaux, équipements / commerces / services), dans la perspective de développement d'un nouveau quartier de formation supérieure.
  Dans une démarche d'écoquartier, le projet s'attachera à mettre en œuvre :
  - une densité urbaine avec la construction d'immeubles de grande hauteur,
  - une végétalisation des cœurs d'îlot et du bâti
  - une implantation du bâti favorable aux apports énergétiques directs du soleil,
  - l'utilisation de matériaux biosourcés,
  - et l'usage d'énergies renouvelables et la mutualisation des performances énergétiques pour permettre par exemple la récupération de calories produites entre les différents bâtiments.
- Si le secteur soumis au risque inondation devait accueillir quelques constructions, celles-ci intègreront dès la phase de conception cette contrainte de manière à limiter le risque pour les futurs habitants ou usagers, dans le respect du PPRNI.
- La trame des cheminements doux sur le site devra créer des liaisons vers la gare, les bords de L'Huisne et l'arrêt « Novaxud » du BHNS situé boulevard Demorieux. Une voie verte sera réalisée en vue d'assurer la continuité piétonne entre le quartier des Sables d'Or et le parc du Gué Maulny.

Programmation

Forme urbaine	~~Habitat~~ Collectif
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	~~Avant 2025~~ A partir de 2024

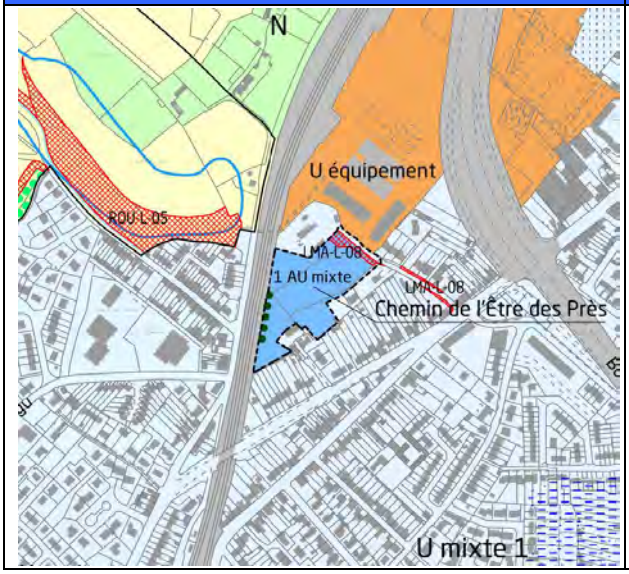
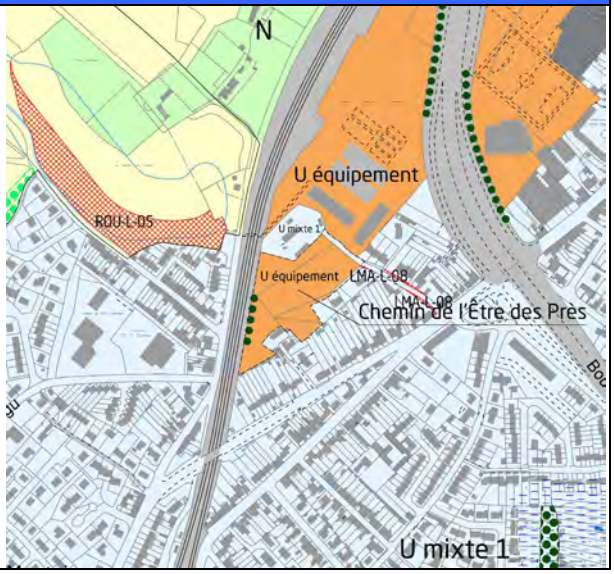
Bâtiments d'enseignement / Bureaux / Services / Equipements / Commerces / Habitat

Chemin de l'Etre des Prés – Modification du zonage et suppression de l'OAP

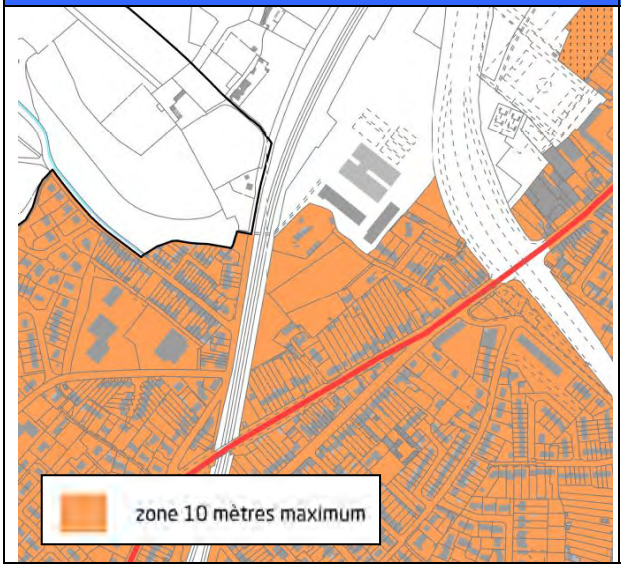
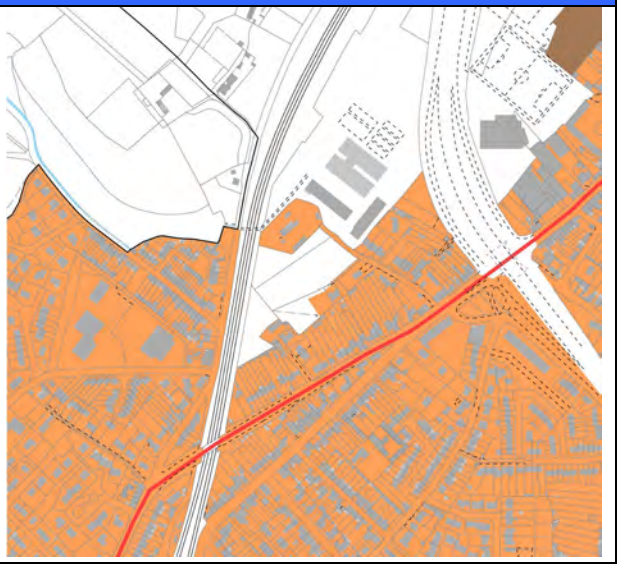
Le secteur du Chemin de l'Etre des Prés est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Il se situe à proximité immédiate du Centre Horticole Municipal (CHM) de la ville du Mans. Compte-tenu des besoins futurs de développement de cet équipement, la ville du Mans a acquis une grande partie des terrains situés dans ce périmètre.

La réalisation d'un projet de logement sur ce secteur n'étant donc plus adaptée, il est proposé de :

- reclasser le foncier situé en zone 1AU mixte en zone U équipement,
- supprimer une partie de l'emplacement réservé LMA-L-08 nécessaire à l'élargissement du chemin de l'Etre des Prés, situé sur les parcelles LM282 et LM5 maitrisées par la collectivité.

Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

Le plan des hauteurs est modifié en conséquence, celui-ci ne couvrant pas la zone U équipement au sein de laquelle la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Pièce n°13.10 - Le Mans – Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans – Plan des hauteurs APRES modification
	

L'OAP est également modifiée pour tenir compte de la nouvelle programmation d'équipement sur ce secteur.

Pièce 8.3- Le Mans - OAP chemin de l'Etre des Prés - Extrait AVANT modification	Pièce 8.3- Le Mans - OAP chemin de l'Etre des Prés - Extrait APRES modification

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Chemin de l'Etre des Prés - Extrait AVANT modification

LE MANS – CHEMIN DE L'ÊTRE DES PRES

Compléter l'urbanisation en tenant compte de la proximité du Centre Horticole Municipal

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à l'avenue Olivier Heuzé dans le quartier des Riffaudières.
- Superficie : 1,3 ha
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 20 soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis et occupés par une grande prairie, hormis les potagers et les plantations au Sud du site.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve sur un axe secondaire de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis en limite Nord-Ouest au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées situé sur le site du centre horticole et nécessitant une extension de réseau à charge de l'aménageur.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Le site est desservi par le chemin de l'Être des Prés.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le secteur sera desservi depuis le chemin de l'Être des Prés : cette voie sera réaménagée pour adapter son profil et créer du stationnement supplémentaire pour le personnel du Centre Horticole Municipal (emplacement réservé). Un nouvel accès pour les véhicules de service est à l'étude depuis la rocade afin de soulager la circulation du chemin de l'Etre des Près. La voie en boucle qui sera créée pour desservir l'opération pourra s'appuyer sur un accès privé existant (parcelle LM168).
- Le projet préservera et complètera la haie située en limite Ouest du site afin de s'inscrire dans la TVB urbaine, d'assurer une bonne insertion des futures constructions par rapport au tissu bâti adjacent et pour atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée. Cette haie est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	25% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	70% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au réaménagement du chemin de l'Être des Prés et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Chemin de l'Etre des Prés - Extrait APRES modification

LE MANS – CHEMIN DE L'ÊTRE DES PRES

Permettre l'extension du Centre Horticole Municipal

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipement
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à l'avenue Olivier Heuzé dans le quartier des Riffaudières.
- Superficie : 1,3 ha
- Zonage : U équipement

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis et occupés par une grande prairie, hormis les potagers et les plantations au Sud du site.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve sur un axe secondaire de la Trame Verte et Bleue urbaine.
Risques et nuisances	Site soumis en limite Nord-Ouest au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site exposé au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées situé sur le site du centre horticole
Servitudes	Sans objet.
Accès	Le site est desservi par le chemin de l'Être des Prés.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54 mm / 90 min

Principes d'aménagement

- Le projet sur ce site permettra le développement d'un équipement en lien avec le Centre Horticole Municipal.
- Le secteur sera desservi depuis le chemin de l'Être des Prés qui sera réaménagé.
- Le projet préservera et complètera la haie située en limite Ouest du site afin de s'inscrire dans la TVB urbaine, d'assurer une bonne insertion des futures constructions par rapport au tissu bâti adjacent et pour atténuer les nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée. Cette haie est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Programmation

A partir de 2024

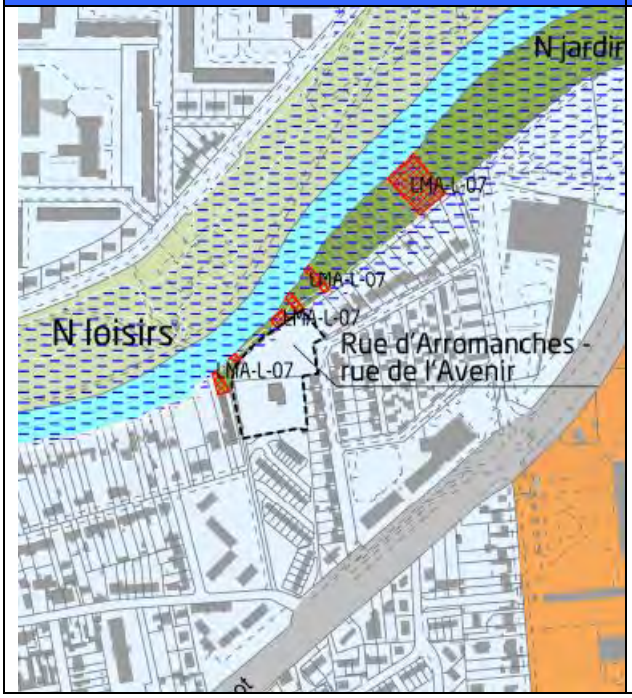
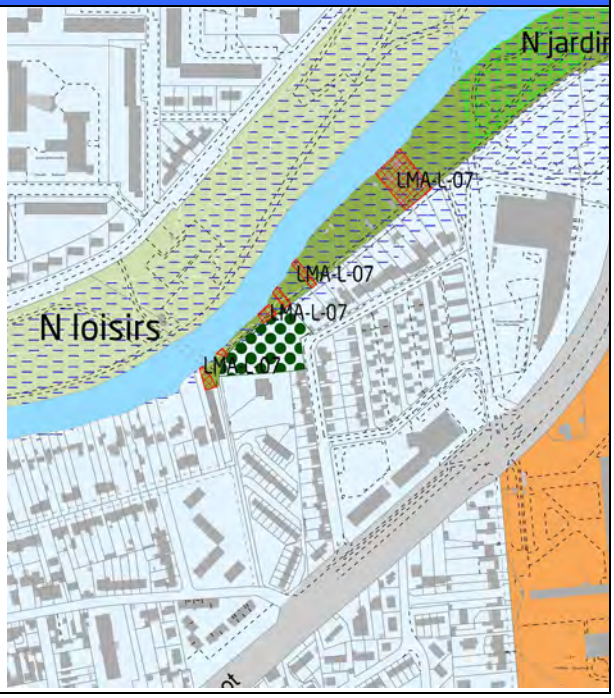
Rue d'Arromanches - Rue de l'Avenir - Suppression de l'OAP et protection de la trame paysagère

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « rue d'Arromanches - rue de l'Avenir » se situe dans le quartier de Funay.

Elle comprend une parcelle non urbanisée et en partie paysagée qu'il est proposé de maintenir en l'état.

En conséquence, il est envisagé de :

- supprimer cette OAP,
- protéger la parcelle paysagée par la mise en place d'une trame « paysagère » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

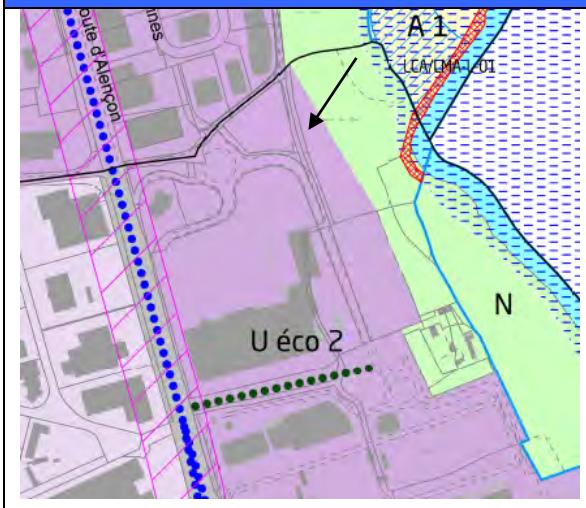
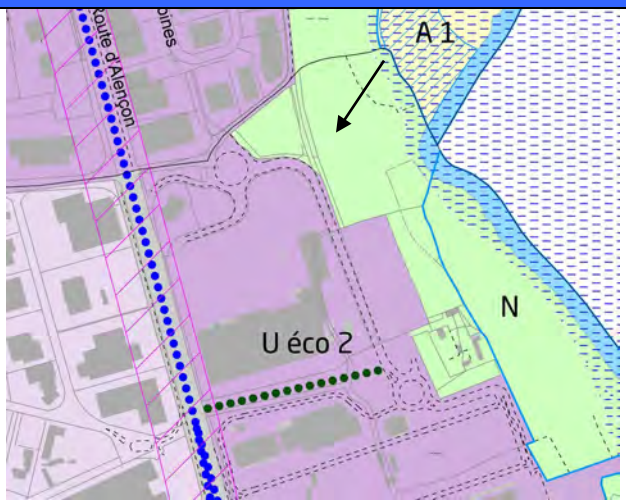
Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Zone Nord – Parc Manceau – Modification de zonage

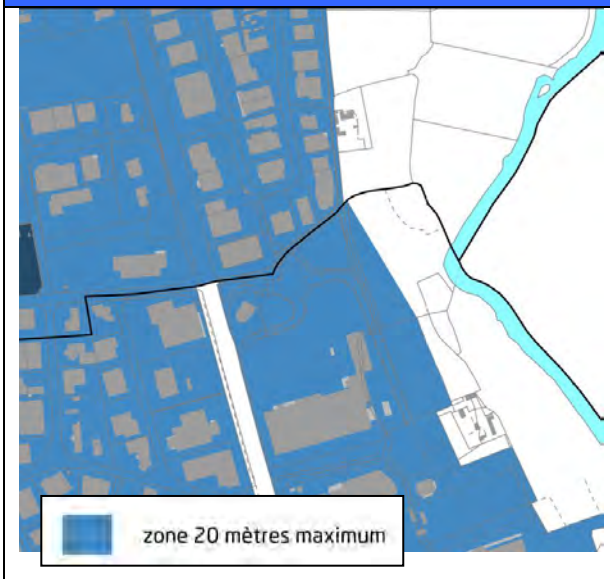
Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, il est proposé de revoir la limite de la zone U éco 2 et de classer en zone Naturelle 1,2 ha.

Cette proposition est justifiée par :

- la situation de ces terrains en continuité d'un espace naturel majeur : la vallée de la Sarthe,
- et le caractère naturel de ce foncier non urbanisé et notamment la présence de quelques arbres de hautes tiges.

Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

Le plan des hauteurs est ajusté car il ne couvre pas la zone naturelle.

Pièce n° 13.10 - Le Mans – Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans – Plan des hauteurs APRES modification
	

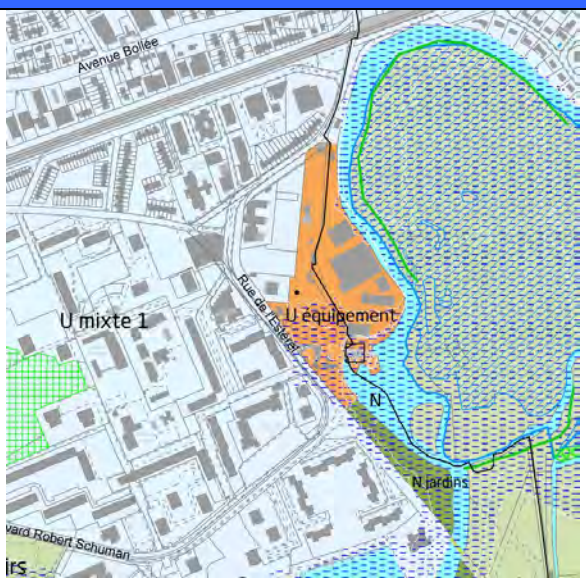
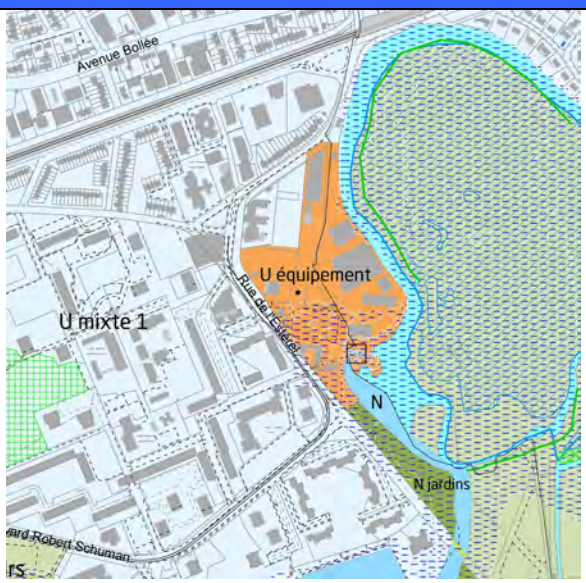
Secteur de l'Espal – Modification de zonage

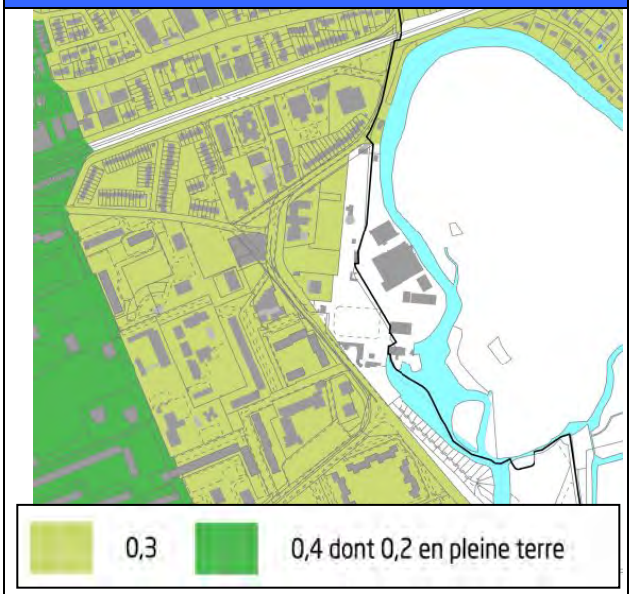
Le Mans Métropole est propriétaire d'un foncier (parcelle EH 340) aujourd'hui désaffecté, situé en limite avec :

- l'usine de l'Eau qui a récemment fait l'objet d'un grand projet de rénovation,
- la maison de quartier Edith Piaf.

Les besoins éventuels d'extension de ces établissements ou l'implantation d'autres équipements nécessaires au quartier conduisent à modifier le classement de ce terrain afin de mettre un règlement plus adapté à ces types de constructions.

Il est donc proposé d'étendre la zone U équipement sur ce foncier ainsi que sur celui de la maison de quartier Edith Piaf (parcelle EH 341). Cela conduit à modifier le plan de zonage, le plan du coefficient nature et le plan des hauteurs.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

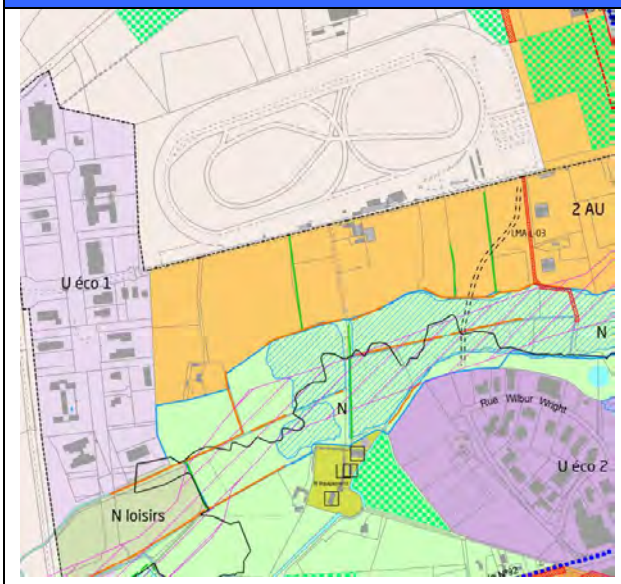
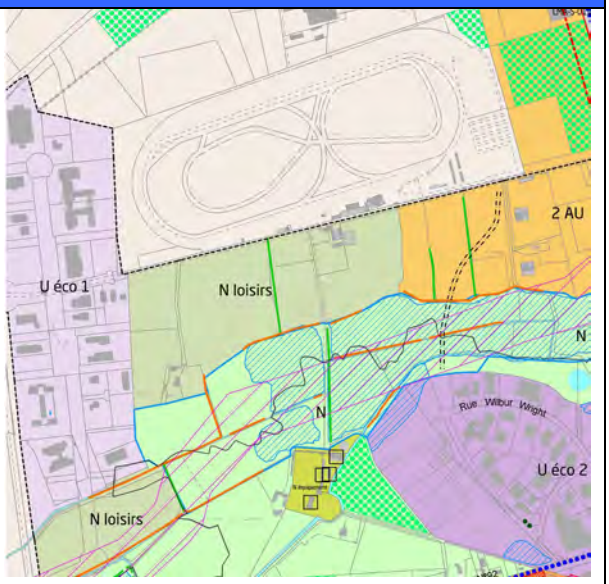
Pièce n°14-10 - Le Mans - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14-10 - Le Mans - Plan du coefficient nature APRES modification
	

Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification

Secteur 24 Heures – Modification de zonage

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de limitation de l'urbanisation sur des espaces naturels, il est proposé de réduire la zone 2AU située au Sud de l'hippodrome sur environ 14,5 ha.

Les besoins d'accueil dans le cadre des manifestations liées aux 24 Heures sont en croissance. Aussi afin de répondre à ce besoin, il est proposé de classer ce foncier en zone naturelle N loisirs qui permet la réalisation de ce type d'équipement (aires de camping provisoire). Ces équipements légers et destinés à une occupation quelques jours par an, sont compatibles avec le caractère naturel du site.

Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

Centre-ville – Protection commerciale

Afin de soutenir le commerce de centre-ville, un périmètre de centralité a été défini dans le PLUCom avec la création d'une zone U mixte 2a (cœur marchand) dans lequel sont notamment interdits les changements de destination des rez-de-chaussée de commerces ou de restaurant vers une destination habitat. Pour s'assurer du bon effet de cette mesure et limiter les « effets de bord » un second périmètre a été défini (zone U mixte 2b) dans lequel l'implantation de nouveaux commerces est interdite.

Après près de 3 ans d'application, il est proposé de revoir ces dispositions pour mieux répondre à l'objectif de redynamisation.

L'ensemble des rues présentes dans la zone U mixte 2a n'étant pas (ou plus) commerçante, il est parfois préjudiciable de ne pas autoriser le changement de destination d'un commerce (vacant) en logement. Il est donc envisagé dans le cadre de la modification de supprimer ce sous-zonage et de définir de manière plus précise des orientations en fonction des linéaires commerciaux.

Ainsi sur les principales rues commerçantes du centre-ville, 3 niveaux de restrictions sont proposés :

- sur les rues commerçantes de niveau 1 (linéaire de protection jaune – intensité commerciale importante) les changements de destination des commerces vers les logements ou vers des bureaux seraient interdits,
- sur la Place de la République, la rue de la Perle et la place de la Sirène qui sont les rues commerçantes de niveau 2 (linéaire de protection orange – intensité commerciale très importante) l'implantation de nouveaux services (professions libérales, agences immobilières, assurances, banques, téléphonie mobile, salles de sport, instituts beauté et coiffeurs) est interdite et les changements de destination des commerces vers les logements, vers des bureaux ou vers les services sont interdits,
- sur la rue des Minimes, la rue Bolton et la rue Marchande qui sont les rues commerçantes de niveau 3 (linéaire de protection rouge – intensité commerciale forte notamment pour les commerces équipements de la personne), l'implantation de nouveaux services et de nouveaux restaurants est interdite et les changements de destination des commerces vers du logement, des bureaux, des services ou restaurants sont interdits.

Ces linéaires ne concernent que les rez-de-chaussée.

La zone U mixte 2b est également supprimée par soucis de simplification, les effets mesurés après 3 ans d'application du PLUCom n'étant pas démontrés.

Ces modifications ont des répercussions sur le plan de zonage et le règlement littéral, comme illustrés ci-contre :

- sur le plan de zonage : suppression de la zone U mixte 2 a et b et introduction des linéaires de protection des commerces ;
- sur le règlement : introduction des linéaires commerciaux en zone U mixte 1, suppression de la zone U mixte 2, et report de deux règles spécifiques aux commerces déjà existante en zone U mixte 2 sur la zone U mixte 1.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 1- La zone urbaine mixte générale – U mixte 1»,
est modifié.

Le paragraphe suivant est ajouté

« ▶ *Mixité fonctionnelle et sociale*

Dans le cas de l'installation d'un nouveau commerce en rez-de-chaussée, celui-ci doit maintenir un accès indépendant aux étages de logements. »

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 1- La zone urbaine mixte générale - U mixte 1»,
est modifié.

Le paragraphe suivant est ajouté

« ▶ *Linéaires de protection commerciale*

Le règlement graphique fait figurer 3 niveaux de linéaires de protection commerciale qui s'appliquent aux rez-de-chaussée des rues commerçantes.

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 1 (intensité commerciale importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation ou de bureaux sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 2 (intensité commerciale très importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation, de bureaux, ou d'activités de services sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.
- les nouvelles activités de services sont interdites. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 3 (intensité commerciale forte) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation, de bureaux, d'activités de services ou de restaurants sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.
- les nouvelles activités de services sont interdites. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.
- les nouveaux restaurants sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.»

Le titre « COEFFICIENT NATURE »
Paragraphe ▶ *Dispositions particulières*
est modifié.

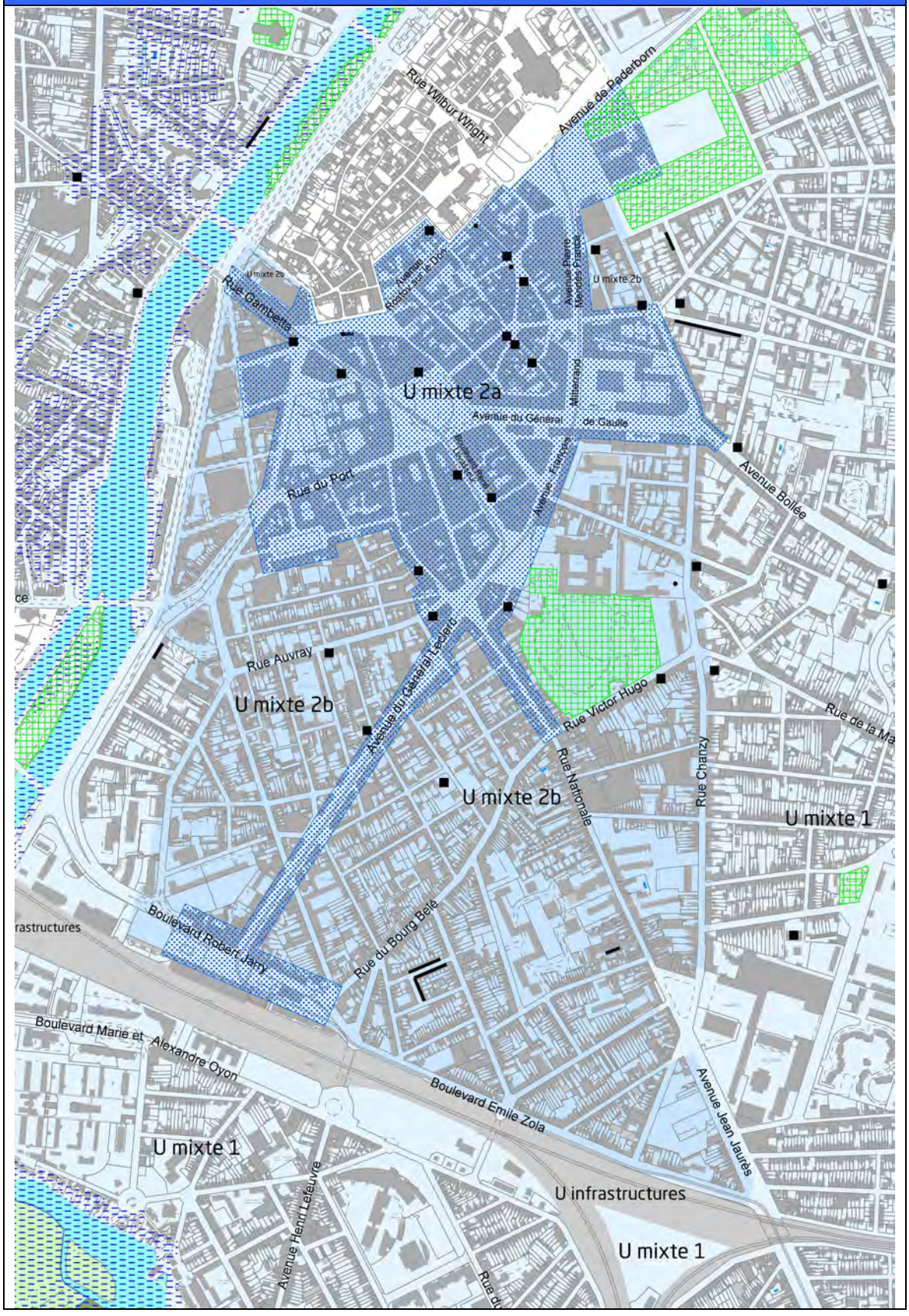
Règle actuelle

« - Sur les secteurs en zone U mixte 2a, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé pour faciliter l'extension de commerces et activités de services. »

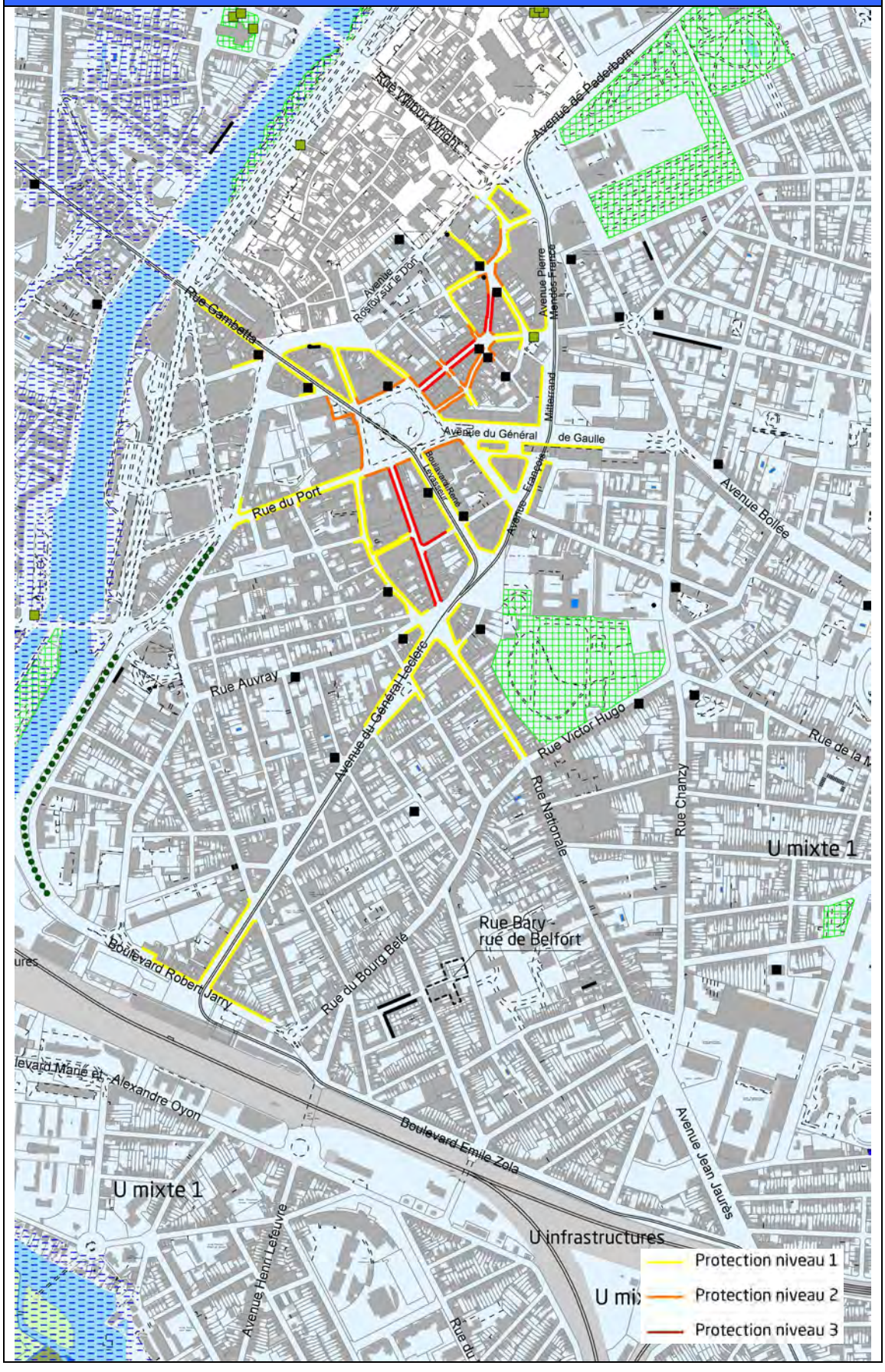
Projet de règle modifiée

« - Sur les secteurs concernés par des linéaires de protection des commerces, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé pour faciliter l'extension de commerces et activités de services. »

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification



Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification

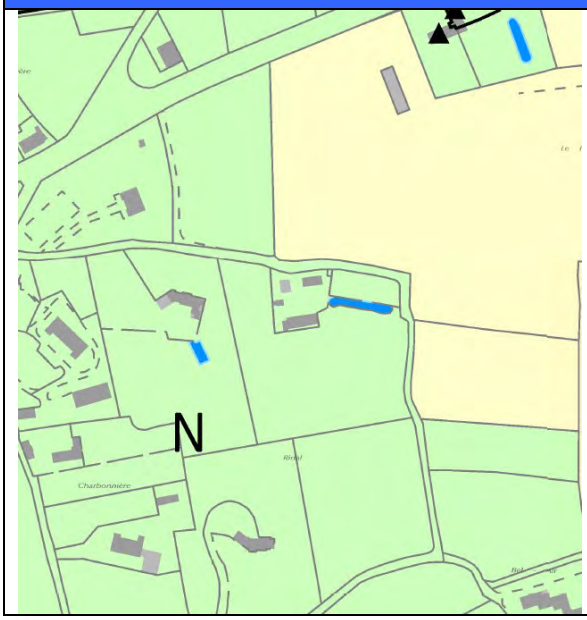


Chemin de la Fontaine Picot - Parcelle OP137 – Ajout d'un changement de destination

Le propriétaire de la parcelle OP137, au lieu-dit Chemin de la Fontaine Picot, a fait connaître son souhait de réhabiliter un bâtiment rural en vue d'une vente pour créer une résidence principale.

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, il est proposé d'identifier ce bâtiment classé en zone naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

En effet, le lieu-dit de la Fontaine Picot est visible au travers du cadastre de 1812. L'édifice conservé, orienté traditionnellement Nord/Sud, présente une structure mixte. En effet, les parties les plus anciennes, qui correspondent vraisemblablement à l'emprise en plan de 1812, sont en maçonnerie de moellons enduites au mortier de chaux. Certaines parties supérieures et les encadrements de baies sont en brique, ce qui témoigne d'un remaniement, avec emploi d'un matériau préfabriqué en vogue à l'époque. La couverture est en tuiles plates artisanales. Le gabarit des baies (ex : arc en plein cintre) et le souci de symétrie visible en façade principale sont très représentatifs d'une inspiration "néoclassique", qui se repend au XIXe siècle, y compris au travers de l'architecture rurale, via les fermes-modèles notamment.

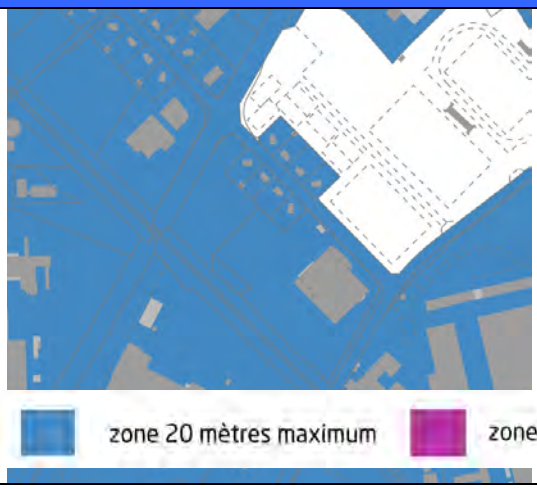
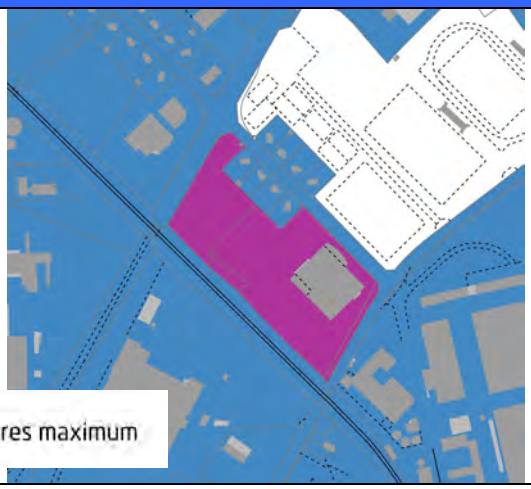
Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

LE MANS		
Lieu-dit : Chemin de la Fontaine Picot	Référence cadastrale :	OP 137

Localisation

Boulevard Demorieux – Modification du plan des hauteurs

Ce site longeant le Boulevard Demorieux est celui du Centre Technique Châssis (CTC) de l'entreprise Renault, en cours de mutation. Afin de permettre une évolution de ce site à destination d'activités économiques, il est proposé d'augmenter les hauteurs maximales autorisées à 30 mètres. Cette proposition s'inscrit dans les objectifs liés à l'intensification du foncier à vocation économique.

Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification
	

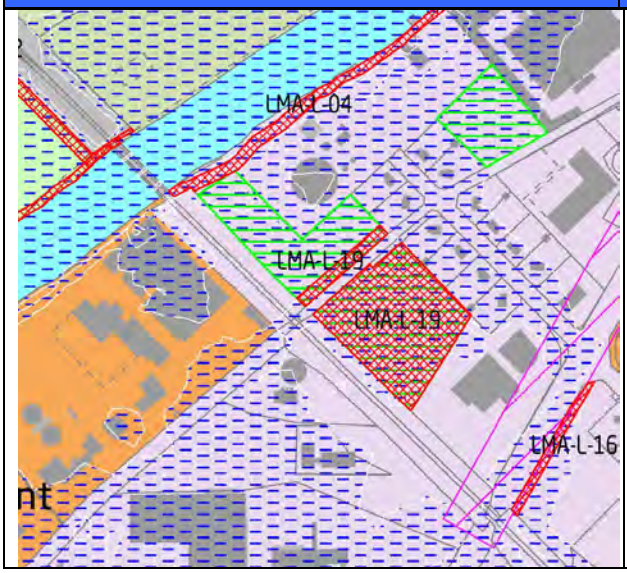
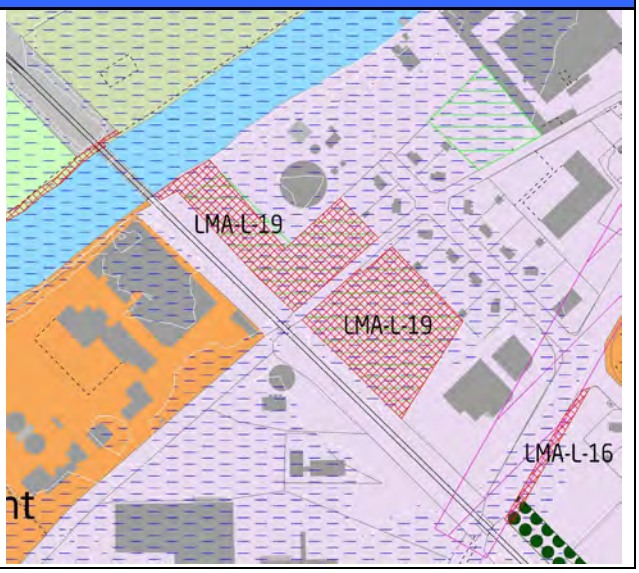
Emplacement réservé LMA-L-19 / Rue de l'Angevinière – Modification

L'emplacement réservé LMA-L-19 a été inscrit pour la réalisation d'un bassin d'orage rue de l'Angevinière.

Afin de répondre aux exigences réglementaires, les besoins de foncier pour la réalisation de cet équipement sont plus importants que prévu.

Il est donc proposé d'agrandir le périmètre de l'emplacement réservé sur la totalité de la parcelle KW89. Il est également prévu d'ajuster l'objet de l'emplacement réservé pour d'une part la réalisation d'un bassin d'orage et d'autre part le renforcement du traitement de la station d'épuration de la Chauvinière - rue de l'Angevinière

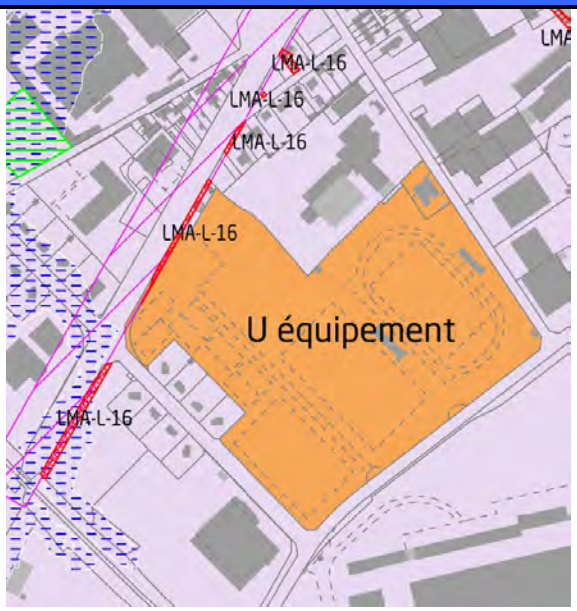
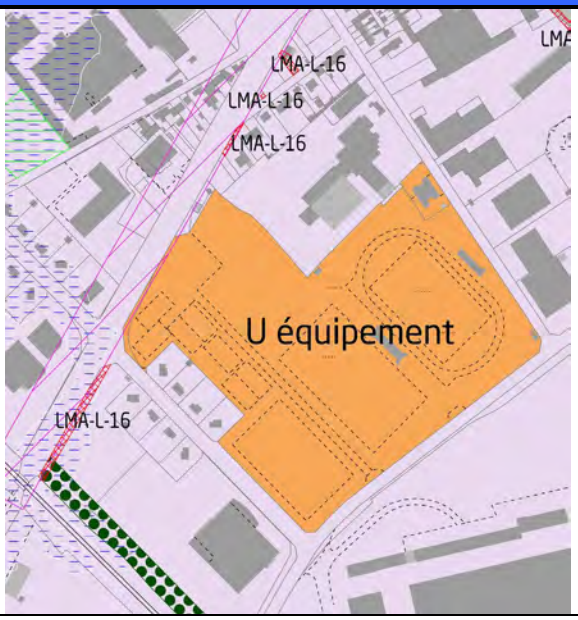
L'emplacement réservé passe de 10 769 m² à 17 811 m².

Pièce 12.10 - Le Mans - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.10 - Le Mans - Plan de zonage APRES modification
	

Emplacement réservé LMA-L-16 / Boulevard Demorieux – Suppression partielle

L'emplacement réservé LMA-L-16 a été inscrit pour l'aménagement des boulevards Demorieux et Lefaucheux. L'ensemble des aménagements jouxtant les parcelles KV105 et KV14 ayant été réalisés par la Métropole, cette partie de l'emplacement réservé peut être supprimée.

L'emplacement réservé passe de 1 622 m² à 1182 m².

Pièce 12.10 – Le Mans - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.10 – Le Mans – plan de zonage APRES modification
	

Autres ajustements concernant la commune du Mans

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune du Mans. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

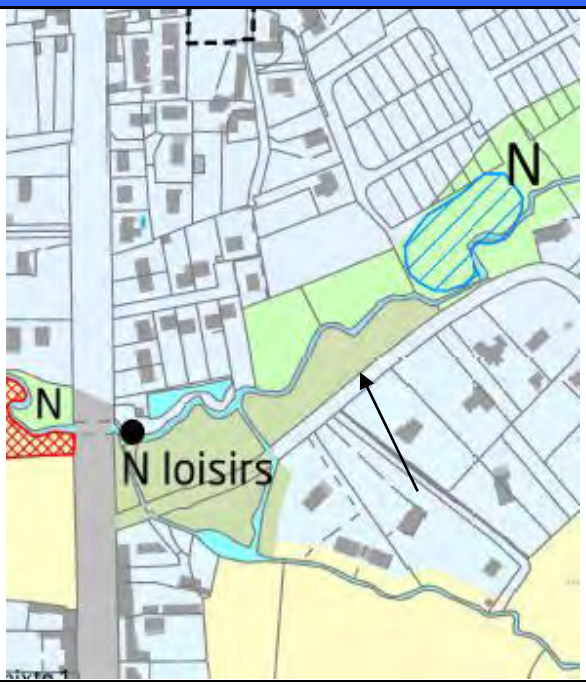
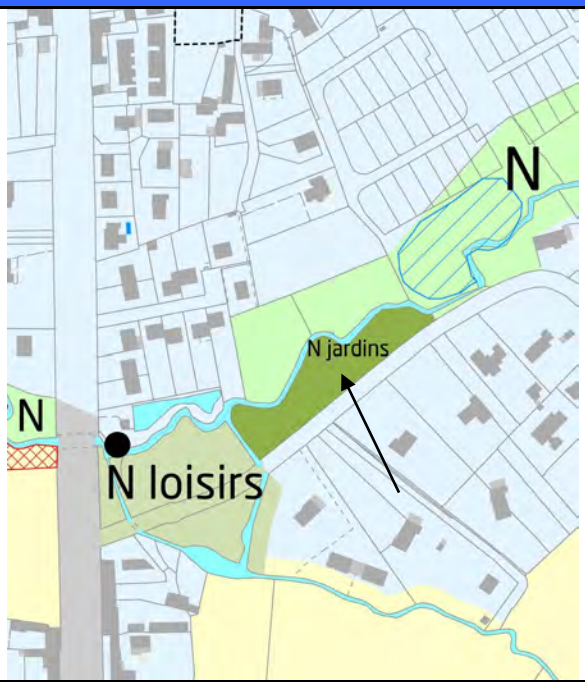
- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d – Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés

MULSANNE

Le Fromenteau / parcelle AL54 - Changement de zonage

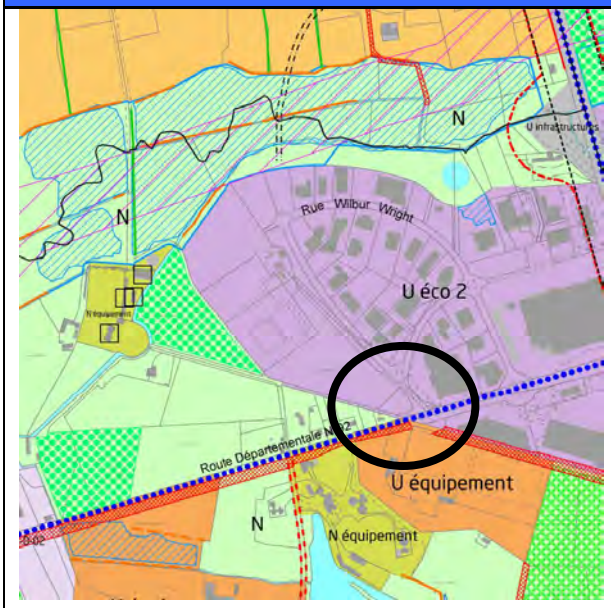
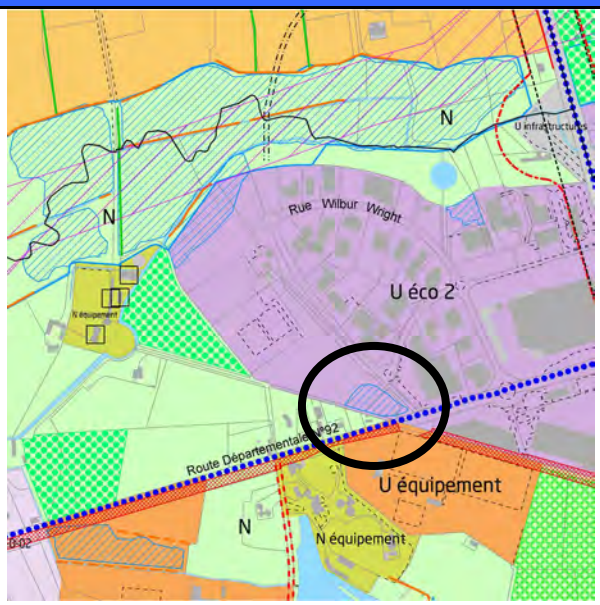
La commune de Mulsanne est propriétaire d'un terrain situé au lieu dit Le Fromenteau, rue de la Paumerie (parcelle AL n°54).

La parcelle AL 54 est actuellement classée en zone N loisirs. La commune ayant un projet de jardins familiaux, il est proposé de reclasser cette parcelle en zone N jardins afin de permettre ce projet et notamment la construction d'un abri de jardin collectif.

Pièce 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage APRES modification
	

Le Cormier – Ajout d'une zone humide

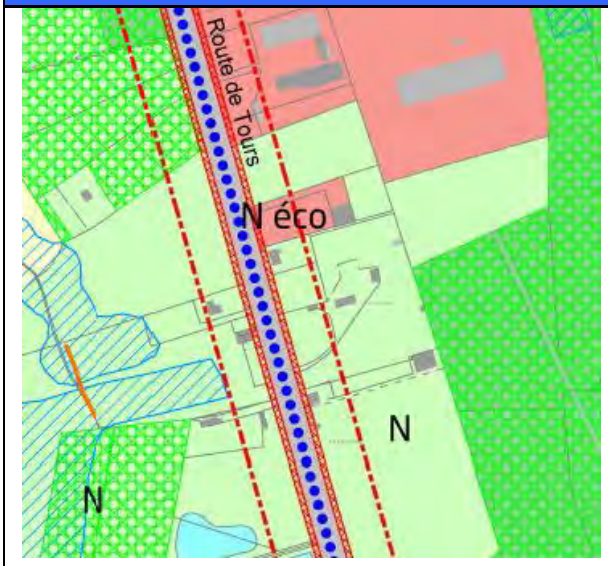
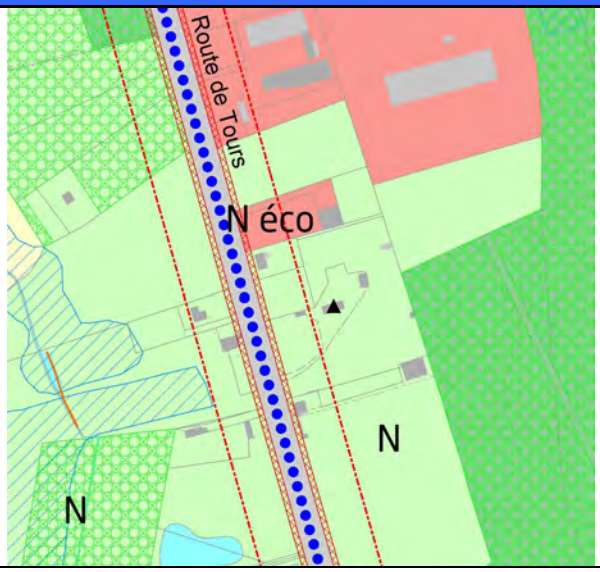
A la demande de Le Mans Métropole, propriétaire avec la commune de Mulsanne des terrains situés au lieu-dit « Le Cormier » entre la rue Antoine Saint-Exupéry et les Hunaudières (parcelles AA370, 408, 244 et 413), une étude de délimitation de zones humides a été réalisée par le bureau d'études Impact-Environnement. Le périmètre d'une zone humide a ainsi été défini. Il est proposé de modifier le règlement graphique pour tenir compte des résultats de cette étude.

Pièce 12.11 – Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 - Mulsanne – Plan de zonage APRES modification
	

Zones humides

La Florendière – Changement de destination

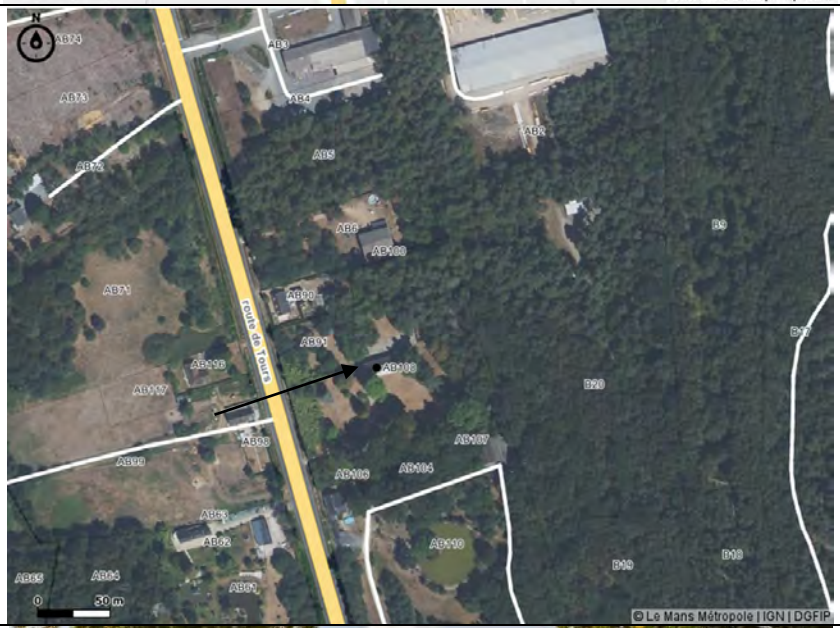
Afin de préserver le patrimoine bâti existant et pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement hôtelier ou touristique, il est proposé d'identifier la maison localisée au lieu-dit La Florendière, route de Tours (parcelle AB108) classée en zone naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article.151-11-2 du Code de l'urbanisme, pour en faire un hébergement hôtelier ou touristique.

Pièce 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 - Mulsanne – Plan de zonage APRES modification
	

Le bâti appartient au corpus des demeures de plaisance périurbaines de la première moitié du XIXe siècle. L'édifice est inséré dans un parc, d'inspiration dite anglaise. L'élévation donne sur le parc de façon ordonnancée avec ses travées de baies. Ces dernières continuent de disposer de menuiseries composées de manière cohérente. On note aussi des contrevents persiennés cohérents avec l'édifice. Enfin, l'ocre jaune (encadrement de baie, corniche et chaînes d'angle) et l'ocre rouge (table d'enduit) rappellent des programmes ornementaux versaillais d'ancien régime parfois repris au XIXe siècle, y compris en zones rurales.

MULSANNE		
Lieu-dit : La Florendière	Référence cadastrale :	AB 108

Localisation



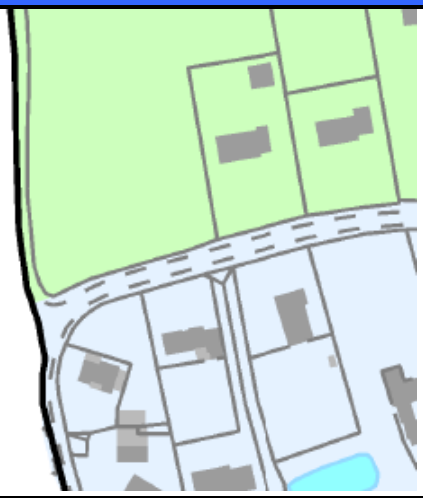
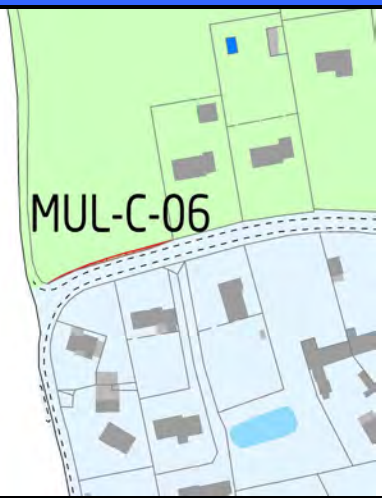
Création, suppression et modification d'emplacements réservés

MUL-C-06 / Rue du stade - Création

Au-delà de la propriété située 68 rue du Stade, l'aménagement du trottoir présente un rétrécissement.

Afin d'assurer la continuité de la largeur de son tracé, il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Mulsanne.

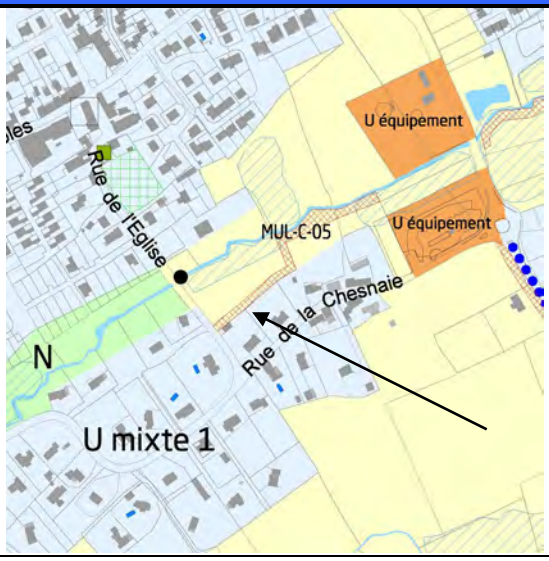
Il porte le numéro MUL-C-06 et présente une superficie de 34 m²

Pièce 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage APRES modification
	

MUL-C-05 / Rue de l'Eglise - Modification

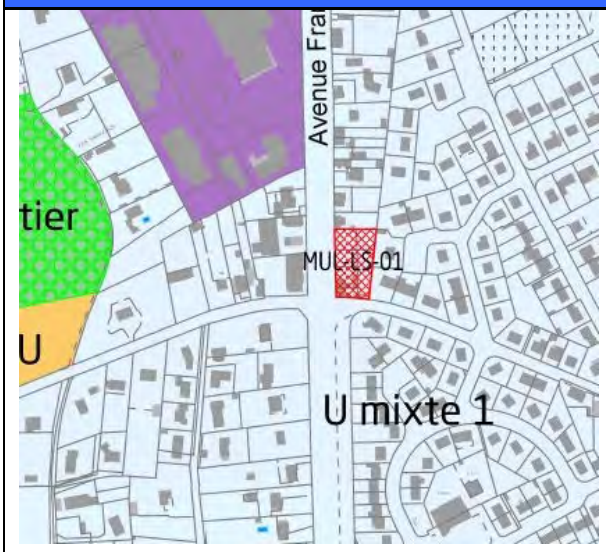
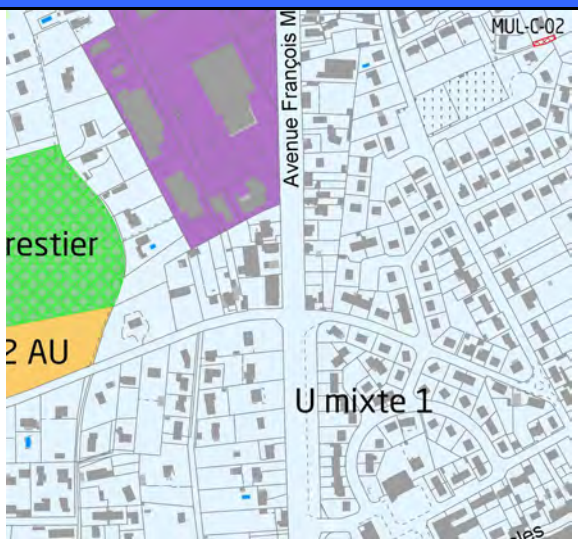
L'emplacement réservé MUL-C-05 a été inscrit pour l'aménagement d'espaces publics et d'un cheminement piéton le long du ruisseau Pontvillain. Celui-ci traverse la propriété située 11 rue de l'Eglise. Suite à la requête des propriétaires de la parcelle et afin de ne pas, à terme, couper en deux cette propriété, une partie de l'emplacement réservé est repositionné en limite Sud de la parcelle AL85.

L'emplacement réservé passe de 3 136 m² à 2 484 m².

Pièce 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 - Mulsanne - Plan de zonage APRES modification
	

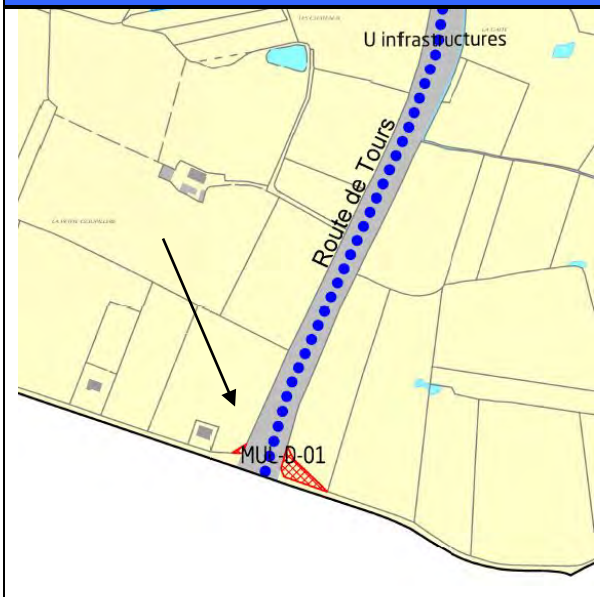
MUL-LS-01 / Avenue François Mitterrand - Suppression

L'emplacement réservé MUL-LS-01 a été inscrit pour permettre la réalisation d'un programme de logements aidés à l'angle de la rue des Violettes et l'avenue François Mitterrand. L'ensemble du foncier correspondant ayant été acquis par la commune et un permis de construire correspondant à l'objet ayant été délivré, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce 12.11 – Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 - Mulsanne – Plan de zonage APRES modification
	

MUL-D-01 / Route de Tours - Suppression

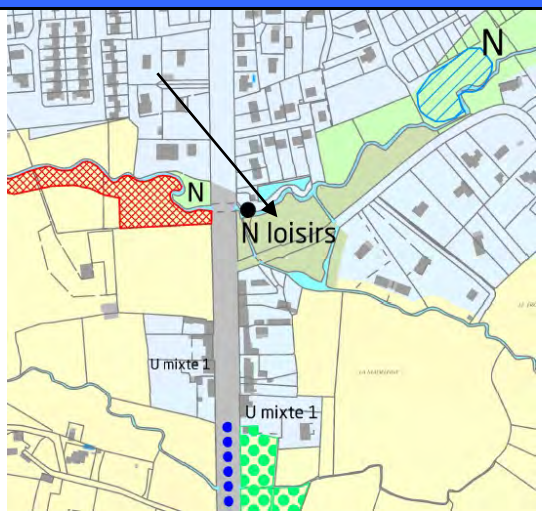
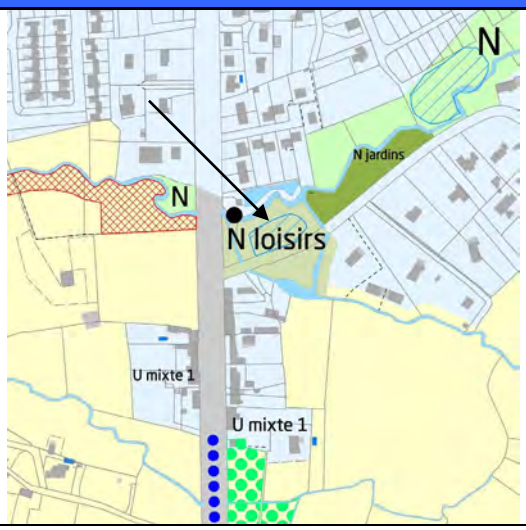
L'emplacement réservé MUL-D-01 a été inscrit pour l'aménagement du carrefour giratoire Mulsanne/Laigné en Belin entre la RD338 (route de Tours), la RD212bis et le CR1. Cet aménagement ayant été réalisé par le Département, l'emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce 12.11 – Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 - Mulsanne – plan de zonage APRES modification
	

Parcelle AL 34 – Ajout d'une zone humide

La réalisation d'une étude du CPIE (Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement) en avril 2024 a révélé l'existence d'une zone humide sur la parcelle AL 34 située sur la commune de Mulsanne, rue de La Chesnaie.

Le périmètre d'une zone humide a ainsi été défini. Il est proposé de modifier le règlement graphique pour tenir compte des résultats de cette étude.

Pièce 12.11 – Mulsanne - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.11 – Mulsanne – Plan de zonage APRES modification
	

Zones humides

Autres ajustements concernant la commune de Mulsanne

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Mulsanne. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d – Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 3d – Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur de La Chesnaie pour répondre à une problématique de gestion des eaux
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur chemin des Hunaudières

PRUILLE LE CHETIF

La Forfaitière - Modification de l'OAP et du plan des hauteurs

Ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménagement délivré en avril 2023. Pour permettre sa mise en œuvre dans les meilleures conditions, il est proposé d'adapter le contenu de l'OAP.

Les principes d'aménagement relatifs à la desserte de l'opération sont réécrits pour affirmer la volonté d'apaiser les flux de circulation en reliant l'opération « La Forfaitière » à la route de Saint-Georges-du-Bois.

Aussi, il est proposé d'intégrer les parcelles situées sur la route de Saint Georges et jouxtant l'opération (parcelles C24, 781 et 782) dans le périmètre de l'OAP. Cette intégration permet de compléter le schéma viaire prévu sur le secteur de La Forfaitière, qui débouchera à termes sur la route de Saint-Georges-du-Bois.

Ces parcelles sont classées en zone 2AU, toutefois l'ouverture de la zone 2AU n'est pas envisagée dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU communautaire.

Dans le cadre de l'élaboration du permis d'aménager, le porteur de projet a réalisé des études environnementales sur le périmètre de La Forfaitière élargi à cette partie de zone 2AU.

Ainsi, le nouveau périmètre élargi de l'OAP a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Par arrêté en date du 18 août 2022, le Préfet de Région a dispensé le projet d'étude d'impact.

Ces études environnementales, réalisées par le bureau d'études ENVOLIS, ont également permis de préciser la délimitation des zones humides situées au sud de ce secteur. Le plan de l'OAP est également mis à jour pour prendre en compte cette nouvelle délimitation.

Enfin, l'OAP de la Forfaitière est aussi modifiée en matière de formes urbaines en permettant la construction d'habitats intermédiaires et/ou collectifs pour une meilleure optimisation du foncier.

Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Forfaitière - Extrait AVANT modification

Poursuivre le développement au Sud en l'inscrivant dans le paysage vallonné

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise au Sud du bourg entre le chemin de L'Auberdière et le ruisseau de La Bujerie.
- Superficie : 4,2 ha, dont 0,3 ha en zone humide
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 61, soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole Haies sur les pourtours Ouest et Nord du site.
Topographie	Amont du vallon du ruisseau de La Bujerie. Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Deux zones humides au Sud du site.
Risques et	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.

nuisances	
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées situé sur la parcelle AC196. Raccordement des eaux pluviales vers le milieu naturel avec accord de passage sur les parcelles privées.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'allée de La Forfaitière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min en l'absence de raccordement des eaux pluviales au milieu naturel, OU Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement des eaux pluviales au milieu naturel.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments naturels existants afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Elle devra notamment paysager la frange urbaine Sud du site qui constitue une future limite urbaine intangible. La haie existante au Nord-Ouest du site est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie en boucle prenant accès depuis l'allée de La Forfaitière. Des amorces seront conservées pour permettre de poursuivre l'urbanisation sur le secteur « Champ du Rondeau » (2 AU) au Nord-Ouest, et à l'Est pour une éventuelle connexion vers la route de La Manouillère.
- L'urbanisation devra garantir l'accès aux parcelles agricoles situées plus au Sud afin de ne pas les enclaver : une solution sera étudiée en lien avec des propriétés communales adjacentes.
- L'opération d'aménagement devra s'appuyer sur les chemins existants (chemin creux de L'Auberdière au Nord ; chemin de La Triperie à l'Ouest) et en projet (chemin vers la route de La Manouillère) afin de proposer un maillage cohérent du secteur.
- Ce secteur constitue la première phase de l'urbanisation du Sud du bourg. Sa localisation en fond du vallon nécessite de tenir compte dans la gestion des eaux pluviales des futures extensions de l'urbanisation en amont.
- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence des zones humides et leur étendue. Les futurs aménagements permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : le vallon du ruisseau La Bujerie fournira un espace vert qualitatif pour l'ensemble des zones urbanisées au Sud du bourg.
- Le projet intègrera le risque de remontée de nappe au point bas de la parcelle et veillera à une gestion des eaux pluviales au plus près de leur production. La zone humide pourra être utilisée pour recevoir le reliquat des eaux pluviales régulées en provenance des noues et bassins.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	20 % minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Forfaitière - Extrait APRES modification

Poursuivre le développement au Sud en l'inscrivant dans le paysage vallonné

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise au Sud du bourg entre le chemin de L'Auberdière et le ruisseau de La Bujerie.
- Superficie : ~~4,2 ha~~ 5,7 ha, dont 3,9 ha constructibles (0,3 ha en zone humide et 1,5 ha en 2AU)
- Zonage : 1 AU mixte, 2 AU
- Nombre de logements minimum : 61 sur la zone 1AU, soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole Haies sur les pourtours Ouest et Nord du site.
Topographie	Amont du vallon du ruisseau de La Bujerie. Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Deux zones humides au Sud du site.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées situé sur la parcelle AC196. Raccordement des eaux pluviales vers le milieu naturel avec accord de passage sur les parcelles privées.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'allée de La Forfaitière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min en l'absence de raccordement des eaux pluviales au milieu naturel, OU Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement des eaux pluviales au milieu naturel.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments naturels existants afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Elle devra notamment paysager la frange urbaine Sud du site qui constitue une future limite urbaine intangible. La haie existante au Nord-Ouest du site est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie ~~en boucle~~ prenant accès depuis l'allée de La Forfaitière. ~~Des amorces seront conservées pour permettre de poursuivre l'urbanisation sur le secteur « Champ du Rondeau » (2 AU) au Nord-Ouest, et~~ Dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AU du Champ Rondeau, cette voie sera en boucle avec une amorce permettant sa poursuite jusqu'à la route de Saint Georges-du-Bois à l'Est pour une ~~éventuelle connexion~~ liaison vers la route de La Manouillère. L'urbanisation devra garantir l'accès aux parcelles agricoles situées plus au Sud afin de ne pas les enclaver : une solution sera étudiée en lien avec des propriétés communales adjacentes.
- L'opération d'aménagement devra s'appuyer sur les chemins existants (chemin creux de L'Auberdière au Nord ; chemin de La Triperie à l'Ouest) et en projet (chemin vers la route de La Manouillère) afin de proposer un maillage cohérent du secteur.
- Ce secteur constitue la première phase de l'urbanisation du Sud du bourg. Sa localisation en fond du vallon nécessite de tenir compte dans la gestion des eaux pluviales des futures extensions de

l'urbanisation en amont.

- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence des zones humides et leur étendue. Les futurs aménagements permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : le vallon du ruisseau La Bujerie fournira un espace vert qualitatif pour l'ensemble des zones urbanisées au Sud du bourg.
- Le projet intègrera le risque de remontée de nappe au point bas de la parcelle et veillera à une gestion des eaux pluviales au plus près de leur production. La zone humide pourra être utilisée pour recevoir le reliquat des eaux pluviales régulées en provenance des noues et bassins.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	20 % minimum
~~Phasage prévisionnel~~	~~Avant 2025~~

Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Bujerie - Extrait AVANT modification

Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Bujerie - Extrait APRES modification

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

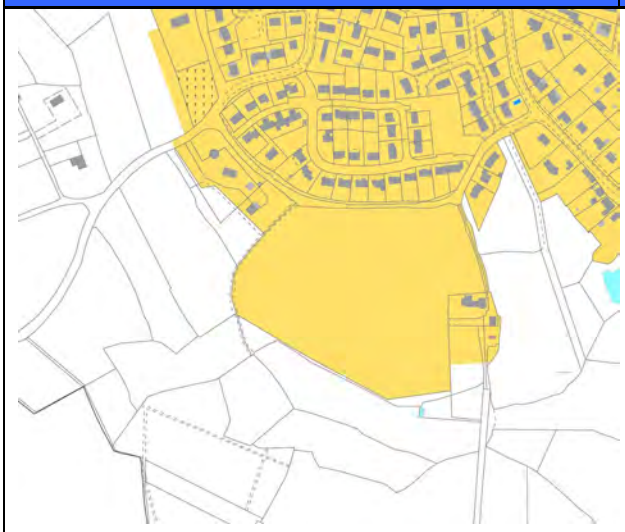
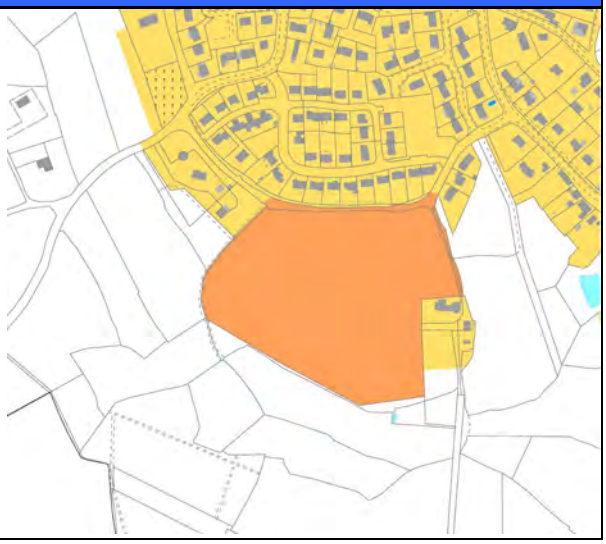
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Plan des hauteurs

Il est proposé de modifier le plan des hauteurs sur le secteur de La Forfaitière afin de permettre la construction de petits collectifs, conformément aux orientations programmatiques de l'OAP sectorielle. Les hauteurs maximales autorisées seraient de 10 mètres au lieu de 7 mètres.

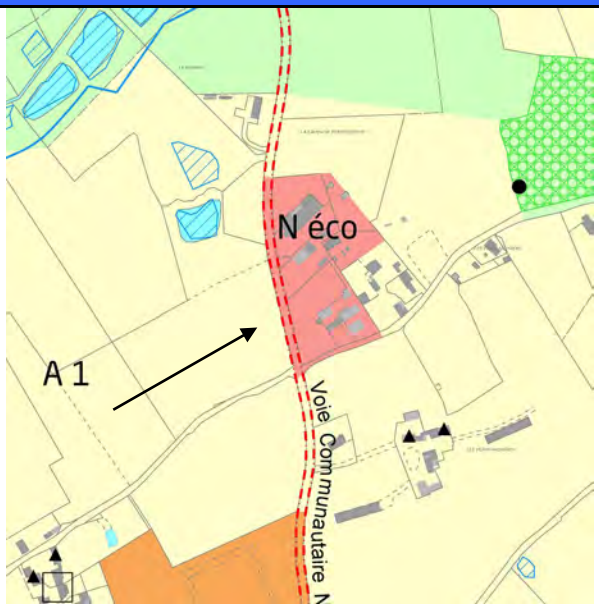
Pièce 13.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce 13.12 - Pruillé-le-Chétif - plan des hauteurs APRES modification
	

La Perraudière - Changement de zonage

La parcelle ZA 76 située au lieu-dit La Perraudière appartient à la commune de Pruillé le Chétif. Elle est actuellement classée en zone N équipement, car elle devait initialement faire l'objet d'un projet d'équipement communal qui ne sera pas réalisé.

Afin de permettre à ce terrain bâti d'évoluer et d'accueillir une nouvelle activité, il est proposé de le classer en zonage N éco qui correspond à un secteur d'activités économiques en zone naturelle.

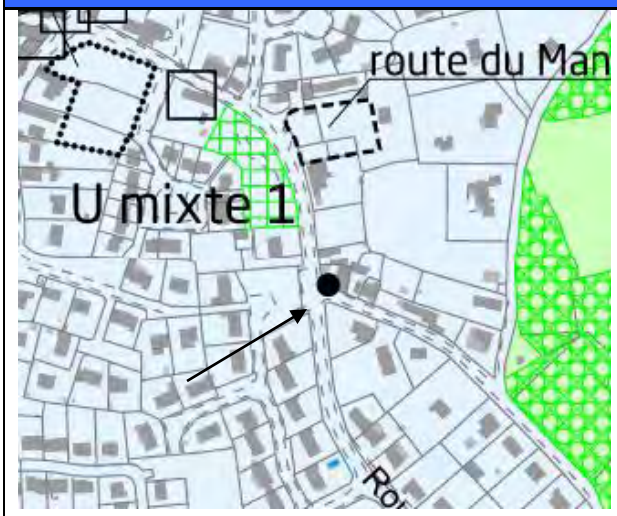
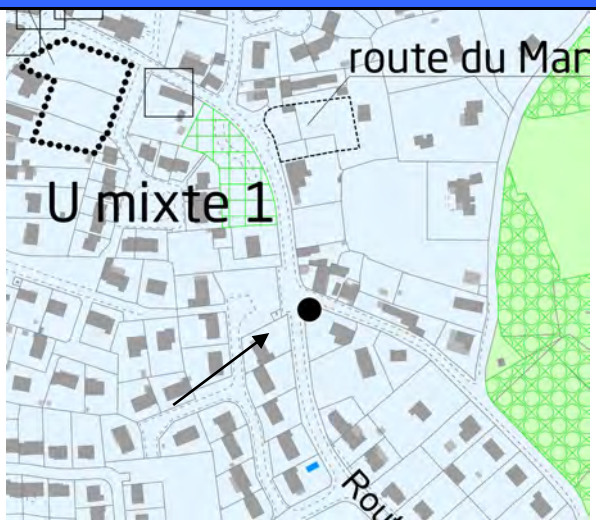
Le terrain est construit et il se situe déjà dans un secteur constructible dans le cadre d'un STECAL (Site de taille et de capacité d'accueil limités) N équipement. Un autre STECAL N éco est attenant au Nord mais est distinct du projet.

Pièce 12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage APRES modification
	

Correction d'erreurs matérielles de localisation du patrimoine bâti

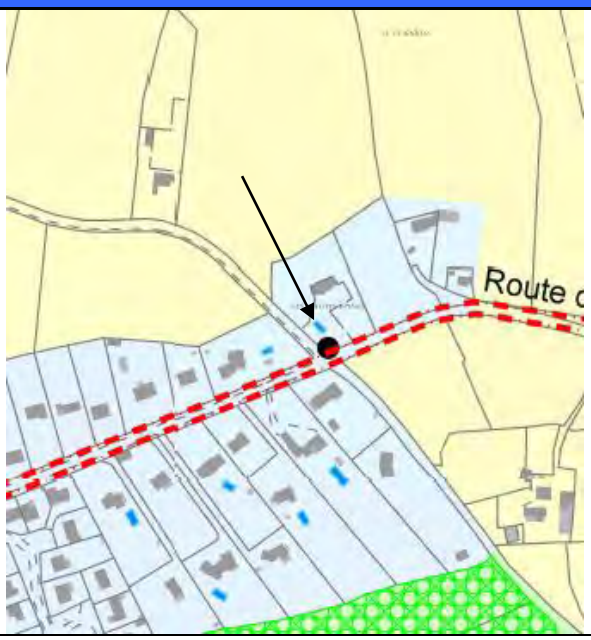
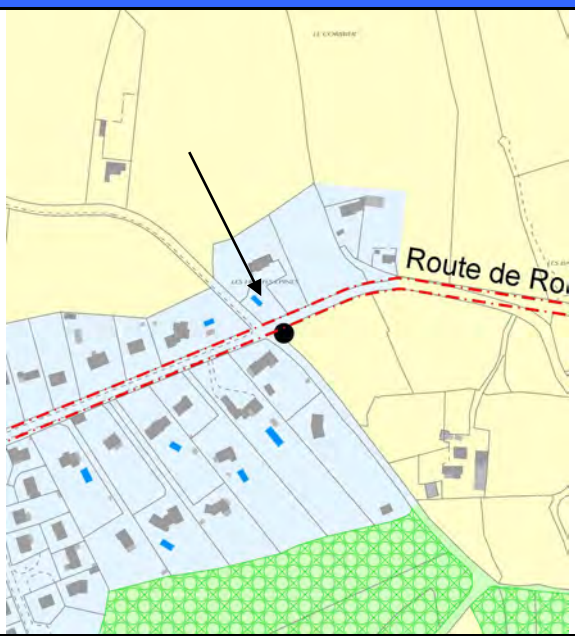
Parcelles AC61 – AC85

Suite à une erreur matérielle, la localisation de la croix en pierre classée en patrimoine bâti sur la parcelle AC61 est rectifiée pour être située sur la parcelle AC 85.

Pièce 12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage APRES modification
	

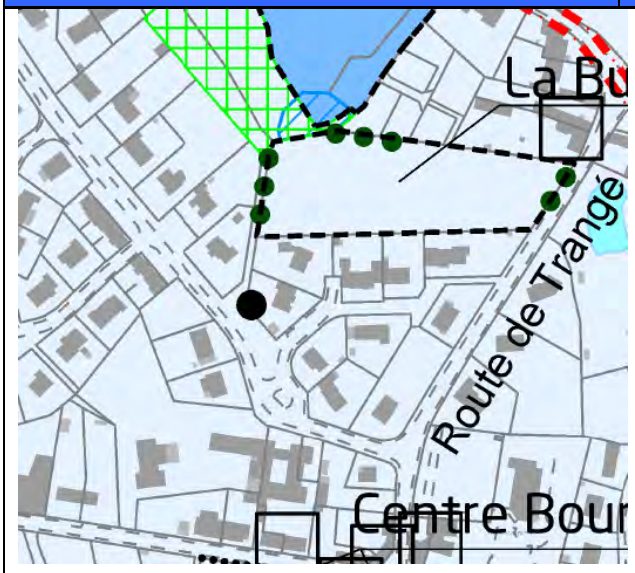
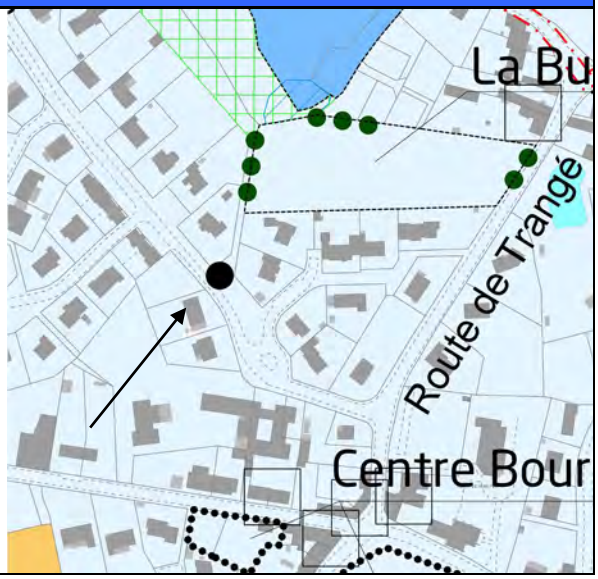
Parcelles ZB52 – A183

Suite à une erreur matérielle, la localisation de la croix en métal classée en patrimoine bâti sur la parcelle ZB52 est rectifiée pour être située sur la parcelle A183.

Pièce 12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage APRES modification
	

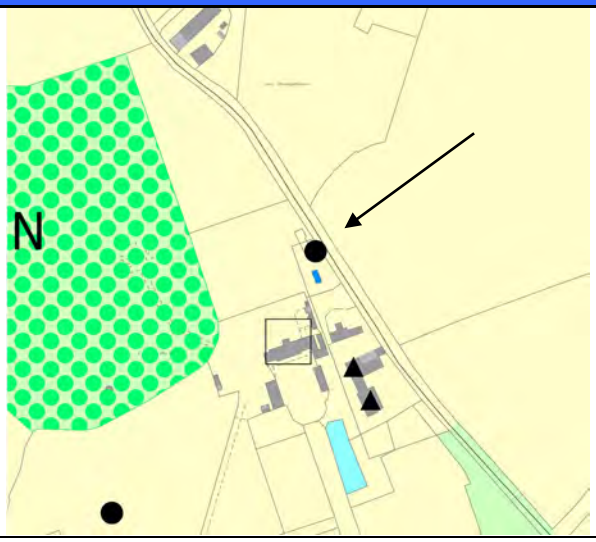
Parcelle AA50 – espace public

Suite à une erreur matérielle, la localisation du puits rue du Bordage classé en patrimoine bâti sur la parcelle AA50 est rectifiée pour être situé sur l'espace public.

Pièce 12.12 – Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.12 – Pruillé-le-Chétif – Plan de zonage APRES modification
	

Parcelle B1319 - 1318

Suite à une erreur matérielle, la localisation du four à chanvre route des Gatelles classé en patrimoine bâti sur la parcelle B1319 est rectifiée pour être situé sur la parcelle B1318.

Pièce 12.12 – Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.12 – Pruillé-le-Chétif - plan de zonage APRES modification
	

Autres ajustements concernant la commune de Pruillé le Chétif

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Pruillé le Chétif. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

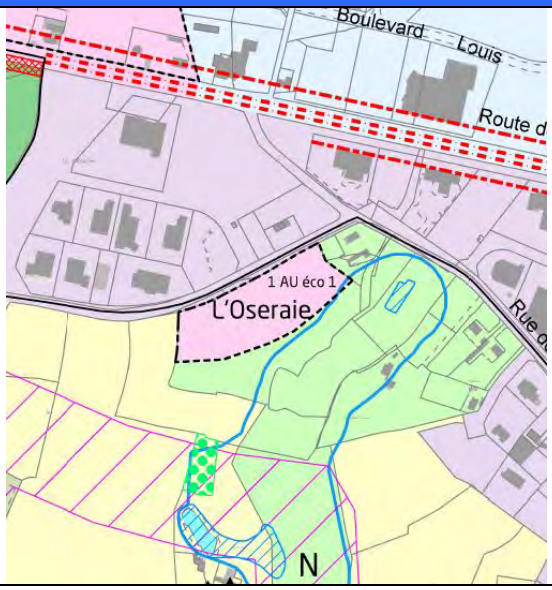
- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d – Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune

ROUILLON

OAP de l'Oseraie – Changement de zonage et suppression de l'OAP

Un projet ayant été réalisé sur le secteur de l'OAP de l'Oseraie, il est proposé :

- de supprimer l'OAP rue de l'Oseraie,
- de passer le secteur de la zone 1AUéco1 (zone à urbaniser) à Uéco1 (zone urbanisée à vocation économique).

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification
	

Ajout d'éléments de patrimoine bâti

Un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti sont identifiés dans le cahier communal de Rouillon.

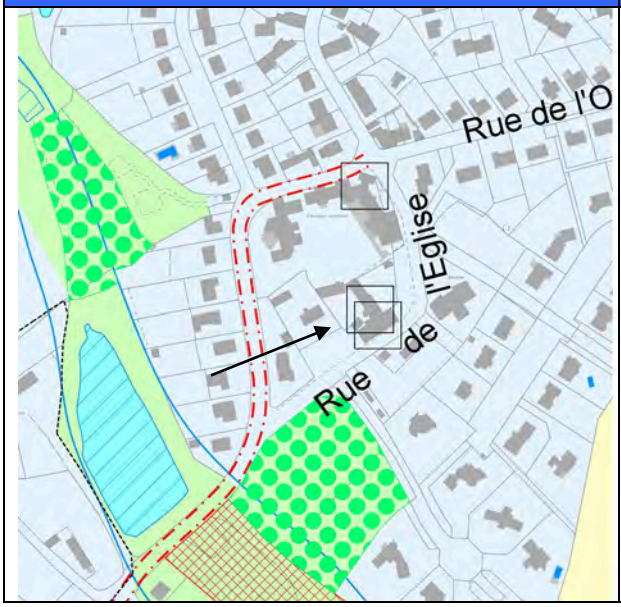
Ce repérage ne s'est cependant pas traduit par une protection règlementaire.

Sur cette base, il est proposé d'ajouter au plan de zonage le patrimoine remarquable protégé suivant :

- l'Eglise Notre-Dame sur la parcelle AA147,
- le Presbytère sur la parcelle AA148,
- le manoir de la Futaie sur la parcelle AH200,
- la bibliothèque sur la parcelle AA150,
- l'ancien couvent Vaujoubert Notre-Dame sur la parcelle AH174,
- le Château sur la parcelle AI71.

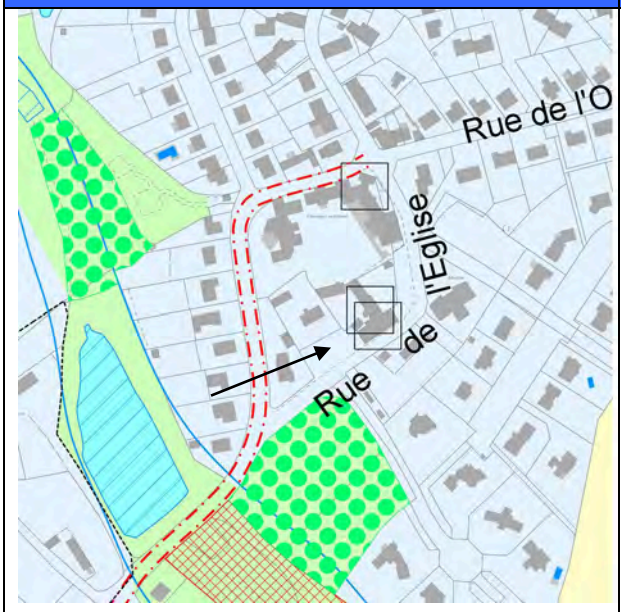
Eglise Notre-Dame sur la parcelle AA147

L'église Notre-Dame de Rouillon constitue un des très rares témoins de la structure d'ancien régime du bourg. L'édifice présente une chapelle et une nef. La fondation de cette dernière pourrait être romane à en juger par le gabarit et le contexte régional. Durant l'ancien régime, l'église dépend de l'abbaye de Beaulieu, au Mans. La paroisse est citée dès le XIe siècle. L'église a été en grande partie remaniée dans les années 1768 - 1770, c'est notamment à cette époque que le clocher charpenté actuel est mis en oeuvre et que les encadrements de baies sont repris. Au-delà des formes, la distinction entre parties datées du XVIIIe s. et parties plus anciennes est visible au travers des matériaux. Les parties les plus récentes emploient un calcaire clair importé tandis que le restant de l'église est en maçonneries de moellons locaux, enduits au mortier de chaux. Les toitures sont couvertes en ardoises.

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'Eglise Notre-Dame
	

Le Presbytère sur la parcelle AA148

L'ancien presbytère, mitoyen de l'église, présente des élévations ordonnancées, qui témoignent bien d'un état d'ancien Régime. Les baies du rez-de-chaussée et du premier étage continuent de présenter des moulurations en encadrements qui témoignent d'une datation aux alentours du XVe siècle, ce qui inscrit l'édifice dans le goût de la première Renaissance. En comble, deux lucarnes en pierre de taille terminent les travées. Celles-ci, d'après leurs gabarits, semblent datées du XVIIIe siècle et font écho à la grande campagne de travaux qui concerne l'église à cette époque. Les enduits de l'édifice sont au mortier hydraulique contemporain. De plus, la couverture est en ardoise bien qu'au regard de son histoire, il est plausible que l'édifice ait été couvert en tuiles plates initialement.

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Presbytère
	

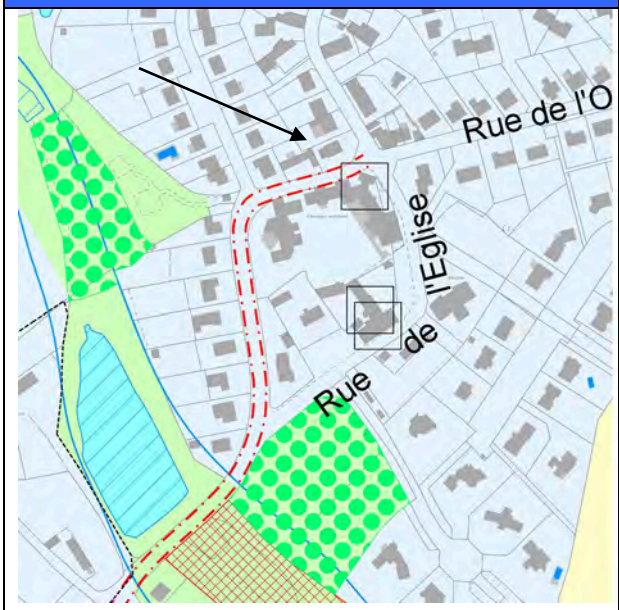
Le manoir de la Futaie sur la parcelle AH200

La Futaie est une ancienne demeure de plaisance qui s'inscrit dans un corpus entourant la ville du Mans durant l'ancien Régime. L'édifice semble aujourd'hui totalement daté du XVIIIe siècle au regard de son ordonnancement, de ses proportions et de ses techniques constructives. La généralisation des plates-bandes, des lucarnes menuisées ou d'un fronton néoclassique sont évocateurs. En 1777, la propriété est citée avec chapelle, jardins, charmilles, et multiples dépendances.

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification	PhotoS du manoir de la Futaie

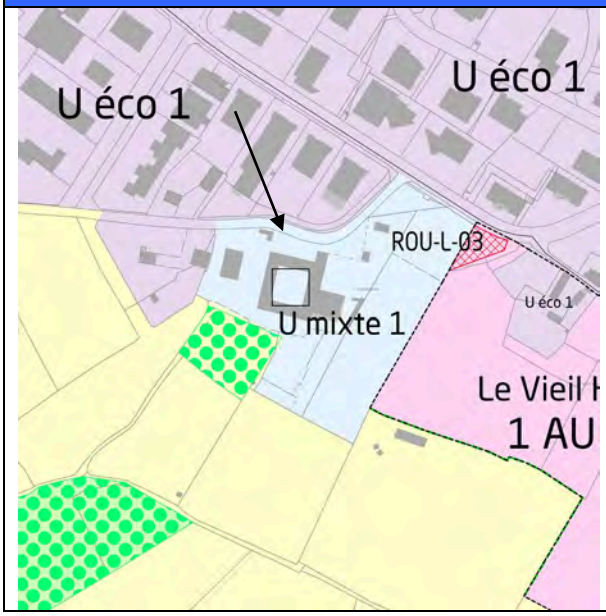
La bibliothèque sur la parcelle AA150

L'édifice s'avère être l'ancienne école communale du village. Il s'inscrit dans un corpus très étoffé de bâtiments publics qui s'épanouissent à partir de la seconde moitié du XIXe siècle. Le bâtiment présente un état de conservation assez exceptionnel au regard de ses dispositions d'origine, bien que les contrevents extérieurs soient désormais absents. En effet, l'édifice continue de présenter une façade principale ordonnancée, organisée en travées. La travée centrale est soulignée par de fausses chaînes d'angle, créées par l'alliance entre parties en brique et parties enduites, et par une grande lucarne maçonnée en comble. La couverture en ardoise, comme l'emploi de la brique, sont très représentatifs des manières de construire en vogue à partir du second Empire.

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification	Photo de la bibliothèque
	

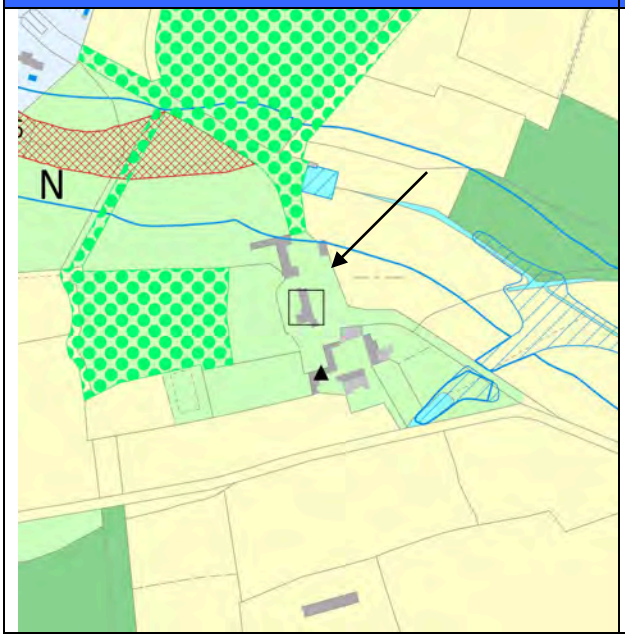
L'ancien couvent Vaujoubert Notre-Dame sur la parcelle AH174

L'ancien couvert Vaujoubert est un édifice de la seconde moitié du XXe siècle qui marie les principes de l'architecture Moderne tels que définis par Le Corbusier par exemple et un courant régionaliste. En effet, l'édifice abandonne la toiture-terrasse telle que prodiguée par les Modernistes de l'époque au profit d'une toiture à croupes, très plate cependant. En élévation, les baies sont organisées en travées et des moellons d'extraction locale sont mis en œuvre, le tout selon des gabarits très contemporains. Le couvent est singulier et intéressant au regard de son rapport au site. Les principaux édifices entourent un jardin de plan carré qui n'est pas sans rappeler de nombreux autres enclos couventuels. Par ailleurs, la chapelle se démarque des autres bâtiments par un profil plus élancé. Le tout s'insère lors de sa création dans un contexte rural qui permet le développement de plantations vivrières et d'agrément, elles aussi conformes à des traditions anciennes.

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'ancien couvent Vaujoubert
	

Le Château sur la parcelle AI71

Le château de Rouillon (anciennement dit La Cour de Rouillon) constitue l'ancien siège seigneurial local. Il est cité, à minima, dès le milieu du XVIIe siècle, alors sous le commandement de la famille Nepveu, illustre localement. Jusqu'au milieu du XIXe siècle, le château présente ses dispositions d'ancien régime, avec un important logis et de nombreuses dépendances, le tout entouré d'une grille, de jardins, d'avenue, de bois, etc. Le cadastre de 1808 livre un témoignage des dispositions anciennes. Au XIXe siècle, le château est très profondément remanié, pour se conformer au goût éclectique de l'époque. Les travées sont modifiées pour présenter des croisées de pierre surmontées d'importantes lucarnes à gâbles sculptés, des ornements en fonte sont mis en œuvre en couverture, etc. De nos jours, le château est une alliance entre un plan et des volumes d'ancien régime et un style plus récent. Bien que les abords du logis aient aussi été remaniés, ils conservent de la même manière des strates anciennes de construction.

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Château
	

Autres ajustements concernant la commune de Rouillon

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Rouillon. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur entre les bassins de Rouillon et la route du Folleray

RUAUDIN

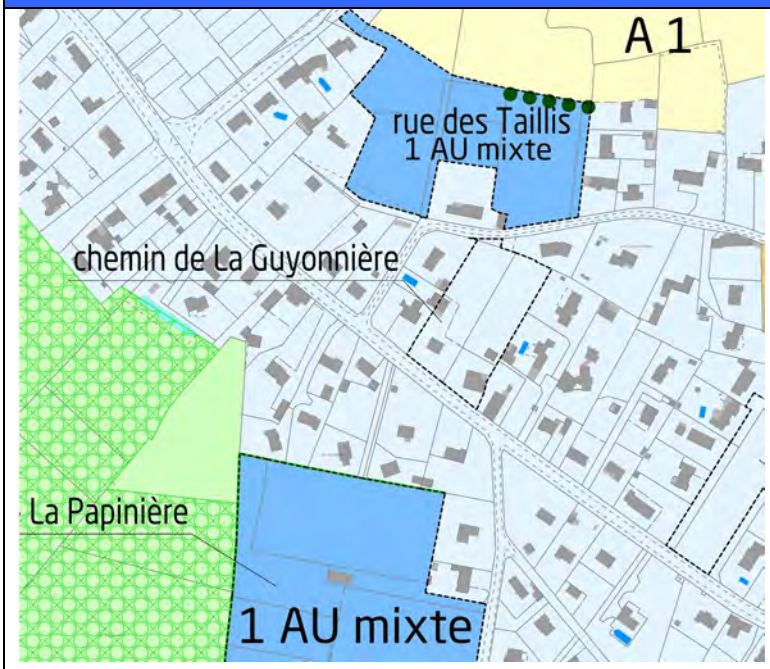
Chemin de la Guyonnière - Création d'une OAP sectorielle

Afin d'optimiser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, il est proposé de créer une OAP sur le site localisé entre le chemin de la Guyonnière et la route de Brette Les Pins, sur la commune de Ruaudin. Ce terrain, classé en zone U mixte 1, est actuellement en friche. L'OAP permettrait de réaliser une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat et d'encadrer les principes d'aménagement de ce secteur.

Couvrant un périmètre d'environ 6 000 m², l'OAP créée prévoit la réalisation d'un minimum de 6 logements sur environ 4 000 m².

Le schéma d'aménagement impose un accès par la route de Brette Les Pins, le chemin de la Guyonnière n'étant pas suffisamment dimensionné. L'OAP prévoit également une trame paysagère à créer côté Est pour préserver l'intimité des riverains.

Pièce 12.14 - Ruaudin - plan de zonage APRES modification



Pièce n°8.3 - Ruaudin - OAP Chemin de la Guyonnière - Extrait APRES modification

Structurer l'urbanisation autour d'une desserte cohérente

- Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Brette-les-Pins (RD 142).
- Superficie : 0,6 ha (jardins privatifs et bâtiments annexes)
- Zonage : U mixte 1
- Nombre de logements minimum : 6 sur 0,4 ha, soit une densité de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Arrière de propriété délaissée (bâtiment annexe, jardin)
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées collectif du chemin de la Guyonnière.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la route de Brette Les Pins.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration totale de la pluie de 54 mm / 90 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie à créer privée depuis la route de Brette Les Pins. A terme celle-ci pourra relier le chemin de la Guyonnière.
- Les espaces communs (stationnements, noues) seront végétalisés.
- Une trame paysagère sera à créer pour préserver l'intimité des riverains côté Est.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet.
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %

Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

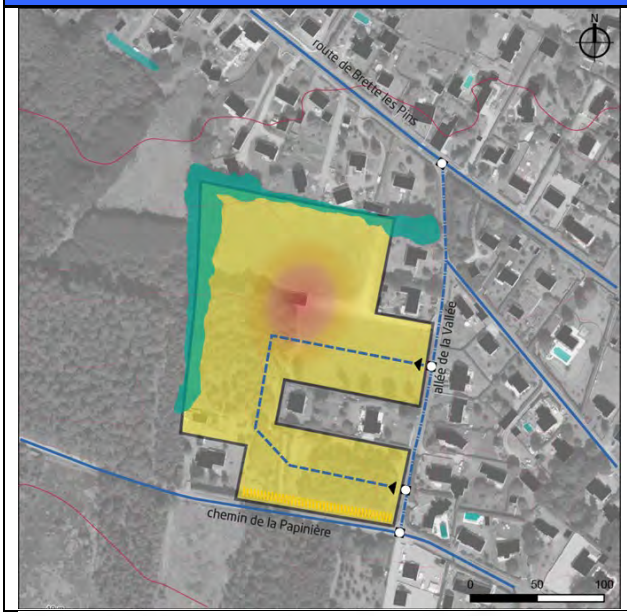
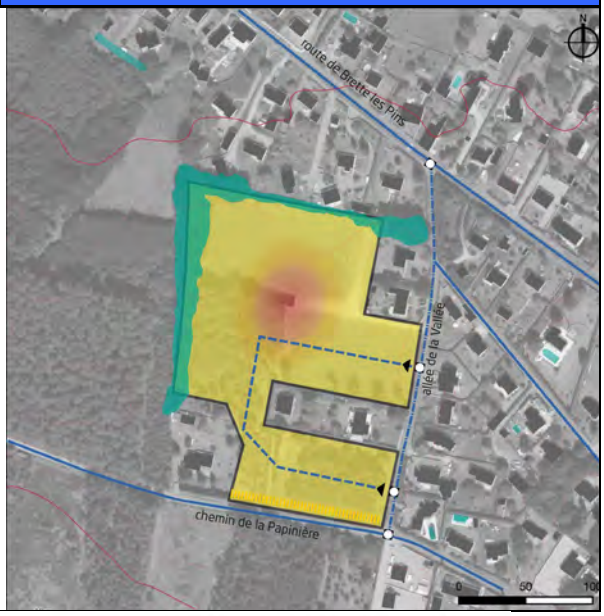
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

OAP Allée de la Vallée - La Papinière – Réduction du périmètre de l'OAP

Afin de prendre en compte les mutations et divisions foncières réalisées sur les terrains situés 9 chemin de la Papinière (anciennes parcelles AI50 et AI134), le périmètre de l'OAP Allée de la Vallée – La Papinière est réduit sur la partie Sud-Ouest.

Pièce 8.3- Ruaudin – OAP La Papinière - Extrait AVANT modification	Pièce 8.3- Ruaudin – OAP La Papinière - Extrait APRES modification
	

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION
- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Ruaudin - OAP La Papinière - Extrait AVANT modification

Réinvestir les terrains de sport, après relocalisation dans le secteur de La Papinière

- Secteur de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune en deuxième rideau par rapport à la route de Bretteles-Pins (RD 142).
- Superficie : 3,5 ha dont 2,1 ha déjà artificialisés (terrains de sport et jardin privatif)
- Zonage : 1AU mixte
- Nombre de logements minimum : 53 soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

[...]

Pièce n°8.3 - Ruaudin - OAP La Papinière - Extrait APRES modification

Réinvestir les terrains de sport, après relocalisation dans le secteur de La Papinière

- Secteur de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune en deuxième rideau par rapport à la route de Bretteles-Pins (RD 142).
- Superficie : ~~3,5~~ 3 ha dont ~~2,1~~ 1,9 ha déjà artificialisés (terrains de sport et jardin privatif)
- Zonage : 1AU mixte
- Nombre de logements minimum : ~~53~~ 45 soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

[...]

Le Grand Plessis – Modification de l'OAP et changement de zonage et des hauteurs

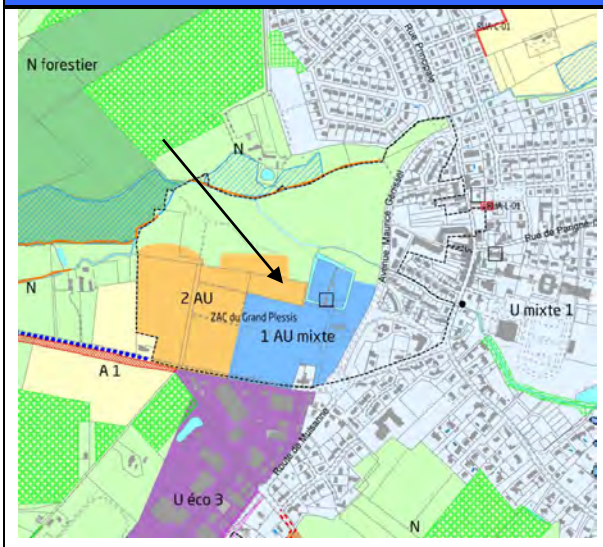
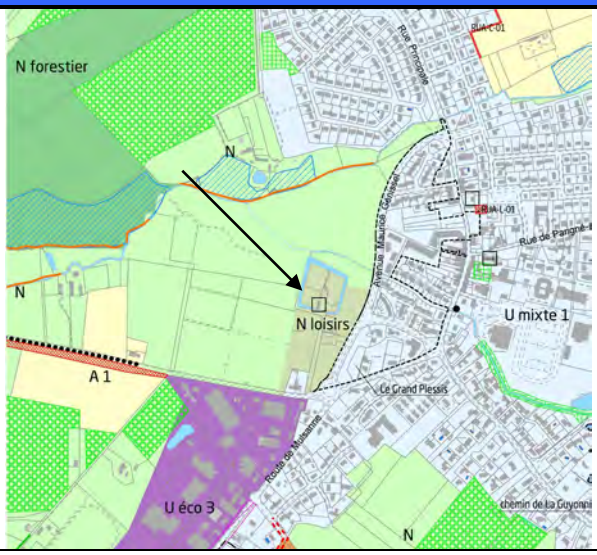
Pour tenir compte des évolutions du projet de la ZAC du Grand Plessis, notamment concernant le secteur des hameaux qui ne sera plus développé en quartier d'habitations :

- le périmètre de l'OAP est modifié
- les orientations de programmation et le schéma d'aménagement sont allégées (OAP),
- le plan des hauteurs est modifié pour tenir compte d'un projet de densification de l'ilot Sud-Est,
- le zonage est également modifié.

Plan de zonage

La modification du zonage consiste en le reclassement du secteur situé actuellement en 2AU et en 1AU mixte vers un classement :

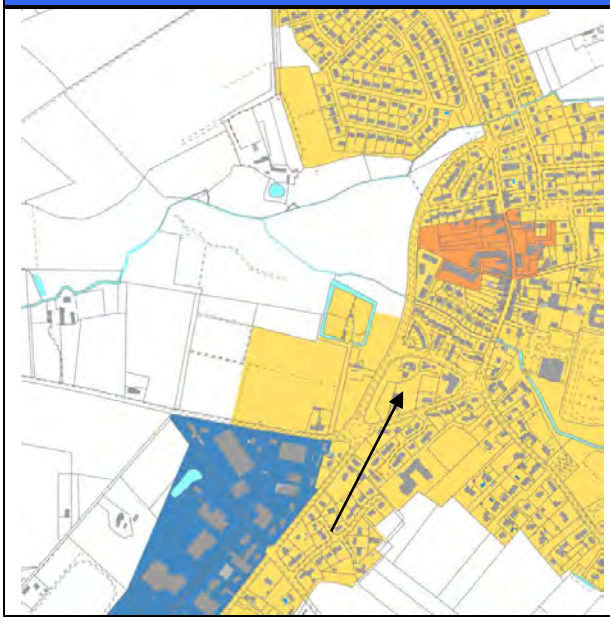
- en zone naturelle générale (N) pour la partie qui ne sera plus urbanisée
- et en zone Naturelle Loisirs (N loisirs) dans le cadre du projet de réhabilitation de la ferme et de l'aménagement des douves.

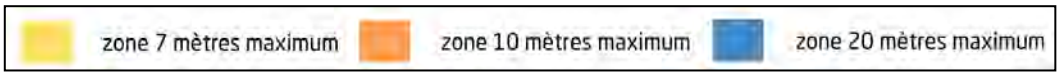
Pièce 12.14 – Ruaudin - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.14 – Ruaudin – plan de zonage APRES modification
	

Plan des hauteurs

Afin de répondre aux objectifs de densité en logements et permettre la réalisation éventuelle de petits collectifs sur la ZAC du Grand Plessis, il est proposé d'augmenter les hauteurs maximales autorisées de 7 mètres à 10 mètres sur l'ilot Sud-Est de la ZAC.

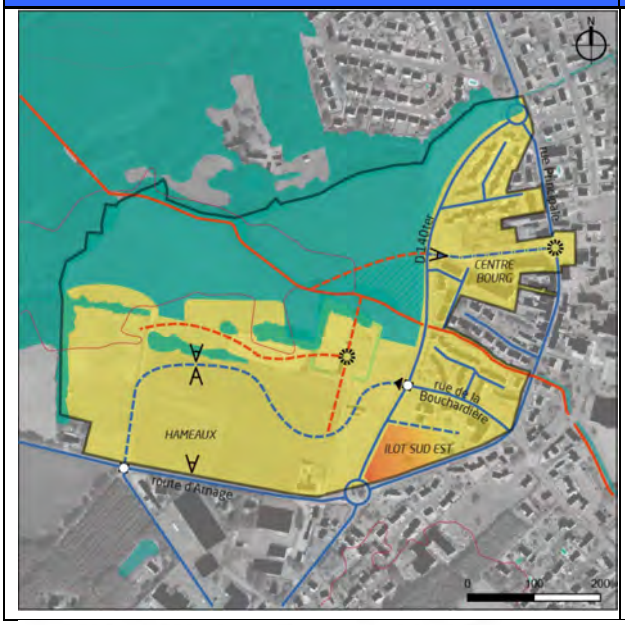
Le plan des hauteurs est ainsi modifié sur la partie Est et sur la partie Ouest en concordance avec les modifications de zonage apportées.

Pièce 13.14 – Ruaudin - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce 13.14 – Ruaudin – plan des hauteurs APRES modification
	



OAP sectorielle

Le périmètre de l'OAP est fortement réduit pour ne garder que la partie en renouvellement urbain à l'Est de la RD140ter. Cette réduction du périmètre conduit à un allègement de la partie écrite de l'OAP. Le reste des éléments est inchangé.

Pièce 8.3- Ruaudin - OAP Le Grand Plessis - Extrait AVANT modification	Pièce 8.3- Ruaudin - OAP Le Grand Plessis - Extrait APRES modification
	

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Ruaudin - OAP Le Grand Plessis - Extrait AVANT modification

Poursuivre le développement de la commune, tant en renouvellement urbain qu'en extension de la zone urbanisée, en tenant compte de la topographie et des milieux naturels, et en faisant de la valorisation du cadre paysager l'axe majeur de la conception du futur quartier

- Secteur de densification, renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation principalement résidentielle en ZAC
- Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune entre la RD 92 et le ruisseau Le Roule-Crottes et il se poursuit jusqu'au centre-bourg.
- Superficie : 12,3 ha en extension (5,6 ha en 1 AU mixte, dont 9 500 m² correspondant au périmètre déjà artificialisé de la ferme des Douves, et 6,7 ha en 2 AU)
- Zonage : U mixte 1, 1 AU mixte, 2 AU, N
- Nombre de logements minimum :
  - 45 sur 1,7 ha sur le secteur centre-bourg (soit une densité de l'ordre de 26,5 logements / hectare)
  - 23 sur 0,7 ha sur le secteur de l'îlot sud-est (soit une densité de l'ordre de 32 logements / hectare)
  - 230 sur 11,2 ha sur le secteur des hameaux en extension à l'Ouest (soit une densité de l'ordre de 22 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains agricoles et naturels en partie Ouest. Ancienne ferme des Douves. Prairies humides aux abords des ruisseaux du Roule-Crottes et de L'Arche-aux-Moines. Terrain bâti en partie Est à proximité du centre-bourg (zone U mixte 1).
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre des boisements et milieux humides à l'Ouest de la commune au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site soumis au risque d'inondation, aléa faible, dans son extrémité Nord non constructible (Atlas des zones inondables du Roule-Crottes et ses affluents)
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité.
Servitudes	Passage de canalisations eau potable et eaux usées. Partie Est du site soumise à l'alignement sur voie (servitude EL7 : rue Principale).
Accès	Site desservi par la rue Principale, l'avenue Maurice Genissel et la route d'Arnage.

Principes d'aménagement

- Le site comporte une partie urbaine jouxtant le cœur de bourg. À l'Ouest, une plaine agricole se caractérise par des prairies humides aux abords du ruisseau Le Roule-Crottes, des haies bocagères existantes à préserver et les douves de l'ancienne ferme à restaurer/réhabiliter. L'urbanisation devra s'appuyer sur ces éléments naturels et sur les constructions existantes afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Le projet prévoira également que dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles soient conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune.

- La desserte de la partie Ouest du site s'organisera autour d'une voie principale sinueuse qui sera raccordée aux deux intersections existantes : route d'Arnage / rue Denis Papin au Sud, voie de contournement / rue de La Bouchardière à l'Est. Les deux carrefours devront être réaménagés. Des voies secondaires, aménagées en zones de rencontre, partiront de cet axe pour desservir l'habitat organisé en hameaux.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du centre-bourg et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants à proximité du secteur. Le chemin de randonnée longeant le ruisseau Roule-Crottes, reliant le bourg aux espaces boisés au Nord-Ouest de la commune, servira d'axe structurant des mobilités douces et sur celui-ci verront se greffer les sentes à créer dans le secteur d'extension. Les tracés des chemins devront s'appuyer, si possible, sur les haies bocagères existantes.
- Dans le cœur de bourg, les aménagements devront réaffirmer la centralité communale : un espace public structurant sera aménagé autour de la place François Mitterrand.
- L'opération d'habitat à l'Ouest du bourg s'organisera sous forme de hameaux villageois denses, tout en préservant et valorisant les espaces naturels en partie Nord du site (prairie humide, ruisseau Roule-Crottes et son ancien lit suite au dévoiement du cours d'eau). L'ancienne ferme du Grand Plessis avec ses douves sera maintenue et valorisée de façon à ce qu'elle puisse jouer un rôle d'espace public structurant au sein de ce futur quartier, ainsi que pour toute la commune.
- Des échappées visuelles depuis le centre-bourg et vers les espaces naturels seront à maintenir, ainsi que des vues dégagées sur ces mêmes espaces depuis la route d'Arnage et depuis les hameaux.

Programmation

Secteur centre bourg

Forme urbaine	Habitat dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Secteur sud-est – rue de la Bouchardière

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	75 %
Phasage prévisionnel	Après 2025

Secteur des hameaux

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %

Phasage prévisionnel	Après 2025 Cette opération correspondant à 8 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique. Elle fait l'objet d'un classement en zone : - 1 AU mixte sur 4,5 ha constructibles, soit environ 100 logements, qui seront réalisés dans une première tranche, - 2 AU sur 6,7 ha, soit environ 150 logements, et qui nécessitera une modification du PLU Communautaire.

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de Ruaudin.

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.

Pièce n°8.3 - Ruaudin - OAP Le Grand Plessis - Extrait APRES modification

Poursuivre le développement de la commune, tant en renouvellement urbain qu'en extension de la zone urbanisée~~, en tenant compte de la topographie et des milieux naturels, et en faisant de la valorisation du cadre paysager l'axe majeur de la conception du futur quartier~~

- Secteur de densification, renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation principalement résidentielle en ZAC
- Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune entre la RD 92 et le ruisseau Le Roule-Crottes et il se poursuit jusqu'au centre-bourg.
- Superficie : ~~12,3~~ 7,6 ha en extension ~~(5,6 ha en 1 AU mixte, dont 9 500 m² correspondant au périmètre déjà artificialisé de la ferme des Douves, et 6,7 ha en 2 AU)~~
- Zonage : U mixte 1, ~~1 AU mixte, 2 AU, N~~
- Nombre de logements minimum :
  - 45 sur 1,7 ha sur le secteur centre-bourg (soit une densité de l'ordre de 26,5 logements / hectare)
  - 23 sur 0,7 ha sur le secteur de l'îlot sud-est (soit une densité de l'ordre de 32 logements / hectare)
  - ~~230 sur 11,2 ha sur le secteur des hameaux en extension à l'Ouest (soit une densité de l'ordre de 22 logements / hectare)~~

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	~~Terrains agricoles et naturels en partie Ouest.~~ ~~Ancienne ferme des Douves.~~ ~~Prairies humides aux abords des ruisseaux du Roule-Crottes et de L'Arche aux Moines.~~ Terrain bâti en partie Est à proximité du centre-bourg (zone U mixte 1).
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	~~Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre des boisements et milieux humides à l'Ouest de la commune au titre de la Trame Verte et Bleue.~~
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site soumis au risque d'inondation, aléa faible, dans son extrémité Nord non constructible (Atlas des zones inondables du Roule-Crottes et ses affluents)
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité.
Servitudes	Passage de canalisations eau potable et eaux usées. Partie Est du site soumise à l'alignement sur voie (servitude EL7 : rue Principale).
Accès	Site desservi par la rue Principale, l'avenue Maurice Genissel ~~et la route d'Arnage~~.

Principes d'aménagement

- Le site comporte une partie urbaine jouxtant le cœur de bourg. ~~À l'Ouest, une plaine agricole se caractérise par des prairies humides aux abords du ruisseau Le Roule-Crottes, des haies bocagères existantes à préserver et les douves de l'ancienne ferme à restaurer/réhabiliter. L'urbanisation devra s'appuyer sur ces éléments naturels et sur les constructions existantes afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Le projet prévoira également que dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles soient conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune.~~

- ~~La desserte de la partie Ouest du site s'organisera autour d'une voie principale sinueuse qui sera raccordée aux deux intersections existantes : route d'Arnage / rue Denis Papin au Sud, voie de contournement / rue de La Bouchardière à l'Est. Les deux carrefours devront être réaménagés. Des voies secondaires, aménagées en zones de rencontre, partiront de cet axe pour desservir l'habitat organisé en hameaux.~~

- ~~La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du centre bourg et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants à proximité du secteur. Le chemin de randonnée longeant le ruisseau Roule Crottes, reliant le bourg aux espaces boisés au Nord Ouest de la commune, servira d'axe structurant des mobilités douces et sur celui-ci verront se greffer les sentes à créer dans le secteur d'extension. Les tracés des chemins devront s'appuyer, si possible, sur les haies bocagères existantes.~~

- Dans le cœur de bourg, les aménagements devront réaffirmer la centralité communale : un espace public structurant sera aménagé autour de la place François Mitterrand.

- ~~L'opération d'habitat à l'Ouest du bourg s'organisera sous forme de hameaux villageois denses, tout en préservant et valorisant les espaces naturels en partie Nord du site (prairie humide, ruisseau Roule Crottes et son ancien lit suite au dévoiement du cours d'eau). L'ancienne ferme du Grand Plessis avec ses douves sera maintenue et valorisée de façon à ce qu'elle puisse jouer un rôle d'espace public structurant au sein de ce futur quartier, ainsi que pour toute la commune.~~

- Des échappées visuelles depuis le centre-bourg et vers les espaces naturels seront à maintenir~~, ainsi que des vues dégagées sur ces mêmes espaces depuis la route d'Arnage et depuis les hameaux.~~

Programmation

Secteur centre bourg

Forme urbaine	Habitat dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	~~Avant 2025~~ A partir de 2024

Secteur sud-est – rue de la Bouchardière

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	75 %
Phasage prévisionnel	~~Après 2025~~ A partir de 2026

~~Secteur des hameaux~~

~~**Forme urbaine**~~	~~Habitat individuel et individuel dense, collectifs et intermédiaires~~
~~**Statut d'occupation**~~	~~30 % minimum de logements aidés~~
~~**Proportion de logements économes**~~	~~50 %~~

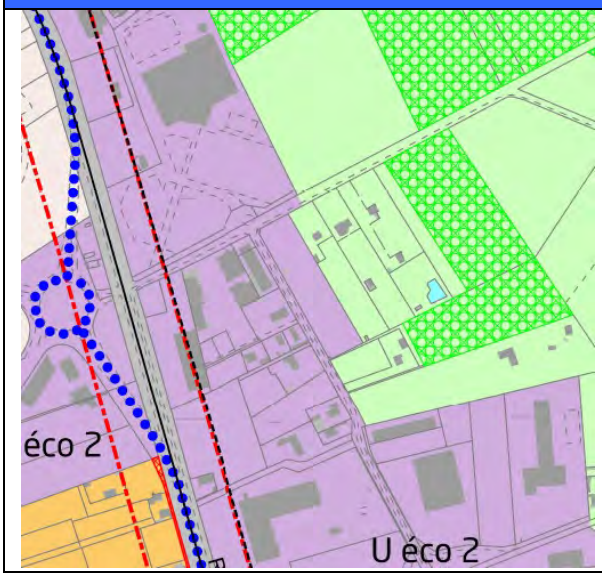
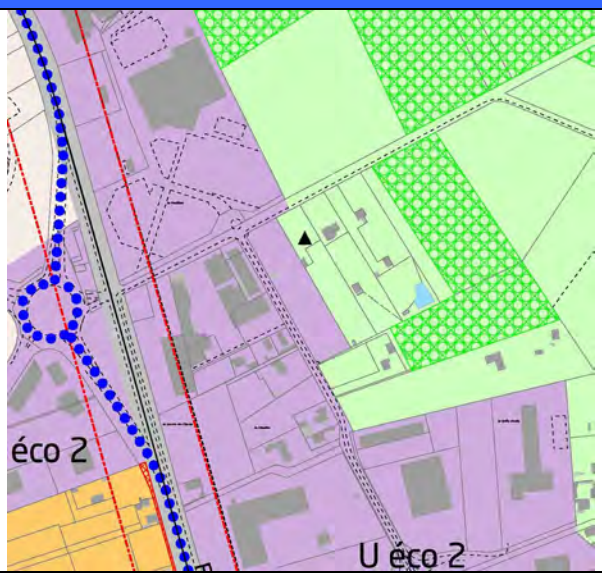
~~en espace (parcelles de moins de 400 m²)~~	
~~Phasage prévisionnel~~	~~Après 2025~~ ~~Cette opération correspondant à 8 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique.~~ ~~Elle fait l'objet d'un classement en zone :~~ ~~- 1 AU mixte sur 4,5 ha constructibles, soit environ 100 logements, qui seront réalisés dans une première tranche,~~ ~~- 2 AU sur 6,7 ha, soit environ 150 logements, et qui nécessitera une modification du PLU Communautaire.~~

~~La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de Ruaudin.~~

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.

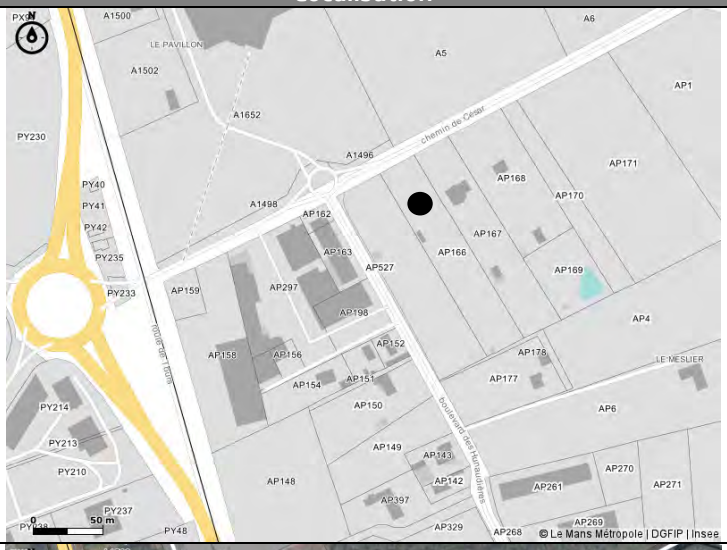
Chemin de César - Parcelle AP 166 - Changement de destination

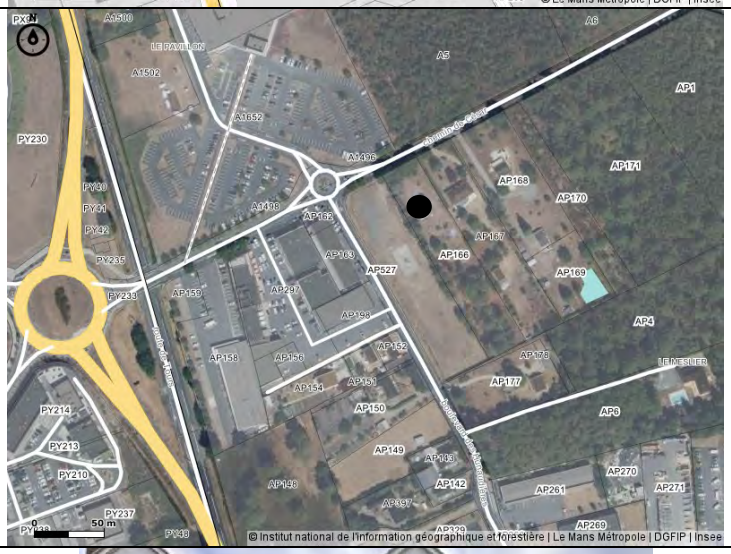
Afin de permettre un projet d'accueil de professionnels de santé, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme sur l'habitation existante sur la parcelle AP 166, chemin de César à Ruaudin.

Pièce n°12.14 - Ruaudin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.9 - Ruaudin - Plan de zonage général APRES modification
	

RUAUDIN		
Chemin de César	Référence cadastrale :	AP 166

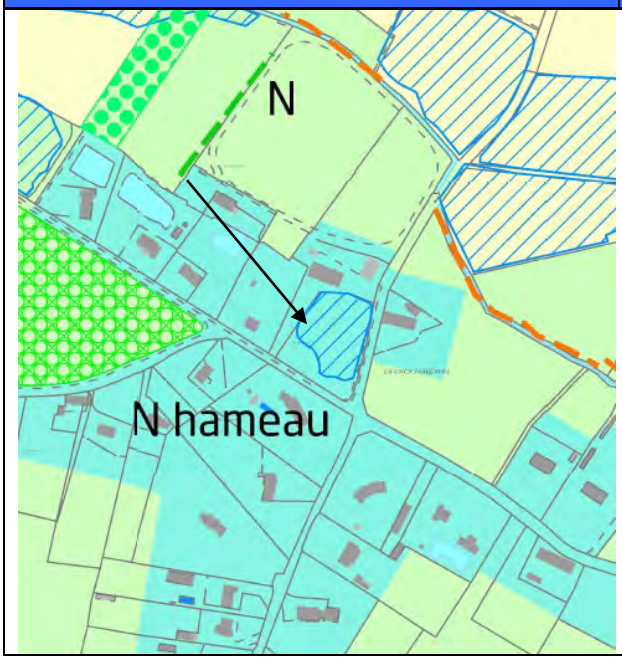
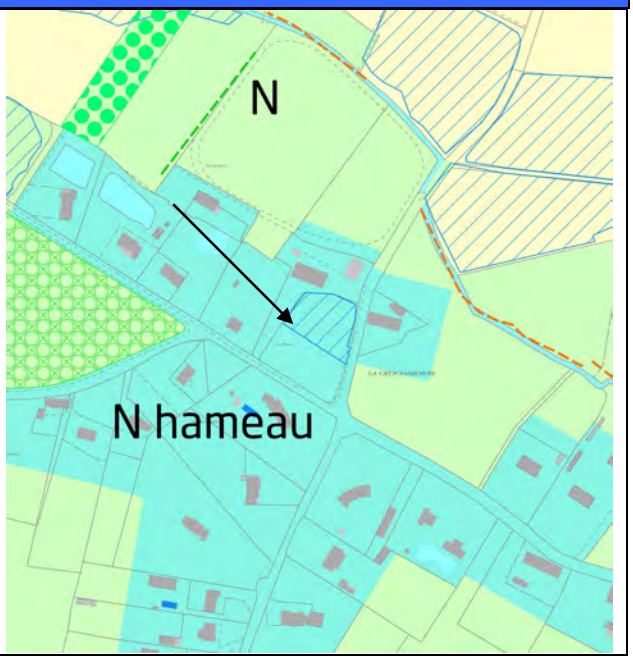
Localisation





Le Houx – Modification d'une zone humide

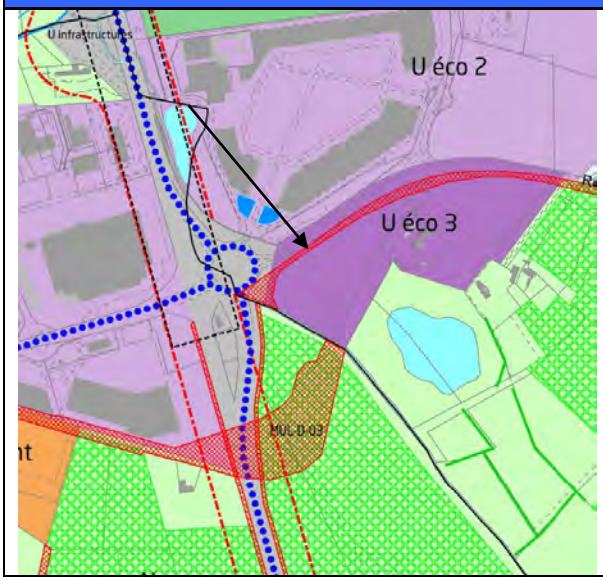
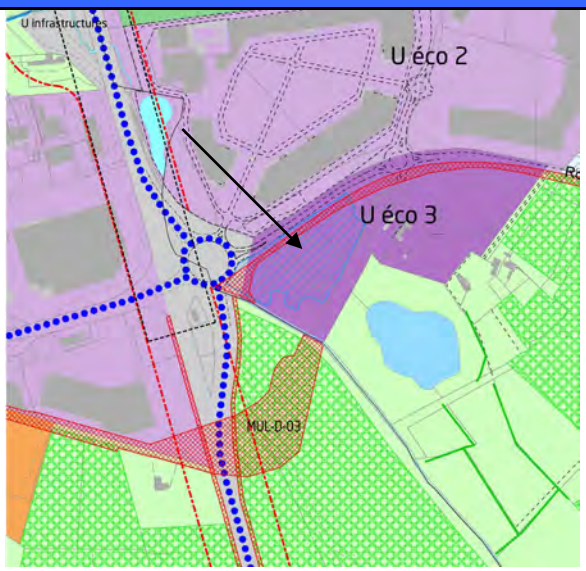
A la demande du propriétaire du terrain situé au lieu-dit « Le Houx » entre le chemin de la Vergère et le chemin de Villeneuve (parcelle AD87), une étude de délimitation de zones humides a été réalisée par le bureau d'études Théma Environnement en mars 2022. Le périmètre de la zone humide a ainsi été précisé. Il est proposé de modifier le règlement graphique pour tenir compte des résultats de cette étude.

Pièce 12.14 – Ruaudin - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.14 – Ruaudin – plan de zonage APRES modification
	

Zones humides

Parcelles A 1723, 1722, 1721, 1244 – Ajout d'une zone humide

Suite à la demande d'Altarea Cogedim pour l'évaluation d'un éventuel projet sur le terrain situé au lieu-dit « La Prairie » entre la route d'Arnage et le boulevard des Hunaudières (parcelles AI 1723, 1722, 1721 et 1244), une étude de délimitation de zones humides a été réalisée par le bureau d'études Anteagroup en février 2022. Le périmètre d'une zone humide a ainsi été défini. Il est proposé de modifier le règlement graphique pour tenir compte des résultats de cette étude.

Pièce 12.14 – Ruaudin - Plan de zonage AVANT modification	Pièce 12.14 – Ruaudin – plan de zonage APRES modification
	

Zones humides

Autres ajustements concernant la commune de Ruaudin

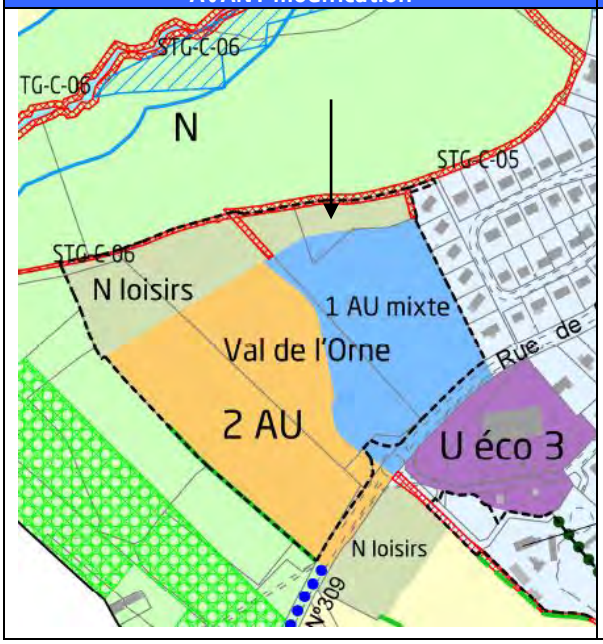
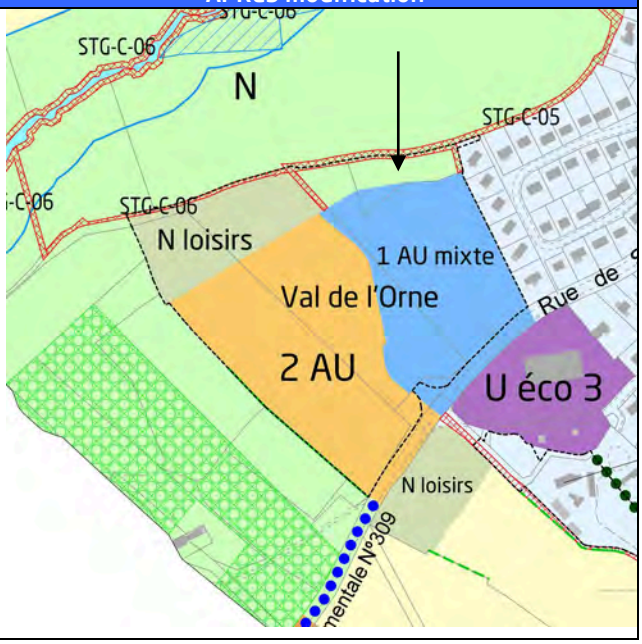
D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Ruaudin. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

SAINT GEORGES DU BOIS

Val de l'Orne - Modification de zonage et de l'OAP

Il est proposé de reclasser les parcelles A1283 et 1314 de Nloisirs à N. En effet, leur classement en Nloisirs n'est plus justifié, considérant les évolutions foncières du terrain (acquisition par les propriétaires adjacents) et l'abandon du projet d'aménagement d'espaces de promenades sur ce site.

Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

Suite à une erreur matérielle, il est proposé de préciser la superficie de la zone 2AU située dans le périmètre de l'OAP Val de l'Orne. Il est également proposé d'ajuster les mentions de la zone N loisirs reclassée en zone N.

Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Val de l'Orne - Extrait AVANT modification

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un espace naturel de loisirs

- Secteur d'extension à vocation résidentielle et mixte en bordure de la voie
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle de loisirs et 3,8 en 2AU.
- Zonage : 1 AU mixte, 2 AU, N loisirs
- Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

[...]

Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Val de l'Orne - Extrait APRES modification

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un espace naturel de loisirs

- Secteur d'extension à vocation résidentielle et mixte en bordure de la voie
- Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle ~~de loisirs~~ et ~~3,8~~ 3,1 en 2AU.
- Zonage : 1 AU mixte, 2 AU, ~~N loisirs~~, N
- Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

[...]

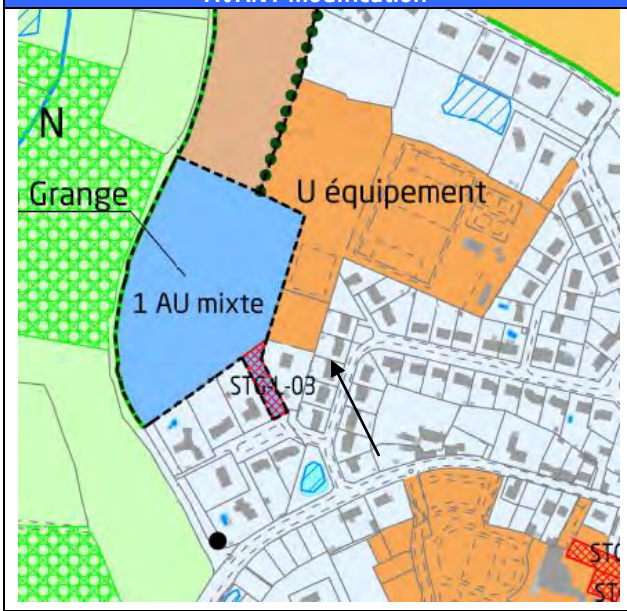
Secteur « Champ de la Grange » - Modification de zonage

Il est proposé de reclasser la totalité de la parcelle AA152 en U mixte 1.

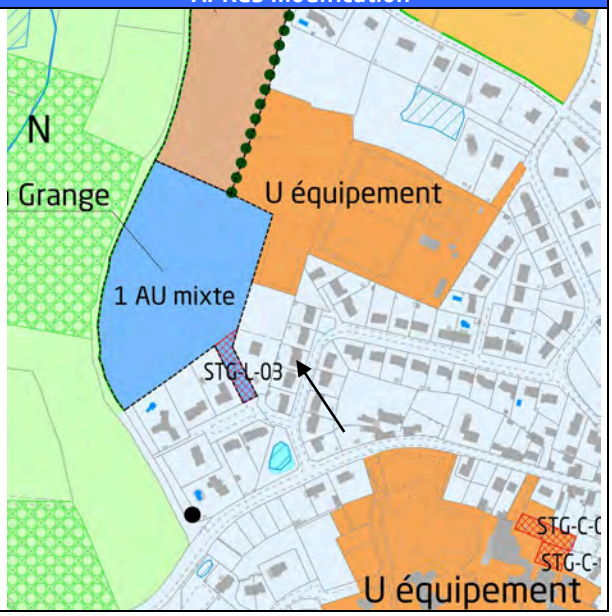
Suite à l'urbanisation du secteur du Champ de la Grange (zone 1 AU mixte), la partie Nord de la parcelle, actuellement classée en zone U équipement, se retrouve enclavée. Son classement en U mixte 1 permettrait à ce foncier actuellement en friche de faire l'objet de projets de constructions.

Cette modification du plan de zonage induit un ajustement en cohérence du plan des hauteurs et du plan du coefficient nature qui ne couvrent pas la zone U équipement contrairement à la zone U mixte 1.

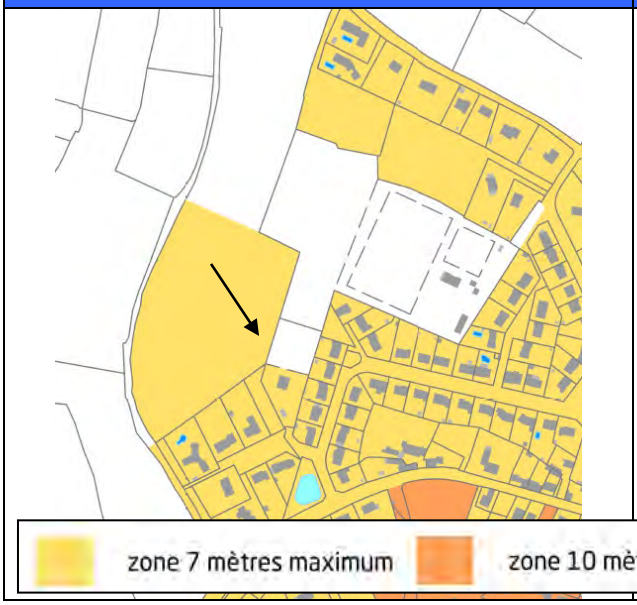
Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification



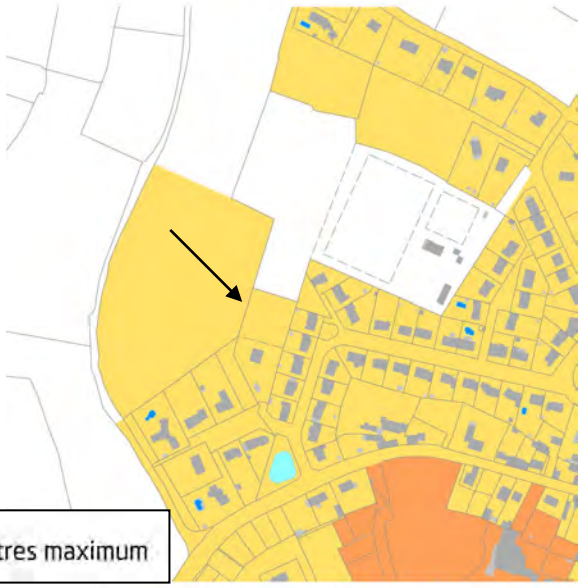
Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification



Pièce n°13.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan des hauteurs AVANT modification



Pièce n°13.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan des hauteurs APRES modification



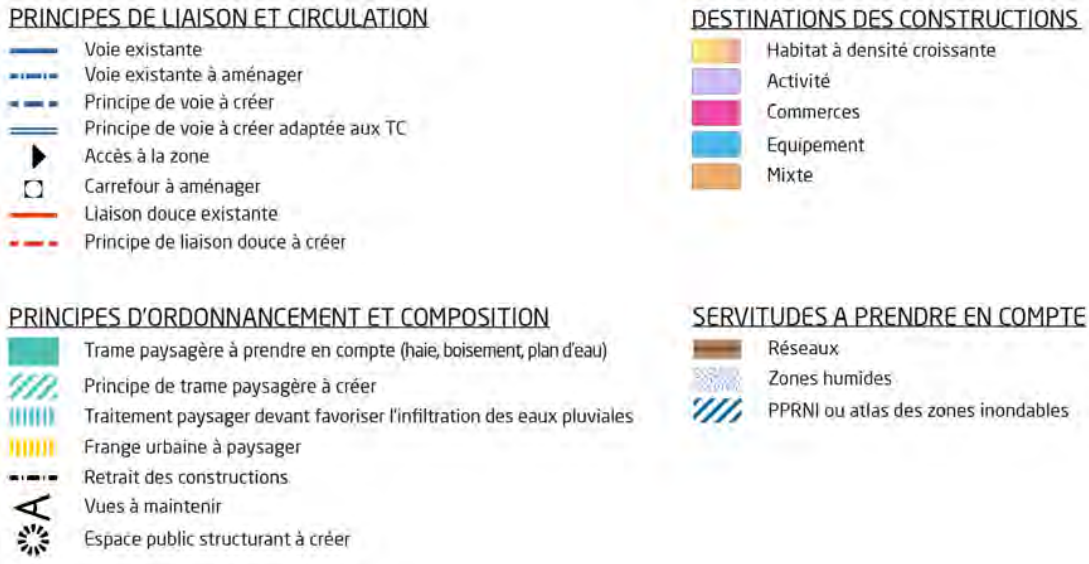
Pièce n°14.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan du coefficient nature APRES modification

Les Noyers - Modification de l'OAP

Suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique sur le présent projet de modification n°2 du PLUi, il est proposé d'ajuster l'OAP des Noyers en :

- supprimant le principe de bouclage entre la rue de la Croix Sainte Apolline et le chemin de la Piraudière, afin de laisser la possibilité d'étudier une desserte en impasse,
- supprimant le principe de liaison douce à créer, considérant la modification du tracé de la ronde-verte qui passera plutôt par le réaménagement de la rue de la Croix Sainte Apolline,
- et ajoutant un principe de trame paysagère à créer le long de l'habitation existante sur la parcelle AC 95.

Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - Extrait AVANT modification	Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - Extrait APRES modification



Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - Extrait AVANT modification

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – LES NOYERS

Compléter l'urbanisation au Sud de la rue de La Croix Sainte-Appoline

Principes d'aménagement

- La composition du projet devra permettre de conserver des vues vers la plaine d'Allonnes.
- Le site sera desservi par une voie, créée à partir de la rue de La Croix Sainte-Appoline et débouchant sur l'ancien chemin rural de La Piraudière.
- Ce secteur se trouve à proximité d'un chemin piéton situé au Nord de la rue de La Croix Sainte-Appoline qui permet de rejoindre le centre-bourg. Un autre est en projet en limite Sud sur l'arrière du lotissement de La Bideaudière. Une liaison piétonne reliant ces deux chemins sera à prévoir via le chemin rural de La Piraudière.
- L'opération veillera à traiter la lisière Sud qui constituera la limite entre la zone urbanisée et la plaine agricole. Un traitement végétal sera aussi à prévoir en limite avec les parcelles déjà bâties qui jouxtent le projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de La Croix Sainte-Appoline. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h, ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - Extrait APRES modification

SAINT-GEORGES-DU-BOIS – LES NOYERS

Compléter l'urbanisation au Sud de la rue de La Croix Sainte-Appoline

Principes d'aménagement

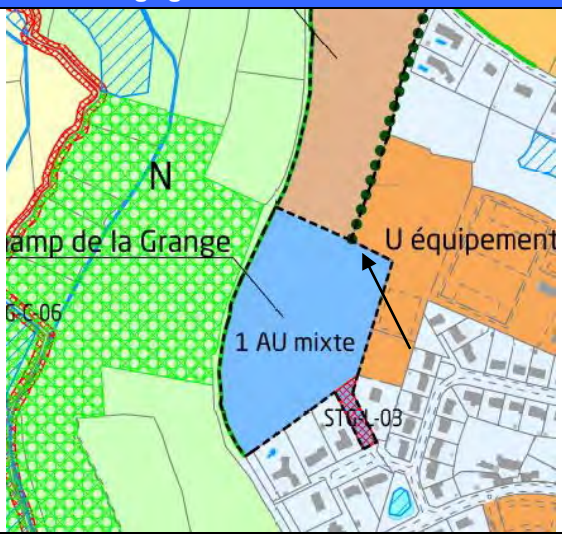
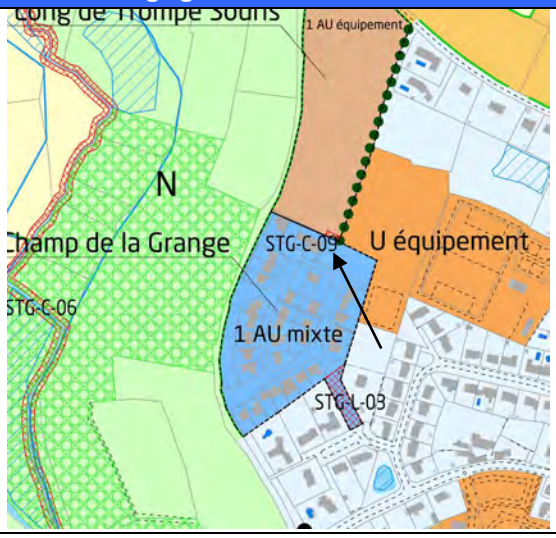
- La composition du projet devra permettre de conserver des vues vers la plaine d'Allonnes.
- Le site sera desservi par une voie, créée à partir de la rue de La Croix Sainte-Appoline ~~et débouchant sur l'ancien chemin rural de La Piraudière.~~
- Ce secteur se trouve à proximité d'un chemin piéton situé au Nord de la rue de La Croix Sainte-Appoline qui permet de rejoindre le centre-bourg. ~~Un autre est en projet en limite Sud sur l'arrière du lotissement de La Bideaudière. Une liaison piétonne reliant ces deux chemins sera à prévoir via le chemin rural de La Piraudière.~~
- L'opération veillera à traiter la lisière Sud qui constituera la limite entre la zone urbanisée et la plaine agricole. Un traitement végétal sera aussi à prévoir en limite avec les parcelles déjà bâties qui jouxtent le projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de La Croix Sainte-Appoline. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h, ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Emplacements réservés

STG-C-09 / Champ de la Grange - Création

Afin d'assurer la continuité du cheminement piéton entre le secteur du Champ de la Grange et la Ronde Verte, il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Saint-Georges-du-Bois.

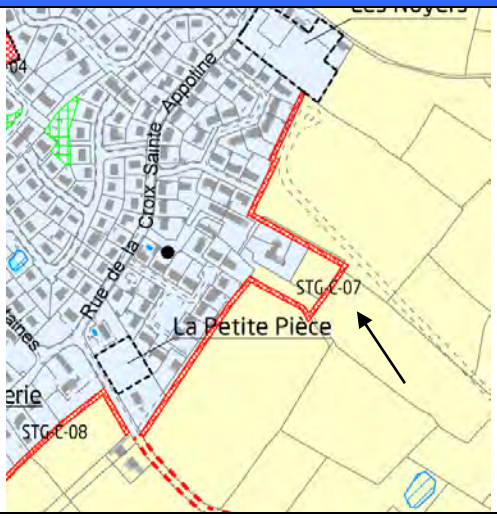
Il porte le numéro STG-C-09 et présente une superficie de 75 m²

Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

STG-C-07 / secteur des Noyers - Modification

L'emplacement réservé STG-C-07 a été inscrit pour la création d'un cheminement piéton reliant le secteur des Noyers à la Bidaudière. Il est proposé de supprimer la partie de cet emplacement réservé entre La Petite Pièce et Les Noyers, la continuité de l ronde verte pouvant être assurée via le réaménagement de la rue de la Croix Sainte Apolline.

L'emplacement réservé passe de 3 170 m² à 1 076 m².

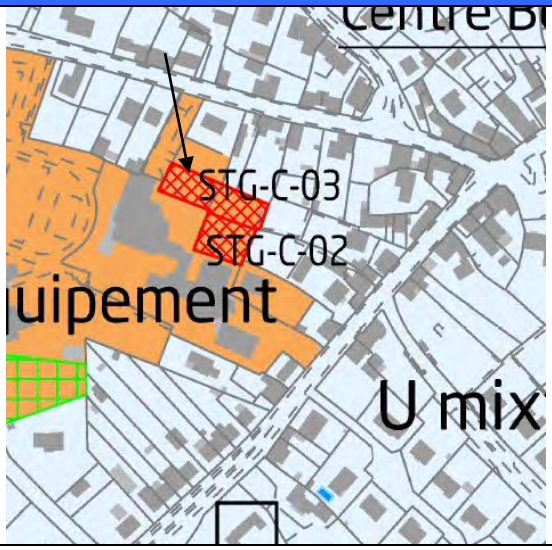
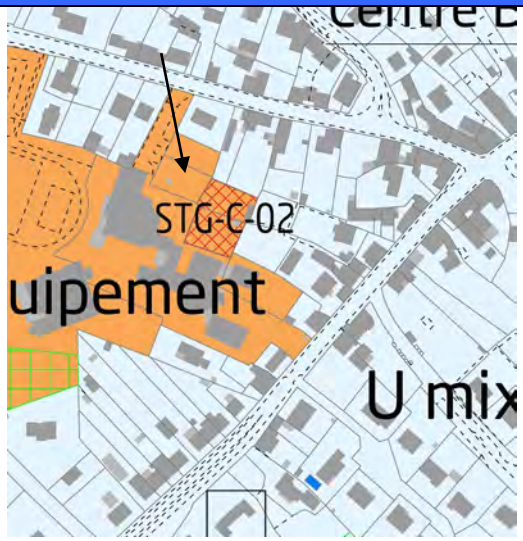
Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

STG-C-02 et STG-C-03 / centre-bourg – Modification et Suppression

L'emplacement réservé STG-C-03 a été inscrit pour l'extension d'un parking. Une partie du foncier correspondant ayant été acquis par la commune et l'aménagement du parking ayant été réalisé, cet emplacement réservé peut être supprimé.

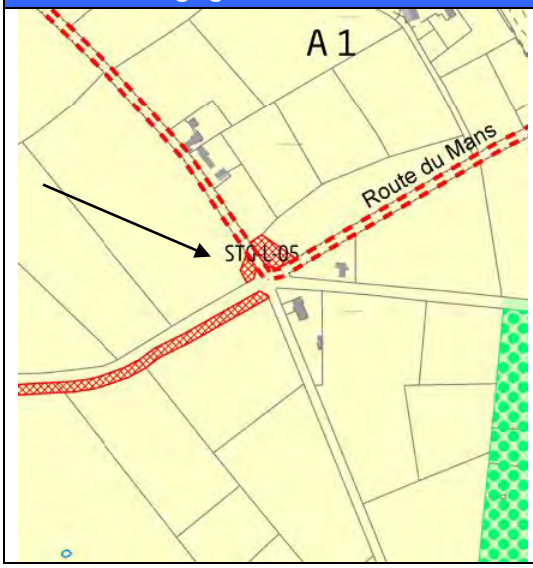
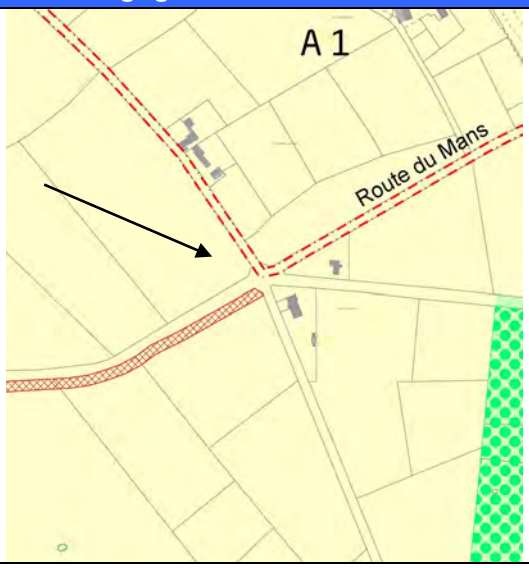
L'emplacement réservé STG-C-02, situé à proximité, a été inscrit pour l'agrandissement de la salle associative. Il est proposé de le prolonger sur la partie non acquise de l'ancien emplacement réservé STG-C-03 pour assurer l'aménagement de cet équipement.

L'emplacement réservé passe de 502 m² à 912 m².

Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

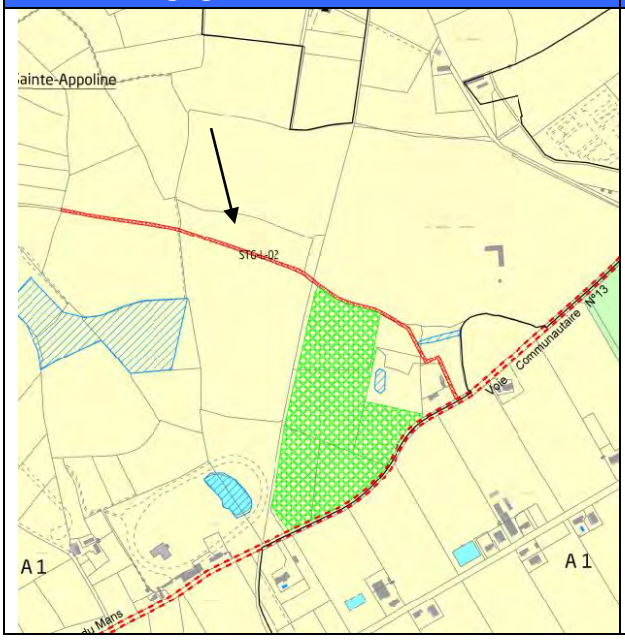
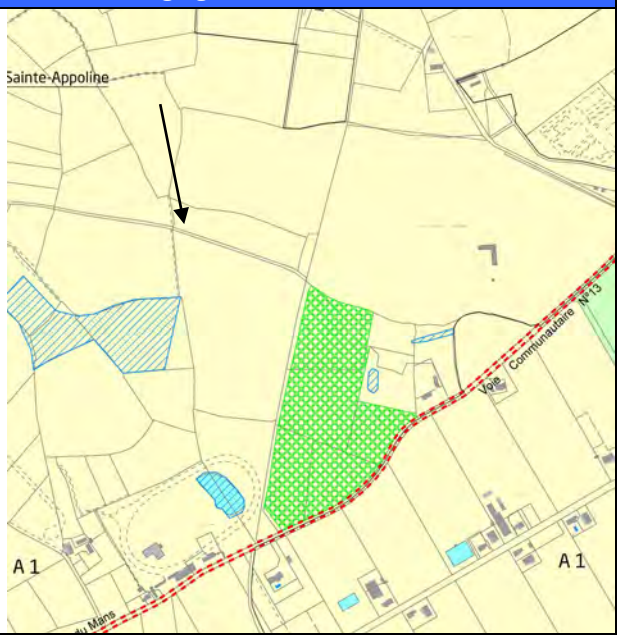
Suppression STG-L-05 / route du Haras

L'emplacement réservé STG-L-05 a été inscrit pour l'aménagement du carrefour VC2 et la route du Haras. L'ensemble du foncier correspondant ayant été acquis par Le Mans Métropole, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

Suppression STG-L-02 / Les Grandes Alourdes

L'emplacement réservé STG-L-02 a été inscrit pour la création d'un itinéraire cyclable vers Le Mans et Allonnes. L'ensemble du foncier correspondant ayant été acquis par la commune, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.15 – Saint-Georges-du-Bois – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 – Saint-Georges-du-Bois – Plan de zonage général APRES modification
	

Autres ajustements concernant la commune de Saint Georges du Bois

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Saint Georges du Bois. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

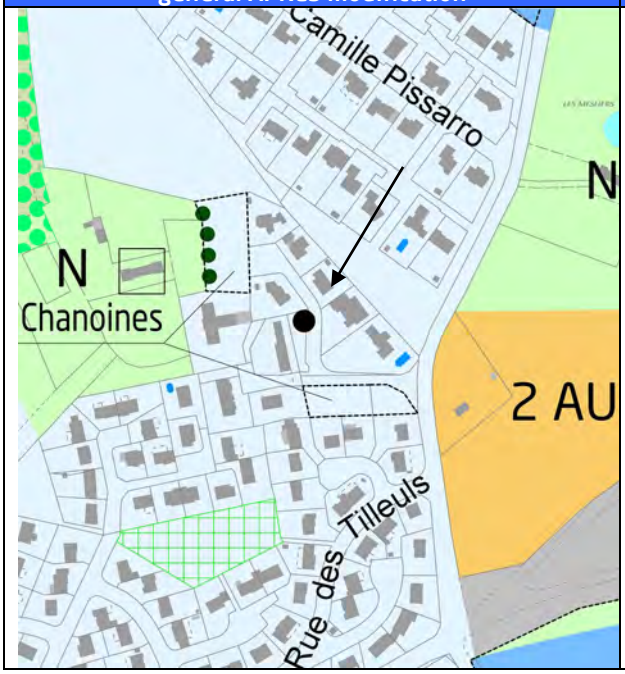
- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

SAINT SATURNIN

Puits éolien Bollée - Petit patrimoine

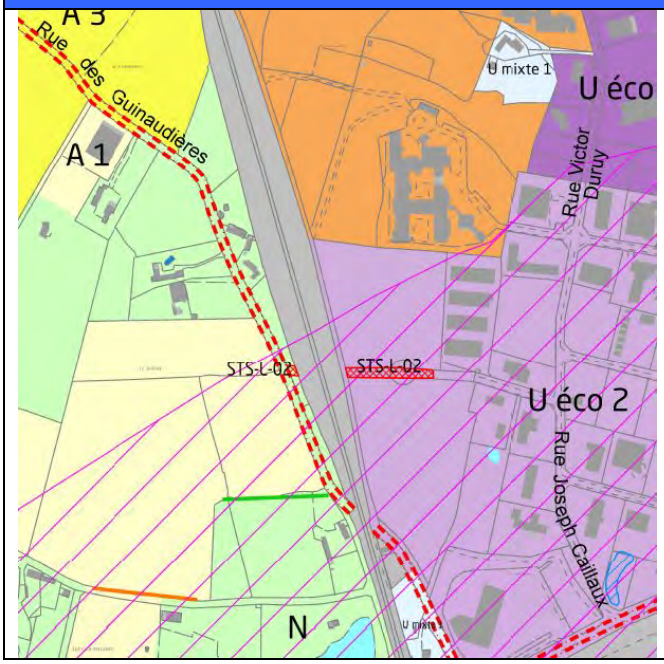
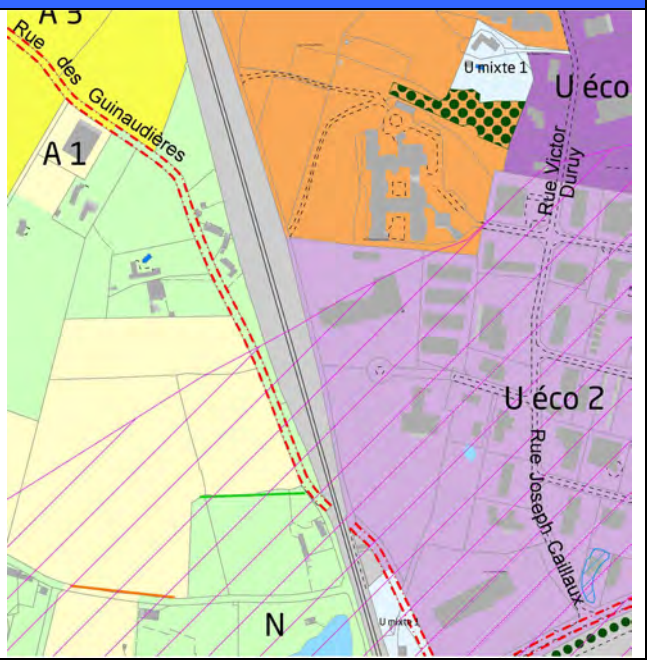
Le puits éolien Bollée situé sur la parcelle ZC156, impasse des Chanoines, traduit une histoire contemporaine importante à préserver. Le puits constitue un vestige d'une ancienne éolienne conforme à celles mises au point au XIXe siècle par l'illustre entreprise locale et industrielle Bollée. Compte tenu de sa position géographique, il est plausible que l'ancienne éolienne relève du domaine de Maule, à proximité. Assez récemment, de manière contiguë à la margelle conservée du puits, un nouvel édicule a été construit, d'inspiration XIXe siècle, avec emploi de brique en motif notamment.

La Collectivité propose de classer ce puits en petit patrimoine protégé.

Pièce n°12.16 - Saint-Saturnin - Plan de zonage général APRES modification	Photo du puits éolien Bollée
	

Suppression de l'emplacement réservé STS-L-02

L'emplacement réservé STS-L-02 a été inscrit pour l'aménagement d'un passage au-dessus de la voie ferrée reliant l'impasse des Grues Rouges à la rue des Guinaudières. Ce projet d'aménagement n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Pièce n°12.16 - Saint-Saturnin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.16 - Saint-Saturnin - Plan de zonage général APRES modification
	

Autres ajustements concernant la commune de Saint Saturnin

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Saint-Saturnin. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur rue des Collières

SARGE LES LE MANS

ZAC du Pâtis - Modification de l'OAP et des emplacements réservés

Modification de l'OAP

Suite à l'avancée de l'opération de la ZAC de la Bouquetière et du Pâtis, il est proposé de :

- modifier la répartition des logements au sein de l'OAP entre la ZAC et le reste des terrains ;
- modifier l'accès prévu rue des Coquelicots suite à l'acquisition des parcelles nécessaires dans le cadre de la ZAC.

Pièce n°8.3 - Sargé-Lès-Le-Mans - OAP Le Patis - AVANT modification	Pièce n°8.3 - Sargé-Lès-Le-Mans - OAP Le Patis modification

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Sargé-Lès-Le-Mans - OAP Le Patis - Extrait AVANT modification

Poursuivre le développement de la commune à l'Est.

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en grande partie en ZAC.
- Le site se localise entre les quartiers pavillonnaires proches du centre-bourg à l'Ouest, les équipements sportifs au Nord et la route de Bonnetable (RD 301) à l'Est.
- Superficie : 5,9 ha (sans bande de recul 35 m)
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 100 (90 dans la ZAC +10 hors ZAC) (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

[...]

Principes d'aménagement

Le projet sera desservi par une voie principale reliant la rue des Cyclamens au Nord et/ou la rue des Coquelicots à l'Ouest, à la rue des Poiriers au Sud.

Pièce n°8.3 - Sargé-Les-Le-Mans - OAP Le Patis - Extrait APRES modification

Poursuivre le développement de la commune à l'Est.

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en grande partie en ZAC.
- Le site se localise entre les quartiers pavillonnaires proches du centre-bourg à l'Ouest, les équipements sportifs au Nord et la route de Bonnetable (RD 301) à l'Est.
- Superficie : 5,9 ha (sans bande de recul 35 m)
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 100 (~~90~~ 75 pour 4,5 ha dans la ZAC + ~~10~~ 25 hors ZAC) (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

[...]

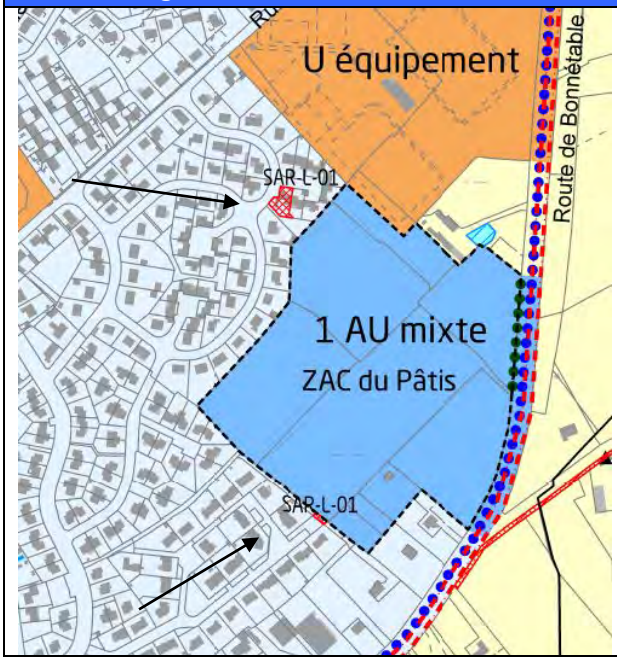
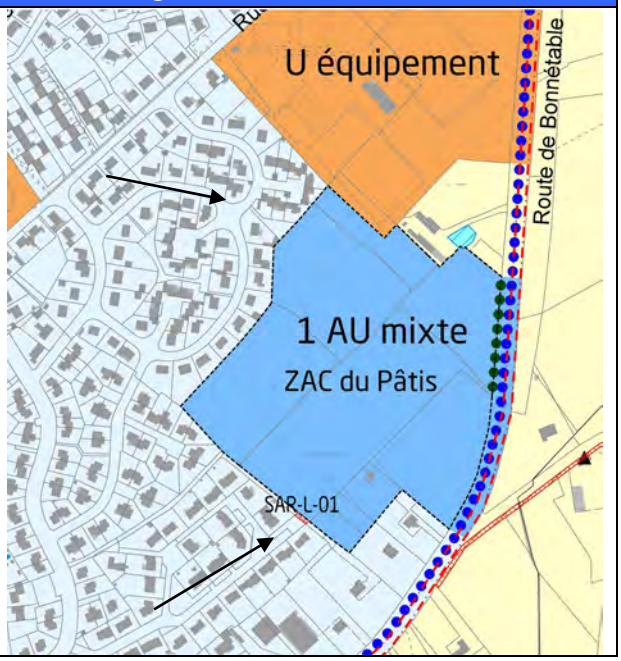
Principes d'aménagement

- Le projet sera desservi par une voie principale reliant ~~la rue des Cyclamens au Nord et/ou~~ la rue des Coquelicots à l'Ouest, à la rue des Poiriers au Sud.

Modification de l'emplacement réservé SAR-L-01

L'emplacement réservé SAR-L-01 situé rue des Cyclamens et rue des Poiriers a été inscrit pour la création des accès à la ZAC du Pâtis. Le Mans Métropole ayant acquis une propriété rue des Coquelicots pour l'accès sur la partie Nord, il convient de modifier l'emplacement réservé en supprimant la partie Nord située rue des Cyclamens.

Cet emplacement réservé passe de 474 m² à 56 m².

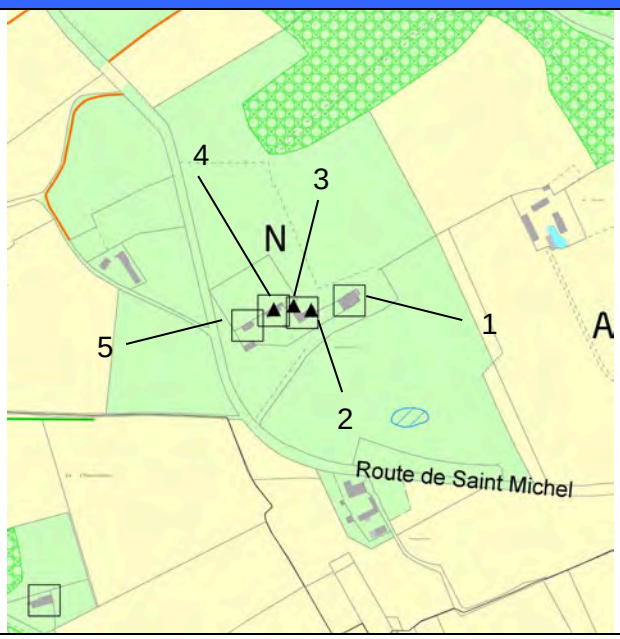
Pièce n°12.17 a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Saint-Michel - Patrimoine remarquable et Changement de destination

Le lieu-dit Saint-Michel fait l'objet d'un projet d'hébergement touristique. Il comprend plusieurs bâtiments qui seront réhabilités et méritent d'être préservés du fait de leur intérêt patrimonial. Pour assurer leur préservation, il est proposé d'identifier une partie des bâtiments comme patrimoine remarquable protégé et de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme pour les bâtiments concernés par le projet d'hébergement touristique.

Le lieu-dit Saint-Michel, anciennement dit "La Fouasserie", est visible au travers du cadastre de 1810. À cette époque, la propriété est différemment organisée, avec une allée qui fait face au logis, des répartitions en plan différentes, etc. La chapelle n'est par ailleurs pas identifiée. De nos jours, Saint-Michel prend la forme d'une propriété datée du XIXe siècle, avec un logis principal de plan centré, un avant-corps peu prononcé, des encadrements de baies d'inspiration néoclassique, etc. Les élévations sont organisées en travées. À proximité du logis, on observe des bâtiments de communs, dont une partie pourrait être d'ancien Régime d'après les documents anciens, et la chapelle. Ces édifices sont bâtis en maçonnerie de moellons enduite au mortier de chaux et couverts par des tuiles plates artisanales. Des briques sont aussi employées en encadrement. La chapelle, surmontée d'un clocheton, est couverte en ardoises. Le style de cette dernière, avec par exemple des lancettes et des chevronnières, opère un décalage vis-à-vis du logis en abandonnant le style néoclassique pour un style néogothique.

Pièce n°12.17 b - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



Photos des immeubles remarquables

Bâtiment n°1

Bâtiment n°2

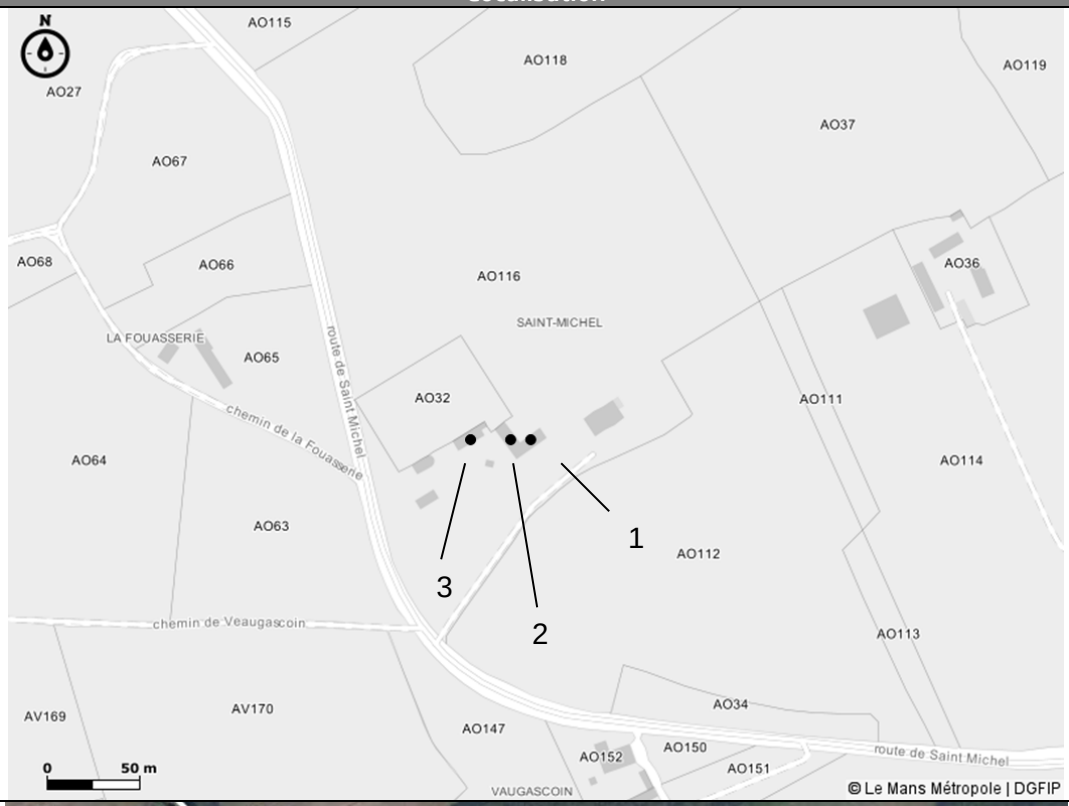
Bâtiment n°3

Bâtiment n°4 :

Bâtiment n°5

SARGE-LES-LE-MANS		
Lieu-dit : Saint-Michel	Référence cadastrale :	AO 116

Localisation



Bâtiment n°1

Bâtiment n°2

Bâtiment n°3

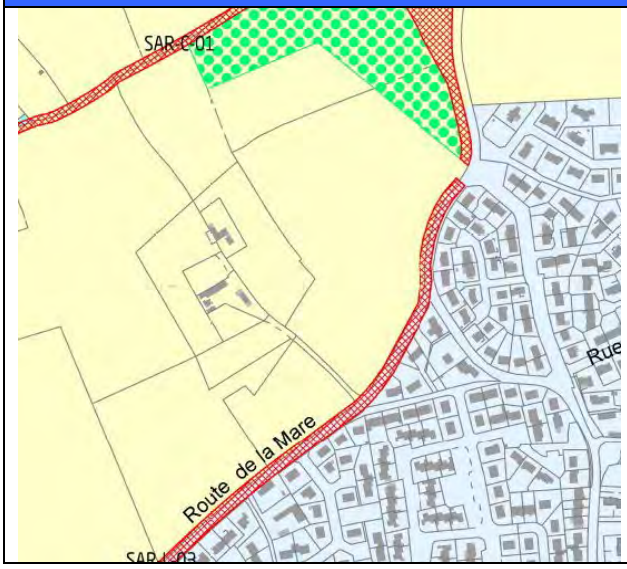
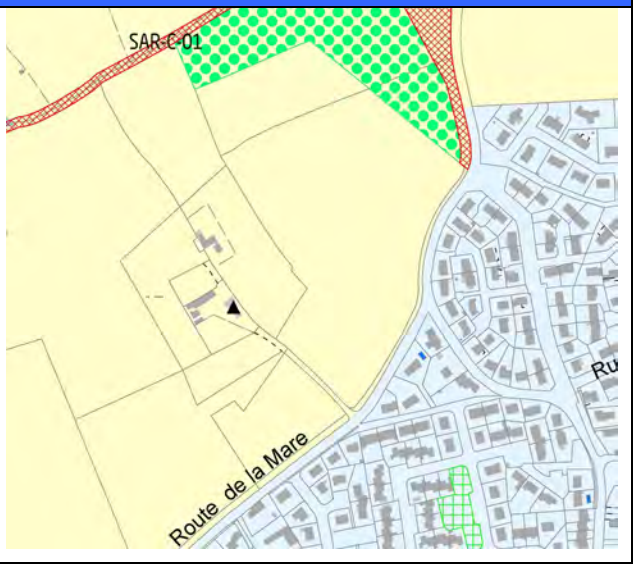
Domaine de la Mare - Changement de destination

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation pour réaliser une activité de services avec accueil d'une clientèle, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme, d'une grange en zone agricole sur la parcelle AI4.

En effet, le lieu-dit La Mare compte parmi les anciennes exploitations agricoles du territoire rural de Sargé-lès-le-Mans. La grange est en partie datée du XIXe siècle. Les élévations du corps central sont bâties en maçonnerie de moellon jointoyée et enduite au mortier de chaux. La couverture est en tuiles plates artisanales, avec des petites chatières, elles aussi en terre cuite. Les baies sont représentatives d'une fonction utilitaire et d'élevage, avec notamment la présence de petits jours de souffrance. Le tout correspond à un bâtiment agricole du lendemain de la Révolution, à une époque durant laquelle l'élevage se développe dans la région en impliquant de nouvelles constructions, tout en conservant des modes constructifs ancestraux.

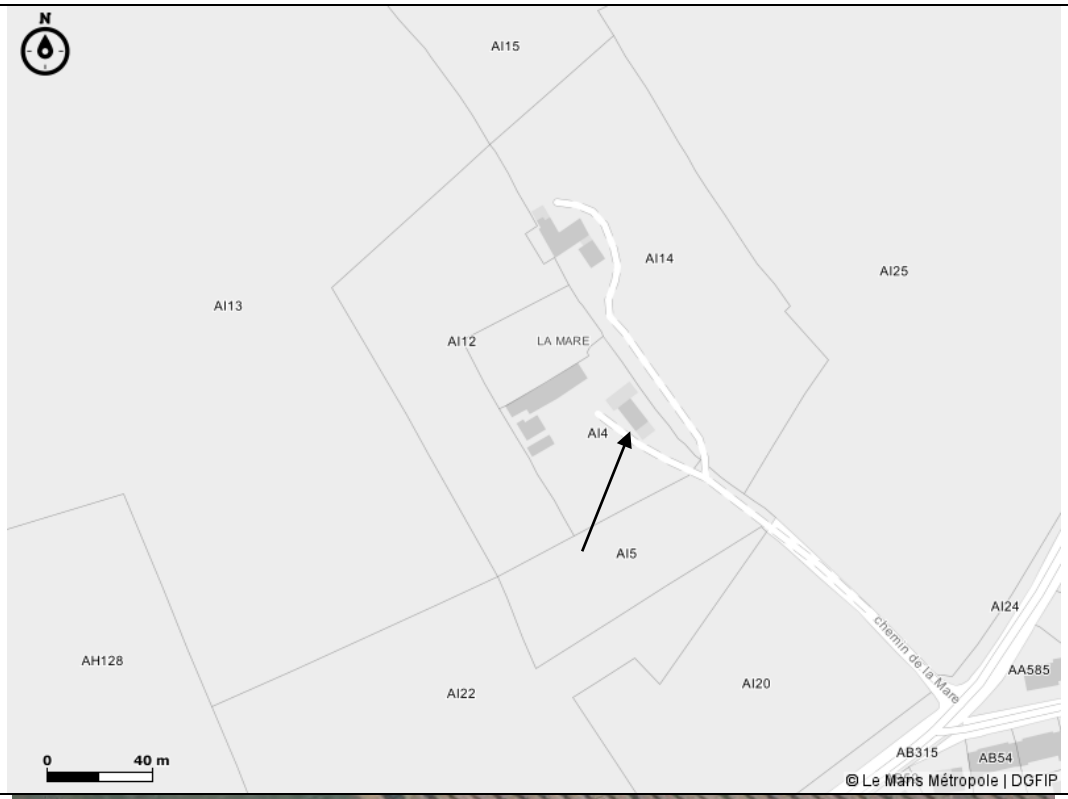
Le volume primitif, de plan rectangulaire traditionnel, a été deux fois l'objet d'une campagne de remaniement. En premier lieu, probablement au début du XXe siècle, les baies ont été revues avec l'emploi de ciment en encadrement. En second lieu, probablement à la fin du XXe siècle ou au début du XXIe siècle, deux extensions ont été réalisées ou reconstruites, aux deux extrémités du volume primitif. Ces extensions sont bâties en ossature bois et couvertes en élévation d'un bardage horizontal. Les couvertures sont en tuiles plates artisanales à l'instar de celle du volume principal, même si des bardelis en rives trahissent une mise en œuvre contemporaine, de la même manière que les gouttières pendantes visibles sur l'ensemble du bâtiment. En pied des élévations, on note aussi un soubassement en brique industrielle qui trahit une datation récente. Enfin, et de manière générale, l'extension nord est perpendiculaire au volume central, avec pignon en façade principale, ce qui ne traduit pas une disposition traditionnelle localement, héritière des anciens modes d'élevage.

Pour conclure, malgré une datation relativement récente et des modifications au cours du temps, la dépendance demeure assez authentique du point de vue de ses modes constructifs. Au-delà de quelques détails, l'édifice offre une bonne représentation de l'architecture rurale dans la région mancelle.

Pièce n°12.17 a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

SARGE-LES-LE-MANS		
Lieu-dit : Domaine de la Mare	Référence cadastrale :	AI 4

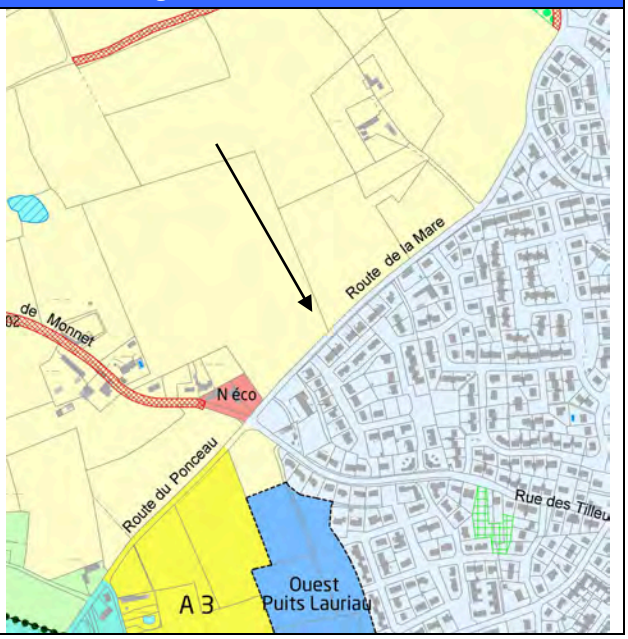
Localisation



Suppression de l'emplacement réservé SAR-L-03

L'emplacement réservé SAR-L-03 a été inscrit pour l'aménagement de VC7 (route de la Mare).

Le Mans Métropole ayant acquis l'ensemble du foncier nécessaire à l'aménagement de la voie, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.17 a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 a - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Autres ajustements concernant la commune de Sargé lès Le Mans

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Sargé-lès-Le Mans. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 – Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés dans le secteur CR44 et route du Rôti

TRANGE

Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Trangé sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

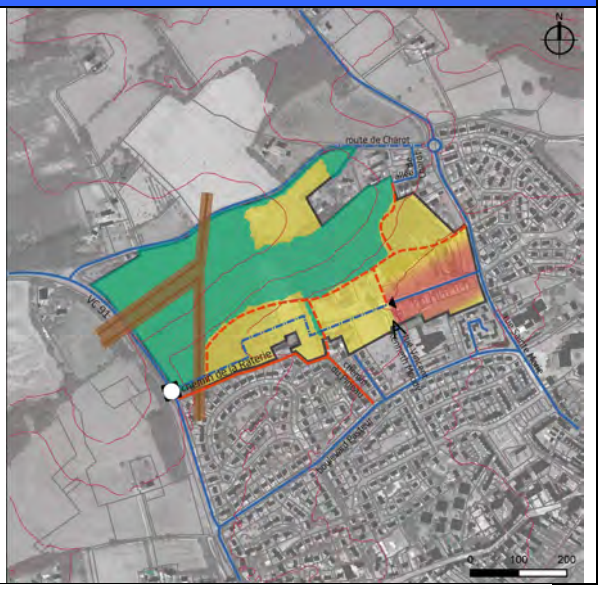
- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d – Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 3d – Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur Sud rue de La Mairie, rue nationale, pour répondre à une problématique de gestion des eaux

YVRE L'EVÊQUE

OAP Halle de Brou / Route de Charot – Modification de l'OAP

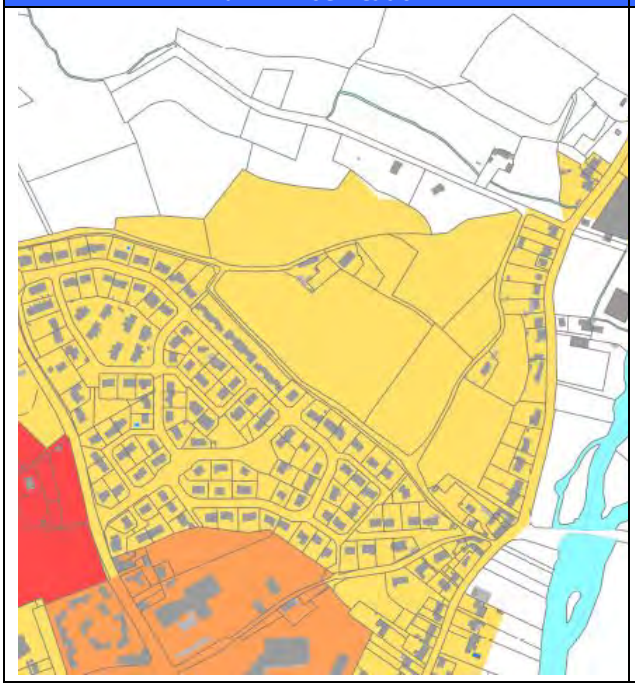
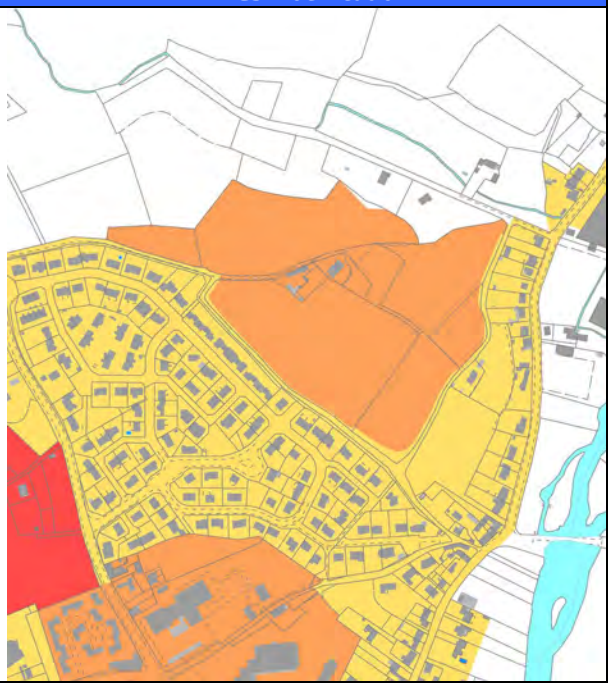
Afin de prendre en compte l'avancement des études de maîtrise d'œuvre réalisées sur le projet de la ZAC Halle de Brou, plusieurs ajustements de l'OAP sont proposés :

- La réalisation d'une voie d'accès traversante ;
- L'ajout d'un carrefour au Sud-Ouest du site

Pièce n°8.3 – Yvré-l'Evêque – OAP Halle de Brou – Extrait AVANT modification	Pièce n°8.3 – Yvré-l'Evêque – OAP Halle de Brou – Extrait APRES modification
	

OAP Beaulieu – Modification du plan des hauteurs

Afin de mieux répondre aux objectifs d'optimisation du foncier et de densité des logements en offrant la possibilité de réaliser de petits collectifs sur le secteur de l'OAP Beaulieu, il est proposé d'augmenter les hauteurs maximales autorisées de 7 mètres à 10 mètres dans l'emprise de l'OAP.

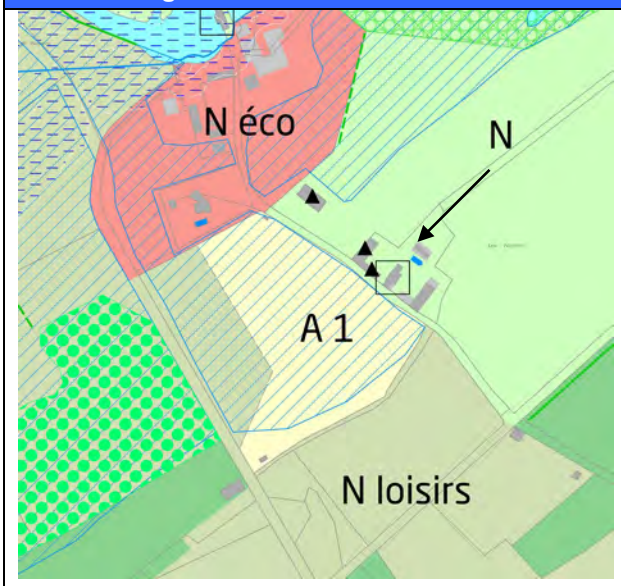
Pièce n°13.19 - Yvré l'Évêque – Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.19 - Yvré l'Évêque – Plan des hauteurs APRES modification
	

Les Noyers – Patrimoine remarquable et changement de destination

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de l'ancien bâtiment de ferme situé chemin des Noyers à proximité de la Minoterie TROTTIN (parcelle BC41) et afin de le protéger, il est proposé de l'identifier comme immeuble remarquable au titre de l'article L.151-19.

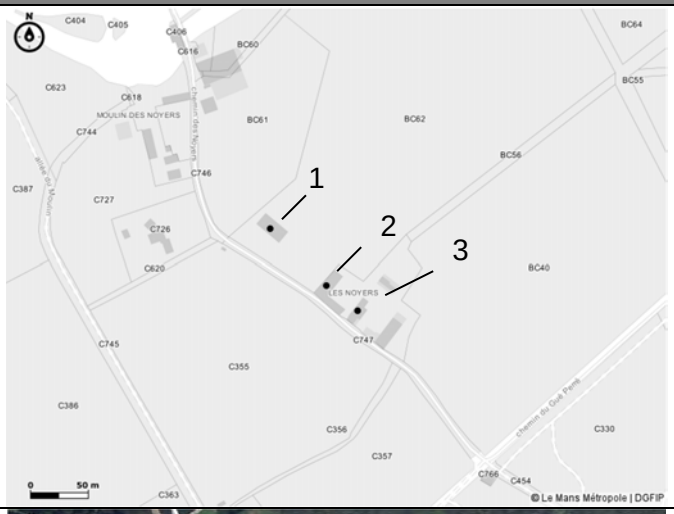
Pour assurer la préservation de ce patrimoine, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme sur d'autres bâtiments du site pour notamment permettre une activité de service avec accueil de clientèle en continuité de l'activité existante.

Les bâtiments qui composent le lieu-dit Les Noyers s'avèrent être les vestiges d'un ancien domaine seigneurial de taille considérable, dont on observe un plan au travers du cadastre de 1810. Initialement, le domaine était disposé entre cour et jardin, le tout ouvert sur l'Huisne et doté d'un moulin. Les édifices actuels sont donc d'anciens bâtiments de communs. Ceux-ci ont été construits ou remaniés au XIXe siècle afin de se conformer à de nouvelles méthodes d'élevage, alors en pleines ascension. Ainsi, on observe des façades utilitaires mais qui ne demeurent pas moins des évocations de l'architecture néoclassique, avec par exemple un souci de symétrie. Les modes constructifs allient techniques ancestrales et techniques contemporaines au XIXe siècle. De cette façon, on observe des élévations en maçonnerie de moellons enduites au mortier de chaux, ainsi qu'un emploi assez marqué de la brique.

Pièce n°12.19.b – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo du bâtiment identifié comme immeuble remarquable
	

YVRE-L'EVEQUE		
Lieu-dit : Les Noyers	Référence cadastrale :	BC 62 et BC 41

Localisation



Bâtiment n°1

Bâtiment n°2

Bâtiment n°3

Autres ajustements concernant la commune d'Yvré l'Evêque

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Yvré l'Evêque. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c – Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d – Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune

7 - AJUSTEMENT DES ANNEXES

7a - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées

Des ajustements sont apportés à la pièce n°24.1 – Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées afin de corriger deux erreurs :

- Le périmètre de la ZAC Cœur de Vie 2 à La Chapelle Saint-Aubin est corrigé pour correspondre au périmètre réel de la ZAC tel qu'approuvé par délibération le 6 février 2001.
- Le périmètre de la ZAC de l'Ardoise au Mans est ajouté. La ZAC a été créée le 7 février 2002. Elle avait fait l'objet d'un oubli.

7b - Périmètres de Droit de Préemption Urbain

Le périmètre du Droit de Préemption Urbain simple est mis à jour. Celui-ci correspond à l'ensemble des zones U et AU. Afin d'éviter une mise à jour de l'annexe « 24.3 – Périmètres de Droit de Préemption Urbain » à chaque modification de zonage, celle-ci est simplifiée.

7c - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux

La pièce n°24.6 – Périmètres des Projets Urbains Partenariaux est mise à jour pour tenir compte de la création d'un nouveau PUP par la délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 29 septembre 2022 sur le secteur du Chemin de La Chapelle à Chaufour-Notre-Dame.

7e - Sites pollués ou à risque

La pièce n°24.7 – Sites pollués ou à risque est ajustée pour tenir compte de la mise à jour des Secteurs d'Information des Sols par Arrêté préfectoral du 11 juillet 2022 n°DCPPAT 2022-0213 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols (SIS) pour le département de la Sarthe.

Cet arrêté complète l'arrêté préfectoral n° DCPPAT 2019-0293 du 19 décembre 2019 mentionné dans le PLUCom. Il modifie le SIS au site de l'ancienne décharge sur la commune d'Allonnes. Une nouvelle fiche descriptive de ce SIS est jointe au PLUCom. L'ancienne fiche est supprimée.

7f - Périmètres de sursis à statuer

La pièce n°24.8 – Périmètres de Sursis à Statuer est mise à jour pour tenir compte de la création de plusieurs PSS :

- Le Mans - Avenue Bollée par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 19/05/2022
- Le Mans – Gare Nord / Manutention par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 15/12/2022
- Le Mans - Renault par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 29/06/2023
- Rouillon - secteur de la Futaie par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 29/06/2023

Par ailleurs le périmètre du PSS sur le secteur de la ZA du Cormier à Mulsanne est corrigé pour correspondre à la délibération d'instauration du 14 février 2007.

7g - Périmètre du réseau de chaleur

Une nouvelle annexe Pièce n°28 – Plan du réseau de chaleur est ajoutée.

Elle fait figurer le périmètre au sein duquel un raccordement au réseau de chaleur doit être étudié.

Parallèlement, le plan du réseau de chaleur figurant dans l'OAP Composition Urbaine est supprimé pour renvoyer à cette annexe.

- Récapitulatif des pièces modifiées

La liste des pièces du PLUcom figure ci-dessous.
Les pièces modifiées figurent en rouge. Les pièces ajoutées figurent en bleu.

PLU communautaire - Contenu du dossier *Modification n°2*	
	Actes administratifs
Pièce n°1	**> Rapport de présentation - Diagnostic intercommunal**
Pièce n°2	**> Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement**
Pièces n°3	**> Rapport de présentation - Cahiers communaux**
3.1	Aigné
3.2	Allonnes
3.3	Arnage
3.4	Champagné
3.5	Chaufour Notre-Dame
3.6	Coulaines
3.7	Fay
3.8	La Chapelle Saint-Aubin
3.9	La Milesse
3.10.1	Le Mans - Cahier communal
3.10.2	Le Mans - Cahier de connaissance patrimoine
3.11	Mulsanne
3.12	Pruillé-le-Chétif
3.13	Rouillon
3.14	Ruaudin
3.15	Saint-Georges-du-Bois
3.16	Saint-Saturnin
3.17	Sargé-Lès-Le Mans
3.18	Trangé
3.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°4	**> PADD**
Pièce n°5	**> Rapport de présentation - Justification des choix**
Pièce n°6	**> Rapport de présentation - Évaluation environnementale**
Pièce n°7	**> Rapport de présentation - Indicateurs de suivi**
Pièces n°8	**> Orientations d'Aménagement et de Programmation**
8.1a	OAP "Composition urbaine"
8.1b	Annexes à l'OAP Composition Urbaine
8.2	OAP "Patrimoine"
8.3	OAP sectorielles
8.4	OAP de secteurs d'aménagement
8.5	OAP « Paysage Urbain »
Pièce n°9	**> Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités**
Pièce n°10.1	**> Règlement littéral**
Pièce n°10.2	**> Dérogation loi Barnier**
Pièce n°11	**> Liste des emplacements réservés**
Pièces n°12	**> Plans de zonage général / vocations des zones**
12.1	Aigné
12.2 a - b	Allonnes
12.3	Arnage
12.4	Champagné
12.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
12.6	Coulaines
12.7 a - b	Fay
12.8	La Chapelle Saint-Aubin
12.9 a - b	La Milesse
12.10 a -b -c -d -e	Le Mans
12.11	Mulsanne
12.12	Pruillé-le-Chétif
12.13	Rouillon
12.14	Ruaudin

12.15	Saint-Georges-du-Bois
12.16	Saint-Saturnin
12.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
12.18	Trangé
12.19 a - b	Yvré l'Evêque
Pièces n°13	**> Plans des hauteurs**
13.1	Aigné
13.2 a - b	Allonnes
13.3	Arnage
13.4	Champagné
13.5	Chaufour Notre-Dame
13.6	Coulaines
13.7	Fay
13.8	La Chapelle Saint-Aubin
13.9 a - b	La Milesse
13.10 a -b -c -d -e	Le Mans
13.11	Mulsanne
13.12	Pruillé-le-Chétif
13.13	Rouillon
13.14	Ruaudin
13.15	Saint-Georges-du-Bois
13.16	Saint-Saturnin
13.17	Sargé-Lès-Le Mans
13.18	Trangé
13.19	Yvré l'Evêque
Pièces n°14	**> Plans de coefficient "nature"**
14.1	Aigné
14.2 a - b	Allonnes
14.3	Arnage
14.4	Champagné
14.5	Chaufour Notre-Dame
14.6	Coulaines
14.7	Fay
14.8	La Chapelle Saint-Aubin
14.9 a - b	La Milesse
14.10 a - b- c- d- e	Le Mans
14.11	Mulsanne
14.12	Pruillé-le-Chétif
14.13	Rouillon
14.14	Ruaudin
14.15	Saint-Georges-du-Bois
14.16	Saint-Saturnin
14.17	Sargé-Lès-Le Mans
14.18	Trangé
14.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°15	**> Liste et descriptif des servitudes d'utilité publique**
Pièces n°16	**> Plans des servitudes d'utilité publique**
16.1	Aigné
16.2 a - b	Allonnes
16.3	Arnage
16.4	Champagné
16.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
16.6	Coulaines
16.7 a - b	Fay
16.8	La Chapelle Saint-Aubin
16.9 a - b	La Milesse
16.10 a - b- c- d- e	Le Mans
16.11	Mulsanne
16.12	Pruillé-le-Chétif
16.13	Rouillon
16.14	Ruaudin
16.15	Saint-Georges-du-Bois
16.16	Saint-Saturnin
16.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
16.18	Trangé

16.19 a - b	Yvré l'Evêque
Pièce n°17	**> ZPPAU Allonnes**
17.a	ZPPAU Allonnes
17.b	ZPPAU Allonnes - Carte Règlementaire
Pièces n°18	**> PPRT**
18.1	> PPRT autour du site Butagaz
18.2	> PPRT dépôts pétroliers
Pièces n°19	**> PPRI**
19.1	> PPRI Agglomération du Mans
19.2	> PPRI Huisne - Champagné
19.3	> PPRI Sarthe - Saint-Saturnin
Pièce n°20	**> Servitudes aéronautiques de l'aérodrome Le Mans - Arnage**
Pièce n°21	**> RLP Communautaire**
Pièce n°22	**> Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Le Mans - Arnage**
Pièce n°23	**> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit**
23.a	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit
23.b	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit - Carte
Pièces n°24	**> Périmètres divers**
24.1	> Périmètres de ZAC
24.2	> Périmètres de ZAD
24.3	> Périmètres de DPU
24.4	> Périmètres de PAE
24.5	> Périmètres de taux Taxe d'Aménagement
24.6	> Périmètres de PUP
24.7	> Sites pollués ou à risque
24.8	> Périmètres de sursis à statuer
24.9	> Bois ou forêts relevant du régime forestier
Pièce n°25	**> Plan des réseaux eau potable**
Pièce n°26	**> Plan des réseaux assainissement**
Pièce n°27	**> Plan des chemins de randonnées**
Pièce n°28	**> Plan du réseau de chaleur**

- Récapitulatif des modifications par commune

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des modifications classées par commune. **Chaque ligne correspond à une modification et renvoie à la page correspondante de la notice explicative pour plus d'informations.**

Les modifications classées « Le Mans Métropole » concernent l'ensemble des communes ou un groupe de communes.

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Le Mans Métropole	Création d'une OAP « Paysage Urbain »	8.5 - OAP Paysage Urbain	p.12
Le Mans Métropole	Approfondissement des règles de plantation	10.1 – Règlement littéral	p.14
Le Mans Métropole	Création d'une protection « Patrimoine Arboré »	10.1 – Règlement littéral	p.55-57
Le Mans Métropole	Ajustements du règlement littéral	10.1 – Règlement littéral	p.100-123
Le Mans Métropole	Ajustement du chapitre « Parcours de l'eau » de l'OAP Composition Urbaine et des annexes relatives à la gestion des eaux pluviales	8.1a – OAP Composition Urbaine 8.1b - Annexes à l'OAP Composition Urbaine	p.124-126
Le Mans Métropole	Clarification des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des OAP	8.3 - OAP sectorielles	p.127
Le Mans Métropole	Précisions du phasage des OAP sectorielles et de secteurs d'aménagement : Clarification de l'échéancier prévisionnel d'urbanisation et prise en compte des capacités du système d'assainissement	8.3 - OAP sectorielles	p.132-144
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres des Zones d'Aménagement Concertées	24.1 – Périmètres des ZAC	p.306
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres de Droit de Préemption Urbain	24.3 – Périmètres des DPU	p.306
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres des Projets Urbains Partenariaux	24.6 – Périmètres des PUP	p.306
Le Mans Métropole	Mise à jour des Sites pollués ou à risque en intégrant les Secteurs d'information des sols	24.7 – Sites pollués ou à risque	p.306
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres de Sursis à statuer	24.8 – Périmètres de sursis à statuer	p.306
Le Mans Métropole	Création d'une annexe Plan du réseau de chaleur	28 – Plan du réseau de chaleur	p.307
Aigné	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.1 – Zonage général d'Aigné	p.19-21
Aigné	**SOVOPA** : Changement de zonage de U éco 3 vers A	12.1 – Zonage général d'Aigné 13.1 – Plan des hauteurs d'Aigné 14.1 – Plan du coefficient nature d'Aigné	p.161-162

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Allonnes	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.2- Zonage général d'Allonnes	p.19 et 22-23
Allonnes	**Ouest de la route de la Croix Georgette** : Augmentation du coefficient nature	14.2 - Plan du coefficient nature d'Allonnes	p.127 et 128
Allonnes	**Secteur du Grand Chêne** : Augmentation du coefficient nature	14.2 - Plan du coefficient nature d'Allonnes	p.127 et 128
Allonnes	Suppression de l'emplacement réservé ALL-L-08 lié au Boulevard Nature	12.2- Zonage général d'Allonnes 11 - Liste des Emplacements réservés	p.145
Allonnes	**Sud ZA des Trémelières** : Modification de zonage de U éco 1 vers N	12.2- Zonage général d'Allonnes 13.2 - Plan des hauteurs d'Allonnes	p.163
Allonnes	**Centre équestre** : Modification de zonage de U mixte 1 vers A	12.2- Zonage général d'Allonnes 13.2 - Plan des hauteurs d'Allonnes 14.2 - Plan du coefficient nature d'Allonnes	p.164-165
Allonnes	**Route de la Suze** : Modification de zonage de 2AU vers N	12.2- Zonage général d'Allonnes	p.165
Allonnes	**OAP Rue des Sitelles** : Suppression de l'OAP	12.2- Zonage général d'Allonnes 8.3 - OAP sectorielles	p.166
Allonnes	**Château de la Foresterie** : Ajout de la possibilité de réaliser un changement de destination en zone N	12.2- Zonage général d'Allonnes	p.167-168
Arnage	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.3 - Zonage général d'Arnage	p.19 et 24
Arnage	**Secteur des Bordages** : Augmentation du coefficient nature	14.3 - Plan du coefficient nature d'Arnage	p.127 et 129
Arnage	Suppression des emplacements réservés ARN-L-04, ARN-L-08, ARN-L-01 en partie et ARN-L-02 en partie, liés au Boulevard Nature	12.3 - Zonage général d'Arnage 11 - Liste des Emplacements réservés	p.148-149
Arnage	**OAP Bords de Sarthe** : Modification de l'OAP (programmation) et du plan des hauteurs pour permettre la réalisation de petits collectifs	8.3 - OAP sectorielles 13.3 - Plan des hauteurs d'Arnage	p.170
Arnage	**OAP Chemin de la Grande Ecobue** : Modification de l'OAP (réduction du périmètre)	12.3 - Zonage général d'Arnage 8.3 - OAP sectorielles	p.171-172
Arnage	**OAP La Héronnière** : Modification d'une zone humide pour prendre en compte le résultat d'études de sol Modification du plan des hauteurs pour permettre la réalisation de petits collectifs	8.3 - OAP sectorielles 12.3 - Zonage général d'Arnage 13.3 - Plan des hauteurs d'Arnage	p.173-175
Arnage	**OAP Petite Pelouse** : Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1 AU mixte vers U mixte 1	8.3 - OAP sectorielles 12.3 - Zonage général d'Arnage 14.3 - Plan du coefficient nature d'Arnage	p.175-176
Arnage	**OAP Allée Pierre Mendès-France** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.3 - Zonage général d'Arnage	p. 176

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir Page
Arnage	**Eolienne Bollée** : Ajout d'une protection type « Petit Patrimoine »	12.3 – Zonage général d'Arnage	p.177
Arnage	**Croix à l'angle de la route de la Héronnière et de la route du Chêne : Ajout d'une protection type « Petit Patrimoine »**	12.3 – Zonage général d'Arnage	p.177-178
Champagné	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.4 – Zonage général de Champagné	p.19 et 25
Champagné	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.4 – Zonage général de Champagné	p.55-59
Champagné	**Route de la Basse Lande, rue Louis Aragon, rue des Ajoncs, secteur route des Villiers** : Augmentation du coefficient nature	14.4 – Plan du coefficient nature de Champagné	p.127 et 130
Chaufour-Notre-Dame	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.5 – Zonage général de Chaufour-Notre-Dame	p.19 et 26
Chaufour-Notre-Dame	**OAP Rue du Chêne Vert** : Modification de l'OAP (périmètre, accès, gestion des eaux pluviales).	8.3 - OAP sectorielles 12.5 – Zonage général de Chaufour-Notre-Dame	p.180-181
Chaufour-Notre-Dame	**OAP Rue du Chêne vert et Le Petit Plessis** : Augmentation des hauteurs maximum de construction pour permettre la réalisation de logements intermédiaires ou petits collectifs	13.5 – Plan des hauteurs de Chaufour-Notre-Dame	p.182
Coulaines	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.6 – Zonage général de Coulaines	p.19 et 27-28
Coulaines	**OAP Bel Air – rue Victor Schoelcher** : Modification de l'OAP (trame paysagère)	8.3 - OAP sectorielles	p.183-184
Coulaines	**OAP rue du Ponceau** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.6 – Zonage général de Coulaines	p.185
Coulaines	**Chemin des Grands Plessis / Le Plessis** : Ajout de la possibilité de réaliser un changement de destination en zone A	12.2- Zonage général d'Allonnes	p.186-188
Coulaines	**Emplacement réservé COU-C-03** : création d'un emplacement réservé rue du Ponceau pour permettre l'aménagement d'espaces verts dans la continuité de l'arboretum	12.6 – Zonage général de Coulaines 11 – Liste des emplacements réservés	p.189
Coulaines	**Emplacement réservé COU-C-04** : création d'un emplacement réservé impasse des Rosiers pour l'aménagement d'espaces verts, d'un cheminement piéton et de jardins familiaux	12.6 – Zonage général de Coulaines 11 – Liste des emplacements réservés	p.189
Coulaines	**Emplacement réservé COU-C-02** : modification du périmètre en supprimant une partie de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison douce vers Sargé	12.6 – Zonage général de Coulaines 11 – Liste des emplacements réservés	p.190
Coulaines	**Emplacement réservé COU-L-02** : suppression de l'emplacement réservé suite à la réalisation des aménagements prévus	12.6 – Zonage général de Coulaines 11 – Liste des emplacements réservés	p.190
Fay	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.7 a et b – Zonage général de Fay	p.19 et 29

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir Page
La Chapelle Saint-Aubin	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.8 – Zonage général de La Chapelle Saint-Aubin	p.19 et 30
La Chapelle Saint-Aubin	Suppression des emplacements réservés LCA-L-01, LCA-L-02, STS/LCA-L-01 et LCA/LMA-L-01, liés au Boulevard Nature	12.8 – Zonage général de La Chapelle Saint-Aubin 11 – Liste des Emplacements réservés	p.149-150 et 155
La Milesse	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.9 – Zonage général de La Milesse	p.19 et 31
La Milesse	Suppression de l'emplacement réservé LMI-L-03 lié au Boulevard Nature	12.9 – Zonage général de La Milesse 11 – Liste des Emplacements réservés	p.146
La Milesse	**OAP Ilot Boulangerie** : Modification de l'OAP pour tenir compte des résultats de l'étude plan-guide du centre-bourg de La Milesse : modification du nom, des principes d'aménagement et du périmètre	8.3 - OAP sectorielles 12.9 – Zonage général de La Milesse	p.194-197
La Milesse	**OAP Le Grand Pré** : Modification de la zone humide suite à la réalisation d'études de sol	8.3 - OAP sectorielles 12.9 – Zonage général de La Milesse	p.198-199
La Milesse	**Route des Guimondières** : Modification du zonage de U mixte 1 vers U mixte 3 et augmentation du coefficient nature	12.9 – Zonage général de La Milesse 13.9 – Plan des hauteurs de La Milesse 14.9 – Plan du coefficient nature de La Milesse	p.200-202
La Milesse	**Centre-bourg** : Modification du zonage de U mixte 2a vers U mixte 1	12.9 – Zonage général de La Milesse	p.203
La Milesse	**Bois Roger** : Ajout de la possibilité de réaliser un changement de destination en zone N	12.9 – Zonage général de La Milesse	p.204-205
Le Mans	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.19 et 32-43
Le Mans	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.55-57 et 60-84
Le Mans	Suppression des emplacements réservés LCA/LMA-L-01, LMA-L-02, LMA-L-03, LMA-L-04, LMA-L-05, LMA-L-06, LMA-L-18, LMA/MUL-L-01 liés au Boulevard Nature	12.10 – Plan de zonage général du Mans 11 – Liste des Emplacements réservés	p.146 et 151-154
Le Mans	**OAP Arsenal / Marais** : création d'une OAP de secteur d'aménagement sur le site Etamat/Paixhans (et suppression du périmètre d'attente)	8.4 - OAP de secteurs d'aménagements 12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans 10.1 – Règlement littéral	p.207-208
Le Mans	**OAP Ancien site Engie** : Modification de l'OAP de secteur d'aménagement concernant la programmation, les accès, et les hauteurs	8.4 - OAP de secteurs d'aménagements	p.209-210

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir Page
Le Mans	**Le Fouillet** : - Suppression de l'OAP sectorielle - Modification du zonage de 1 AU mixte vers N, N habitat caravane et U mixte 1 - Ajout d'une protection sur les boisements - Modification des hauteurs	8.3 - OAP sectorielles 12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans	p.211-212
Le Mans	**OAP Rue de Ruaudin** : Création d'une OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.213-214
Le Mans	**OAP Avenue Félix Géneslay – Boulevard Jean Jacques Rousseau** : Modification du périmètre de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.215
Le Mans	**OAP Novaxud** : Modification de l'OAP (schéma d'aménagement)	8.3 - OAP sectorielles	p.216-217
Le Mans	**OAP Chemin de l'Etre des Prés :** - Modification de l'OAP - modification du zonage de 1 AU mixte vers U équipement - réduction de l'emplacement réservé LMA-L-08	8.3 - OAP sectorielles 12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 11 – Liste des emplacements réservés	p.218-221
Le Mans	**OAP Rue d'Arromanches – rue de l'Avenir** : Suppression de l'OAP et protection de la trame paysagère	8.3 - OAP sectorielles 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.222
Le Mans	**Zone Nord – Parc Manceau** : Modification du zonage de U éco 2 vers N	12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans	p.223
Le Mans	**Secteur de l'Espal** : Modification du zonage de U mixte 1 vers U équipement	12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans	p.224-225
Le Mans	**Secteur des 24Heures** : Modification du zonage de 2AU vers N loisirs	12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.226
Le Mans	**Centre-ville** : Suppression de la zone U mixte 2 (a et b) et ajout de linéaires de protection commerciale	12.10 – Plan de zonage général du Mans 10.1 – Règlement littéral	p.227-230
Le Mans	**Chemin de la Fontaine Picot** : Ajout de la possibilité de réaliser un changement de destination en zone N	12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.231-232
Le Mans	**Boulevard Demorieux – site « CTC / Renault »** : Augmentation des hauteurs maximales à 30 mètres	13.10 – Plan des hauteurs du Mans	p.233
Le Mans	**Emplacement réservé LMA-L-19** : Agrandissement de cet emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin d'orage rue de l'Angevinière	12.10 – Plan de zonage général du Mans 11 – Liste des emplacements réservés	p.233
Le Mans	**Emplacement réservé LMA-L-16** : Suppression partielle de cet emplacement réservé pour l'aménagement des boulevards Demorieux et Lefaucheux suite à la réalisation des aménagements prévus	12.10 – Plan de zonage général du Mans 11 – Liste des emplacements réservés	p.234

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Mulsanne	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.19 et 44-45
Mulsanne	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.55-57 et 85-87
Mulsanne	**La Chesnaie** : Augmentation du coefficient nature	14.11 - Plan de coefficient « nature » de Mulsanne	p.127 et 131
Mulsanne	Suppression de l'emplacement réservé LMA/MUL-L-01 lié au Boulevard Nature	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.154
Mulsanne	**Le Fromenteau, rue de la Paumerie** : Modification de zonage de N loisirs vers N jardins	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.235
Mulsanne	**Le Cormier** : Ajout d'une zone humide suite à la réalisation d'études de sol	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.236
Mulsanne	**La Florendière** : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone N	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.237-238
Mulsanne	**Emplacement réservé MUL-C-06** : Création d'un emplacement réservé rue du Stade	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.239
Mulsanne	**Emplacement réservé MUL-C-05** : Modification de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'espaces publics et d'un cheminement piéton le long du ruisseau Pontvillain	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.239
Mulsanne	**Emplacement réservé MUL-LS-01** : Suppression de l'emplacement réservé suite à la réalisation de l'opération de logements aidés prévue	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.240
Mulsanne	**Emplacement réservé MUL-D-01** : Suppression de l'emplacement réservé suite à la réalisation des aménagements prévus sur la RD338	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.240
Mulsanne	**Rue de la Chesnaie** : Ajout d'une zone humide suite à la réalisation d'une étude de sol	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.241
Pruillé le Chétif	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.19 et 46
Pruillé le Chétif	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.55-57 et 88-89
Pruillé le Chétif	**OAP La Forfaitière** : modification du périmètre de l'OAP et augmentation des hauteurs maximum autorisées pour permettre la réalisation de petits collectifs	8.3 - OAP sectorielles 12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif 13.12 - Plan des hauteurs de Pruillé-le-Chétif	p.242-247
Pruillé le Chétif	**La Perraudière** : Changement de zonage de N équipement vers N éco	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.248
Pruillé le Chétif	Correction d'erreurs de localisation du patrimoine bâti	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.249-250

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Rouillon	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.13 – Zonage général de Rouillon	p.19 et 47
Rouillon	Suppression de l'emplacement réservé ROU-L-01 lié au Boulevard Nature	12.13 – Zonage général de Rouillon 11 – Liste des Emplacements réservés	p.155
Rouillon	**OAP L'Oseraie** : Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1 AU éco 1 à U éco 1	8.3 - OAP sectorielles 12.13 – Zonage général de Rouillon	p.252
Rouillon	Ajout d'une protection sur le patrimoine bâti remarquable de la commune	12.13 – Zonage général de Rouillon	p.253-258
Ruaudin	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.14 – Zonage général de Ruaudin	p.19 et 48
Ruaudin	**OAP Chemin de la Guyonnière** : Création d'une OAP sectorielle	8.3 - OAP sectorielles 12.14 – Zonage général de Ruaudin	p.259-261
Ruaudin	**OAP Allée de la Vallée – La Papinière** : Réduction du périmètre de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.14 – Zonage général de Ruaudin	p.262-263
Ruaudin	**OAP « ZAC du Grand Plessis »** : - Modification de l'OAP : réduction du périmètre et allègement des orientations - Modification du zonage de 1AUmixte et 2AU vers N et N loisirs - Augmentation des hauteurs maximum autorisées sur l'ilot Sud-Est	8.3 - OAP sectorielles 12.14 – Zonage général de Ruaudin 13.14 – Plan des hauteurs de Ruaudin	p.264-272
Ruaudin	**Chemin de César** : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone N	12.14 – Zonage général de Ruaudin	p.273-274
Ruaudin	**Le Houx** : Modification d'une zone humide suite à la réalisation d'une étude de sol	12.14 – Zonage général de Ruaudin	p.275
Ruaudin	**Hunaudières** : Ajout d'une zone humide suite à la réalisation d'une étude de sol	12.14 – Zonage général de Ruaudin	p.276
Saint Georges du Bois	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.15 – Zonage général de Saint Georges du Bois	p.19 et 49
Saint Georges du Bois	**OAP Val de l'Orne** : Modification de l'OAP et du zonage de la partie Nord Est du site, de N loisirs vers N	8.3 - OAP sectorielles 12.15 – Zonage général de Saint Georges du Bois	p.277-278
Saint Georges du Bois	**Champ de la Grange** : Modification de zonage de U équipement à U mixte 1	12.15 – Zonage général de Saint Georges du Bois 13.15 – Plan des hauteurs de Saint Georges du Bois 14.15 – Plan du coefficient nature de Saint Georges du Bois	p.279-280
Saint Georges du Bois	**OAP Les Noyers** : Modification de l'OAP avec : - suppression du principe de bouclage, - ajout d'une trame paysagère à créer, - suppression d'un principe de liaison douce à créer.	8.3 - OAP sectorielles	p.281-282
Saint Georges du Bois	**Emplacement réservé STG-C-09** : Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton (Ronde Verte)	12.15 – Zonage général de Saint Georges du Bois 11 – Liste des Emplacements réservés	p.283

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir Page
Saint Georges du Bois	**Emplacement réservé STG-C-07 / Secteur des Noyers** : Réduction d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton (ronde verte)	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.283
Saint Georges du Bois	**Emplacements réservés STG-C-02 et STG-C-03** : Modification des emplacements réservés	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.284
Saint Georges du Bois	**Emplacement réservé STG-L-05** : Suppression de l'emplacement réservé suite à l'acquisition du foncier	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.284
Saint Georges du Bois	**Emplacement réservé STG-L-02** : Suppression de l'emplacement réservé suite à l'acquisition du foncier	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.285
Saint-Saturnin	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.16 - Plan de zonage général de Saint-Saturnin	p.19 et 50
Saint-Saturnin	Suppression de l'emplacement réservé STS/LCA-L-01 lié au Boulevard Nature	12.16 - Plan de zonage général de Saint-Saturnin 11 - Liste des Emplacements réservés	p.155
Saint-Saturnin	**Puits éolien Bollée / Impasse des Chanoines** : Protection du puits en tant que Petit Patrimoine	12.16 - Plan de zonage général de Saint-Saturnin	p.286
Saint-Saturnin	**Emplacement réservé STS-L-02** : Suppression de l'emplacement réservé	12.16 - Zonage général de Saint-Saturnin 11 - Liste des Emplacements réservés	p.287
Sargé-lès-Le Mans	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.19 et 51-52
Sargé-lès-Le Mans	Suppression des emplacements réservés SAR-L-05 et SAR/YVR-L01 liés au Boulevard Nature	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans 11 - Liste des Emplacements réservés	p.147 et 156
Sargé-lès-Le Mans	**OAP Le Pâtis** : Modification de l'OAP (programmation et accès) et des emplacements réservés	8.3 - OAP sectorielles 12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans 11 - Liste des Emplacements réservés	p.288-290
Sargé-lès-Le Mans	**Saint Michel** : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone N et identification des bâtiments comme immeuble remarquable	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.291-295
Sargé-lès-Le Mans	**Domaine de la Mare** : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone A	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.296-298
Sargé-lès-Le Mans	**Emplacement réservé SAR-L-03 / Route de la Mare, route du Ponceau** : Suppression de l'emplacement réservé suite à l'acquisition du foncier	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.299
Trangé	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.18 - Zonage général de Trangé	p.19 et 53
Trangé	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.18 - Zonage général de Trangé	p.55-57 et 90-96
Trangé	**Secteur Sud rue de la Mairie, rue Nationale** : Augmentation du coefficient nature	14.18 - Plan de coefficient « nature » de Trangé	p.127 et 131

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Yvré l'Evêque	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.19 et 54
Yvré l'Evêque	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.55-57 et 97-99
Yvré l'Evêque	Suppression des emplacements réservés SAR/YVR-L-01, YVR-L-03 et YVR-L-04 liés au Boulevard Nature	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque 11 - Liste des Emplacements réservés	p.156-157
Yvré l'Evêque	**OAP Halle de Brou** : Modification de l'OAP concernant la circulation	8.3 - OAP sectorielles	p.301
Yvré l'Evêque	**OAP Beaulieu** : Augmentation des hauteurs maximum autorisées pour permettre la réalisation de petits collectifs.	13.19 - Plan des hauteurs d'Yvré L'Évêque	p.302
Yvré l'Evêque	**Les Noyers** : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone N et identification des bâtiments comme immeuble remarquable	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.303-305

LE MANS Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

DGA Développement
Urbanisme
Qualité Architecturale

N° d'identification
072-247200132-20240911-ARR246191H1-AR
Affichage le 11 septembre 2024
Arrêté exécutoire le 11 septembre 2024

N° 00047
du Registre
des Arrêtés

Objet : LE MANS MÉTROPOLE - Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire - Inscription au titre des monuments historiques de l'ancienne usine des eaux au Mans

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-60 et R.153-18 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole, approuvé le 30 janvier 2020, avec une dernière évolution par révision allégée approuvée le 15 décembre 2022 ;

Vu l'arrêté n° 2024/DRAC/CRPA1/2 du 11 juin 2024 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancienne usine des eaux au Mans (Sarthe).

Arrête

Article 1 : Les pièces suivantes au Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole sont mises à jour :

- la pièce n°15, liste et description des Servitudes d'Utilité Publique, est complétée par l'ajout de l'ancienne usine de l'eau du Mans à la liste des monuments historiques (servitude AC1) ;

- les pièces n°16, plans des Servitudes d'Utilité Publique, sont mises à jour sur les communes du Mans (Centre-Est, Nord-Est) et d'Yvré l'Evêque (Sud).

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, et dans les mairies des communes membres.

Article 3 : Le document est tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, au service Urbanisme-Foncier de Le Mans Métropole, immeuble Condorcet, 16 avenue François Mitterrand, 72000 Le Mans.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article R.421-5 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans les deux mois suivant sa publication.

Article 5 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 11 septembre 2024

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

LE MANS Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

DGA Ressources
Service des Assemblées
et de la Réglementation
EA/FM

Feuille de quorum

du Conseil Communautaire

==========

SEANCE DU JEUDI 15 DECEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi quinze décembre à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 9 décembre 2022 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, M. Y. CALIPPE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. GIFFARD, M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, Mme S. RABAUD-PLU, Mme E. SANS, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. C. LORIOT, M. J. MARCHAND, M. C. RAVÉ.

Absents et représentés : Mme F. LAGARDE, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, Mme A-M. CHOISNE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme N. BUCHOT, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme K. FOFANA, M. A. BRAUD, M. T. COZIC, Mme J. LAUGER, Mme D. RAVENEL, Mme K. MULLET, M. P. LEBOUCHER, M. M. POLLEFOORT.

Absents et excusés : Mme O. MBODJ, M. C. MASSÉ, M. P. DESMAZIERES, M. Y. GOULETTE.

Votes par procuration :

Mme F. LAGARDE a donné pouvoir à Mme C. POUPINEAU jusqu'à son arrivée
M. J-Y. LECOQ a donné pouvoir à Mme E. ANDRE
M. C. PETIT-LASSAY a donné pouvoir à Mme R. KAZIEWICZ
M. F. EDOM a donné pouvoir à M. Y. CALIPPE
M. T. TOUCHE a donné pouvoir à M. R. BATIOT
Mme A-M. CHOISNE a donné pouvoir à Mme L. HAMONOU-BOIROUX
M. S. CIGANA a donné pouvoir à M. C. COUNIL durant son absence
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à M. A. EL ARRASSE après son départ
M. P. MARIETTE a donné pouvoir à Mme C. LEROUX après son départ
Mme N. BUCHOT a donné pouvoir à Mme I. SÉVÈRE
Mme L. MÉNARD a donné pouvoir à M. M. GUIHARD après son départ
Mme S. MOISY a donné pouvoir à Mme C. BRULÉ-DELAHAYE durant son absence
Mme M. KARAMANLI a donné pouvoir à Mme H. LAFORÊT-THIBAULT jusqu'à son arrivée
Mme K. FOFANA a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU
M. A. BRAUD a donné pouvoir à M. O. RUCHAUD
M. T. COZIC a donné pouvoir à Mme E. SANS
Mme J. LAUGER a donné pouvoir à M. M. JUIGNÉ
Mme D. RAVENEL a donné pouvoir à M. M. MORTREAU
Mme K. MULLET a donné pouvoir à M. C. LORIOT
M. P. LEBOUCHER a donné pouvoir à M. J. MARCHAND
M. M. POLLEFOORT a donné pouvoir à Mme I. LEBALLEUR

M. Olivier BIENCOURT remplit les fonctions de Secrétaire.

M. Claude LORIOT et M. Gaëtan CORDELET ont constitué le bureau de vote pour le dépouillement des opérations de vote.

Le Procès-Verbal de la séance du 27 octobre 2022 est approuvé.

Le Président et le Secrétaire de séance ont signé au Registre après délibération en séance.

Détail du quorum

Délibération 1 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	51

Délibérations 2 à 18 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	54

Délibérations 19 et 20 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	52

Délibérations 21 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	53

Délibérations 22 à 24 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	52

Délibérations 25 à 28 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	53

Délibérations 29 à 42 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	52

Délibérations 43 à 48 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	53

Délibérations 49 à 62 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	52

Délibérations 63 à 77 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	53

Délibérations 78 à 84 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	52

77- Yvré l'Évêque - Révision du PLU Communautaire – procédure allégée n°2 - Secteur d'Auvours - Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) Mme Damienne FLEURY

Par délibération en date du 30 septembre 2021, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a prescrit la révision – procédure allégée - du PLU Communautaire sur le secteur d'Auvours à Yvré l'Évêque afin de permettre l'installation d'une activité agricole d'élevage de chevaux et poneys de sport.

L'objet de cette adaptation est la réduction d'un Espace Boisé Classé inscrit sur un espace non boisé en nature de prairie et classé en zone agricole.

Lors de sa séance du 30 juin 2022, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision allégée n°2 du PLU Communautaire portant sur le secteur d'Auvours, au regard du bilan de concertation et de l'avis de l'autorité environnementale du 3 mai 2022 qui dispense le projet d'une évaluation environnementale.

Ce projet a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint avec une réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 12 juillet 2022. Il n'a suscité aucune remarque particulière.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été sollicité. Réunie le 19 juillet 2022, la commission a donné un avis favorable à l'unanimité au projet de révision.

Par décision n°E22000122/72 du 13 juillet 2022, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur CHEVALIER en tant que commissaire enquêteur.

Par arrêté n°74 du 30 août 2022, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de révision allégée n°2 du PLU Communautaire arrêté par le conseil communautaire.

Cette enquête s'est déroulée du 3 au 17 octobre 2022 inclus, à la mairie d'Yvré L'Évêque et à l'Hôtel de ville du Mans, siège de Le Mans Métropole. Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la mairie d'Yvré L'Évêque. Le dossier du projet de révision allégée n°2 du PLU Communautaire, comprenant notamment le procès-verbal de la réunion des Personnes Publiques Associées, l'avis de l'autorité environnementale et de la CDPENAF, accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations, a été mis à disposition du public à la mairie d'Yvré L'Évêque ainsi qu'à l'Hôtel de ville du Mans. Une version dématérialisée était également disponible sur le site internet de Le Mans Métropole ainsi qu'une adresse électronique dédiée pour recueillir les observations.

Au cours de cette enquête, 3 observations ont été déposées au registre mis à disposition à la mairie d'Yvré L'Évêque, dont l'une est hors sujet. Aucune observation n'a été déposée par voie électronique, ni sur le registre à disposition à l'Hôtel de ville du Mans.

Dans son procès verbal de synthèse des observations du public, Monsieur le commissaire enquêteur a repris les deux observations. Ces observations portent principalement sur :

- l'impact de la future exploitation sur la circulation des chemins ruraux attenants,
- les mesures pour préserver les riverains.

Les réponses apportées par Le Mans Métropole ont pu conforter l'absence de nuisance puisque le chemin d'accès à la future exploitation ne dessert aucune habitation riveraine et que, compte tenu de la taille de l'exploitation (une trentaine de chevaux), la circulation de poids lourd sera d'environ un véhicule par mois.

Il a également posé deux questions relatives à la construction éventuelle d'autres abris pour chevaux et à la gestion des eaux pluviales du futur projet de construction.
Ces questions seront traitées dans le cadre de l'instruction du permis de construire qui devra être conforme aux dispositions de la zone agricole A1 du PLU Communautaire.

Après avoir analysé le projet de révision allégée n°2 du PLU Communautaire et les observations du public et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 15 novembre 2022 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :

- ce changement de zonage résulte d'une compensation en Espace Boisé Classé de la parcelle lors de l'élaboration du PLUc,
- la demande de changement de zonage de la parcelle ZT 97 classée en Espace Boisé Classé est justifiée par la réalité sur le terrain,
- l'objectif est de classer la parcelle ZT 97 actuellement en prairie, en zone agricole afin de permettre l'installation d'un élevage de chevaux,
- cette installation ne créera ni nuisances ni impact sur l'environnement,
- l'élevage sera établi en conformité avec le règlement du PLUc,

le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la révision allégée n°2 du PLU Communautaire.

En conséquence, au vu de l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur, l'absence de remarque des Personnes Publiques associées et l'avis favorable de la CDPENAF, je vous propose mes chers collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, la révision – procédure allégée – n°2 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire révisé sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire révisé, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, au service Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Annexes :

- Rapport de présentation de la révision allégée n°2,
- 12.19 b_ plan de zonage général Yvré l Evêque sud,
- Rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur,
- Notice d'impact environnemental et décision de la MRAe,
- Procès-verbal de l'examen conjoint,
- Avis de la CDPENAF.

Votes

69 élus ont voté POUR : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ (représenté par Mme E. ANDRE), M. C. PETIT-LASSAY (représenté par Mme R. KAZIEWICZ), M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM (représenté par M. Y. CALIPPE), M. T. TOUCHE (représenté par M. R. BATIOT), M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE (représentée par Mme L. HAMONOU-BOIROUX), M. Y. CALIPPE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD (représentée par M. A. EL ARRASSE), M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, Mme N. BUCHOT (représenté par Mme I. SÉVÈRE), M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD (représentée par M. M. GUIHARD), Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme K. FOFANA (représentée par Mme J. ROUSSEAU), Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. GIFFARD, M. A. BRAUD (représenté par M. O. RUCHAUD), M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, Mme S. RABAUD-PLU, Mme E. SANS, M. T. COZIC (représenté par Mme E. SANS), M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. M. JUIGNÉ, Mme J. LAUGER (représentée par M. M. JUIGNÉ), Mme D. RAVENEL (représentée par M. M. MORTREAU), Mme C. HEULOT, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. C. LORIOT, Mme K. MULLET (représentée par M. C. LORIOT), M. J. MARCHAND, M. P. LEBOUCHER (représenté par M. J. MARCHAND), M. M. POLLEFOORT (représenté par Mme I. LEBALLEUR), M. C.°RAVÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Mans métropole Communauté urbaine

N° d'identification : lmc1DEL224464H1

Affichage le 20 décembre 2022

Délibération exécutoire le 20 décembre 2022

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

RÉVISION procédure allégée n°2
Secteur d'Auvours à Yvré L'Évêque

▶ Rapport de présentation

PLU Communautaire	Approuvé le
Élaboration du PLU	30 janvier 2020
Mise à jour n° 1 - intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2 - servitudes de gaz	05 juillet 2021
Modification n°1	29 septembre 2022
Révision allégée n° 1	30 juin 2022
Révision allégée n° 2	

Le Mans Métropole

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1 - PRÉSENTATION DU PROJET 4

1. L'installation d'un nouveau siège agricole
2. Le site
3. Les conséquences sur le PLU Communautaire

2 - ELEMENTS DE JUSTIFICATION 8

1. Conforter l'activité agricole
2. Une localisation préférentielle
3. Un projet compatible avec les enjeux environnementaux

3 - ADAPTATION DU PLU COMMUNAUTAIRE 12

INTRODUCTION

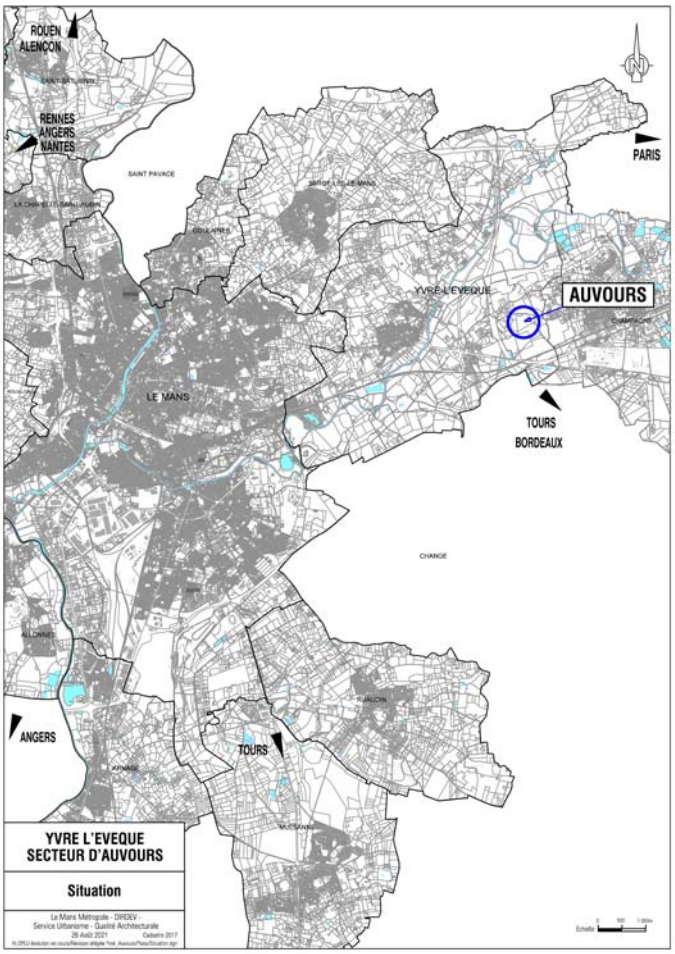
Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

- d'une mise à jour le 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans),
- d'une modification simplifiée (ajout de mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines liée à une erreur matérielle) le 17 décembre 2020,
- d'une mise à jour le 5 juillet 2021 (mise à jour des servitudes de gaz),
- d'une révision – procédure allégée le 30 juin 2022 (suppression d'une protection au titre de l'article L153-21 pour permettre la réalisation d'une piste BMX),
- d'une modification le 29 septembre 2022.

La présente révision du PLU concerne uniquement le secteur d'Auvours dont les terrains sont classés en zone agricole A 1 au PLU Communautaire en vigueur.

Elle a uniquement pour objet de modifier le règlement graphique afin de réduire l'Espace Boisé Classé sur ce secteur,

Les modifications apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.
Elles se font dans le cadre des dispositions de l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme.



Le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, par décision n° PDL 2022-5998 du 3 mai 2022, n'a pas soumis ce projet de révision du PLU Communautaire à évaluation environnementale.
Conformément à l'avis de la MRAe, le Conseil communautaire de Le Mans Métropole a décidé par délibération du 30 juin 2022 de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour ce projet.

La modification porte sur la pièce 12.19 (règlement graphique) du PLU Communautaire.

1 -PRÉSENTATION DU PROJET

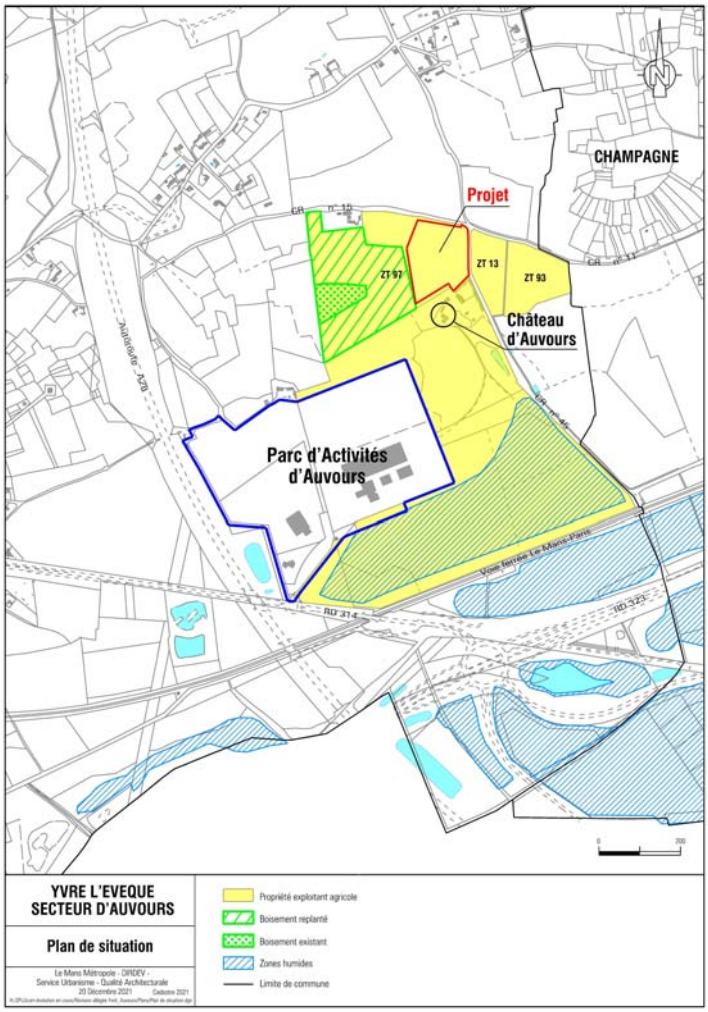
1. L'installation d'un nouveau siège agricole

Le secteur d'Auvours se situe à l'Est de l'agglomération mancelle, sur la commune d'Yvré l'Évêque, entre l'autoroute A 28 et la route de Paris (RD 314 – RD 323).

Le terrain d'assiette du projet, d'une superficie de 2,3 ha, constitue l'une des prairies attenantes à la propriété du Château d'Auvours situé au nord de la zone d'activités du même nom.

Cette propriété appartient à un exploitant agricole qui projette d'y installer son siège d''exploitation d'élevage de chevaux et poneys de sports.

Cette nouvelle installation nécessite de construire un bâtiment agricole accueillant des box, un manège et des aires de stockage à l'extrémité Est de la parcelle ZT 97, le long du CR n°45.



Le projet prévoit les installations suivantes :

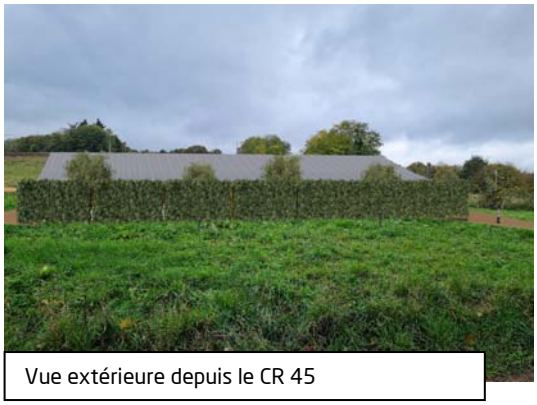
- Deux bâtiments :

Un bâtiment principal d'environ 2 500 m²qui abritera 12 box à chevaux, des aires de pansages et de soins, des aires de stockage de matériels agricoles, un manège pour travailler les chevaux et un logement de gardien pour les grooms.

Le bâtiment sera composé d'une structure métallique ou bois habillée par du bardage bois Douglas ainsi qu'un revêtement aspect brique sur le mur de soubassement extérieur sur le pan ouest.

Un bâtiment secondaire de 150 m² pour le stockage des fourrages (les fourrages ne seront pas stockés dans le bâtiment principal afin de limiter les risques d'incendie).

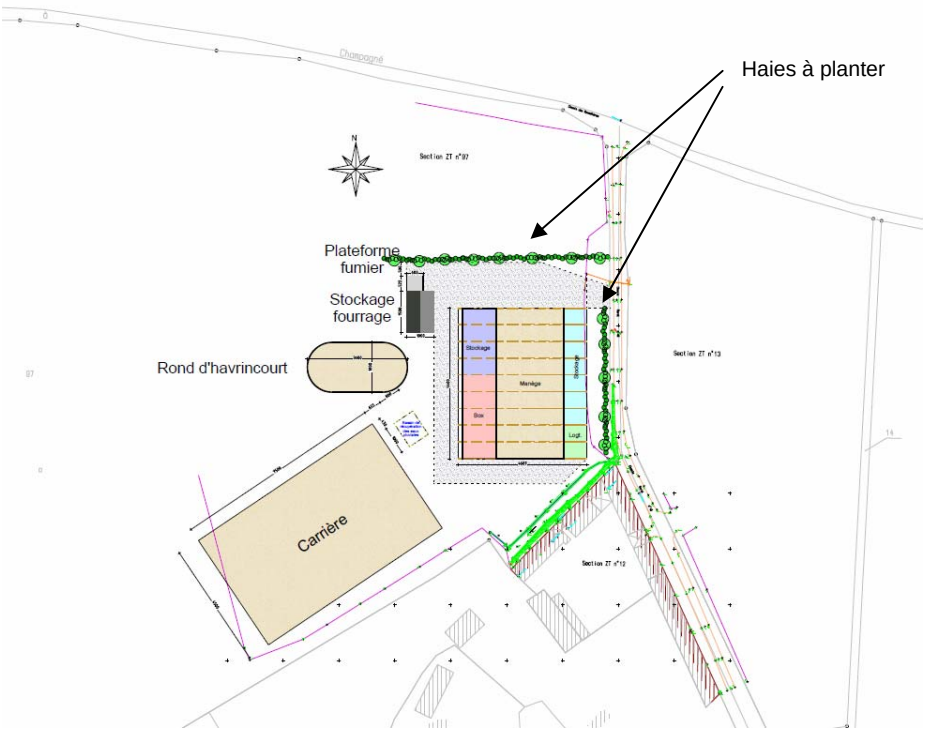
Vue intérieure



Vue extérieure depuis le CR 45

- Un rond d'Havrincourt et une carrière.
- Une plateforme à fumier.

Rond d'Havrincourt



En dehors du logement de gardien et de la plateforme, les bâtiments et installations constitueront des espaces ouverts sur sol en sable.

2. Le site

Le projet se situe sur la parcelle cadastrée ZT n° 97, sur les coteaux du Tertre d'Auvours.

Le projet intervient sur la partie basse du terrain en bordure du CR 45.

Le terrain est en nature de prairie. Il est actuellement occupé par des chevaux.

Des haies sont présentes au cœur de la parcelle ainsi que sur les limites nord et sud du projet. Des corps de ferme bordent la limite Sud.

① Haie en limite Nord

② Haie protégée sur le terrain

② Clôture en limite Est et haie en limite Sud

④ Ferme existante en limite Sud

3. Les conséquences sur le PLU Communautaire

Sur la zone d'Auvours classée en zone agricole « A1 » au PLU Communautaire approuvé le 30 janvier 2020, différents boisements ont été protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, correspondant aux :

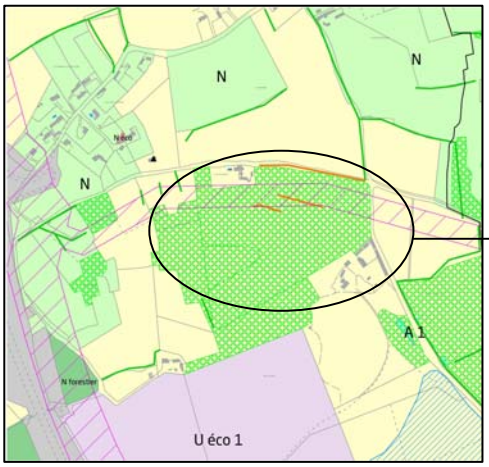
- Boisements existants,
- Boisements répondant aux mesures compensatoires définies dans l'arrêté préfectoral de compensation relative à l'autorisation de défrichement du parc d'activités d'Auvours.

La parcelle ZT 97 est entièrement couverte par ces mesures de protection. Or, sur cette parcelle de 9,57 ha seuls 6 hectares sont boisés (boisement existant + boisement compensatoire).

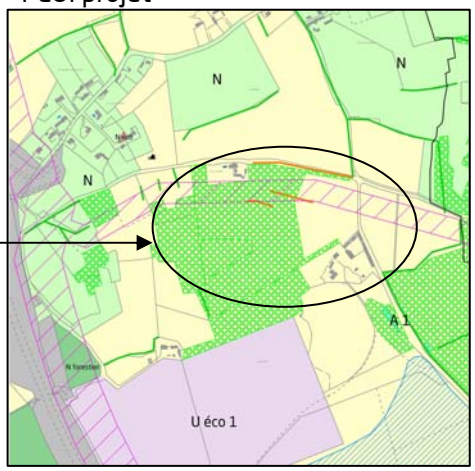
La présente révision allégée a uniquement pour objet de modifier, sur une partie de la parcelle ZT 97 à Yvré L'Évêque, les éléments de protection des boisements mentionnés sur le plan de zonage du PLU Communautaire.

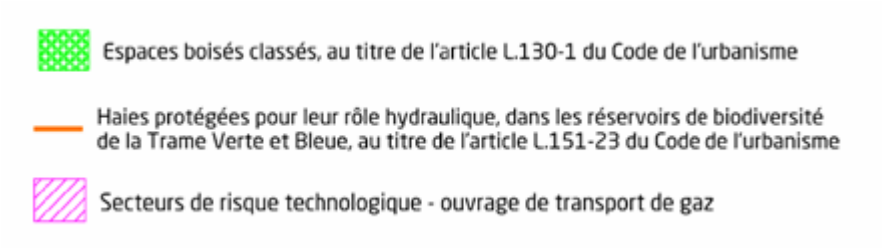
Le terrain concerné est classé en zone agricole A1 au règlement graphique, ce zonage est maintenu.

PLUi actuel



PLUi projet





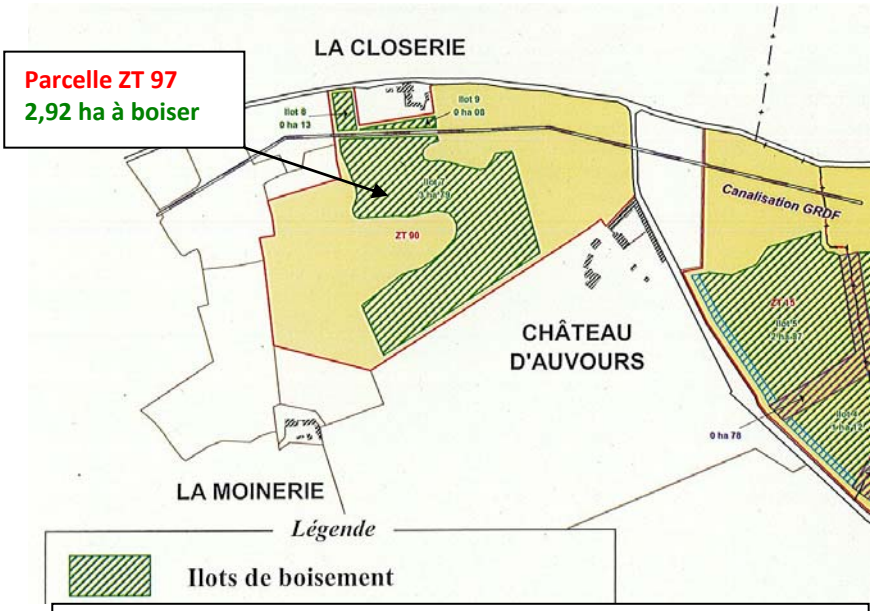
Pour permettre la réalisation du projet d'exploitation d'élevage de chevaux sur ce site, il est projeté de lever cette protection sur environ 2,3 ha.

2 -ELEMENTS DE JUSTIFICATION

1. Conforter l'activité agricole

Initialement acquis par l'aménageur qui a réalisé la zone d'activités d'Auvours, les terrains étaient en déprise agricole. Ils ont été acquis en 2014 par un exploitant éleveurs de chevaux en vue de transférer son exploitation à Yvré L'Évêque

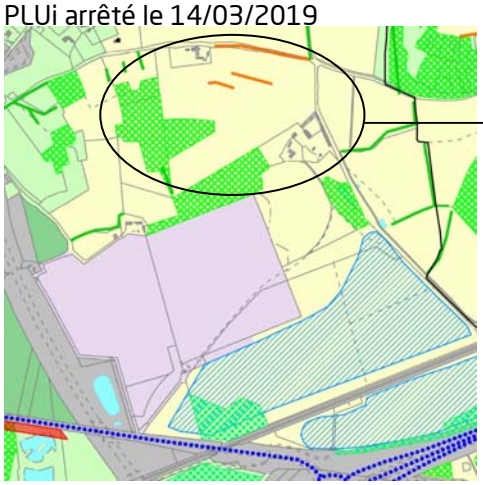
L'aménagement de la zone d'activités d'Auvours a nécessité une procédure de défrichement dont les mesures compensatoires imposent le boisement de la parcelle ZT 97 sur une surface d'au moins 2, 92 hectares.
Lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU Communautaire, l'association Yvré-Champagné-Environnement a sollicité la prise en compte de ces mesures compensatoires par un classement en espace boisé classé des terrains concernés.



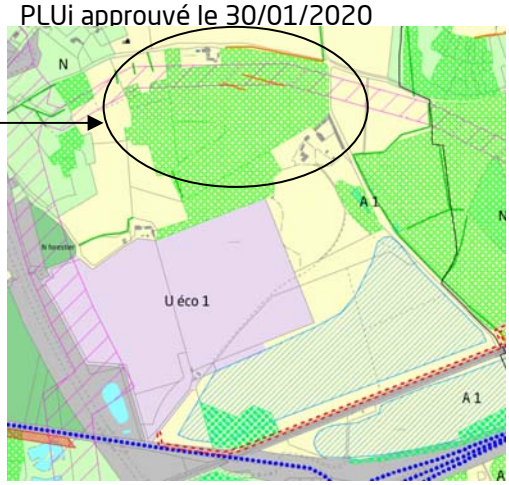
Extrait carte du projet de boisement compensateur déposée pour le Parc d'activité d'Auvours

En réponse à cette requête, la totalité de la parcelle ZT 97 a été classée en Espace Boisé Classé alors que seule une partie était concernée.

PLUi arrêté le 14/03/2019



PLUi approuvé le 30/01/2020



Le projet est conforme à la vocation agricole de cette partie du site d'Auvours mais ne peut être réalisé sur un terrain inscrit en Espace Boisé Classé.

Ce projet s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et répond plus particulière ment à l'axe suivant :

Axe 4 – Assurer un développement pérenne de l'activité agricole périurbaine et de l'activité sylvicole

Avec 3 200 ha de boisements, 1/3 du territoire à vocation agricole et plus de 90 sièges d'exploitation, l'agriculture et la sylviculture sont un atout économique, qui contribue par l'entretien des paysages à un cadre de vie de qualité.
Le projet prévoit une articulation harmonieuse du développement urbain et du maintien des espaces agricoles et sylvicoles. Il vise à soutenir le dynamisme des exploitations locales et à leur permettre un développement sur le long terme. La proximité de la ville ouvre par ailleurs des potentiels en matière de circuits courts, de diversification des activités que le PLU soutient en permettant aux sièges d'exploitation d'évoluer.

Orientation 1 Limiter les extensions de l'urbanisation sur des terres agricoles, pour :
_ préserver et valoriser les qualités agronomiques des terres
_ maintenir les secteurs les plus dynamiques
_ favoriser la transmission des exploitations en pérennisant l'activité agricole sur le long terme

Orientation 2 Limiter le mitage, pour :
_ préserver les structures fonctionnelles existantes
_ **maintenir les terres agricoles à proximité des sièges d'exploitation**

Orientation 3 Faciliter le développement des exploitations sur et autour du siège, pour :
_ permettre une diversification de l'offre en profitant de la proximité de la ville
_ **préserver la proximité entre l'exploitant et ses terres**
_ éviter les conflits liés à la proximité de tiers

Orientation 4 Préserver les sièges d'exploitation, pour :
_ **maintenir la qualité paysagère liée à l'entretien des espaces agricoles**

2. Une localisation préférentielle

Cette nouvelle installation nécessite de construire un bâtiment agricole accueillant des box, un manège et des aires de stockage à l'extrémité Est de la parcelle ZT 97, le long du chemin rural (CR 45).

Au vu de l'ensemble des terrains constituant l'exploitation, cette parcelle est la seule adaptée à ces installations. Elle est desservie en assainissement, eau et électricité depuis plusieurs années et apportera la meilleure insertion dans l'environnement.

En effet :

- Les parcelles situées au sud du parc d'activités d'Auvours sont couvertes par une zone humide.
- A l'Est, les parcelles ZT 13 et 93 ne sont pas desservies par les réseaux. De plus de telles installations sur ces parcelles entraineraient des traversées permanentes du chemin rural avec les animaux, ce qui constituerait une contrainte en terme de gestion de l'activité et pourrait même s'avérer dangereux. Ces parcelles seront conservées en prairies.
- Enfin, les parcelles situées au sud du château constituant le parc de ce dernier, l'implantation d'installations agricoles sur celles-ci serait inappropriée en termes d'intégration et de préservation du site.

3. Un projet compatible avec les enjeux environnementaux

La commune d'Yvré l'Évêque est caractérisée par un paysage à la fois marqué par des vallées boisées et des espaces agricoles ouverts. Les espaces agricoles de la commune sont souvent ponctués de petits massifs boisés et soulignés par une trame bocagère plus ou moins lâche. Certaines parcelles cultivées de grande taille permettent des vues lointaines. Toutefois, le tracé de l'autoroute A 28 a un impact visuel notoire sur le paysage puisque le mitage de certains espaces agricoles s'est accentué.

Le paysage est aussi très marqué par de grandes prairies. Celles-ci sont disséminées sur l'ensemble du territoire, notamment le long des cours d'eau. Les vallées boisées sont également réparties sur l'ensemble du territoire communal. Elles présentent un paysage aux vues courtes et fermées. Le modelé du relief offre des paysages changeant.

La végétation variée et plus ou moins dense procure un fort intérêt à ces espaces.

L'impact du projet sur le paysage sera très limité. En effet :

- La réduction des mesures de protection de boisement au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'entraîne **aucune suppression de boisement existant**, de plus elle sera limitée au strict besoin des futures installations agricoles.
- La parcelle ZT 97 se trouvant sur la butte d'Auvours, celle-ci a une topographie très marquée. Cependant, le projet se situera sur la partie basse de la parcelle, le long du CR 45.
- Afin de limiter l'impact des bâtiments et de rendre la végétation dominante, des haies et des arbres seront plantées aux pourtours des bâtiments (cf illustrations page 4).

<u>La prise en compte des mesures compensatoires liées à la réalisation de la zone d'activités d'Auvours</u>

La réalisation de la zone d'activités d'Auvours nécessitait un défrichement de 8,37 hectares *(on notera qu'à ce jour seuls 3,9 ha ont été défrichés, les 4,5 ha encore boisés constituent une réserve foncière pour l'extension éventuelle de l'entreprise Luissier Bordeau Chesnel installée dans la zone d'activités).*

La compensation de ce défrichement a été définie par un arrêté préfectoral du 18 août 2014 sur les parcelles cadastrées ZT 92 pour 4,94 ha, ZT 97 pour 2,92 ha sur la commune d'Yvré L'Évêque, ZB 8 pour 0,7 ha et ZB 6 pour 0,38 ha sur la commune de Champagné (cf annexe 2).

Sur la parcelle ZT 97, le boisement compensatoire a été planté sur une surface d'environ 5 ha.

Le projet préserve ce boisement compensatoire et maintient 1,27 ha de plus en Espace Boisé Classé en optimisant ainsi le potentiel de surface de reboisement du terrain. Cette mesure renforcera les qualités paysagères de ce secteur et la protection des haies arborées situées en limites nord et sud de la parcelle.

<u>L'absence de risque et d'impact sur les milieux naturels</u>

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a réalisé un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire.

L'état des lieux du territoire de l'Huisne a été réalisé par le bureau d'études GERECO (cf annexes de la pièce n°2 du PLUc « Etat initial de l'environnement »). Il a permis de définir l'intérêt écologique du territoire, en 4 étapes-clé :

- Une analyse bibliographique du contexte géographique, physique et humain du territoire.

- Des prospections de terrains destinées à inventorier les habitats naturels constituant les supports de la biodiversité, à savoir : les cours d'eau et les zones inondables, les zones humides, le réseau de haies, les boisements, ainsi que l'occupation des sols.

- Une collecte de données et des prospections complémentaires destinées à mettre en évidence la faune et la flore patrimoniale, ainsi que les différents zonages écologiques.

- Enfin, une hiérarchisation de 3 types d'entités inventoriées : les haies, les zones humides et les Espaces Boisés Classés.

Le site du château d'Auvours est situé dans le réservoir écologique du Tertre d'Auvours.

Le réservoir du Tertre d'Auvours (218 ha) est constitué d'un milieu bocager situé sur un promontoire. Secteur à forte valeur paysagère, il se compose d'une mosaïque de prairies, bosquets et de quelques cultures, entrecoupés d'un réseau de vielles haies arborées.

L'activité agricole est compatible avec la biodiversité de ce réservoir et contribue à maintenir ses qualités paysagères.

Le projet n'a pas d'impact sur les continuités écologiques du fait du maintien des éléments naturels du site constitués de haies, d'arbres et de prairies.

Le positionnement des installations à proximité immédiate du siège d'exploitation contribue à limiter les déplacements.

Il n'y a pas d'augmentation de la population exposée aux risques et nuisances (absence d'accueil du public).

Les bâtiments seront implantés à plus de 25 m de la canalisation de transport de gaz naturel.

3 -ADAPTATION DU PLU COMMUNAUTAIRE

La parcelle concernée se situe en zone A 1 au Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

La zone agricole générale A 1 couvre la majorité des fonciers agricoles exploités.

Afin de permettre le développement de cette activité économique, l'ensemble des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est autorisé. L'évolution des autres constructions est encadrée.

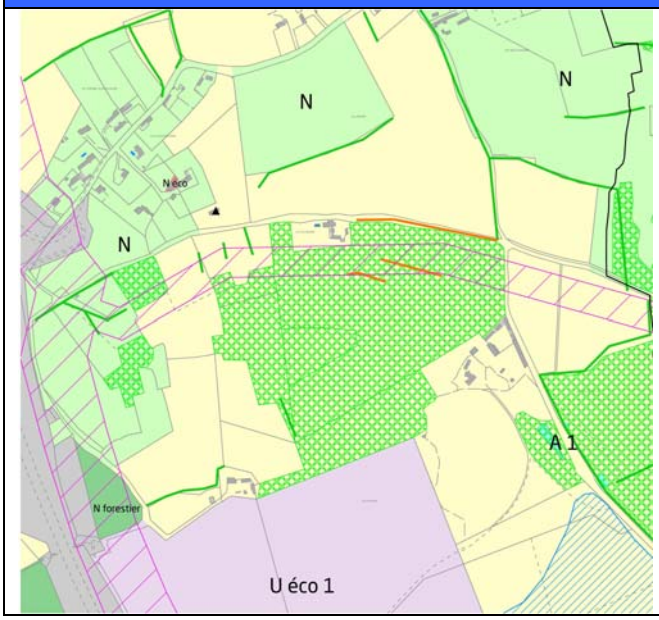
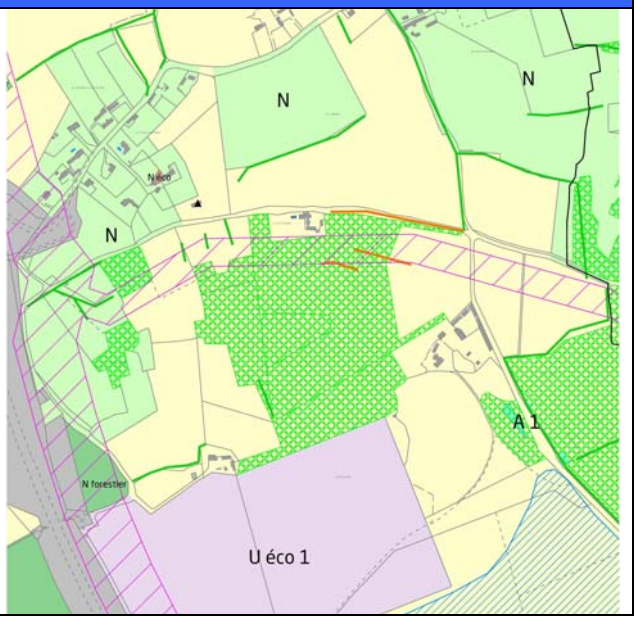
Le projet retenu est parfaitement compatible avec le caractère de cette zone.

Toutefois, afin de permettre l'installation de bâtiments et d'équipements relatifs à l'activité d'élevage équestre (box, bâtiment de stockage, manège), il est nécessaire d'adapter le règlement graphique du PLU Communautaire en déclassant la partie de l'Espace Boisé Classé non concerné par les mesures de boisement compensatoires précitées.

Une procédure « allégée » de révision a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2021.

L'objectif de cette révision est uniquement de réduire l'Espace Boisé Classé situé sur la parcelle ZT 97 à Yvré L'Évêque afin de permettre le développement de l'activité agricole sur le site d'Auvours.

Cette réduction n'entraîne aucune suppression de boisement existant.

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification
	

LE MANS Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

DGA Ressources
Service des Assemblées
et de la Réglementation
EA/FM

Feuille de quorum

du Conseil Communautaire

≡≡≡≡

SEANCE DU JEUDI 29 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi vingt-neuf septembre à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 23 septembre 2022 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, M. N. ARIK, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. RUCHAUD, Mme K. FOFANA, Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. GIFFARD, M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, Mme S. RABAUD-PLU, Mme E. SANS, M. T. COZIC, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES, Mme D. RAVENEL, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. C. LORIOT, Mme K. MULLET, M. P. LEBOUCHER.

Absents et représentés : M. F. EDOM, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, Mme C. LEROUX, Mme L. MÉNARD, Mme M. KARAMANLI, M. H. BOURGEOIS, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. GIFFARD, M. A. BRAUD, Mme O. MBODJ, M. C. MASSÉ, M. L. CHARRETIER.

Absents et excusés : Mme J. LAUGER, Mme C. HEULOT, M. Y. GOULETTE, M. J. MARCHAND, M. M. POLLEFOORT.

Votes par procuration :
M. F. EDOM a donné pouvoir à Mme C. BRULÉ-DELAHAYE
M. S. CIGANA a donné pouvoir à M. C. PETIT-LASSAY après son départ
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à M. M. GUIHARD
Mme C. LEROUX a donné pouvoir à Mme R. KAZIEWICZ
Mme L. MÉNARD a donné pouvoir à M. Y. CALIPPE
Mme M. KARAMANLI a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU après son départ
M. H. BOURGEOIS a donné pouvoir à Mme K. FOFANA
M. O. BIENCOURT a donné pouvoir à M. O. RUCHAUD
M. O. RUCHAUD a donné pouvoir à Mme H. LAFORÊT-THIBAULT après son départ
Mme H. LAFORÊT-THIBAULT a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU jusqu'à son arrivée
M. R. KANUA-DIYABANZA a donné pouvoir à M. M. JUIGNÉ après son départ
Mme F. GIFFARD a donné pouvoir à Mme C. LEBATTEUX après son départ
M. A. BRAUD a donné pouvoir à Mme I. LEBALLEUR
Mme O. MBODJ a donné pouvoir à M. G. LEPROUST
M. C. MASSÉ a donné pouvoir à M. D. LE BARS
M. L. CHARRETIER a donné pouvoir à Mme E. SANS

Mme Kaba FOFANA remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 30 juin 2022 est approuvé.

Le Président et le Secrétaire de séance ont signé au Registre après délibération en séance.

Détail du quorum

Délibération 1 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	57

Délibérations 2 à 22 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	58

Délibération 23 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	57

Délibérations 24 à 26 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	56

Délibérations 27 à 33 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	54

Délibérations 34 à 43 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	52

Délibérations 44 à 49 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	74
Nombre de conseillers communautaires présents	51

33- Le Mans Métropole - Modification n°1 du PLU Communautaire - Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ
M. Christophe COUNIL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

- d'une mise à jour le 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans),
- d'une modification simplifiée (ajout de mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines liée à une erreur matérielle) le 17 décembre 2020,
- d'une mise à jour le 5 juillet 2021 (mise à jour des servitudes de gaz),
- d'une révision – procédure allégée le 30 juin 2022 (suppression d'une protection au titre de l'article L153-21 pour permettre la réalisation d'une piste BMX).

Présentation du projet de modification n°1 du PLU Communautaire

Le Mans Métropole a engagé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme Communautaire. Cette modification propose des ajustements liés à la mise en œuvre du projet. Ces adaptations consistent principalement en :

- un ajustement du règlement et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Composition Urbaine » visant à clarifier certaines règles,
- l'ajout d'un nouveau chapitre à l'OAP « Composition Urbaine » permettant d'encadrer les projets de divisions parcellaires,
- la création de 7 nouvelles OAP sectorielles et d'une OAP de secteur d'aménagement sur l'ancien site Engie au Mans,
- des modifications du règlement graphique.

Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne procèdent pas à l'ouverture d'une zone à l'urbanisation.

Le projet permet par ailleurs :

- des modifications du règlement graphique conduisant d'une part à une augmentation de 62,7 ha de zone naturelle et 2,3 ha de zone agricole, et d'autre part à une réduction de 56,2 ha de zone urbaine, 1,8 ha de zone à urbaniser et 9,1 ha de Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- des ajustements des OAP et du règlement graphique qui conduisent dans l'ensemble à une évolution neutre du document en matière d'objectifs de production de logements ;
- la clarification de certaines règles figurant au règlement littéral et dans l'OAP « Composition Urbaine », qui concernent essentiellement des secteurs urbanisés et ont un impact réduit sur l'environnement ;

- l'ajout d'un nouveau chapitre de l'OAP « composition urbaine » sur les divisions parcellaires qui permettra une densification intelligente du tissu urbain, participant à éviter l'étalement urbain ;
- l'identification et l'ajout d'éléments de protection du patrimoine bâti, végétal et naturel ;
- des modifications d'emplacements réservés au bénéfice de la collectivité en vue essentiellement de la réalisation de cheminements doux, et la création de deux emplacements réservés en vue de réaliser des travaux sur le bassin versant du ruisseau du Chaumard afin de réduire le risque d'inondation ;
- la mise en œuvre d'un urbanisme maîtrisant l'imperméabilisation et intégrant la gestion des eaux pluviales afin de limiter les problèmes d'inondations connus sur notre territoire, notamment à travers la fermeture de secteurs à l'urbanisation, des compléments à l'OAP « Composition Urbaine », des ajustements des OAP sectorielles.

Autorité environnementale

Par décision n° PDL-2021-5593-RG, du 31 janvier 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, n'a pas soumis cette modification à évaluation environnementale.

Par délibération du 31 mars 2022, le Conseil Communautaire a confirmé l'analyse de la MRAe et a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU Communautaire.

Avis de la CDPENAF

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été sollicité. Réunie le 19 avril 2022, la commission a donné un avis favorable au projet de modification qui comprend la délimitation d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) classé en zone N équipement en lieu et place d'une partie de la zone U mixte 1 sur le site de l'ancienne usine GFL à Yvré L'Évêque.

Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la transmission du projet de modification n°1 du PLU Communautaire, les Personnes Publiques Associées suivantes ont émis un avis sur le dossier :
- Monsieur le Préfet,
- la Chambre d'Agriculture,
- le Département de la Sarthe.

Ces avis sur le projet de modification du PLU Communautaire sont favorables, assortis de remarques ou d'observations.

Les remarques qui accompagnent l'avis favorable de l'Etat portent notamment sur des compléments, ajustements ou précisions à apporter :

- *au règlement littéral concernant* :

. la réalisation d'annexes pour la zone à urbaniser 1 AU mixte,

. les conditions dans lesquelles les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, notamment celles permettant la production d'énergies renouvelables, sont autorisées en zone 2AU, naturelles et agricoles,

. la règle relative aux droits acquis de stationnement dans le cas d'un changement de destination,

- *aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant :*

. le caractère incitatif et non impératif des orientations encadrant les divisions parcellaires dans l'OAP « Composition urbaine »,

. le respect des objectifs de densité et de programmation de logements ainsi que la compatibilité entre l'état des systèmes d'assainissement et la programmation dans les OAP sectorielles,

- au règlement graphique concernant la destination existante et projetée des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

La Chambre d'Agriculture a émis deux remarques portant sur :

- l'article relatif aux installations photovoltaïques en zone N en demandant qu'il soit précisé que les « espaces délaissés et de friches urbaines » ne peuvent être priorisés pour la production d'énergie renouvelable que s'ils sont impropres à une activité agricole et qu'ils ne peuvent être utilisés pour des opérations de renouvellement urbain,
- l'absence de justification, en dehors du critère patrimonial, des choix réalisés pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle demande notamment de compléter les justifications en matière d'incidence agricole.

Le Département de la Sarthe a fait des observations portant principalement sur les principes d'aménagement de certaines OAP de secteurs, qui sont concernées par des voiries départementales et l'exposition au bruit des transports terrestres.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n° E22000033/72 en date du 09 mars 2022, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Madame Catherine PAPIN en tant que commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 00035 du 5 avril 2022, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole.

Cette enquête s'est déroulée du mardi 10 mai au jeudi 9 juin 2022. Le dossier soumis à enquête était consultable dans chacune des mairies des communes membres de Le Mans Métropole accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations. Le dossier d'enquête pouvait également être consulté en ligne par le public sur un site internet dédié comprenant un registre dématérialisé.

La commissaire enquêteur a tenu 7 permanences, dont 2 à l'Hôtel de Ville du Mans, et une sur les communes de Saint-Georges-du-Bois, Yvré L'Évêque, Ruaudin, Coulaines et La Milesse.

Au cours de cette enquête, 154 observations ont été recueillies. 95 d'entre-elles ont été déposées sur le registre dématérialisé, 41 sur les registres papier, 17 ont été adressées par courriels et 1 observation a été transmise par courrier papier.

Les principaux thèmes abordés ont porté sur :

- la création et les modifications relatives aux OAP sectorielles,
- des demandes de modifications du règlement graphique, notamment pour maintenir ou rendre des parcelles constructibles,
- l'ajout d'éléments du patrimoine bâti ou naturel,
- l'ajout de changements de destination,
- la modification d'emplacements réservés,
- l'impact sur l'environnement de façon générale et les dispositions relatives aux énergies renouvelables.

La commissaire enquêteur a remis le 17 juin le procès verbal de synthèse. Le Mans Métropole a transmis en retour le 30 juin, ses éléments d'analyse sur les questions soulevées par la commissaire enquêteur.

Après avoir analysé le projet de modification n°1 du PLU Communautaire, l'avis des personnes publiques associées, l'ensemble des remarques du public et au terme d'une analyse bilancielle, la commissaire enquêteur a remis le 8 juillet 2022 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :

- l'enquête a été conduite dans les formes prévues par le Code de l'environnement et conformément à l'arrêté d'organisation d'enquête du 5 avril 2022 de M. le Président de Le Mans Métropole,
- le dossier volumineux était complet et fera à la suite de cette enquête l'objet d'amélioration,
- ce projet de modification du PLU Communautaire ne change pas les orientations définies par le PADD et les orientations du SCoT,
- cette enquête a mobilisé la population de la communauté urbaine,
- Le Mans Métropole a tenu compte dans sa réponse au procès verbal de synthèse de la plupart des observations des PPA et du public,

la commissaire enquêteur a donné un avis favorable sans réserve ni recommandation, à la modification n°1 du PLU Communautaire.

Prise en compte des avis et observations du public

A l'issue de l'enquête publique, un travail d'analyse portant sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations déposées aux registres d'enquête a été mené afin de déterminer, au regard des avis formulés par la commissaire enquêteur, les suites à donner et par voie de conséquence, les modifications à apporter au projet de modification du PLU Communautaire.

Ce travail a permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier. Les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLU Communautaire sont présentées ci-après. Sont également annexés à la présente délibération :

- un tableau détaillant par pièces (et par commune pour le règlement graphique, le cahier communal et les OAP de secteurs) de manière détaillées ces modifications (annexe 1),
- les réponses apportées par Le Mans Métropole aux PPA pour information (annexe 2),
- les réponses apportées par Le Mans Métropole aux observations du public (annexe 3),
- le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur, y compris la réponse de Le Mans Métropole au procès-verbal de synthèse (annexe 4).

Les modifications apportées au règlement littéral

Suite aux remarques formulées par l'Etat, sont proposés les ajustements suivants :

- l'ajout d'un astérisque au terme « annexe » afin de le renvoyer à la définition des constructions annexes précisée dans les dispositions générales du règlement,
- concernant la règle de stationnement relative aux changements de destination le remplacement des termes « droits acquis » par « droit acquis issus de l'affectation antérieure »,
- afin de ne pas limiter les dispositions relatives aux énergies renouvelables uniquement aux panneaux photovoltaïques sur toiture en zones naturelles, la suppression de la mention « uniquement solaire » en zone N et le complément de la mention « uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires » en zones N forestier, loisirs, N jardins, N terrains de loisirs, N stockage et dans l'ensemble des STECAL Cette mention sera également ajoutée en zone A3. En zone A1, après les dispositions relatives aux installations photovoltaïques, il est proposé d'ajouter le paragraphe suivant : « toute autre construction, ouvrage et installation permettant la production d'énergies renouvelables sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée. »
  A l'inverse, considérant que la zone 2AU n'est pas constructible dans l'immédiat, il est proposé de supprimer la mention autorisant les installations relatives aux énergies renouvelables.

Suite à la remarque de la Chambre d'Agriculture et du public souhaitant que soient précisées les conditions d'implantation d'installation de production d'énergie renouvelable sur des espaces délaissés, il est proposé de compléter la règle par la mention « impropre à une activité agricole » et « non sollicités pour l'exploitation agricole depuis plus de 10 ans».

Les modifications apportées aux OAP sectorielles

Suite aux remarques formulées par l'Etat, la programmation des OAP sectorielles des communes de Fay, La Milesse, Pruillé-le-Chétif et Saint-Saturnin est modifiée pour tenir compte de l'état des systèmes d'assainissement des eaux usées.

Sur Le Mans, de nombreuses remarques du public ont portés sur la suppression de l'OAP du secteur « Prémartine » considérant que ce projet n'est pas encore réalisé et, sur les modifications de l'OAP du secteur du « Fouillet » en cours d'études. Afin de répondre à ces observations, il est proposé de maintenir ces OAP telles qu'elles sont dans le PLU Communautaire approuvé le 30 janvier 2020.

Sur Chaufour-Notre-Dame, les principes de desserte de l'OAP du secteur « Petit Plessis » sont modifiés pour répondre aux observations relatives au projet en cours d'études.

Enfin, suite à diverses remarques, des corrections sont apportées sur les OAP des secteurs suivants :

- Ruaudin - Allée de la vallée – La Papinière (erreur de zonage)
- Saint-Georges-du-Bois : Rue de Sablé (correction sur le raccordement des eaux usées)
- Yvré L'Évêque : Beaulieu (correction sur le nom du chemin)

Les modifications apportées au règlement graphique

La modification du zonage :

Une erreur a été signalée concernant l'occupation de parcelles à usage d'habitation classées en zone U équipement sur le secteur du Centre Hospitalier du Mans. Il est proposé de reclasser les deux parcelles concernées en zone U mixte 1. Cette modification implique également une modification des plans des hauteurs et du coefficient nature.

L'identification de patrimoines bâtis :

Dans le cadre des observations du public, plusieurs demandes concernaient la préservation du patrimoine bâti rural en donnant la possibilité de réaliser un changement de situation.

Cinq demandes peuvent être prises en compte car elles concernent des immeubles présentant un intérêt architectural et n'ont pas de conséquences sur l'activité agricole. Elles se situent sur les communes d'Aigné au lieu dit La Forêt, Champagné au lieu dit Les Grands Hêtres, à Mulsanne au lieu-dit La Brosse, à Saint-Saturnin au lieu dit Les Roches, et à Yvré, route de Paris et aux lieux dits Feumusson et La Fromenterie.

Suite à une erreur graphique, le positionnement du changement de destination situé au lieu dit La Massserie à Fay est ajusté.

Une demande a également été faite pour protéger La Calandre de l'ancienne usine de filature rue de Parence à Yvré L'Évêque. Celle-ci peut également être prise en compte.

Les modifications apportées aux emplacements réservés :

Suite aux remarques du public lors de l'enquête :

- un emplacement réservé projeté sur la commune de Fay, pour un projet de liaison vélo entre le bourg de Fay et Rouillon, est retiré
- deux autres emplacements réservés pour la création d'un itinéraire cyclable structurant vers Trangé, reliant le chemin rural du Plessis sur Chaufour à la VC1 sur la commune de Fay, et pour la connexion relative à la mise en réseau des liaisons piétonnes à l'échelle du bourg entre la rue des Bleuets et la rue des Pins sur la commune de Mulsanne, sont modifiés.

Les modifications apportées au rapport de présentation

Deux adaptations mineures portant sur la mise à jour de données dans le cahier communal de Ruaudin, le remplacement de la photo correspondant au changement de destination de la grange située au lieu dit La Brosse à Mulsanne sont effectuées.

Enfin, la notice de présentation de la modification n°1 du PLU Communautaire est modifiée et complétée pour prendre en compte ces modifications complémentaires.

En conclusion, il convient de préciser que les modifications apportées au projet de modification n°1 du PLU Communautaire sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

En conséquence, au vu de l'exposé ci-dessus et de l'avis favorable de la commissaire enquêteur je vous propose mes chers collègues :

- d'approuver la modification n°1 Plan Local d'Urbanisme Communautaire assorti des modifications présentées ci-dessus et dans l'annexe 1, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de modifier le champ d'application du droit de préemption urbain pour les secteurs reclassés en zone A et N qui sortent du champ d'application du DPU.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, au service urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Annexe 1 : Tableau des modifications
Annexe 2 : Réponses aux PPA
Annexe 3 : Réponses aux observations du public
Annexe 4 : Rapport et conclusions de la commissaire enquêteur

Le dossier de PLU Communautaire est consultable au service Urbanisme / Qualité Architecturale dans l'attente de l'approbation

Le PLU Communautaire modifié sera déposé au contrôle de légalité par le service en version papier.

Votes

65 élus ont voté POUR : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM (représenté par Mme C. BRULÉ-DELAHAYE), M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA (représenté par M. C. PETIT-LASSAY), Mme A. BESNARD (représentée par M. M. GUIHARD), M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX (représentée par Mme R. KAZIEWICZ), M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD (représentée par M. Y. CALIPPE), Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI (représentée par Mme J. ROUSSEAU), Mme J. ROUSSEAU, M. O. RUCHAUD (représenté par Mme H. LAFORÊT-THIBAULT), Mme H. LAFORÊT-THIBAULT , Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA , Mme F. GIFFARD , M. A. BRAUD (représenté par Mme I. LEBALLEUR), Mme O. MBODJ (représentée par M. G. LEPROUST), Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, Mme S. RABAUD-PLU, M. C. MASSÉ (représenté par M. D. LE BARS), Mme E. SANS, M. T. COZIC, M. L. CHARRETIER (représenté par Mme E. SANS), Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES, Mme D. RAVENEL, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. C. LORIOT, Mme K. MULLET, M. P. LEBOUCHER.

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : lmc1DEL224312H1

Affichage le 04 octobre 2022

Délibération exécutoire le 04 octobre 2022

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

Modification n°1

29 septembre 2022

APPROBATION - 30 janvier 2020

▶ Notice de présentation

PLU Communautaire	Approuvé le
Élaboration du PLU	30 janvier 2020
Mise à jour n° 1 - intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2 - servitudes de gaz	05 juillet 2021
Modification n°1	29 septembre 2022

Le Mans Métropole

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1 - AJUSTEMENTS DU REGLEMENT LITTERAL 4

2 - COMPLEMENTS A L'OAP COMPOSITION URBAINE 35

2a - Divisions parcellaires 35

2b - Parcours de l'eau 36

3 - CORRECTION D'ERREURS DANS L'OAP « PATRIMOINE LOCAL - VILLE DU MANS » 37

4 - MODIFICATIONS RELATIVES AUX OAP SECTORIELLES 38

4a - Créations d'OAP 38

4b - Suppressions d'OAP 43

4c - Modifications d'OAP 48

5 - CREATION D'UNE OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT 79

6 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE 82

6a - Ajustement du zonage 83

6b - Ajout d'éléments de protection du patrimoine bâti 109

6c - Ajout d'éléments de protection du patrimoine végétal et naturel 128

6d - Ajustement des zones humides 130

6e - Ajout de changements de destination 132

6f - Modification des emplacements réservés 163

6g - Modification des périmètres d'attente 178

7 - AJUSTEMENT DES ANNEXES 179

7a - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées 179

7b - Périmètres de Droit de Préemption Urbain 179

7c - Périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble 179

7d - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux 180

7e - Sites pollués ou à risque 180

7f - Périmètres de sursis à statuer 180

8 - AJUSTEMENT DES PIÈCES IMPACTÉES PAR LES MODIFICATIONS 181

RÉCAPITULATIFS DES MODIFICATIONS 182

- Récapitulatif des pièces modifiées 182

- Récapitulatif des modifications par commune 185

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

- d'une mise à jour le 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans),
- d'une modification simplifiée (ajout de mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines liée à une erreur matérielle) le 17 décembre 2020,
- d'une mise à jour le 5 juillet 2021 (mise à jour des servitudes de gaz).

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole propose des ajustements liés à sa mise en œuvre. Ces adaptations consistent principalement en :

- un ajustement du règlement et de l'OAP « Composition Urbaine » visant à clarifier certaines règles,
- l'ajout d'un nouveau chapitre à l'OAP « Composition Urbaine » permettant d'encadrer les projets de divisions parcellaires,
- la création de 7 nouvelles OAP sectorielles et d'une OAP de secteur d'aménagement sur l'ancien site Engie au Mans,
- des modifications du règlement graphique conduisant d'une part à une augmentation de 62,7 ha de la zone naturelle et de 2,3 ha de la zone agricole ; et d'autre part à une réduction totale de 56,2 ha des zones urbaines, 1,8 ha des zones à urbaniser et 9,1 ha des STECAL

Ces modifications portent sur :

- le règlement littéral (pièce 10.1)
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Composition Urbaine » (pièce 8.1)
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine local – Ville du Mans (pièce n°8.2)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs (pièce 8.3)
- le règlement graphique (pièces 12, 13 et 14)
- les annexes (pièces 24.1, 24.3, 24.4, 24.6, 24.7 et 24.8)
- la liste des emplacements réservés (pièce 11)
- les cahiers communaux (pièces n°3)

Le projet conduit à l'ajout de deux nouvelles pièces au PLUcom :

- Pièce 8.1.b : Annexes à l'OAP Composition urbaine
- Pièce 8.4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs d'aménagement

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme relatif à la modification.

Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

1 – AJUSTEMENTS DU REGLEMENT LITTERAL

Après plus d'une année de mise en œuvre du règlement, plusieurs ajustements sont proposés afin de clarifier, expliciter, préciser certaines règles. Certaines modifications visent à mettre ces règles en cohérence avec les réalités de leur application.

Cette première vague de modifications constitue donc principalement des ajustements.

Les chapitres du règlement concernés par ces modifications sont :

- Dispositions générales,
    - Clarifier la définition du retrait par rapport aux limites séparatives
- Vocation des zones – destination des constructions
    - Déroger a l'interdiction des changements de destination de commerces en habitat en zone U mixte 2a dans le cas des monuments historiques
    - Permettre la réalisation des annexes en zone 1 AU mixte
    - Préciser les conditions dans lesquelles les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, notamment celles permettant la production d'énergies renouvelables, sont autorisées en zones 2AU, naturelles et agricoles
    - Mettre en cohérence la limite au nombre de lots en N hameau et les OAP de secteurs
- Hauteur des constructions
    - Préciser l'obligation de hauteur minimum
- Implantation des constructions dans les zones U mixte
    - Déroger à la règle d'implantation en raison de la topographie
    - Préciser l'application d'une marge de recul le long de certaines voies
    - Permettre l'implantation sur des murs aveugles
    - Déroger à la règle d'implantation pour les terrasses surélevées
    - Harmoniser la dérogation de hauteurs avec la règle d'implantation
- Coefficient « Nature »
    - Permettre de déroger à la règle du coefficient nature pour les activités commerciales en hypercentre
    - Favoriser le maintien des arbres existants et des espaces de pleine terre
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, en particulier la partie sur les plantations,
    - Favoriser le maintien des arbres existants
    - Clarifier la règle de plantation pour les stationnements en zones du PPRI
- Stationnement
    - Clarifier la règle du stationnement en ouvrage et dans les zones du PPRI
    - Préciser la règle relative aux concessions de stationnement
    - Compléter la règle relative aux droits acquis de stationnement dans le cas d'un changement de destination
    - Préciser la règle du stationnement visiteur
    - Préciser la règle du stationnement des cycles
- Desserte par la voirie et les réseaux
    - Généraliser la règle du regroupement des accès en cas de divisions parcellaires
- Prescriptions au titre de l'article l.151-41 5ème alinéa du code de l'urbanisme
    - Ajuster la liste des périmètres d'attente

Les modifications proposées sont décrites et justifiées dans les tableaux ci-dessous, classés dans l'ordre d'apparition dans le document du règlement littéral.

CLARIFIER LA DÉFINITION DU RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLE ACTUELLE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3 - Définitions

Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1.40 mètres (balcons, débords de toiture, oriels, saillies, ...), jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Pour les constructions implantées en limites séparatives, avec retrait, la hauteur* du niveau en retrait se mesure par rapport au plancher bas de ce niveau.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La dernière phrase pourrait être reformulée et explicitée par l'ajout d'un schéma explicatif.

La règle n'est pas explicite concernant la prise en compte du retrait de chaque partie d'une construction avec plusieurs hauteurs différentes.

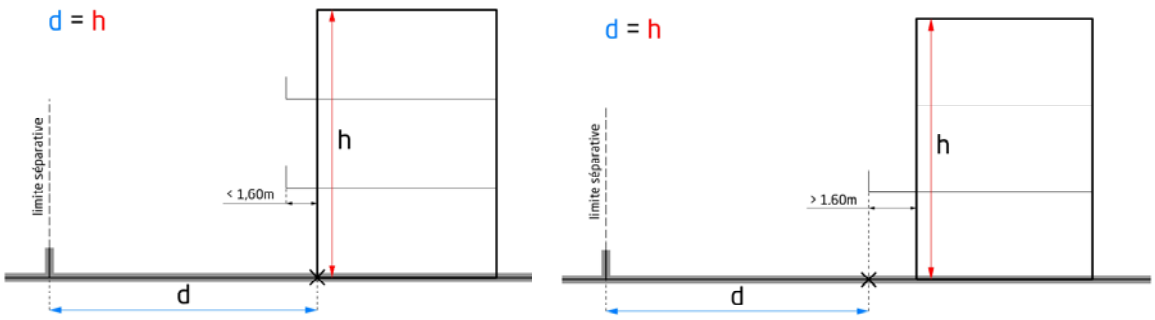
La limite de 1m40 est basée sur la surface permettant la manœuvre des PMR. Cependant, elle ne tient pas compte de l'épaisseur des débords des balcons.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

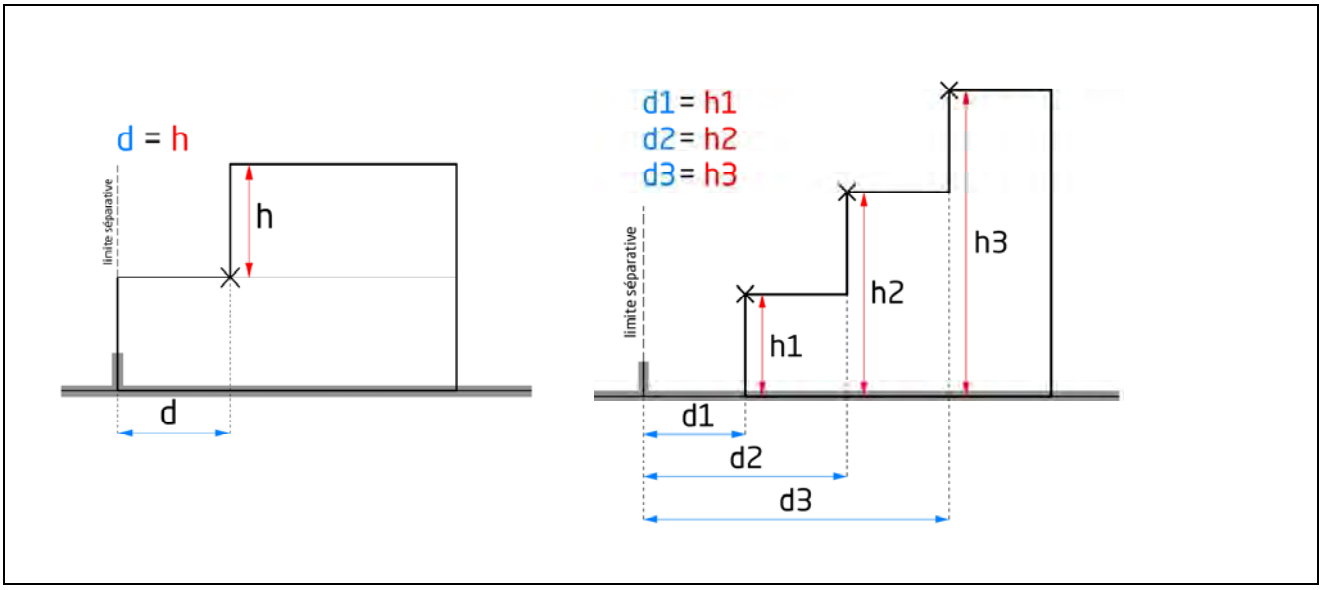
3 - Définitions

Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception de l'ensemble des éléments architecturaux qui constituent une avancée du bâtiment inférieure à 1.60 mètres (balcons, débords de toiture, oriels, saillies, ...), jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.



Pour les constructions constituées de plusieurs niveaux avec des hauteurs différentes, la distance du retrait de chaque niveau est mesurée avec chaque égout du toit.

~~Pour les constructions implantées en limites séparatives, avec retrait, la hauteur* du niveau en retrait se mesure par rapport au plancher bas de ce niveau~~
Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est implanté en limites séparatives, le retrait des niveaux supérieurs est la distance mesurée horizontalement entre le plancher bas du R+1 et l'égout du toit.


d = h
limite séparative
h
d
d1 = h1
d2 = h2
d3 = h3
limite séparative
h1
h2
h3
d1
d2
d3

DÉROGER A L'INTERDICTION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DE COMMERCES EN HABITAT EN ZONE U MIXTE 2A DANS LE CAS DES MONUMENTS HISTORIQUES

RÈGLE ACTUELLE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

2 - La zone urbaine mixte cœurs de ville et bourgs - U mixte 2

La zone urbaine mixte 2a

▶ *Mixité fonctionnelle et sociale*

- Les changements de destination de rez-de-chaussée de commerces et restaurants vers une destination habitat sont interdits.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle en zone U mixte 2a interdit les changements de destination de commerces et restaurants vers l'habitat dans le but de maintenir les locaux commerciaux en rez-de-chaussée dans le cœur commercial du centre-ville du Mans.

Dans certains cas, cette règle est incompatible avec la préservation du patrimoine, notamment des monuments historiques, lorsque ceux-ci avaient une vocation initiale résidentielle.

Il s'agirait donc d'autoriser ce changement de destination vers de l'habitat afin de permettre à ces bâtiments protégés de retrouver leur aspect architectural originel.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

2 - La zone urbaine mixte cœurs de ville et bourgs - U mixte 2

La zone urbaine mixte 2a

▶ *Mixité fonctionnelle et sociale*

- Les changements de destination de rez-de-chaussée de commerces et restaurants vers une destination habitat sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments classés ou inscrits aux Monuments Historiques afin de préserver l'intégrité architecturale et patrimoniale de ces édifices.

PERMETTRE LA RÉALISATION DES ANNEXES EN ZONE 1 AU MIXTE

RÈGLE ACTUELLE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

10 - La zone à urbaniser mixte - 1 AU mixte

▶ *Destinations des constructions*

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1] - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes.
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Restauration			
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Equipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Centre de congrès et d'exposition		X	

[1]Dans le cas où l'opération d'aménagement d'ensemble* ne couvre pas l'ensemble de la zone, le projet ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.) et ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le règlement de la zone 1AUmixte ne permet par de réaliser des annexes aux constructions existantes alors qu'il autorise les extensions.

La collectivité souhaite permettre les évolutions du bâti existant dans ces zones si celles-ci ne compromettent pas les futurs projets.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

10 - La zone à urbaniser mixte - 1 AU mixte

▶ *Destinations des constructions*

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1] - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes[1] - Les annexes aux constructions existantes [1]
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Restauration			
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Equipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			Les nouvelles constructions à condition d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*[1]
Centre de congrès et d'exposition		X	

[1]Dans le cas où l'opération d'aménagement d'ensemble* ne couvre pas l'ensemble de la zone, le projet ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.) et ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

PRÉCISER LES CONDITIONS DANS LESQUELLES LES CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF LIÉES AUX DIFFÉRENTS RÉSEAUX, NOTAMMENT CELLES PERMETTANT LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES, SONT AUTORISÉES EN ZONES 2AU, NATURELLES ET AGRICOLES

RÈGLE ACTUELLE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

15 - La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation – 2 AU

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

16 - La zone agricole générale – A 1

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à l'exploitation agricole,
- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,
- Celles autorisées sous conditions.

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :*

<u>Liées à l'activité agricole</u>

- [...]

<u>Liées à des constructions et équipements de production d'énergies renouvelables</u>

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur ou tout autre forme d'énergie renouvelable sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques, uniquement en couverture des constructions qui ont un usage et sont nécessaires à l'activité agricole.

<u>Non liées à l'activité agricole</u>

- [...]

18 - La zone agricole non constructible – A 3

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf les constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux.*

19 - La zone naturelle générale - N

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,
- Celles autorisées sous conditions.

21 – La zone naturelle loisirs - N loisirs

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

22 – La zone naturelle dédiée aux jardins - N jardins

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

23 - La zone naturelle dédiée aux terrains de loisirs - N terrains de loisirs

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

24 - Les secteurs identifiés pour du stockage - N stockage

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité)

25 - La zone naturelle accueillant différents types d'équipements - N équipement

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

26 - Les activités économiques en zone naturelle - N éco

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

27 - Les secteurs de hameau constructible - N hameau

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,

28 - Les secteurs destinés à l'habitat caravane - N habitat caravane

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les « constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux » sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU Communautaire.

La formulation existante pouvant prêter à interprétation, il est proposé de reformuler cette phrase pour le règlement des zones 2AU, A1, A3, N, Nforestier, Nloisirs, Njardins, Nterrains de loisir, Nstockage, Néquipement, Néco, Nhameau, Nhabitat caravane.

Il est aussi rappelé que leur réalisation est conditionnée à une bonne intégration paysagère.

Par ailleurs, les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables font partie de ces constructions d'intérêts collectifs liés aux différents réseaux et sont donc autorisées.

Cependant, afin de préserver l'environnement naturel et paysager, il est proposé de rajouter des conditions pour la réalisation de ces ouvrages :

- En zone naturelle générale (N), permettre les installations et constructions relatives aux énergies renouvelables et conditionner leur réalisation à :
  - la préservation des fonctionnalités écologiques existantes,
  - l'intégration dans le paysage,
  - l'utilisation d'une technologie permettant la remise en état du site,
  - l'implantation en priorité sur des espaces délaissés ou de friches urbaines impropres à une activité agricole, des sites d'enfouissement de déchets, ou des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole ou naturelle n'a pas été exigée ou avec prescription de remise en état

agricole ou forestière datant de plus de 10 ans mais dont la réalisation est inefficace en dépit du respect des prescriptions de cessation d'activité.

- Dans toutes les autres zones naturelles, ainsi qu'en zone agricole non constructible (A3), permettre la production d'énergies renouvelables, les autoriser uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires sur toiture et conditionner leur réalisation à une insertion paysagère soignée.

- Dans la zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AU) constituant une réserve foncière non constructible, il est proposé de les interdire.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

15 - La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation - 2 AU

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions.*

~~- Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~

~~- Celles autorisées sous conditions.~~

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- [...]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif et qu'ils ne soient pas liés à la production d'énergies renouvelables.

16 - La zone agricole générale - A 1

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à l'exploitation agricole,
- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~
- Celles autorisées sous conditions.

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :*

<u>Liées à l'activité agricole</u>

- [...]

<u>Liées à des constructions et équipements de production d'énergies renouvelables</u>

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur ou tout autre forme d'énergie renouvelable sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques, uniquement en couverture des constructions qui ont un usage et sont nécessaires à l'activité agricole.
- Toute autre construction, ouvrage et installation permettant la production d'énergies renouvelables sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

<u>Non liées à l'activité agricole</u>

- [...]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif et qu'ils ne soient pas liés à la production d'énergies renouvelables.

18 - La zone agricole non constructible - A 3

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions. ~~les constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux~~*

► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

19 - La zone naturelle générale - N

► *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions.*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~
- ~~Celles autorisées sous conditions.~~

► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- [...]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables sous réserve :
  - De ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existantes,
  - De présenter une bonne intégration dans le paysage,
  - D'utiliser une technologie permettant la remise en état du site,
  - De prioriser une implantation sur des sites pollués, artificialisés (délaissés, friches urbaines, sites d'enfouissement de déchets,...) et d'anciennes carrières, pour lesquels il est démontré qu'ils sont impropres à une activité agricole ou forestière, et non sollicités pour l'exploitation agricole depuis plus de dix ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme du projet..

20 - La zone naturelle forestière - N forestier

► *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Celles destinées à l'exploitation forestière,
- Celles autorisées sous conditions.
- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~

► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

21 - La zone naturelle loisirs - N loisirs

► *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions.*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~

► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- [...]
- Les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement à condition que ces aires de stationnement soient rattachées aux activités admises dans la zone,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

22 - La zone naturelle dédiée aux jardins - N jardins

► *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions.*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- […]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

23 - La zone naturelle dédiée aux terrains de loisirs - N terrains de loisirs

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions.*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- […]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

24 - Les secteurs identifiés pour du stockage - N stockage

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions.*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- […]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité)

25 - La zone naturelle accueillant différents types d'équipements - N équipement

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~
- […]
- Celles autorisées sous conditions.

Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- […]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

26 - Les activités économiques en zone naturelle - N éco

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~
- […]

- Celles autorisées sous conditions.

Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- [...]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires e, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

27 - Les secteurs de hameau constructible - N hameau

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~
- Les constructions nouvelles, extension* ou changement de destination à vocation d'habitat.
- Celles autorisées sous conditions.

Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

[...]

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

28 - Les secteurs destinés à l'habitat caravane - N habitat caravane

▶ *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf celles autorisées sous conditions.*

- ~~Celles destinées à des constructions et installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux,~~

▶ *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- [...]
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

METTRE EN COHÉRENCE LA LIMITE AU NOMBRE DE LOTS EN N HAMEAU ET LES OAP DE SECTEURS

RÈGLE ACTUELLE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

27 - Les secteurs de hameau constructible - N hameau

Les divisions foncières sont autorisées dans la limite de 4 lots maximum par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU communautaire.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Certains secteurs situés en N hameau sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui autorisent un plus grand nombre de lots. Cela crée une incohérence entre ces deux règles.

Secteurs concernés :
- Trangé- Hameau de Rome
- Sargé-lès-Le Mans – Hameau de Saint-Roch

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET ACTVITÉS

27 - Les secteurs de hameau constructible - N hameau

Les divisions foncières sont autorisées dans la limite de 4 lots maximum par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU communautaire. Cette limite ne s'applique pas aux secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

PRÉCISER L'OBLIGATION DE HAUTEUR MINIMUM

RÈGLE ACTUELLE

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans les zones U mixte 1, 2 et 1 AU mixte

▶ *Dispositions particulières*

- Afin de ne pas rompre les perspectives urbaines et dans le souci d'une harmonisation avec les constructions sises sur les terrains contigus du terrain d'assiette* de la construction envisagée, il peut être imposé une hauteur* différente de celles fixées, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur* maximale fixée, soit 3 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Sur Le Mans et Coulaines, une hauteur minimum est exigée le long de certaines avenues. Il n'est pas précisé si cette disposition s'applique également aux extensions de bâtiments existants dont la hauteur est inférieure de plus d'un niveau à celle exigée.

Il convient de préciser que cette disposition s'applique uniquement aux constructions nouvelles, afin de mettre le règlement en cohérence avec la légende du plan des hauteurs qui le précise également.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans les zones U mixte 1, 2 et 1 AU mixte

▶ *Dispositions particulières*

- Afin de ne pas rompre les perspectives urbaines et dans le souci d'une harmonisation avec les constructions sises sur les terrains contigus du terrain d'assiette* de la construction envisagée, il peut être imposé une hauteur* différente de celles fixées, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur* maximale fixée, soit 3 mètres.
- Lorsqu'une hauteur* minimum est définie, celle-ci s'applique uniquement aux constructions nouvelles.

DÉROGER À LA RÈGLE D'IMPLANTATION EN RAISON DE LA TOPOGRAPHIE

RÈGLE ACTUELLE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

▶ *Dispositions générales*

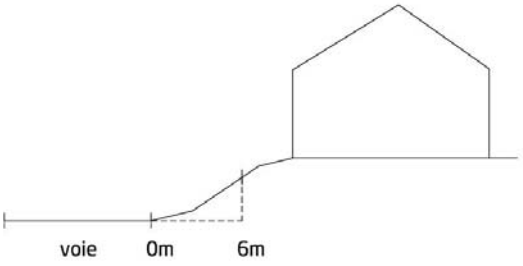
Le long des voies* ou emprises publiques* présentant un ordonnancement* bâti, les constructions doivent respecter cet ordonnancement*.

En l'absence d'ordonnancement*, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres à compter de l'alignement*.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La topographie du terrain peut dans certains cas rendre le respect de la règle d'implantation difficile, notamment pour la création d'accès lorsque la bande de 0 à 6 mètres se situe en hauteur vis-à-vis de la voie, ou pour la gestion des eaux pluviales lorsque la bande de 0 à 6 mètres constitue le point bas du terrain.

Il est proposé d'ajouter une disposition particulière pour tenir compte de ces cas, tout en veillant à garantir une bonne insertion des projets dans leur environnement bâti.



PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

▶ *Dispositions particulières*

La règle générale peut ne pas s'appliquer ~~dans le cas~~ :

- pour ~~d'~~un projet d'extension* et de surélévation d'une construction existante pour permettre une meilleure continuité avec cette dernière ou avec les constructions voisines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti,
- pour ~~d'~~une construction en second rang et dans le cas d'une parcelle en drapeau,
- pour ~~de~~ la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier…) aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable,
- pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant,
- en raison de la topographie, pour tenir compte de l'accès à la parcelle ou la gestion des eaux pluviales, et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant.

PRÉCISER L'APPLICATION DE LA MARGE DE RECUL LE LONG DE CERTAINES VOIES

RÈGLE ACTUELLE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

▶ *Retrait par rapport à certaines voies**

- Un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies* suivantes :
  - Boulevard d'Estienne d'Orves – rocade Sud,
  - Boulevard Pierre Brossolette – rocade Sud,
  - Boulevard Pierre Lefaucheux,

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension*, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes et aux constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

- Sauf en cas de dispositif anti-bruit existant au moment du dépôt de l'autorisation d'occupation du sol, un retrait minimal de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies* suivantes :
  - RD338 – rocade Ouest,
  - Boulevard du Général Patton – rocade Ouest,
  - Boulevard Nicolas Cugnot – rocade Sud,

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension*, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes et aux constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

- Un retrait minimal de 75 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la Route Départementale 323 – Déviation Sud-Est et de la route départementale 313 – périphérique Est.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle de retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 323 – Déviation Sud-Est et de la RD 313 – périphérique Est, est valable dans les secteurs non urbanisés en application de la loi Barnier, ce qui n'est pas le cas dans les zones U mixte.

Par soucis de cohérence, il est donc proposé de la supprimer et de rajouter ces deux voies dans la liste des voies avec un retrait minimum de 35 mètres.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques*

▶ *Retrait par rapport à certaines voies**

- Un retrait minimal de 25 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies* suivantes :
  - Boulevard d'Estienne d'Orves – rocade Sud,
  - Boulevard Pierre Brossolette – rocade Sud,
  - Boulevard Pierre Lefaucheux,

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension*, au changement de destination et à la réfection des constructions existantes et aux constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

- Sauf en cas de dispositif anti-bruit existant au moment du dépôt de l'autorisation d'occupation du sol, un retrait minimal de 35 mètres doit être observé par rapport à l'axe des voies* suivantes :
  - RD338 – rocade Ouest,
  - Boulevard du Général Patton – rocade Ouest,

- Boulevard Nicolas Cugnot – rocade Sud,
- Route Départementale 323 – Déviation Sud-Est,
- Route départementale 313 – périphérique Est.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension*, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes et aux constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux.

~~- Un retrait minimal de 75 mètres doit être observé par rapport à l'axe de la Route Départementale 323 – Déviation Sud-Est et de la route départementale 313 – périphérique Est.~~

PERMETTRE L'IMPLANTATION SUR DES MURS AVEUGLES

RÈGLE ACTUELLE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux limites séparatives*

► *Dispositions particulières*

La règle générale peut ne pas s'appliquer pour :

- favoriser l'accroche avec un bâtiment existant implanté différemment de la règle générale. Le projet peut s'implanter en continuité avec des murs de clôtures existants ou des bâtiments situés sur un terrain contigu sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur*),

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Cette disposition comprend deux conditions qui s'appliquent de manière cumulative. Ainsi, le règlement du PLU ne permet pas de pouvoir s'accoler à des murs aveugles sauf pour « favoriser l'accroche avec un bâtiment existant implanté différemment de la règle générale ».

Il convient d'élargir cette condition afin d'autoriser ce type d'implantation qui a peu d'impact pour les riverains, à condition de ne pas dépasser le gabarit du mur sur lequel la construction s'accole. Cette modification permet avant tout un éclaircissement de la règle.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux limites séparatives*

► *Dispositions particulières*

La règle générale peut ne pas s'appliquer pour :

~~- favoriser l'accroche avec un bâtiment existant implanté différemment de la règle générale.~~

- s'implanter en continuité avec des murs de clôtures existants ou des bâtiments situés sur un terrain contigu sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur*),

DÉROGER À LA RÈGLE D'IMPLANTATION POUR LES TERRASSES SURÉLEVÉES

RÈGLE ACTUELLE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U Mixte

Implantation par rapport aux limites séparatives

▶ *Dispositions générales*

Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Les constructions en rez-de-chaussée peuvent s'implanter sur **une limite** à conditions :
- de ne pas avoir de combles* ou d'attique* aménagés,
- d'avoir une hauteur* maximum de 3,50 mètres à l'égout* et 4,50 m au faitage,
- dans le cas d'une toiture terrasse qu'elle ne soit pas accessible.

En cas de retrait, celui-ci est alors de 2 mètres minimum

Les constructions à étage devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives*.
Ce retrait est :
- au minimum égale à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur* maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit*
- au minimum égal à la hauteur* de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur* supérieure.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle ne traite pas des terrasses surélevées.
Celles-ci ne peuvent être considérées comme des toitures-terrasses si le rez-de-chaussée est ouvert et exploitable.

De nombreux projets de terrasses en R+1 sont recensés, particulièrement dans le tissu de maisons individuelles de type Leroi Haricot sur Le Mans, où la pièce de vie se situe à l'étage. Ils ne peuvent cependant pas être autorisés la plupart du temps car nécessitant un retrait trop important par rapport aux limites séparatives (3 mètres).
Afin de permettre l'évolution du tissu de Leroi Haricot, il est proposé de déroger aux règles d'implantation pour les terrasses surélevées.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U Mixte

Implantation par rapport aux limites séparatives

▶ *Dispositions particulières*

La règle générale peut ne pas s'appliquer pour :
- une terrasse surélevée en continuité du premier étage,

HARMONISER LA DÉROGATION DE HAUTEURS AVEC LA RÈGLE D'IMPLANTATION

RÈGLE ACTUELLE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux limites séparatives*

► *Dispositions générales*

Dans une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives*.

Si la continuité n'est pas assurée, le retrait par rapport aux limites séparatives* est :

- au minimum égale à 2 mètres pour les constructions d'une hauteur* maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit*
- au minimum égal à la moitié de la hauteur* de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur* supérieure.

Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement*

Les constructions en rez-de-chaussée peuvent s'implanter sur **une limite** à conditions :

- de ne pas avoir de combles* ou d'attique* aménagés,
- d'avoir une hauteur* maximum de 3,50 mètres à l'égout* et 4,50 m au faitage,
- dans le cas d'une toiture terrasse qu'elle ne soit pas accessible.

En cas de retrait, celui-ci est alors de 2 mètres minimum

Les constructions à étage devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives*.
Ce retrait est :

- au minimum égale à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur* maximale de 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit*
- au minimum égal à la hauteur* de la construction envisagée pour les constructions d'une hauteur* supérieure.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle du retrait par rapport aux limites séparatives se base sur la hauteur de la construction.
Elle ne tient pas compte de la disposition particulière prévue en matière de hauteur suivante :

> « *Sur Le Mans, les immeubles ayant une hauteur supérieure à celle autorisée pourront réaliser un niveau supplémentaire à condition d'accompagner cette surélévation par une amélioration générale de l'ensemble des façades bâties, contribuant notamment à augmenter les performances énergétiques du bâtiment.* »

Considérant le lien entre les règles d'implantation et la hauteur, il est proposé de reporter cette disposition particulière relative aux hauteurs dans les dispositions particulières relatives aux implantations, et ainsi permettre une dérogation aux règles d'implantation pour ce même type de projet (surélévation accompagnée d'une amélioration des façades et de la performance énergétique du bâti).

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2 - Dans les zones U mixte

Implantation par rapport aux limites séparatives*

▶ *Dispositions particulières*

La règle générale peut ne pas s'appliquer pour :

- sur Le Mans, une surélévation d'un immeuble ayant une hauteur supérieure à celle autorisée à condition d'accompagner cette surélévation par une amélioration générale de l'ensemble des façades bâties, contribuant notamment à augmenter les performances énergétiques du bâtiment,

DÉROGER À LA RÈGLE DU COEFFICIENT NATURE POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES EN HYPERCENTRE

RÈGLE ACTUELLE

COEFFICIENT NATURE

▶ *Dispositions particulières*

- Sur les secteurs ayant un coefficient « nature » de 0,2 (centres denses), en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'atteindre l'objectif, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Considérant la surface réduite de la zone U mixte 2a et l'ambition d'accompagner et faciliter le développement commercial dans l'hyper-centre, il est proposé de déroger sur la règle du coefficient nature dans cette zone et de réduire voire supprimer le coefficient nature.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

COEFFICIENT NATURE

▶ *Dispositions particulières*

- Sur les secteurs ayant un coefficient « nature » de 0,2 (centres denses), en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'atteindre l'objectif, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé.
- Sur les secteurs en zone U mixte 2a, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé pour faciliter l'extension de commerces et activités de services.

FAVORISER LE MAINTIEN DES ARBRES EXISTANTS ET DES ESPACES EN PLEINE TERRE

RÈGLE ACTUELLE

COEFFICIENT NATURE

▶ *Calcul*

La superficie non imperméabilisée* ou éco-aménagée correspondant au projet est calculé de la façon suivante : superficie du terrain d'assiette* **x** coefficient nature*.

Des pondérations sont appliquées selon le type de surfaces mises en œuvre :

Espaces pris en compte	Pondération
Espaces verts en pleine terre*	1
Espaces verts sur dalle* (sur au moins 30 cm de terre végétale)	0,7
Surfaces semi-perméables* : enrobé drainant, béton poreux, pavés à joints enherbés, pavés à joints larges, grave concassée, structure alvéolaire végétalisée, etc.	0,5
Toiture végétalisée*	0,5
Agriculture hors sol*	0,5
Surfaces verticales végétalisées*	0,3
Surfaces imperméables	0
Majorations	
Plantation d'un arbre de haute tige*	+ 25 m² par arbre
Maintien d'un arbre existant en bon état sanitaire	+ 30 m² par arbre
Haie d'essences locales créée ou existante maintenue	+ 1 m² par mètre linéaire

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4 - Plantations

Lorsqu'il existe des arbres de haute tige* sur l'unité foncière*, ceux-ci doivent être maintenus ou remplacés au minimum à hauteur d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres*.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La collectivité souhaite favoriser le maintien des arbres existants et d'espaces de pleine terre pour la gestion des eaux pluviales.

Pour cela, il est proposé de :
- revoir les majorations du coefficient nature pour les haies qui sont trop avantageuses,
- revoir les majorations prévues du coefficient nature afin d'augmenter le bénéfice du maintien d'un arbre existant par rapport à la plantation d'un nouvel arbre,
- modifier la règle relative aux plantations afin d'affirmer la volonté de privilégier la conservation des arbres existants.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

COEFFICIENT NATURE

▶ *Calcul*

La superficie non imperméabilisée* ou éco-aménagée correspondant au projet est calculé de la façon suivante : superficie du terrain d'assiette* **x** coefficient nature*.

Des pondérations sont appliquées selon le type de surfaces mises en œuvre :

Espaces pris en compte	Pondération
Espaces verts en pleine terre*	1
Espaces verts sur dalle* (sur au moins 30 cm de terre végétale)	0,7
Surfaces semi-perméables* : enrobé drainant, béton poreux, pavés à joints enherbés, pavés à joints larges, grave concassée, structure alvéolaire végétalisée, etc.	0,5
Toiture végétalisée*	0,5
Agriculture hors sol*	0,5
Surfaces verticales végétalisées*	0,3
Surfaces imperméables	0
Majorations	
Plantation d'un arbre de haute tige*	+ ~~25~~ 15 m² par arbre
Maintien d'un arbre de haute tige* existant en bon état sanitaire	+ 30 m² par arbre
Haie d'essences locales créée ou existante maintenue	+ ~~1~~ 0,5 m² par mètre linéaire

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4 - Plantations

Lorsqu'il existe des arbres de haute tige* sur l'unité foncière*, ceux-ci doivent être maintenus ~~ou~~.

Dans le cas où il est démontré que cela n'est pas possible, ils seront remplacés au minimum à hauteur d'un arbre de haute tige* pour 100 m² d'espaces libres*.

CLARIFIER LA RÈGLE DU STATIONNEMENT EN OUVRAGE ET DANS LES ZONES DU PPRI

RÈGLE ACTUELLE

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

▶ *Dispositions générales*

• Aménagement des aires de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitat ou de bureaux générant plus de 40 places de stationnement, nonobstant les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans le volume construit.

L'intégration urbaine des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée :
- les rampes d'accès devront être intégrées au bâti, sauf impossibilité technique avérée,
- les stationnements semi-enterrés ou en rez-de-chaussée devront s'intégrer au traitement de la façade, et être clos sur l'ensemble des faces,
- les stationnements en surface devront être les moins visibles possibles depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux projets situés en secteur péri urbain (Cf. sectorisation habitation page 42).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La formulation de la phrase ne dit pas de quelle manière sont comptabilisés les bâtiments avec une affectation double d'habitat et de bureaux. Elle ne précise pas non plus si cela concerne uniquement les constructions nouvelles.

De plus, il convient de clarifier les dispositions vis-à-vis du Plan de Prévention du Risque Inondation. Considérant les difficultés de réaliser des stationnements en ouvrage dans les zones concernées, il est proposé de ne pas appliquer cette règle dans ces zones. En contrepartie, ces stationnements aériens devront être paysagés : la règle relative aux plantations est complétée.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

▶ *Dispositions générales*

• Aménagement des aires de stationnement

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat et/ou de bureaux générant plus de 40 places de stationnement, ~~nonobstant les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation~~, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans le volume construit

L'intégration urbaine des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée :
- les rampes d'accès devront être intégrées au bâti, sauf impossibilité technique avérée,
- les stationnements semi-enterrés ou en rez-de-chaussée devront s'intégrer au traitement de la façade, et être clos sur l'ensemble des faces,
- les stationnements en surface devront être les moins visibles possibles depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux projets situés en secteur péri urbain (Cf. sectorisation habitation page

42), ni dans les zones couvertes par le Plan de Prévention du Risque Inondation.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4 - Plantations

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement, sauf dans le cas d'un parc de stationnement de plus de 40 places lié à un projet situé dans une zone du Plan de Prévention du Risque Inondation où elles devront explicitement contribuer au paysagement du parking.

PRÉCISER LA RÈGLE RELATIVE AUX CONCESSIONS DE STATIONNEMENT

RÈGLE ACTUELLE

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

▶ *Dispositions particulières*

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette*, il est possible de recourir aux dispositions suivantes :

- acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet. Dans le cas d'un hébergement touristique ou hôtelier, cette distance est de 200 mètres.
- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres. Dans le cas d'un hébergement touristique ou hôtelier, cette distance est de 200 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La concession peut être prévue pour une durée courte de quelques mois ou d'un an seulement, ce qui ne garantit pas le respect des normes de stationnement.

Il est ainsi proposé d'exiger l'acquisition de places dans un parc privé.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

▶ *Dispositions particulières*

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette*, il est possible de recourir aux dispositions suivantes :

- acquisition ~~ou concession~~ de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet. Dans le cas d'un hébergement touristique ou hôtelier, cette distance est de 200 mètres.
- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres. Dans le cas d'un hébergement touristique ou hôtelier, cette distance est de 200 mètres.

COMPLÉTER LA RÈGLE RELATIVE AUX DROITS ACQUIS DE STATIONNEMENT DANS LE CAS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

RÈGLE ACTUELLE

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

▶ *Modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser*

• Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension*, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées ci-après, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle ne donne pas de droit acquis pour les destinations où il n'y a pas d'obligation de stationnement :

- Artisanat, commerce de détail et commerce de gros de moins de 300 m² de SDP

- Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma de moins de 300 m² de SDP

N'ayant pas de droit acquis, ces petites activités ne peuvent alors pas être transformées en logement lorsqu'il n'y a pas de places de stationnement sur la parcelle.

Il est proposé pour ces activités de moins de 300m² de SDP que les droits acquis soient identiques aux droits acquis des mêmes activités de plus de 300 m² de SDP.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

▶ *Modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser*

• Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension*, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées ci-après, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.
- Les droits acquis issus de l'affectation antérieure sont :
  - Pour les activités d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 100m² de SDP.
  - Pour les activités de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 50m² de SDP.

PRÉCISER LA RÈGLE DU STATIONNEMENT VISITEUR

RÈGLE ACTUELLE

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

▶ *Normes de stationnement*

1- Logement

		Secteur Urbain	Secteur Périurbain
Places liées aux logements	Pour les logements d'une superficie inférieure à *50 m² de surface de plancher** (= jusqu'à 49 m²)	0,5 place par logement	1 place par logement
	Pour les logements d'une superficie inférieure à 100 *m² de surface de plancher** (= de 50 à 99 m²)	1 place par logement	1,5 place par logement
	Pour les logements d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² de surface de plancher*	1,5 place par logement	2 places par logement
Stationnement des visiteurs		Dans le cas d'un lotissement : 1 place par tranche entamée de 2 logements Hors lotissement (sous-entendu collectif) : 1 place par tranche entamée de 10 logements, en accès libre	

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Est considéré comme un lotissement toute division d'un terrain qui crée un ou plusieurs lots à bâtir. De ce fait, la règle du stationnement visiteur s'applique en l'état également aux petits projets de division parcellaire, pour lesquels la réalisation de stationnement visiteur présente un moindre enjeu. Il est donc proposé de fixer un seuil à partir duquel cette règle s'applique.

Concernant les projets hors lotissement (sous-entendu de collectif), il apparaît difficile dans la pratique de réaliser ces places en accès libre, compte tenu de l'obligation de réaliser les stationnements en ouvrage à partir de 40 places de stationnement et des implantations fréquentes à l'alignement. Il est donc proposé de supprimer cette précision.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

► *Normes de stationnement*

1- Logement

		Secteur Urbain	Secteur Périurbain
Places liées aux logements	Pour les logements d'une superficie inférieure à *50 m² de surface de plancher** (= jusqu'à 49 m²)	0,5 place par logement	1 place par logement
	Pour les logements d'une superficie inférieure à 100 *m² de surface de plancher** (= de 50 à 99 m²)	1 place par logement	1,5 place par logement
	Pour les logements d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² de surface de plancher*	1,5 place par logement	2 places par logement
Stationnement des visiteurs		Dans le cas d'un lotissement et à partir de 3 logements créés : 1 place par tranche entamée de 2 logements Hors lotissement (sous-entendu collectif) : 1 place par tranche entamée de 10 logements~~, en accès libre~~	

PRÉCISER LA RÈGLE DU STATIONNEMENT DES CYCLES

RÈGLE ACTUELLE

STATIONNEMENT

2 - Stationnement des cycles

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places ou % de SDP
Habitation	Logement	Pour les logements d'une superficie inférieure à *50 m² de surface de plancher** (= jusqu'à 49 m²) : 1 place/logement Pour les logements d'une superficie égale ou supérieure à 50 m² de surface de plancher* : 2 places/logement
Habitation	Hébergement d'étudiants ou de jeunes travailleurs	1 place/logement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	1 place pour 120 m² de SdP
Pour toutes les autres destinations et sous-destinations qui doivent créer du stationnement automobile, une étude de besoins* présentée par le pétitionnaire devra permettre de déterminer le nombre de stationnement vélo à prévoir.		

Toute nouvelle construction qui doit prévoir du stationnement pour les voitures, doit réaliser des espaces de stationnement aisément accessibles pour les vélos. Ces espaces doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les bureaux, ces surfaces doivent être également obligatoirement couvertes.

Pour les habitations, le stationnement vélo réalisé doit être sous la forme de locaux *(clos ou sécurisés)*, couverts et aisément accessibles (*depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public)*.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle précise que les espaces de stationnement des cycles doivent être équipés de systèmes d'attache. Afin de s'assurer que ces systèmes d'attache sont adaptés et permettent de sécuriser les cycles, il est proposé de préciser que ceux-ci doivent être accompagnés de points de fixation permettant d'attacher le cadre et les roues.

Par ailleurs, dans la perspective du développement de l'utilisation des vélos comme mode de transport, il conviendrait de prévoir du stationnement visiteur vélo. Il est ainsi proposé d'ajouter une obligation de prévoir des arceaux en extérieur pour les logements collectifs.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

STATIONNEMENT

2 - Stationnement des cycles

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places ou % de SDP
Habitation	Logement	Pour les logements d'une superficie inférieure à *50 m² de surface de plancher** (= jusqu'à 49 m²) : 1 place/logement Pour les logements d'une superficie égale ou supérieure à 50 m² de surface de plancher* : 2 places/logement Pour les logements collectifs, un stationnement visiteur vélo devra être prévu avec la mise en place d'arceaux en extérieur.
Habitation	Hébergement d'étudiants ou de jeunes travailleurs	1 place/logement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	1 place pour 120 m² de SdP
Pour toutes les autres destinations et sous-destinations qui doivent créer du stationnement automobile, une étude de besoins* présentée par le pétitionnaire devra permettre de déterminer le nombre de stationnement vélo à prévoir.		

Toute nouvelle construction qui doit prévoir du stationnement pour les voitures, doit réaliser des espaces de stationnement aisément accessibles pour les vélos. Ces espaces doivent être équipés de systèmes d'attache avec points de fixation (cadre et roue).

Pour les bureaux, ces surfaces doivent être également obligatoirement couvertes.

Pour les habitations, le stationnement vélo réalisé doit être sous la forme de locaux *(clos ou sécurisés)*, couverts et aisément accessibles (*depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public)*.

GÉNÉRALISER LA RÈGLE DU REGROUPEMENT DES ACCÈS EN CAS DE DIVISIONS PARCELLAIRES

RÈGLE ACTUELLE

DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte par la voirie

▶ *Accès*

- En zone U mixte 3 et N hameau :
  - la desserte de nouveaux logements devra se faire de façon privilégiée par les accès existants,
  - les divisions parcellaires contigües visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie* d'accès commune et devront recueillir l'avis du service gestionnaire de la voie*.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Cette règle vise à minimiser l'impact de la création de nouveaux accès sur les aménagements et les usages des espaces publics.

En cohérence avec le chapitre « divisions parcellaires » créé dans l'OAP Composition Urbaine, il est proposé de généraliser la règle de regroupement des accès dans les projets de divisions parcellaires à l'ensemble des zones.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte par la voirie

▶ *Accès*

~~- En zone U mixte 3 et N hameau :~~
~~- la desserte de nouveaux logements devra se faire de façon privilégiée par les accès existants,~~
~~-~~

- Les divisions parcellaires contigües visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront dans la mesure du possible regrouper leurs accès en un seul point sur la voie* d'accès commune et ~~devront~~ recueillir l'avis du service gestionnaire de la voie*. Les modalités d'application sont détaillées dans l'OAP composition urbaine, chapitre : « Divisions Parcellaires ».

AJUSTER LA LISTE DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE

RÈGLE ACTUELLE

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5ÈME ALINÉA DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs au titre de l'article L.151-4, 5ème alinéa du Code de l'urbanisme :

- sur Le Mans - Site Paixhans - Etamat
- sur St Georges du Bois : centre bourg
- sur Fay : centre bourg
- sur Aigné : centre bourg
- sur Pruillé-le-Chétif : centre bourg.

dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de la définition et l'approbation d'un projet d'aménagement global.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Dans le cadre de la présente modification, le périmètre d'attente sur le centre-bourg de Fay est supprimé.
La liste de ces périmètres est donc ajustée dans le règlement.

PROJET DE RÈGLE MODIFIÉ

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5ÈME ALINÉA DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs au titre de l'article L.151-4, 5ème alinéa du Code de l'urbanisme :

- sur Le Mans - Site Paixhans - Etamat
- sur St Georges du Bois : centre bourg
- ~~sur Fay : centre bourg~~
- sur Aigné : centre bourg
- sur Pruillé-le-Chétif : centre bourg.

dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de la définition et l'approbation d'un projet d'aménagement global.

2 - COMPLÉMENTS À L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « COMPOSITION URBAINE »

Les modifications de l'OAP Composition Urbaine (pièce n°8.1) visent à la compléter :

- sur un sujet encore non encadré par l'OAP avec l'ajout d'un chapitre consacré aux divisions parcellaires,

- pour expliciter et mettre à jour le chapitre « Parcours de l'eau » concernant la gestion des eaux pluviales.

2.a - Divisions parcellaires

Les divisions foncières constituent un phénomène qui s'intensifie depuis l'approbation du PLUcom, du fait d'un nouveau règlement et d'un nouveau zonage plus favorables, voire incitatifs.

La collectivité souhaite continuer à encourager ce type de projet qui constitue une forme de renouvellement urbain et de densification des zones déjà urbanisées.

Il ressort néanmoins un besoin :
- de guider les particuliers dans leur projet,
- de fixer des orientations pour améliorer la qualité des divisions et éviter des projets incohérents en matière de composition urbaine et d'insertion dans l'environnement naturel ou bâti.

Pour cela, il est proposé de compléter l'OAP Composition Urbaine par un chapitre dédié aux divisions parcellaires à destination des particuliers.

4 thématiques seront ainsi règlementées :
- le parcellaire,
- l'implantation du bâti,
- les accès,
- les espaces extérieurs.

Chaque thématique décrit les enjeux identifiés et fixe les orientations et/ou recommandations de la collectivité.

L'OAP « Composition urbaine » traduit ainsi 5 principaux objectifs de la collectivité :

- Optimiser l'espace à travers les choix de découpages parcellaires, en évitant notamment les formes en drapeau.

- Éviter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales, à travers des tailles de parcelles appropriées et des recommandations en matière d'aménagements extérieurs.

- Préserver l'intimité et l'ensoleillement du voisinage en veillant à une implantation réfléchie des constructions.

- Limiter les impacts sur l'espace public en évitant la multiplication des accès et en favorisant leur regroupement ou leur mutualisation.

- Limiter les impacts sur le paysage en invitant à conserver les arbres et haies existants.

2b - Parcours de l'eau

Le chapitre « Parcours de l'eau » de l'OAP composition urbaine est complété afin de faciliter pour les porteurs de projet l'établissement d'un projet de gestion des eaux pluviales répondant aux attendus et objectifs de la collectivité.

Ces compléments précisent les orientations et recommandations de la collectivité, notamment sur :

- les pluies de référence à prendre en compte,
- la gestion des pluies exceptionnelles à prévoir,
- les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent être accordées,
- les études de sol à réaliser.

D'autre part, la cartographie des pluies de référence et les prescriptions en matière d'infiltration et de régulation des eaux pluviales qui l'accompagnent sont affinées.

Une annexe est ajoutée à l'OAP Composition Urbaine (pièce 8.1b). Elle comprend des documents spécifiques au parcours de l'eau :

- des cartographies plus fine des pluies de référence par commune,
- une notice explicitant les prescriptions de la collectivité pour le cas des maisons individuelles hors opérations d'aménagement d'ensemble,
- une notice explicitant les prescriptions de la collectivité pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces annexes complètent le chapitre Parcours de l'eau et précisent les attendus de la collectivité envers les porteurs de projets, en développant notamment :

- la méthodologie attendue,
- les modalités de calcul,
- les solutions techniques de gestion des eaux pluviales à privilégier.

3 - CORRECTIONS D'ERREURS DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PATRIMOINE LOCAL - VILLE DU MANS »

L'OAP « Patrimoine local - Ville du Mans » (pièce n°8.2) est ajustée afin de corriger des erreurs d'adresse dans les tableaux listant les immeubles et ensembles urbains d'intérêt et représentatifs.

4 - MODIFICATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

4a - Création de nouvelles OAP sectorielles

7 nouvelles OAP sectorielles sont créées :
- Coulaines - route de l'Arpent
- Fay - centre-bourg
- Le Mans - rue Bary / rue de Belfort
- Le Mans - rue d'Arromanches / rue de l'Avenir
- Le Mans - rue de l'Ardoise
- Le Mans - rue Voltaire / rue des jardins
- Yvré l'Évêque - ancien site GFL

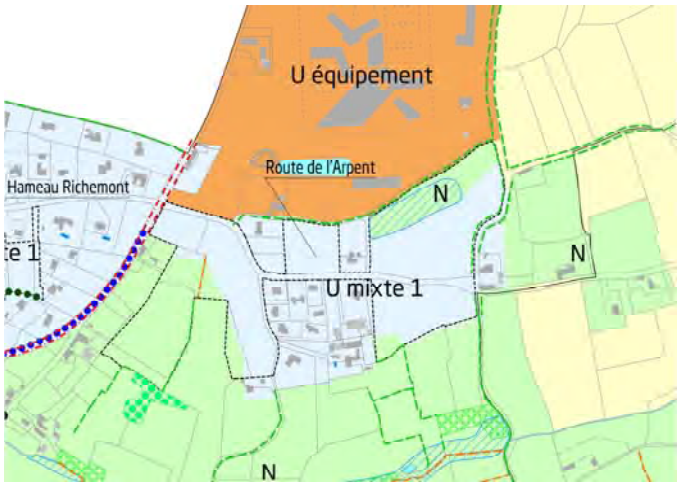
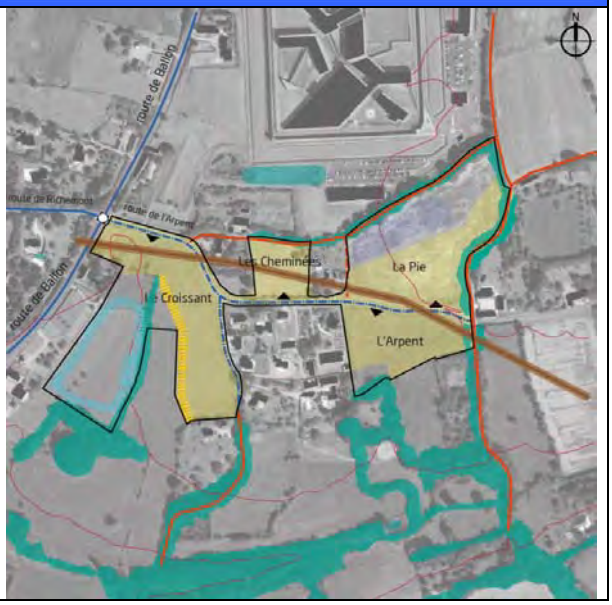
Ces créations ont des incidences sur les pièces suivantes :
- Pièce n°8.3 - OAP de secteurs
- Pièce n°12.6 - Plan de zonage général de Coulaines
- Pièce n°12.7 - Plan de zonage général de Fay
- Pièce n°12.10 - Plan de zonage général du Mans
- Pièce n°12.19 - Plan de zonage général d'Yvré l'Evêque

▶ *Coulaines - Route de l'Arpent*

Une nouvelle OAP « Route de l'Arpent » est proposée sur la commune de Coulaines.

Celle-ci permet de fixer des objectifs pour l'urbanisation future de ce secteur situé en zone Umixte1.

L'OAP conditionne l'aménagement de la zone à une réflexion globale sur le secteur en lien notamment avec les travaux sur la ligne électrique, la voirie et l'aménagement du carrefour.

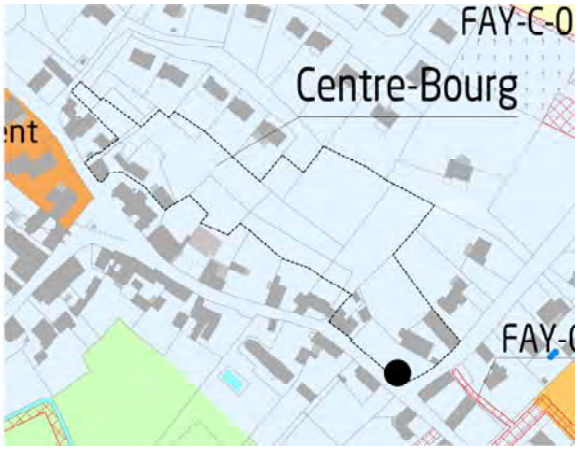
Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification	Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP de secteurs APRES modification
	

▶ *Fay – Centre-bourg*

Le Centre-bourg de Fay avait été couvert au plan de zonage du PLUcom par un périmètre d'attente qui a permis de limiter l'urbanisation du secteur dans l'attente de la réalisation d'études urbaines.

L'avancement des études permet désormais de préciser les principes d'aménagement du site. Il est donc proposé de créer une nouvelle OAP de secteur « Centre-bourg », en lieu et place du périmètre d'attente. Le périmètre de cette nouvelle OAP intègre également une partie de la parcelle AA54 pour la réalisation d'un accès.

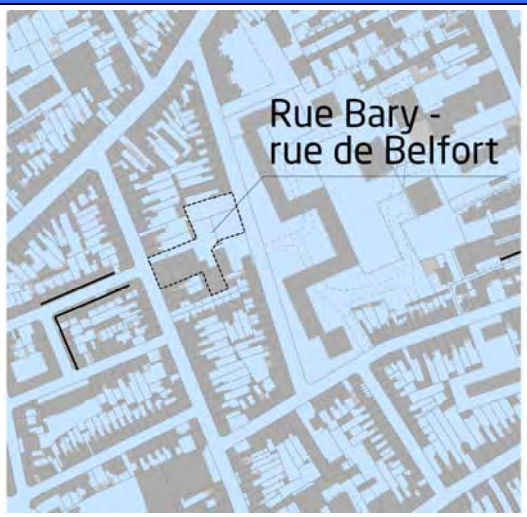
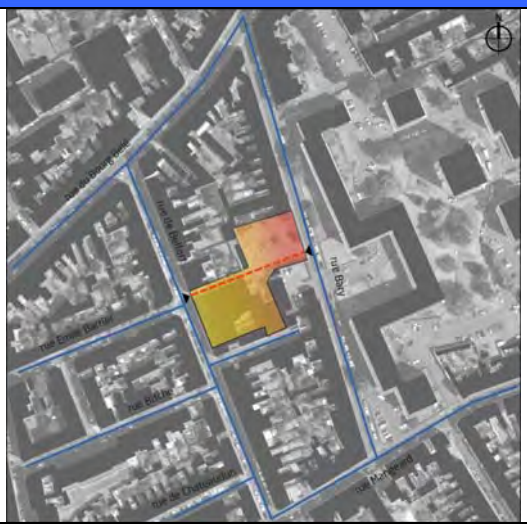
Cette OAP prévoit notamment la construction d'un minimum de 20 logements sur une superficie d'environ 1,1 ha.

Pièce n°12.7 a - Fay - Plan de zonage général APRES modification	Pièce n°8.3 - Fay - OAP Centre-bourg - APRES modification
	

▶ *Le Mans - Rue Bary- rue de Belfort*

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée sur ce secteur afin :
- d'encadrer le renouvellement de cette friche commerciale pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat bien insérée dans le tissu urbain,
- et de garantir la réalisation d'un espace vert de respiration pour le quartier en cœur d'ilot.

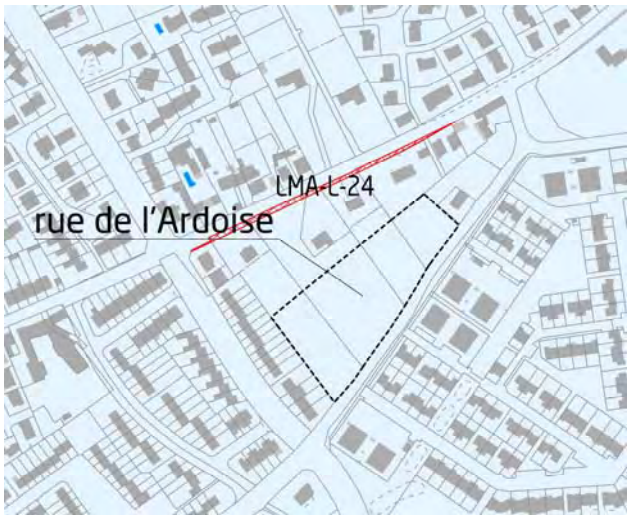
Couvrant environ 2 200 m², l'OAP prévoit la réalisation d'un minimum de 15 logements.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification	Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Rue Bary-Rue de Belfort APRES modification
	

▶ *Le Mans - Rue de l'Ardoise*

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée sur ce secteur afin de valoriser un potentiel foncier bien situé, en tenant compte du contexte bâti environnant.

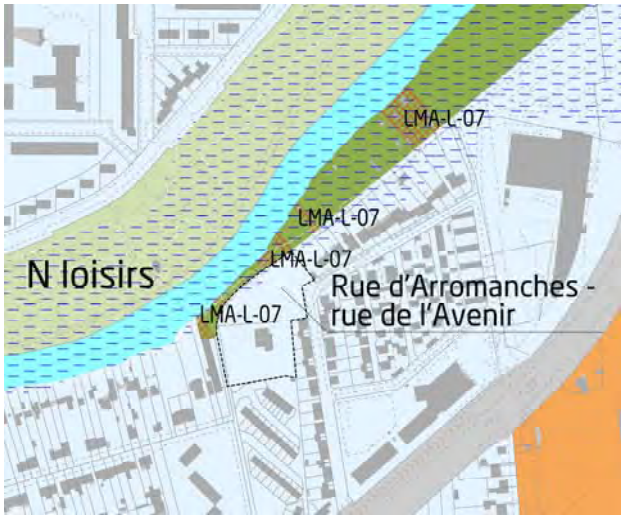
Couvrant environ 8 000 m², l'OAP prévoit la réalisation d'un minimum de 30 logements.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification	Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Rue de l'Ardoise APRES modification
	

▶ *Le Mans - Rue d'Arromanches - Rue de l'Avenir*

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée sur ce secteur afin de permettre la densification de ce terrain aujourd'hui sous occupé, en tenant compte de la topographie marquée du site.

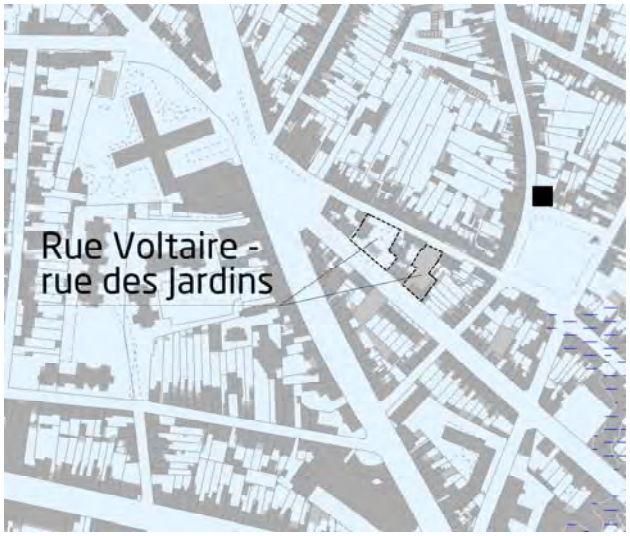
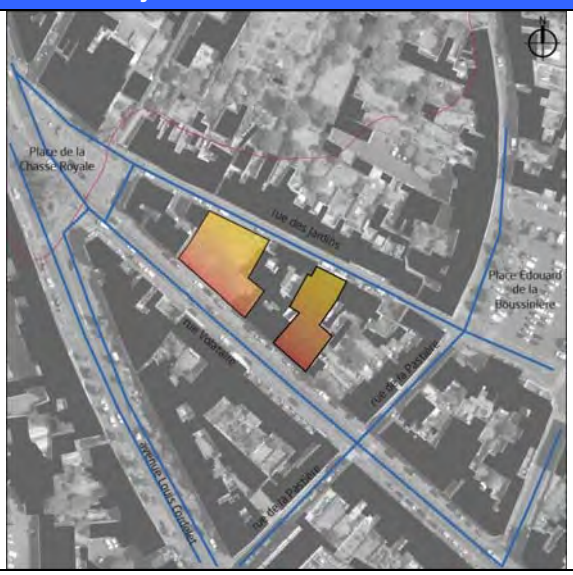
Couvrant environ 6 000 m², l'OAP prévoit la réalisation d'un minimum de 15 logements.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification	Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Rue d'Arromanches - Rue de l'Avenir APRES modification
	

▶ *Le Mans - Rue Voltaire-rue des Jardins*

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée sur ce secteur afin d'inciter au renouvellement de sites désaffectés en lien avec le réaménagement de la rue Voltaire.

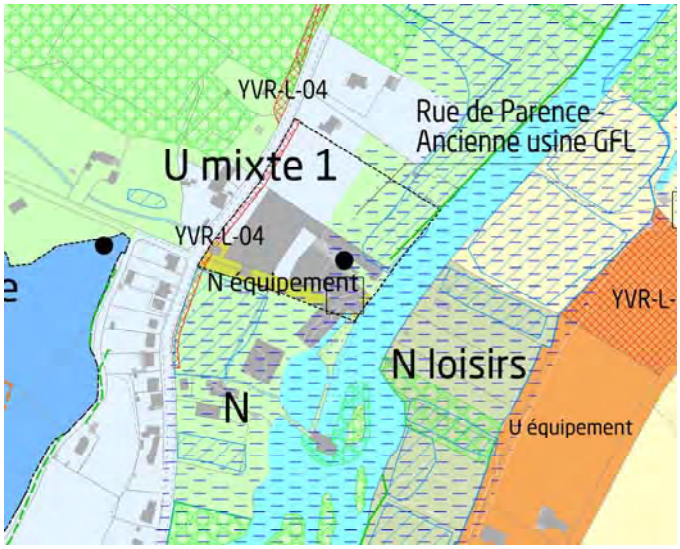
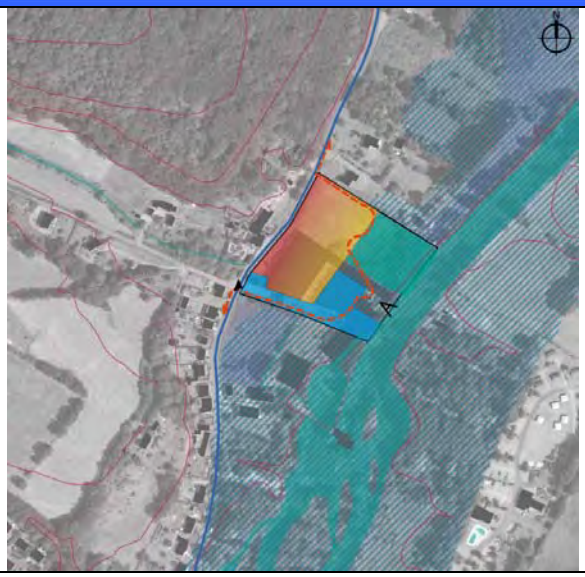
Couvrant environ 1430m², l'OAP prévoit la réalisation d'un minimum de 15 logements.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification	Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Rue Voltaire - rue des Jardins APRES modification
	

▶ *Yvré L'Évêque – Rue de Parence – Ancienne usine GFL*

Le site de l'ancienne usine GFL constitue une friche industrielle. La démolition de cette friche permettra la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat. Le site étant partiellement constructible, cette opération s'accompagnera de la préservation d'espaces naturels et de la protection et la réhabilitation du patrimoine industriel existant.

Afin de répondre à ces objectifs et d'assurer la qualité de l'aménagement futur de ce site, il est proposé de créer d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « YVRÉ L'ÉVÊQUE – RUE DE PARENCE – ANCIENNE USINE GFL ».

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Pièce n°8.3 -Yvré l'Evêque - OAP de secteurs APRES modification
	

4.b - Suppression d'OAP sectorielles

8 OAP sectorielles sont supprimées :

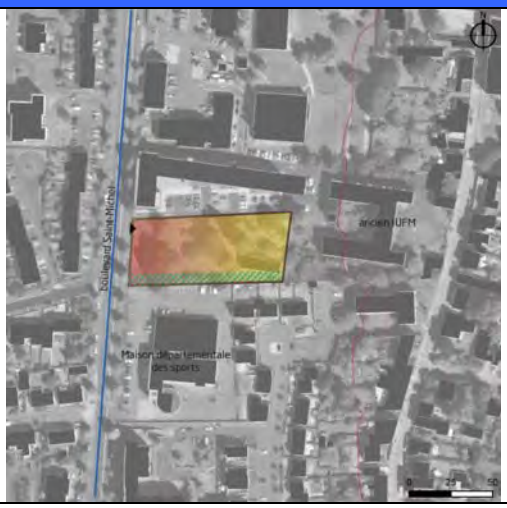
- Coulaines - ancien IUFM
- Coulaines - rue du Pavillon
- Le Mans - Normandie Niemen
- Le Mans - Gay Lussac
- Mulsanne - Prévert
- Mulsanne - la Paumerie
- Rouillon - rue de la mairie
- Yvré l'Evêque - rue de Parence

Ces suppressions ont des incidences sur les pièces suivantes :

- Pièce n°8.3 - OAP de secteurs
- Pièce n°12.6 - Plan de zonage général de Coulaines
- Pièce n°12.10 - Plan de zonage général du Mans
- Pièce n°12.11 - Plan de zonage général de Mulsanne
- Pièce n°12.13 - Plan de zonage général de Rouillon
- Pièce n°12.19 - Plan de zonage général d'Yvré l'Evêque

▶ *Coulaines - Ancien IUFM*

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Ancien IUFM AVANT modification



Il est proposé de supprimé l'OAP Ancien IUFM. Cette suppression permet de répondre à un besoin en équipement sur le secteur en lien avec les projets du département, la vocation de la zone n'est donc plus liée au logement.

▶ *Coulaines - Rue du Pavillon*

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Rue du Pavillon AVANT modification

Le secteur rue du Pavillon est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les autorisations d'urbanisme ayant été délivrées sur l'ensemble du secteur et les travaux de construction ayant débuté, il n'y a plus nécessité de maintenir cette OAP. Il est donc proposé de la supprimer.

▶ *Le Mans - Normandie Niemen*

Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Normandie Niemen AVANT modification

Le secteur Normandie Niemen est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les autorisations d'urbanisme ayant été délivrées sur l'ensemble du secteur dont l'aménagement débutera prochainement, il n'y a plus nécessité de maintenir cette OAP. Il est donc proposé de la supprimer.

▶ *Le Mans - Gay Lussac*

Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Gay Lussac AVANT modification

Le secteur Gay Lussac est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prévoit la réalisation d'un minimum de 8 logements sur environ 2 000 m².

En raison de la topographie (pente marquée) et de la présence d'une végétation à conserver, le secteur se révèle difficilement aménageable. Il est donc proposé de supprimer l'OAP et de mettre en place une trame paysagère à protéger.

▶ *Mulsanne – Prévert*

Pièce n°8.3 - Mulsanne – OAP Prévert AVANT modification

Le secteur Jacques Prévert 2 est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les aménagements étant réalisés, il n'y a plus nécessité de maintenir cette OAP. Il est donc proposé de la supprimer. La zone 1AU mixte sera également remplacée par la zone Umixte 1,

▶ *Mulsanne – La Paumerie*

Pièce n°8.3 - Mulsanne – OAP La Paumerie AVANT modification

Ce secteur est refermé à l'urbanisation. L'OAP correspondante est donc supprimée.
Il est également prévu de le reclasser en zone A1 et Umixte 1 pour partie.

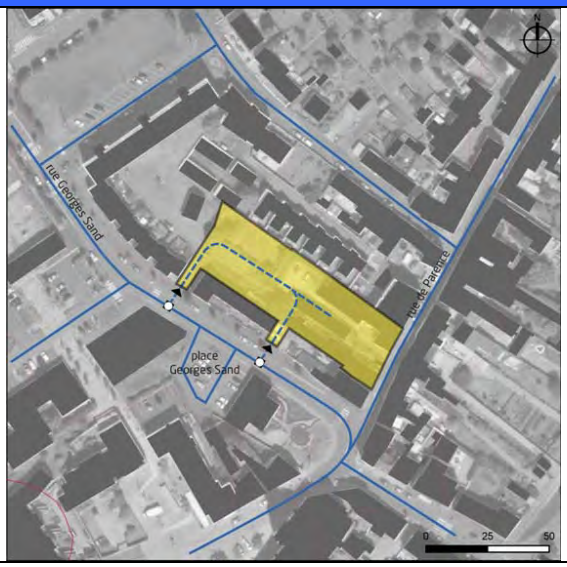
▶ *Rouillon – Rue de la Mairie*

Pièce n°8.3 - Rouillon - OAP Rue de la Mairie AVANT modification

Il est proposé de supprimer l'OAP rue de la Mairie afin d'éviter que la densification du secteur n'aggrave les problèmes de sécurité et d'encombrement de la circulation sur la rue de la mairie.

▶ *Yvré L'Évêque – rue de Parence*

Pièce n°8.3 - Yvré L'Évêque - OAP de secteurs avant modification



La mutation de ce foncier étant très incertaine et afin de préserver les activités existantes, il est proposé de supprimer les orientations d'aménagement couvrant ce secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle.

4.c - Modifications d'OAP sectorielles existantes

Ajustements d'ordre général

L'ensemble des OAP sont revues sur deux points :

- La nature du risque retrait-gonflement des argiles est mise à jour suite à la mise à jour de la base de données de ce risque.

- Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales et de raccordement aux réseaux d'assainissement sont apportées afin de clarifier les attendus de la collectivité sur chaque secteur d'OAP.

Ajustements en lien avec l'avancement des études de Schémas Directeurs d'Assainissement

Afin de prendre en compte le calendrier des études des Schémas directeurs d'assainissement en cours sur certaines communes, la programmation de certaines OAP est revue comme suit :

Commune	OAP	Programmation AVANT modification	Programmation APRES modification
Aigné	Maquère	Avant 2025	A partir de 2023
Aigné	La Métairie	Avant 2025	Une première tranche (15 lots) avant 2023 Une seconde tranche après 2023
Fay	Champ de Saint-Pierre	Avant 2025	A partir de 2024
Fay	Le Parc	Avant 2025	Partie Est : à partir de 2024
Fay	Le Parc	Avant 2025	Partie Ouest : à partir de 2025
La Milesse	Ilot Boulangerie	Env 10 logements sur la période 2022-2024 Env 10 logements sur la période 2025-2027	A partir de 2025
La Milesse	Impasse des Surgetières	Env 10 logements sur la période 2019-2021 Env 10 logements sur la période 2022-2024	Avant 2023
La Milesse	Le Grand Pré	Sans objet	Après 2023
Pruillé Le Chétif	La Bujerie	Indéterminé	A partir de 2024
Ruaudin	Allée de La Vallée - La Papinière	Avant 2025	Après 2025
Ruaudin	Route de Mulsanne	Sans objet	Après 2025
Ruaudin	Rue des Primevères	Sans objet	Après 2025
Ruaudin	Rue des Taillis	Avant 2025	Après 2025
Ruaudin	ZAC du Grand Plessis	Sans objet	Secteur centre-bourg : Avant 2025 Secteurs Sud-Est et des hameaux : Après 2025
St-Saturnin	Les Morinières	Avant 2025	Après 2023
St-Saturnin	Les Surgettières	Avant 2025	Avant 2023
St-Saturnin	Piessard / Petit-Renaud	Sans objet	A partir de 2024

Ajustements particuliers

Au-delà de ces ajustements d'ordre général, il est proposé de modifier 33 OAP sectorielles :

- Arnage – La Héronnière
- Chaufour Notre Dame – Chemin de la chapelle
- Chaufour Notre Dame – rue du Chêne vert
- Chaufour Notre Dame – Sud route du Mans
- Chaufour Notre Dame – Le Petit Plessis
- Champagné – rue Saint-Exupéry
- Champagné – Vaudrou III
- Coulaines – Espace vert avenue de la Closerie
- Coulaines - Belle Ile
- Coulaines – Bel Air – rue Victor Schoelcher
- Fay – Le Parc
- La Chapelle Saint-Aubin - Sud du Bourg
- Le Mans – Avenue Georges Durand – rue de Laigné
- Le Mans – ZAC de la Cartoucherie
- Le Mans – Chemin de l'Être des Prés
- La Milesse – Ilot Boulangerie
- La Milesse – Impasse des Surgettières
- La Milesse – Le Grand Pré
- Pruillé-le-Chétif – La Forfaitière
- Rouillon – Sud de l'Orée des Bourdonnières
- Ruaudin - La Vallée
- Ruaudin – La Papinière
- Ruaudin - La Touchette
- Ruaudin – ZAC du Grand Plessis
- Saint Georges du Bois – Les Hayes
- Saint Georges du Bois – Les Noyers
- Saint Georges du Bois – Val de l'Orne
- Sargé-lès-Le Mans – Hameau Saint-Roch
- Sargé-lès-Le Mans – Le Pâtis
- Trangé - ZAC multi-sites secteur La Perrière
- Trangé - ZAC multi-sites secteur Le Roux
- Yvré l'Evêque – Beaulieu
- Yvré l'Evêque – ZAC Halle de Brou - Route de Charot

Ces modifications sont relatives à, selon les cas :

- la programmation,
- le périmètre,
- les principes et le schéma d'aménagement,
- les modalités de réalisation (précision sur les secteurs concernés par des ZAC, PUP, ...).

Elles ont des incidences sur les pièces suivantes :

- Pièce n°8.3 – OAP de secteurs
- Pièce n°12.6 – Plan de zonage général de Coulaines
- Pièce n°12.14 – Plan de zonage général de Ruaudin

▶ *Arnage – La Héronnière*

Cette opération sera réalisée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Pour une meilleure information du public sur cet aménagement, il est proposé de le préciser dans l'OAP.

Pièce n°8.3 - Arnage – OAP La Héronnière - Extrait AVANT Modification

Programmation

Forme urbaine	Petits collectifs, bâtiments intermédiaires, maisons individuelles groupées, maisons individuelles
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Planning prévisionnel	2022-2024 : une centaine de logements 2025-2027 : une centaine de logements

Pièce n°8.3 - Arnage – OAP La Héronnière - Extrait APRES Modification

Programmation

Forme urbaine	Petits collectifs, bâtiments intermédiaires, maisons individuelles groupées, maisons individuelles
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Planning prévisionnel	2022-2024 : une centaine de logements 2025-2027 : une centaine de logements

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

▶ *Champagné – rue Saint-Exupéry*

L'OAP prévoit la réalisation de 4 logements sur ce secteur. Compte tenu des difficultés de gestion des eaux pluviales, le nombre de logements minimum est réduit à 3.

Pièce n°8.3 – Champagné – OAP Rue Saint-Exupéry – Extrait AVANT Modification	Pièce n°8.3 – Champagné – OAP Rue Saint-Exupéry – Extrait APRES Modification
▶ Nombre de logements minimum : 4	▶ Nombre de logements minimum : 4 3

▶ *Champagné – Vaudrou III*

Cette opération sera réalisée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Pour une meilleure information du public sur cet aménagement, il est proposé de le préciser dans l'OAP.

Pièce n°8.3 - Champagné – OAP Vaudrou III – Extrait AVANT Modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et intermédiaire/collectif
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30 % minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025 Son emprise étant importante, sa réalisation est prévue en plusieurs tranches (5 années de production).

La mise en œuvre de cette opération se fera après engagement des travaux correcteurs sur l'unité de traitement.

Pièce n°8.3 - Champagné – OAP Vaudrou III – Extrait APRES Modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et intermédiaire/collectif
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30 % minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025 Son emprise étant importante, sa réalisation est prévue en plusieurs tranches (5 années de production).

La mise en œuvre de cette opération se fera après engagement des travaux correcteurs sur l'unité de traitement.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

▶ *Chaufour-Notre-Dame – Chemin de La Chapelle*

Afin de s'assurer des bonnes conditions de desserte de ce futur projet, il est proposé de conditionner l'urbanisation de ce secteur au réaménagement du chemin de La Chapelle et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Pièce n°8.3 – Chaufour Notre Dame – OAP Chemin de la Chapelle - Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé

Pièce n°8.3 – Chaufour Notre Dame – OAP Chemin de la Chapelle – Extrait APRES modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Indéterminé

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au réaménagement du chemin de La Chapelle et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

▶ *Chaufour-Notre-Dame – Rue du Chêne Vert*

Le projet propose une modification de la localisation du secteur à plus forte densité en entrée d'opération pour tenir compte du souhait de la collectivité de renforcer la densité du bourg-rue. Cette orientation est précisée dans les principes d'aménagement et le schéma d'aménagement est modifié.

Il est également apporté une précision sur la liaison douce à créer en fond d'opération avec l'espace vert communal situé au Nord-Est afin de proposer des chemins sécurisés vers les transports en commun (arrêt de bus « Les Gravillons » situé le long de la route Nationale).

Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - OAP Rue du Chêne Vert - AVANT modification	Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - OAP Rue du Chêne Vert - APRES modification
Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait APRES modification**
Principes d'aménagement Le projet permettra de développer de l'habitat individuel. Une densité plus importante pourra être recherchée en lien avec l'aménagement de la placette à prévoir à l'extrémité de l'impasse entrée d'opération.	**Principes d'aménagement** Le projet permettra de développer de l'habitat individuel. Une densité plus importante pourra être recherchée en ~~lien avec l'aménagement de la placette à prévoir à l'extrémité de l'impasse~~ entrée d'opération. Une liaison douce sera à aménager en limite Nord-Est du site de façon à créer un chemin sécurisé et direct vers l'arrêt de bus « Les Gravillons » en traversant l'espace vert communal.

▶ *Chaufour-Notre-Dame – Sud Route du Mans*

Le projet propose une mise en cohérence de l'OAP « Le Petit Plessis » avec l'OAP « Sud route du Mans » concernant un principe de liaison viaire à créer : suppression de la liaison viaire entre les deux sites et maintien de la seule liaison piétonne.

Des précisions sont également inscrites sur les futures études d'aménagement de voirie à prévoir afin de tenir compte de l'augmentation de la circulation au carrefour route Nationale / rue du Clos du Verger.

Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - OAP Sud Route du Mans - AVANT modification	Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - OAP Sud Route du Mans - APRES modification
Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - Sud Route du Mans - Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 - Chaufour Notre Dame - OAP Sud Route du Mans - Extrait APRES modification**
Principes d'aménagement Le site sera desservi par une voie depuis la rue du Clos du Verger. Elle pourra à terme déboucher sur la voirie aménagée dans le cadre du projet du Petit Plessis. Elle permettra de desservir des parcelles en deuxième rideau, ainsi que les logements existants.	**Principes d'aménagement** Le site sera desservi par une voie depuis la rue du Clos du Verger. ~~Elle pourra à terme déboucher sur la voirie aménagée dans le cadre du projet du Petit Plessis.~~ Elle permettra de desservir des parcelles en deuxième rideau, ainsi que les logements existants. L'aménagement d'un carrefour entre la route Nationale et la rue du Clos du Verger sera étudié.

▶ *Chaufour-Notre-Dame – Le Petit Plessis*

Afin de mieux s'adapter aux ménagements réalisés dans le lotissement adjacent « Jardin du Plessis » et à la topographie du site, il est proposé de supprimer le principe de voie à créer dans le secteur « Le Petit Plessis » en vue d'une meilleure cohérence urbaine entre les deux opérations.

Une erreur est également corrigée dans les principes d'aménagement de voirie (mauvais noms de rue).

Pièce n°8.3 – Chaufour Notre Dame – OAP Le Petit Plessis - AVANT modification	Pièce n°8.3 – Chaufour Notre Dame – OAP Le Petit Plessis - APRES modification

Pièce n°8.3 – Chaufour Notre Dame – OAP Le Petit Plessis – Extrait AVANT modification

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie principale inter quartier qui reliera la rue des Millepertuis à l'Ouest au chemin de La Chapelle à l'Est. Elle permettra ainsi de désenclaver le lotissement « Le Jardin du Plessis ». Le tracé de cette voie s'appuiera le plus possible sur les courbes de niveau pour faciliter la desserte des parcelles. La rue des Campanules pourra également être prolongée pour desservir des habitations. Le développement de cette zone d'extension est conditionné à la réalisation des travaux de re-profilage du chemin de La Chapelle et à l'aménagement du carrefour entre cette voie et la route départementale.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Ces orientations pourront être revues en fonction du résultat des études de sol.

Pièce n°8.3 – Chaufour Notre Dame – OAP Le Petit Plessis - Extrait APRES modification

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie principale inter quartier qui reliera l'opération au lotissement « Le Jardin du Plessis » situé à l'Ouest. Le tracé de cette voie s'appuiera le plus possible sur les courbes de niveau pour faciliter la desserte des parcelles. Le développement de cette zone d'extension est conditionné à la réalisation des travaux de re-profilage du chemin de La Chapelle et à l'aménagement du carrefour entre cette voie et la route départementale..

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Ces orientations pourront être revues en fonction du résultat des études de sol.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au réaménagement du chemin de La Chapelle et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

▶ *Coulaines – Espace vert Avenue de la Closerie*

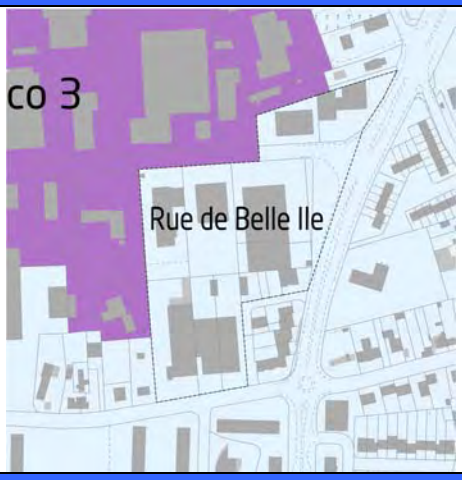
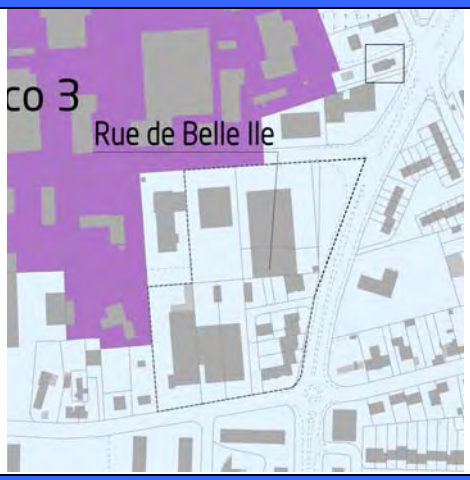
L'OAP prévoit la réalisation de 4 logements sur ce secteur. Compte tenu des difficultés de gestion des eaux pluviales, le nombre de logements minimum est réduit à 3.

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Espace vert Avenue de la Closerie - Extrait AVANT Modification	**Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Espace vert Avenue de la Closerie - Extrait APRES Modification**
▶ Nombre de logements minimum : 4	▶ Nombre de logements minimum : ~~4~~ 3

▶ *Coulaines - Belle-île*

Il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP Belle-Île en excluant des futurs aménagements les espaces qui ont déjà fait l'objet d'une mutation (commerces et activités de stockage) et qui n'ont plus pour vocation d'accueillir du logement.

Le périmètre est élargit sur la partie Sud Est afin d'inclure le potentiel foncier à long terme que représente les commerces.

Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général AVANT modification	**Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification**
	
Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Belle Ile AVANT modification	**Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Belle Ile APRES modification**
Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Belle Ile - Extrait AVANT Modification	**Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Belle Ile - Extrait APRES Modification**
▶ Superficie : 2,7 ha ▶ Zonage : U mixte 1 ▶ Nombre de logements minimum : 90	▶ Superficie : ~~2,7 ha~~ 2,2ha ▶ Zonage : U mixte 1 ▶ Nombre de logements minimum : ~~90~~ 80

▶ *Coulaines – Bel Air - rue Victor Schoelcher*

L'OAP prévoyait que l'aménagement de ce site se fasse :

- soit en lien avec la création de l'équipement SAS *(Structure d'Accompagnement à la Sortie),*
- soit, si celui-ci n'était pas réalisé, après l'urbanisation du secteur de La Pointe II sur Sargé-lès-Le Mans.

L'équipement SAS étant en cours de construction, les aménagements peuvent donc être effectués sur ce secteur.

De ce fait, il est proposé de supprimer le conditionnement de l'urbanisation de ce secteur à la réalisation de La Pointe II.

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - rue Victor Schoelcher - Extrait AVANT Modification	Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - rue Victor Schoelcher - Extrait APRES Modification
Programmation Equipement public Artisanat / Industrie/ Commerces / bureaux L'aménagement de ce site se fera en lien avec la création de l'équipement SAS (Structure d'Accompagnement à la Sortie). Dans le cas où ce dernier ne serait pas réalisé, l'aménagement du secteur sera programmé après l'urbanisation du secteur « La Pointe II » sur Sargé-lès-Le Mans ou dans le cas d'un besoin de foncier exceptionnel pour une entreprise sur l'ensemble de l'emprise.	**Programmation** Equipement public Artisanat / Industrie/ Commerces / bureaux L'aménagement de ce site se fera en lien avec la création de l'équipement SAS (Structure d'Accompagnement à la Sortie). ~~Dans le cas où ce dernier ne serait pas réalisé, l'aménagement du secteur sera programmé après l'urbanisation du secteur « La Pointe II » sur Sargé-lès-Le Mans ou dans le cas d'un besoin de foncier exceptionnel pour une entreprise sur l'ensemble de l'emprise.~~

▶ *Fay - Le Parc*

Il est proposé de mentionner l'existence d'une haie protégée en limite Sud-Est du site, à la fois dans les principes et le schéma d'aménagement de l'OAP.

Par ailleurs, la desserte viaire et les liaisons douces traversant le site sont ajustés suite à l'avancement des études urbaines en cours qui permettent de préciser les principes d'aménagement.

Pièce n°8.3 - Fay - OAP Le Parc AVANT modification	**Pièce n°8.3 - Fay - OAP Le Parc APRES modification**
Pièce n°8.3 - Fay - OAP Le Parc Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 - Fay - OAP Le Parc Extrait APRES modification**
Principes d'aménagement - L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie très marquée et s'intégrer aux constructions existantes sur ses abords. - Le site sera desservi par une voie aménagée dans la continuité de l'allée des Jardins du Vicariat et qui débouchera sur la RD 50 bis à l'entrée Ouest du bourg. Les accès aux constructions existantes seront conservés ou réaménagés. - L'actuel chemin carrossable du Perray pourra être aménagé en cheminement doux afin de relier ce secteur à la zone de loisirs et aux équipements au Sud. Il pourra être prolongé au Nord vers l'allée de La Treille pour desservir les habitations présentes.	**Principes d'aménagement** - L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie très marquée et s'intégrer aux constructions existantes sur ses abords. Elle devra tenir compte de la haie protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. - ~~Le~~ La partie Est du site sera principalement desservie par une voie aménagée dans la continuité de l'allée des Jardins du Vicariat. Un terrain plus au Nord sera desservi par l'allée de La Treille. - La partie Ouest sera desservie par une voie créée dans la continuité du chemin du Perray, qui reprendra le chemin de La Groie du Parc et débouchera sur la RD 50 bis à l'entrée Ouest du bourg. Les accès aux constructions existantes seront conservés ou réaménagés. Cette desserte devra également tenir compte de la possibilité d'urbaniser à termes le secteur « La Groie du Parc ». - L'actuel chemin carrossable du Perray pourra être aménagé pour partie en cheminement doux afin de relier ce secteur à la zone de loisirs et aux équipements au Sud. Il pourra être prolongé au Nord vers l'allée de La Treille pour desservir les habitations présentes. Une liaison vers l'allée des Jardins du Vicariat sera également à prévoir.

▶ *La Chapelle Saint-Aubin - Sud du Bourg*

Cette opération sera réalisée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Pour une meilleure information du public sur cet aménagement, il est proposé de le préciser dans l'OAP.

Considérant les réflexions en cours sur ce site, il est proposé de supprimer la référence à la liaison avec la rue de Rome, celle-ci étant en cours de questionnement.

Pièce n°8.3 - La Chapelle Saint Aubin - OAP Sud du Bourg AVANT modification	Pièce n°8.3 - La Chapelle Saint Aubin - OAP Sud du Bourg APRES modification
Pièce n°8.3 - La Chapelle Saint Aubin - OAP Sud du Bourg - Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 - La Chapelle Saint Aubin - OAP Sud du Bourg - Extrait APRES modification**
Principes d'aménagement La partie Ouest du site sera desservie par une trame viaire s'articulant sur un axe principal créé dans le prolongement de la rue de Paris et débouchant rue Véron de Forbonnais. Cet axe aura une fonction de voie inter-quartier afin de délester une partie du trafic de transit du cœur de bourg. Des voies secondaires irrigueront ce secteur avec notamment un raccordement à la rue de Rome. Des amorces de voie en attente seront prévues pour une éventuelle urbanisation à plus long terme vers l'Ouest. Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement du croisement entre les futures voies et le chemin creux du Calvaire au Nord-Ouest.	**Principes d'aménagement** La partie Ouest du site sera desservie par une trame viaire s'articulant sur un axe principal créé dans le prolongement de la rue de Paris et débouchant rue Véron de Forbonnais. Cet axe aura une fonction de voie inter-quartier afin de délester une partie du trafic de transit du cœur de bourg. Des voies secondaires irrigueront ce secteur ~~avec notamment un raccordement à la rue de Rome~~. Des amorces de voie en attente seront prévues pour une éventuelle urbanisation à plus long terme vers l'Ouest. Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement du croisement entre les futures voies et le chemin creux du Calvaire au Nord-Ouest

▶ *La Milesse – Ilot Boulangerie*

La commune s'interroge sur la possibilité d'intégrer des professions médicales, paramédicales et libérales sur ce secteur en cœur du bourg, au regard des besoins de la population en matière d'équipement de santé.

Il est donc proposé de mentionner dans le tableau de programmation la possibilité d'intégrer des professions de santé en rez-de-chaussée.

En outre, considérant les formes urbaines envisagées, il apparait difficile de diviser la réalisation de cette opération en deux phases. Le phasage prévisionnel est donc revu.

Pièce n°8.3 – La Milesse – Ilot Boulangerie - Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec éventuellement des locaux commerciaux, ~~ou~~ bureaux ou professions de santé au rez-de-chaussée
Statut d'occupation	80 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	- environ 10 logements sur la période 2022-2024 - environ 10 logements sur la période 2025-2027

Pièce n°8.3 – La Milesse – Ilot Boulangerie – Extrait APRES modification

Programmation

Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec éventuellement des locaux commerciaux, ~~ou~~ bureaux ou professions de santé au rez-de-chaussée
Statut d'occupation	80 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	~~- environ 10 logements sur la période 2022-2024~~ ~~- environ 10 logements sur la période 2025-2027~~ A partir de 2025

▶ *La Milesse – Impasse des Surgettières*

Des précisions sont apportées sur le raccordement au réseau d'assainissement sur ce secteur, en ajoutant la possibilité de se raccorder sur la parcelle ZO193 au Nord de l'ancien garage.

Afin d'éviter une trop forte circulation dans ces rues, la possibilité d'un bouclage avec les rues des Surgettières et de la Terroirie est supprimée.

Au regard de l'environnement bâti, afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans ce quartier pavillonnaire et de maintenir une entrée de village aérée le long de la rue du Mans :

- les formes urbaines attendues (Maisons individuelles) sont précisées pour la partie Sud de l'impasse des Surgettières,
- le pourcentage de logements économes en espace (< 400 m²) est revu de 100% à 80%.

En outre, pour tenir compte du souhait de réaliser une opération d'ensemble sur le secteur et de la possibilité de réaliser davantage de logements sur la partie de l'ancien garage, le phasage prévisionnel est revu.

Enfin, aux vues des difficultés de desserte par les réseaux, l'urbanisation de ce site est conditionnée à la réalisation des réseaux nécessaires.

Pièce n°8.3 - La Milesse - Impasse des Surgettières - Extrait AVANT modification

Caractéristiques du site	
Raccordement aux réseaux	La mise en œuvre d'un ou plusieurs programmes de logements sur ce site nécessitera une extension des réseaux impasse des Surgettières.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par l'impasse des Surgettières. Cette voie sera à réaménager et à poursuivre jusqu'à la RD 304. Un bouclage avec les voies existantes, et notamment les rues des Surgettières et de La Terroirie, sera étudié. Le carrefour RD 304 / impasse des Surgettières devra être sécurisé. Les terrains plus enclavés au Sud-Ouest pourront être desservis par une voie en impasse.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles et/ou groupées
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100%
Phasage prévisionnel	- environ 10 logements sur la période 2019-2021 - environ 10 logements sur la période 2022-2024 (emprise correspondant à l'emprise du garage, qui après délocalisation de l'activité devra être dépolluée)

Pièce n°8.3 - La Milesse - Impasse des Surgettières - Extrait APRES modification

Caractéristiques du site	
Raccordement aux réseaux	La mise en œuvre d'un ou plusieurs programmes de logements sur ce site nécessitera une extension des réseaux impasse des Surgettières. Le raccordement de l'ensemble du périmètre de l'OAP au réseau d'eaux usées pourra également se faire en servitude sur la parcelle ZO193. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales pourra se faire par cette même parcelle ou par la rue du Mans. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par l'impasse des Surgettières. Cette voie sera à réaménager et à poursuivre jusqu'à la RD 304. ~~Un bouclage avec les voies existantes, et notamment les rues des Surgettières et de La Terroirie, sera étudié.~~ Le carrefour RD 304 / impasse des Surgettières devra être sécurisé. Les terrains plus enclavés au Sud-Ouest pourront être desservis par une voie en impasse.

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles et/ou groupées sur l'ancien garage. Maisons individuelles sur la partie Sud de l'impasse des Surgettières.
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	~~100 %~~ 80 %
Phasage prévisionnel	~~- environ 10 logements sur la période 2019-2021~~ - ~~environ 10 logements sur la période 2022-2024 (emprise correspondant à l'emprise du garage, qui après délocalisation de l'activité devra être dépolluée)~~ Avant 2023

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation des réseaux nécessaires à la desserte du site.

▶ *La Milesse – Le Grand Pré*

Les investigations menées sur le site ont révélé la présence d'une zone humide à l'Est qui empêche de créer une voie structurante inter-quartier reliant la rue de Trangé et la rue Pierre Hamel. Seule une liaison douce est envisageable.

Les principes d'aménagement de l'OAP ainsi que le schéma d'aménagement sont donc modifiés afin de tenir compte de ce changement dans les principes de circulation.

Pièce n°8.3 - La Milesse - OAP Le Grand Pré AVANT modification	**Pièce n°8.3 - La Milesse - OAP Le Grand Pré APRES modification**
Pièce n°8.3 - La Milesse - OAP Le Grand Pré - Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 - La Milesse - OAP Le Grand Pré - Extrait APRES modification**
Principes d'aménagement Le site sera desservi par la route de Trangé et la rue Pierre Hamel. Il s'agit à terme de relier directement les entrées de bourgs par la rue de Trangé et par la rue du Mans. Cet axe sera à traiter comme une voie de type inter quartiers.	**Principes d'aménagement** Le site sera desservi par la route de Trangé ~~et la rue Pierre Hamel. Il s'agit à terme de relier directement les entrées de bourgs par la rue de Trangé et par la rue du Mans. Cet axe sera à traiter comme une voie de type inter-quartiers.~~

▶ *Le Mans – Avenue Durand – Rue de Laigné*

Le site est actuellement occupé par une activité artisanale liée au bâtiment.

La mise en œuvre du projet est possible en maintenant cette activité sous condition de :
- permettre la création de la voie Est/Ouest,
- sa bonne intégration dans l'environnement bâti.

Cette information est précisée dans l'OAP.

Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Avenue Durand - rue de Laigné - Extrait AVANT Modification	Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP Avenue Durand - rue de Laigné - Extrait APRES Modification
Principes d'aménagement Le projet proposera une offre variée de logements : il privilégiera une densité plus forte le long de l'avenue Georges Durand pour structurer cet axe et profiter de la proximité immédiate à l'arrêt « Goya » du tramway ; des formes urbaines moins denses s'implanteront dans le cœur d'îlot afin d'avoir une transition cohérente entre les bâtiments collectifs au Sud et le tissu de maisons individuelles au Nord.	**Principes d'aménagement** Le projet proposera une offre variée de logements : il privilégiera une densité plus forte le long de l'avenue Georges Durand pour structurer cet axe et profiter de la proximité immédiate à l'arrêt « Goya » du tramway ; des formes urbaines moins denses s'implanteront dans le cœur d'îlot afin d'avoir une transition cohérente entre les bâtiments collectifs au Sud et le tissu de maisons individuelles au Nord. L'activité présente sur le site peut être maintenue sous réserve de permettre la création de la voie Est/Ouest et d'une bonne intégration à l'environnement.

▶ *Le Mans – La Cartoucherie*

Le secteur de la Cartoucherie est aménagé dans le cadre d'une ZAC.
Afin de prendre en compte la présence de plusieurs stations d'hélianthème faux alysson dans le secteur, il est proposé de modifier les principes de voie à créer dans la partie Est.

Pour tenir compte du maintien et du développement futur de l'entreprise existante au Nord-Est, il est également proposé de relocaliser le point d'infiltration des eaux pluviales pour la partie Est de l'opération.

Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP La Cartoucherie AVANT modification	Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP La Cartoucherie APRES modification
Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP La Cartoucherie - Extrait AVANT Modification	**Pièce n°8.3 - Le Mans - OAP La Cartoucherie - Extrait APRES Modification**
Principes d'aménagement Le secteur est accessible depuis la rocade au Sud et la rue du Stade de Saint-Exupéry à l'Ouest. L'extension de la trame viaire réalisée sur la première tranche permettra de desservir le reste du secteur : le boulevard René Cassin et l'avenue Francisco Ferrer traverseront le site d'Ouest à l'Est jusqu'à la voie à créer en limite avec la voie ferrée, reliant à terme la rue du Polygone au Nord avec la rue de La Foucaudière au Sud-Est. Sur cette armature principale se grefferont les voies de desserte secondaires qui permettront d'assurer également la reprise et réaménagement d'une ruelle existante au Nord. Deux carrefours principaux seront à aménager. Deux espaces principaux de gestion des eaux pluviales se situent aux points bas du site : un bassin aménagé et paysagé au Nord-Ouest et un à créer à l'extrémité Nord-Est	**Principes d'aménagement** Le secteur est accessible depuis la rocade au Sud et la rue du Stade de Saint-Exupéry à l'Ouest. L'extension de la trame viaire réalisée sur la première tranche permettra de desservir le reste du secteur : le boulevard René Cassin et l'avenue Francisco Ferrer traverseront le site d'Ouest à l'Est jusqu'à la voie à créer ~~en limite avec la voie ferrée~~, reliant à terme la rue du Polygone au Nord avec la rue de La Foucaudière au Sud-Est. Sur cette armature principale se grefferont les voies de desserte secondaires qui permettront d'assurer également la reprise et réaménagement d'une ruelle existante au Nord. Deux carrefours principaux seront à aménager. Deux espaces principaux de gestion des eaux pluviales se situent aux points bas du site : un bassin aménagé et paysagé au Nord-Ouest et un à créer à ~~l'extrémité Nord-Est~~ proximité de la voie ferrée.

▶ *Le Mans – Chemin de l'Etre des prés*

Afin de garantir la bonne desserte viaire de ce secteur à vocation résidentielle, il est proposé de conditionner l'urbanisation de ce secteur au réaménagement du chemin de l'Être des Prés et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Pièce n°8.3 – Le Mans – OAP Chemin de l'Etre des Prés - Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	25% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	70% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Pièce n°8.3 – Le Mans – OAP Chemin de l'Etre des Prés – Extrait APRES modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	25% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	70% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au réaménagement du chemin de l'Être des Prés et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

▶ *Pruillé le chétif - La Forfaitière*

Sur le secteur de la Forfaitière, suite à des études de sol réalisées en février 2021 la zone humide est ajustée afin de correspondre à son périmètre réel. Cette zone humide est reportée dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Elle conduit à un léger déplacement de l'accès.

Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Forfaitière AVANT modification	Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Forfaitière APRES modification

▶ *Rouillon - Sud de l'Orée des Bourdonnières*

Il est proposé de rajouter une trame paysagère à créer sur la partie Nord du site pour limiter les vues vers les maisons existantes au Nord (lotissement de l'Orée des Bourdonnières).

Pièce n°8.3 - Rouillon - OAP Sud de l'Orée des Bourdonnières AVANT modification	Pièce n°8.3 - Rouillon - OAP Sud de l'Orée des Bourdonnières APRES modification
Pièce n°8.3 - Rouillon - OAP Sud de l'Orée des Bourdonnières - Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 - Rouillon - OAP Sud de l'Orée des Bourdonnières - Extrait APRES modification**
Principes d'aménagement /	**Principes d'aménagement** Une trame paysagère devra être créée au Nord pour limiter les vues vers les habitations existantes, elle sera suffisamment accessible pour permettre son entretien.

▶ *Ruaudin – Allée de la vallée et La Papinière*

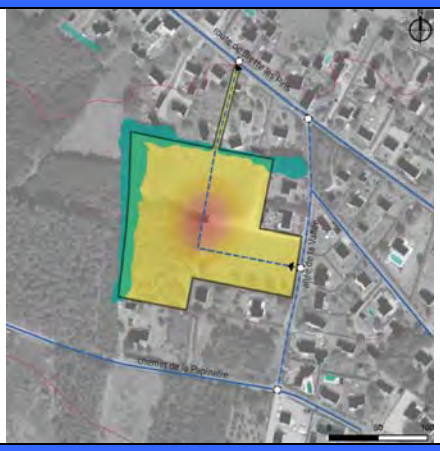
Ces secteurs sont limitrophes. Leur connexion nécessite l'acquisition de deux parcelles à usage d'habitation et de terrain de tennis. Cette possibilité n'a pas été retenue lors de l'élaboration du PLUcom, mais aujourd'hui, ce foncier devient mutable.

Afin d'assurer une cohérence d'aménagement entre ces deux secteurs et d'éviter la création de voies en impasse, notamment sur le chemin de la Papinière, il est proposé d'élargir le périmètre de l'OAP sur ces terrains et d'établir une seule et même OAP pour les deux secteurs à urbaniser. L'élargissement de ce secteur recouvre des terrains déjà artificialisés (terrain de tennis et jardin d'habitation).

Ces deux OAP (Allée de la Vallée et La Papinière) sont donc fusionnées pour ne former qu'un seul et même projet d'aménagement d'ensemble :

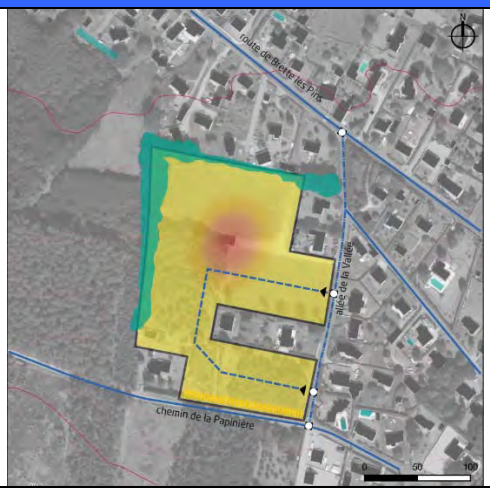
- La superficie du périmètre de l'OAP est élargie à 3,5 ha (au lieu de 2,4 et 0,5 ha initialement).
- Le nombre de logements minimum est de 53 logements (au lieu de 35 et 8), soit une densité maintenue de 15 logements / hectare.
- L'opération devra comprendre au moins 30% de logements aidés, soit 16 logements (au lieu de 7 initialement).

Pièce n°8.3 – Ruaudin – OAP Allée de la Vallée AVANT modification



Pièce n°8.3 – Ruaudin OAP Chemin de la Papinière AVANT modification

Pièce n°8.3 - Ruaudin – OAP Allée de la Vallée – La Papinière APRES modification



▶ *Ruaudin – La Touchette*

L'OAP du secteur de La Touchette prévoit une programmation de 100% de logements aidés.

Cette disposition rend difficile la mise en œuvre de ce projet.

Aussi, afin de conserver une mixité de logements, il est proposé de diminuer à 30% le nombre de logements aidés exigés (soit 4 logements minimum au lieu de 10).

Dans le respect du Programme Local d'Habitat, les 7 logements aidés supprimés seront reportés sur les secteurs à urbaniser « Allée de la Vallée – La Papinière » où il sera également demandé 30% de logements aidés.

Pièce n°8.3 – Ruaudin – OAP La Touchette - Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	100 % logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Pièce n°8.3 – Ruaudin – OAP La Touchette - Extrait APRES modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel
Statut d'occupation	~~100 %~~ 30 % logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

► *Ruaudin – ZAC du Grand Plessis*

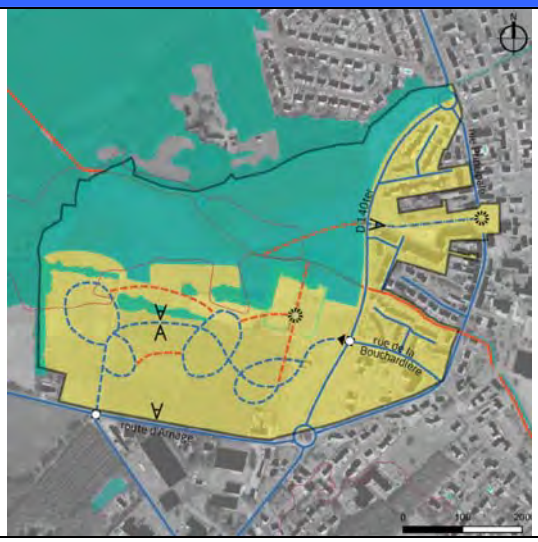
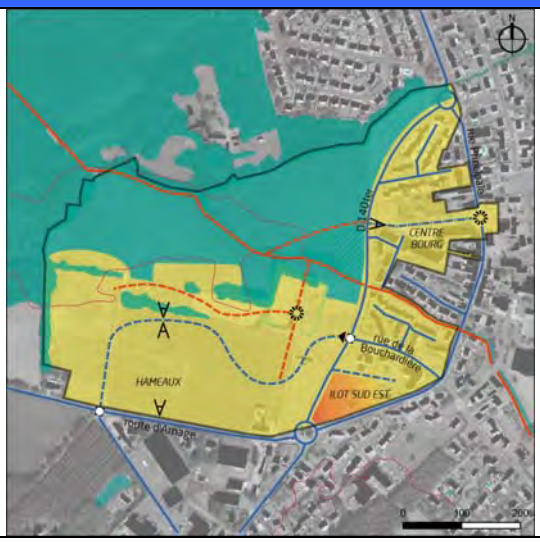
L'opération de la ZAC du Grand Plessis se décompose en 3 sites :
- le centre bourg (renouvellement urbain),
- l'ilot sud-est, entre la rue de la Bouchardière et la rue du Vieil Hêtre (renouvellement urbain),
- les hameaux sur la partie ouest (extension urbaine).

La définition du projet d'aménagement de ce secteur est en cours.

Le centre bourg et l'îlot sud-est regroupent des logements individuels, collectifs, intermédiaires. Ces derniers ayant été omis dans les formes urbaines programmées, ils sont donc ajoutés dans l'OAP.

L'"îlot sud, rue du Vieil Hêtre, constitue actuellement un secteur de maîtrise foncière privée. Il est proposé de préciser les orientations d'aménagement et de programmation sur cet ilot afin de conforter les objectifs à atteindre en termes de densité et de logements aidés sur l'ensemble de la ZAC.
Des précisions sont donc apportées sur la programmation de l'îlot sud-est avec la réalisation de 23 logements minimum dont la majorité en collectif comprenant :
- 30 % de logements aidés:
- 50 % de logements économes en espace

Enfin, le périmètre de la ZAC est corrigé et le tracé des voies à créer est ajusté et simplifié pour mieux s'adapter au projet.

Pièce n°8.3 – Ruaudin – OAP ZAC du Grand Plessis AVANT modification	Pièce n°8.3 – Ruaudin OAP ZAC du Grand Plessis APRES modification
	

Pièce n°8.3 – Ruaudin – OAP ZAC du Grand Plessis - Extrait AVANT modification

► Nombre de logements minimum :
- 45 sur 1,7 ha en centre-bourg (soit une densité de l'ordre de 26,5 logements / hectare)
- 250 sur 11,2 ha en extension à l'Ouest (soit une densité de l'ordre de 22,3 logements / hectare)

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	Cette opération correspondant à 8 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique. Elle fait l'objet d'un classement en zone : - 1 AU mixte sur 4,5 ha constructibles, soit environ 100 logements, qui seront réalisés dans une première tranche, - 2 AU sur 6,7 ha, soit environ 150 logements, et qui nécessitera une modification du PLU Communautaire.

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de Ruaudin.

Pièce n°8.3 - Ruaudin - OAP ZAC du Grand Plessis - Extrait APRES modification

- Nombre de logements minimum :
  - 45 sur 1,7 ha sur le secteur centre-bourg (soit une densité de l'ordre de 26,5 logements / hectare)
  - 23 sur 0,7 ha sur le secteur de l'îlot sud-est (soit une densité de l'ordre de 32 logements / hectare)
  - ~~250~~ 230 sur 11,2 ha sur le secteur des hameaux en extension à l'Ouest (soit une densité de l'ordre de ~~22,3~~ 22 logements / hectare)

Programmation

Secteur centre bourg

Forme urbaine	Habitat dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Secteur sud-est - rue de la Bouchardière

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	75 %
Phasage prévisionnel	Après 2025

Secteur des hameaux

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %
Phasage prévisionnel	Après 2025 Cette opération correspondant à 8 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique. Elle fait l'objet d'un classement en zone : - 1 AU mixte sur 4,5 ha constructibles, soit environ 100 logements, qui seront réalisés dans une première tranche, - 2 AU sur 6,7 ha, soit environ 150 logements, et qui nécessitera une modification du PLU Communautaire.

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de Ruaudin.

▶ *Saint-Georges-du-Bois – Les Hayes*

Le nom du secteur est modifié en « Le Clos des Hayes », afin de le distinguer d'une opération voisine portant le même nom.

La programmation est ajustée afin de créer plus de mixité dans les types de logements au sein du même secteur : 90% de logements aidés sont exigés, au lieu de 100%.

Pièce n°8.3 – Saint-Georges-du-Bois – OAP Les Hayes - Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	100% de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

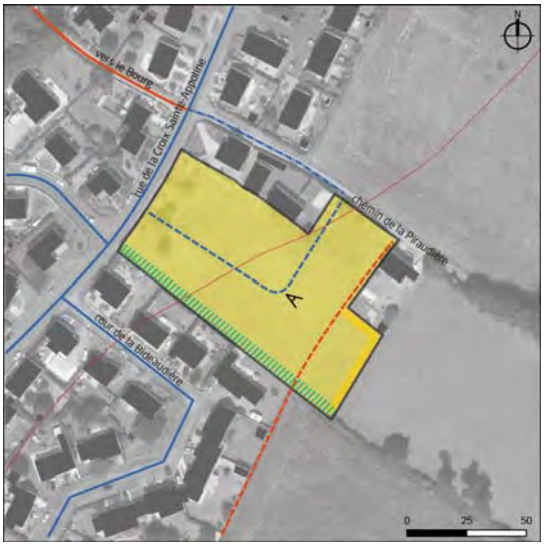
Pièce n°8.3 – Saint-Georges-du-Bois – OAP Le Clos des Hayes – Extrait APRES modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel dense
Statut d'occupation	~~100%~~ 90% de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

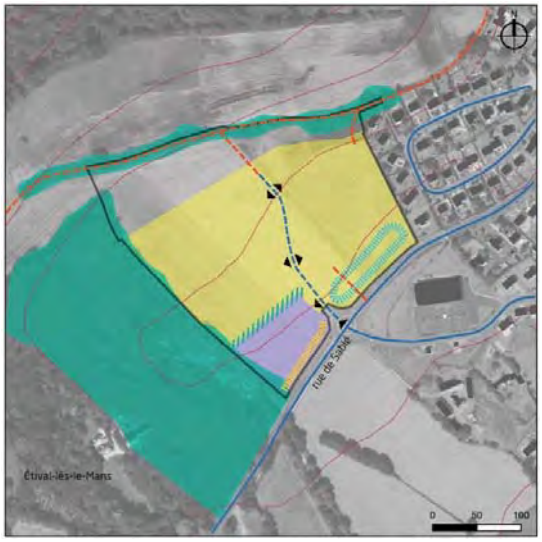
▶ *Saint-Georges-du-Bois – Les Noyers*

Les principes et le schéma d'aménagement de l'OAP sont modifiés pour prendre en compte la réalisation future du bouclage de la « Ronde verte » sur le chemin de La Piraudière.

Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - AVANT modification	Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - APRES modification
	
Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Les Noyers - Extrait APRES modification**
Principes d'aménagement Ce secteur se trouve à proximité d'un chemin piéton situé au Nord de la rue de La Croix Sainte-Appoline qui permet de rejoindre le centre-bourg. Un autre est en projet en limite Sud sur l'arrière du lotissement de La Bideaudière. Une liaison piétonne reliant ces deux chemins sera à prévoir.	**Principes d'aménagement** Ce secteur se trouve à proximité d'un chemin piéton situé au Nord de la rue de La Croix Sainte-Appoline qui permet de rejoindre le centre-bourg. Un autre est en projet en limite Sud sur l'arrière du lotissement de La Bideaudière. Une liaison piétonne reliant ces deux chemins sera à prévoir via le chemin rural de La Piraudière.

▶ *Saint-Georges-du-Bois – Val de l'Orne*

Les principes et le schéma d'aménagement de l'OAP sont modifiés pour tenir compte du passage de la zone 1AU éco 3 en 2AU. Cette modification du zonage au sein du périmètre de l'OAP permettra une réflexion globale sur la deuxième tranche de l'opération. Les mentions à la zone d'activité initialement prévue sont donc supprimées.

Pièce n°8.3 – Saint-Georges-du-Bois – OAP Val de l'Orne - AVANT modification	Pièce n°8.3 – Saint-Georges-du-Bois – OAP Val de l'Orne - APRES modification
	
Pièce n°8.3 – Saint-Georges-du-Bois – OAP Val de l'Orne - Extrait AVANT modification	**Pièce n°8.3 – Saint-Georges-du-Bois – OAP Val de l'Orne – Extrait APRES modification**
Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat, d'une petite zone d'activité mixte et d'un espace naturel de loisirs ▶ Secteur d'extension à vocation mixte mais principalement résidentielle ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309). ▶ Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle de loisirs et 0,7 ha en zone économique et 3,1 ha en 2AU. ▶ Zonage : 1 AU mixte, 1 AU éco 3, 2 AU, N loisirs ▶ Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare. **Principes d'aménagement** Le site sera desservi par une voie prenant accès depuis le giratoire existant rue de Sablé et formant un axe structurant pour les deux phases d'urbanisation (l'une à l'Ouest, l'autre à l'Est de cette voie). Chacune d'elles sera desservie par une voie en boucle depuis cet axe. Les croisements entre la voie centrale et les deux boucles seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs. Un accès autonome sera prévu pour la desserte de la zone d'activité au Sud. Les implantations des bâtiments d'activités devront également s'appuyer sur le relief existant et soigner les façades surplombant la rue de Sablé. La limite entre ce secteur et la zone résidentielle devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de garantir sa bonne insertion.	**Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat~~, d'une petite zone d'activité~~ mixte et d'un espace naturel de loisirs** ▶ Secteur d'extension à vocation ~~mixte mais principalement~~ résidentielle et mixte en bordure de la voie ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309). ▶ Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle de loisirs~~ et 0,7 ha en zone économique~~ et 3,1 ha en 2AU. ▶ Zonage : 1 AU mixte,~~ 1 AU éco 3~~, 2 AU, N loisirs ▶ Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare. **Principes d'aménagement** Le site sera desservi par une voie prenant accès depuis le giratoire existant rue de Sablé et formant un axe structurant pour les deux phases d'urbanisation (l'une à l'Ouest, l'autre à l'Est de cette voie). Chacune d'elles sera desservie par une voie en boucle depuis cet axe. Les croisements entre la voie centrale et les deux boucles seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs. ~~Un accès autonome sera prévu pour la desserte de la zone d'activité au Sud.~~ ~~Les implantations des bâtiments d'activités devront également s'appuyer sur le relief existant et soigner les façades surplombant la rue de Sablé. La limite entre ce secteur et la zone résidentielle devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de garantir sa bonne insertion.~~

▶ *Sargé-lès-Le Mans – Hameau Saint-Roch*

Ce hameau comprend deux secteurs « route du Ponceau » et « rue des Acacias ». L'OAP prévoit la création de 15 logements sans indiquer la répartition du nombre de logements sur chacun des secteurs. Il est proposé d'apporter des précisions sur ce point dans la programmation de l'OAP. Cette modification est liée à celle du règlement de la zone N hameau qui limite les divisions foncières à 4 lots maximum par unité foncière existante sauf dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La programmation est précisée en fonction des secteurs selon la répartition suivante :
- 9 logements minimum sur le secteur « route du Ponceau » ;
- 6 logements minimum sur le secteur « rue des Acacias ».

Pièce n°8.3 - Sargé-lès-Le Mans - OAP Hameau Saint-Roch - Extrait AVANT modification	Pièce n°8.3 - Sargé-lès-Le Mans - OAP Hameau Saint-Roch - Extrait APRES modification
▶ Nombre de logements minimum : 15	▶ Nombre de logements minimum : ~~15~~ - 9 sur le secteur de la route du Ponceau - 6 sur le secteur rue des Acacias

▶ *Sargé-lès-Le Mans – Le Pâtis*

Les principes d'aménagement de ce secteur prévoient une desserte du projet par une voie principale nord-sud reliant la rue des Cyclamens à la rue des Poiriers.

Une autre possibilité de desserte par le nord-ouest pourrait être envisagée suite à l'acquisition par Le Mans Métropole de la parcelle AC 205, 20 rue des Coquelicots.

Il est proposé d'ajouter l'option de cet accès dans les principes d'aménagement de l'OAP. Le schéma d'aménagement reste inchangé.

Pièce n°8.3 - Sargé-lès-Le Mans - OAP Le Pâtis - Extrait AVANT modification	Pièce n°8.3 - Sargé-lès-Le Mans - OAP Le Pâtis - Extrait APRES modification
Principes d'aménagement Le projet sera desservi par une voie principale reliant la rue des Cyclamens au Nord à la rue des Poiriers au Sud.	**Principes d'aménagement** Le projet sera desservi par une voie principale reliant la rue des Cyclamens au Nord et/ou la rue des Coquelicots à l'Ouest, à la rue des Poiriers au Sud.

▶ *Trangé – ZAC Multi-sites secteur La Perrière et secteur Le Roux*

Suite aux avancements dans la réalisation de la ZAC Multi-sites et aux difficultés de réalisation des objectifs en matière de logements rencontrées sur le secteur du Roux, il est proposé de redéfinir la programmation en logements entre les différents secteurs de cette ZAC, notamment pour garantir la réalisation des logements aidés.

Ainsi, sont proposées les modifications suivantes :

- la programmation de logements aidés prévue sur le secteur Le Roux, soit 25% minimum (environ 13 logements), est reportée sur le secteur Perrière qui n'intégrait pas de production de logements aidés.

- sur le secteur Le Roux, le nombre minimum de logements passe de 53 (18 logements / hectare) à 49 (16 logements / hectare). Pour compenser, le nombre minimum de logements sur le secteur Perrière passe de 47 (16 logements / hectare) à 53 (18 logements / hectare).

Pièce n°8.3 - Trangé - OAP La Perrière - Extrait AVANT modification

- Nombre de logements minimum : 47 (soit une densité de l'ordre de 16 logements / hectare)

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Cette opération correspondant à plus de 2 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique. Elle est programmée après le secteur Le Roux et celui du centre-bourg.

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée à la réalisation de travaux sur la STEP de Trangé

Pièce n°8.3 - Trangé - OAP La Perrière - Extrait APRES modification

- Nombre de logements minimum : ~~47 (soit une densité de l'ordre de 16 logements / hectare)~~ 53 (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare).

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	~~Sans objet~~ 25 % minimum de logements aidés.
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Cette opération correspondant à plus de 2 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique. Elle est programmée après le secteur Le Roux et celui du centre-bourg.

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée à la réalisation de travaux sur la STEP de Trangé

Pièce n°8.3 - Trangé - OAP Le Roux - Extrait AVANT modification

- Nombre de logements minimum : 53 (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare)

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	25% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Pièce n°8.3 - Trangé - OAP Le Roux - Extrait APRES modification

- Nombre de logements minimum : ~~53 (soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare)~~ 49 (soit une densité de l'ordre de 16 logements / hectare).

Programmation

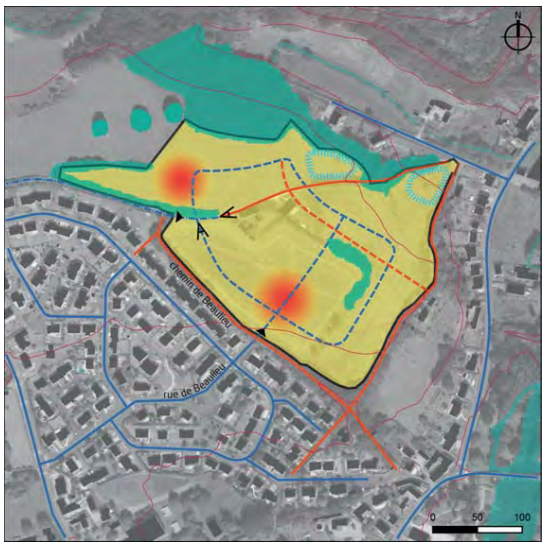
Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	~~25% minimum de logements aidés~~ Sans objet.
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30% minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

► *Yvré L'Évêque - Beaulieu*

Ce secteur recouvre une grande parcelle privée et des terrains de la commune.

Afin de s'assurer que les études et les aménagements soient cohérents entre eux et réalisés à l'échelle de la zone, il est proposé de conditionner l'urbanisation de ce secteur à la réalisation d'un projet d'aménagement couvrant l'ensemble de ce secteur.
Ce projet pourra être réalisé par tranches, en veillant à ce que chaque tranche comprenne 30% de logements aidés.

Une correction est également apportée sur le nom du chemin desservant le site. En effet, celui-ci est desservi au sud par le chemin du Pont de Pierre et non le chemin de Beaulieu.

Pièce n°8.3 - Yvré l'Evêque - OAP Beaulieu AVANT modification	Pièce n°8.3 - Yvré l'Evêque - OAP Beaulieu APRES modification
	

Pièce n°8.3 - Yvré l'Evêque - OAP Beaulieu - Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles denses et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 % minimum
Phasage prévisionnel	Environ 65 sur la période 2022-2024 Environ 65 sur la période 2025-2027

Pièce n°8.3 - Yvré l'Evêque - OAP Beaulieu - Extrait APRES modification

Programmation

Forme urbaine	Maisons individuelles denses, ~~et~~ intermédiaires et collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés En cas de réalisation par tranches, chaque tranche comprendra 30 % de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 % minimum
Phasage prévisionnel	Environ 65 sur la période 2022-2024 Environ 65 sur la période 2025-2027

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'études environnementales préalables et à la demande d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau portant sur l'ensemble du secteur.

Le projet d'aménagement retenu devra couvrir l'ensemble du secteur.

▶ *Yvré L'Évêque – ZAC Halle de Brou – Route de Charot*

L'aménagement de ce secteur est en cours.

L'aménagement de ce secteur est en cours. La programmation prévoit notamment des logements sous forme de petits collectifs. Cette forme urbaine ayant été omise dans la programmation de l'OAP, elle sera ajoutée.

Pièce n°8.3 – Yvré l'Evêque – OAP Halle de Brou - Route de Charot - Extrait AVANT modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et intermédiaires
Statut d'occupation	40% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Partie Est secteur « Halle de Brou » : 2020-2024 Partie Ouest secteur « Halle de Brou » : 2023-2027 Secteur « Route de Charot » en 2AU.

Pièce n°8.3 – Yvré l'Evêque – OAP Halle de Brou - Route de Charot – Extrait APRES modification

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense, ~~et~~ intermédiaires et petits collectifs
Statut d'occupation	40% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Partie Est secteur « Halle de Brou » : 2020-2024 Partie Ouest secteur « Halle de Brou » : 2023-2027 Secteur « Route de Charot » en 2AU.

5 - CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT

Présentation de l'outil règlementaire

Le Code de l'urbanisme ouvre la possibilité de prévoir en zones urbaines ou à urbaniser des OAP dites « de secteurs d'aménagement » qui s'appliquent seules, c'est-à-dire en l'absence de toute disposition du règlement sur le périmètre qu'elles couvrent (article R151-8 du Code de l'urbanisme).

Le Mans Métropole a fait le choix d'inscrire dans le PLUcom une OAP de secteur d'aménagement sur l'ancien site Engie, boulevard Anatole France au Mans.

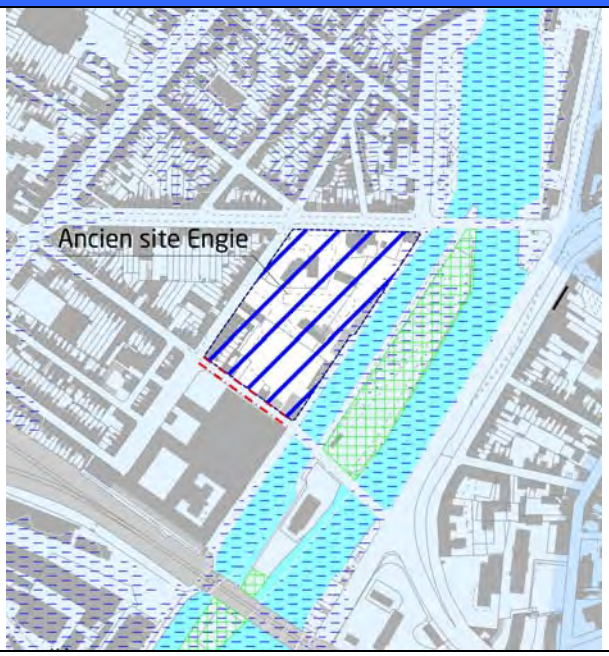
Cette OAP définit des objectifs à atteindre et donne ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction aux projets au sein de son périmètre. Elle garantit la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et, conformément à l'article R151-8 du Code de l'urbanisme, porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elle comporte un schéma d'aménagement qui précise les grands principes d'organisation spatiale du secteur.

Son périmètre est délimité au règlement graphique du PLUcom (pièce n°12.10 – Plan de zonage du Mans). A l'intérieur de ce périmètre, les dispositions du règlement du PLUcom ne s'appliqueront pas. Les orientations définies dans l'OAP de secteur d'aménagement permettront d'encadrer les projets.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



Une pièce 8.4 – OAP de secteurs d'aménagement est ajoutée au PLU Communautaire. La pièce 8.3 – OAP de secteurs est renommée pièce 8.3 – OAP sectorielles, afin d'éviter les confusions.

Ancien site Engie : contenu de l'OAP de secteur d'aménagement

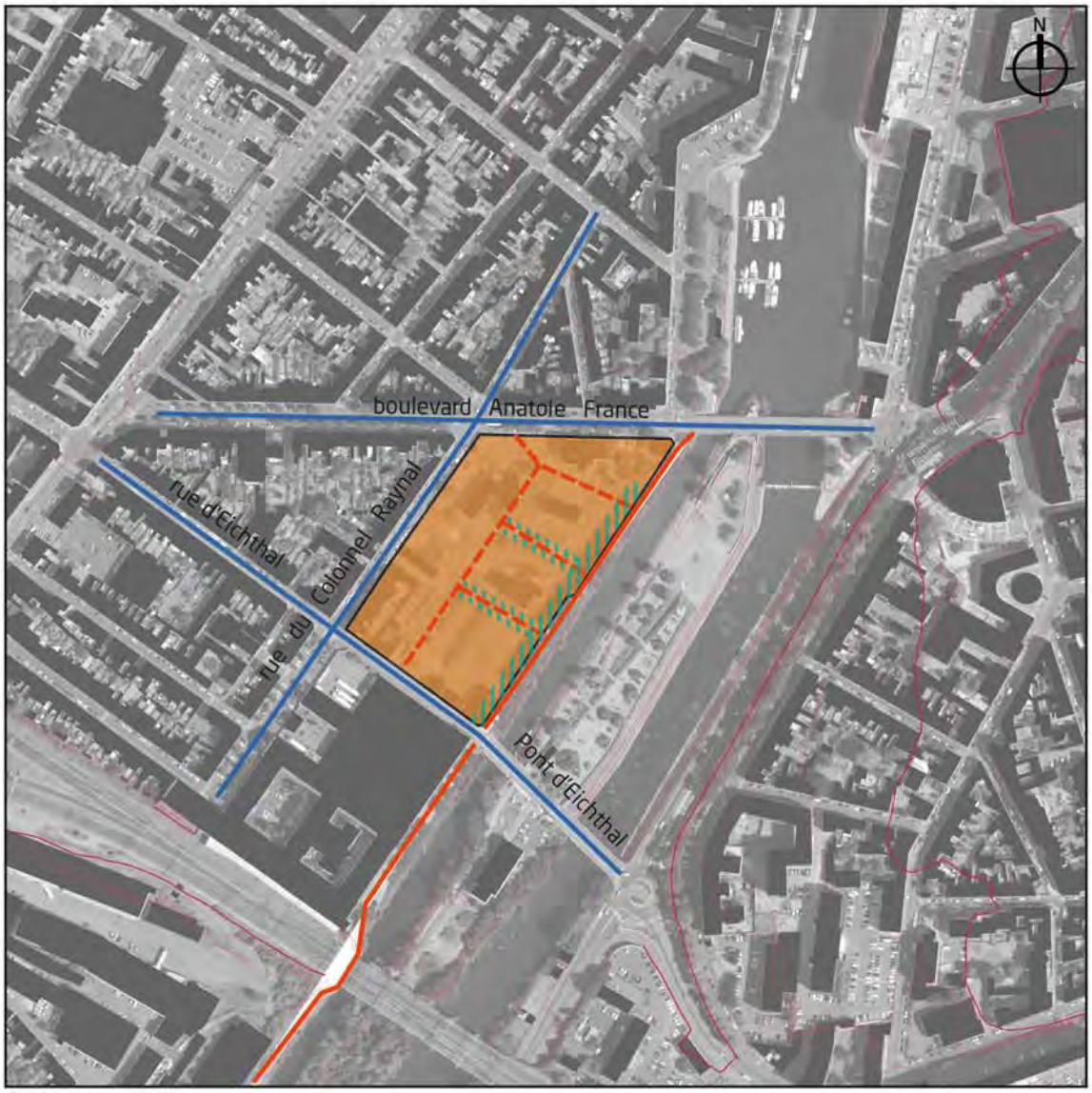
Ce site est délimité par le boulevard Anatole France au Nord, le chemin de halage le long de la Sarthe à l'Est, la rue d'Eichthal au Sud et la rue du Colonel Raynal à l'Ouest.

Avec l'arrêt de l'activité d'Engie sur le site, le secteur représente un potentiel foncier important d'environ 2,3 ha, pour développer un projet urbain d'envergure.

Ce projet de reconversion consiste à structurer un véritable quartier intégré au cœur du centre ville du Mans. Ce projet de requalification s'inscrit dans un objectif de développement d'une offre mixte de logements, de services et d'équipements.

Les grandes orientations retenues dans le cadre du projet sont les suivantes :
- une offre résidentielle (200 à 250 logements) adossée à une polarité de service,
- une organisation qui valorise le contexte urbain, en s'appuyant en particulier sur la présence de la rivière,
- un projet vertueux et durable, proposant une conception favorisant la sobriété énergétique des constructions et des usages.

L'OAP définit des principes d'aménagement en matière :
- de mixité,
- de hauteurs,
- d'implantation des constructions,
- de coefficient nature,
- de qualité architecturale,
- de gestion des eaux pluviales,
- de biodiversité et de paysage,
- de prise en compte du risque (pollution, inondation),
- de normes de stationnement automobiles et vélos,
- de desserte en transports en commun,
- de desserte voirie et réseaux.



Orthophoto 2019

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

6- MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les propositions d'adaptation du règlement graphique portent sur plusieurs points :
- des ajustements du zonage (plan de vocations, des hauteurs et du coefficient nature),
- des ajouts de protection du patrimoine bâti,
- des ajouts de protection du patrimoine végétal et naturel,
- des ajustements des zones humides,
- des ajouts de changements de destination,
- des ajustements des emplacements réservés,
- des ajustements des périmètres d'attente.

Ces adaptations conduisent à modifier les pièces suivantes :

- Pièces n°12 – Plans de zonage général
  - □ 12.2 a et b – Allonnes
  - □ 12.3 – Arnage
  - □ 12.4 – Champagné
  - □ 12.6 – Coulaines
  - □ 12.7 a et b – Fay
  - □ 12.10 a, b, c, d, e – Le Mans
  - □ 12.11 – Mulsanne
  - □ 12.12 – Pruillé-le-Chétif
  - □ 12.13 – Rouillon
  - □ 12.14 – Ruaudin
  - □ 12.15 – Saint Georges du Bois
  - □ 12.16 – Saint-Saturnin
  - □ 12.17 a et b – Sargé lès Le Mans
  - □ 12.19 a et b – Yvré l'Evêque

- Pièces n°13 – Plans des hauteurs
  - □ 13.2 a et b – Allonnes
  - □ 13.6 – Coulaines
  - □ 13.10 a, b, c, d, e – Le Mans
  - □ 13.11 – Mulsanne
  - □ 13.15 – Saint Georges du Bois
  - □ 13.19 a et b – Yvré l'Evêque

- Pièces n°14 – Plans du coefficient nature
  - □ 14.2 a et b – Allonnes
  - □ 14.6 – Coulaines
  - □ 14.10 a, b, c, d, e – Le Mans
  - □ 14.11 – Mulsanne
  - □ 14.14 – Ruaudin
  - □ 14.15 – Saint Georges du Bois
  - □ 14.19 a et b – Yvré l'Evêque

Ces modifications conduisent également à modifier les plans des communes limitrophes, même lorsque celles-ci ne sont pas concernées directement par les modifications :
- □ 12.5 a et b – Plan de zonage général de Chaufour-Notre-Dame
- □ 12.9 a et b – Plan de zonage général de La Milesse
- □ 13.13 – Plan des hauteurs de Rouillon
- □ 13.17 – Plan des hauteurs de Sargé-lès-Le Mans
- □ 14.13 – Plan du coefficient nature de Rouillon
- □ 14.17 – Plan du coefficient nature de Sargé-lès-Le Mans

6a - Ajustements du zonage

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme propose des modifications du zonage (décrites ci-après) qui conduisent notamment à :

- une augmentation de 62,7 ha de la zone naturelle générale, et de 2,3 ha de la zone agricole générale,
- une réduction totale de 56,2 ha des zones urbaines, 1,8 ha des zones à urbaniser et 9,1 ha des STECAL.

En outre, ces modifications ne bouleversent pas la répartition des zones dans le total des surfaces et ne modifient donc pas l'équilibre général du projet.

	Approbation		Projet de modification n°1		Différence Approbation - Modification	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
Les zones urbaines						
U mixte 1	4 650,66	17,3%	4638,94	17,3%	-11,7	-0,04%
U mixte 2a	41,85	0,2%	41,85	0,2%	0,0	0,00%
U mixte 2b	79,76	0,3%	79,76	0,3%	0,0	0,00%
U mixte 3	84,81	0,3%	37,18	0,1%	-47,6	-0,18%
U éco 1	1 444,09	5,4%	1448,30	5,4%	4,2	0,02%
U éco 2	283,65	1,1%	283,65	1,1%	0,0	0,00%
U éco 3	146,91	0,5%	146,85	0,5%	-0,1	0,00%
U équipement	810,37	3,0%	810,13	3,0%	-0,2	0,00%
U 24H	277,45	1,0%	277,45	1,0%	0,0	0,00%
U Infrastructures	895,66	3,3%	894,90	3,3%	-0,8	0,00%
Les zones A Urbaniser						
1 AU mixte	174,71	0,7%	172,88	0,6%	-1,8	-0,01%
1 AU éco 1	22,46	0,1%	22,46	0,1%	0,0	0,00%
1 AU éco 2	32,43	0,1%	32,43	0,1%	0,0	0,00%
1 AU éco 3	30,92	0,1%	30,09	0,1%	-0,8	0,00%
1 AU équipement	9,76	0,0%	9,76	0,0%	0,0	0,00%
2 AU	346,26	1,3%	347,09	1,3%	0,8	0,00%
Les zones Agricoles						
A 1	9 403,22	35,1%	9405,56	35,1%	2,3	0,01%
A 2	31,75	0,1%	31,75	0,1%	0,0	0,00%
A 3	103,85	0,4%	103,85	0,4%	0,0	0,00%
Les zones Naturelles						
N	5 907,47	22,0%	5970,20	22,3%	62,7	0,24%
N forestier	1 081,02	4,0%	1081,02	4,0%	0,0	0,00%
N loisirs	584,98	2,2%	584,98	2,2%	0,0	0,00%
N jardins	29,44	0,1%	29,11	0,1%	-0,3	0,00%
N terrain de loisirs	12,24	0,0%	12,24	0,0%	0,0	0,00%
N stockage	14,61	0,1%	14,61	0,1%	0,0	0,00%
STECAL						
N équipement	99,10	0,4%	97,49	0,4%	-1,6	-0,01%
N éco	50,08	0,2%	50,08	0,2%	0,0	0,00%
N hameau	142,62	0,5%	135,16	0,5%	-7,5	-0,03%
N habitat caravane	14,28	0,1%	14,28	0,1%	0,0	0,00%
TOTAL	**26 806,41**	**100%**	**26 804,05**	**100%**	**-2,36**	

** Les 2,36 ha manquant au total du zonage correspondent à l'ancien site Engie qui a été retiré du plan de zonage.*

La **réduction de la zone U mixte 1** (-12 ha) est due à de multiples ajustements dont les principaux sont réalisés sur les secteurs de la route de l'Arpent (Coulaines), l'ancien site Engie (Le Mans), la Petite Bretèche (Le Mans), allée de la vallée (Ruaudin), et la rue de Parence (Yvré l'Evêque).

La **réduction des zones U mixte 3** (-47,6 ha) **et N hameau** (-7,5 ha) correspond au reclassement en zones naturelle ou agricole de certains hameaux situés sur Yvré l'Evêque.

La **réduction de la zone 1AU mixte 1** (-1,8 ha) est due au reclassement du secteur Prévert (Mulsanne) en zone urbaine et du secteur de la Paumerie (Mulsanne) en zone agricole. En revanche, le secteur de l'Allée de la Vallée (Ruaudin) initialement situé en zone U mixte 1est reclassé en zone 1 AU mixte.

La **réduction de la zone N équipement** (-1,6 ha) correspond au reclassement en zone naturelle du secteur du Fossé Gris (Saint-Saturnin).

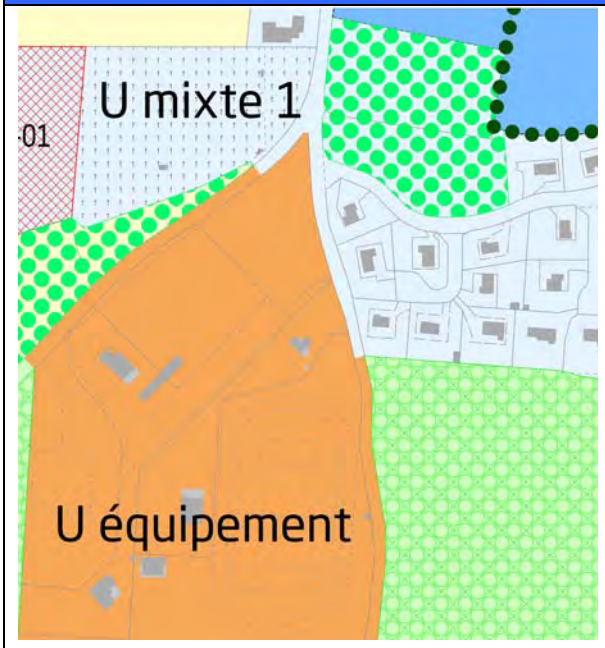
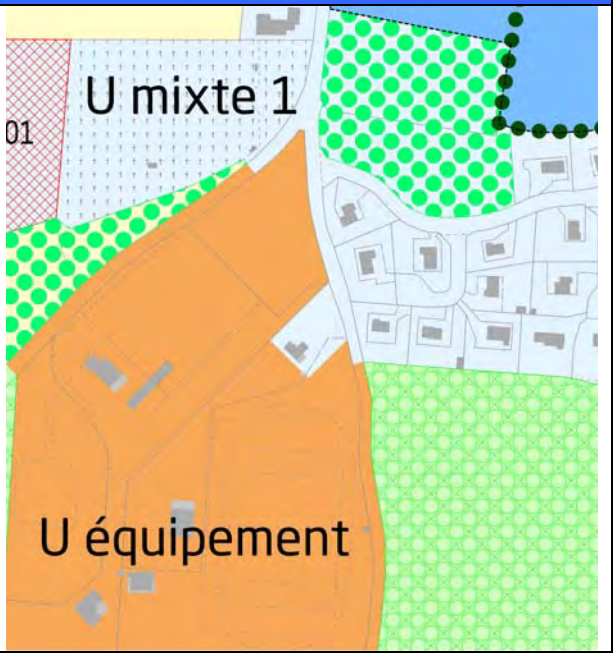
Enfin, certaines variations des surfaces sont dues à la correction d'erreurs de zonage :

- pour les zones U éco 1 et U infrastructures, une erreur de zonage des voies ferrées sur la Zone Industrielle Sud,
- pour les zones 1 AU éco 3 et 2AU un ajustement à la marge du zonage sur Saint-Georges du Bois.

▶ *Allonnes – Stade municipal / parcelle BO2*

La parcelle BO2 correspond au stade municipal Claude Voisin, classé en zone U équipement.

L'ancienne maison du gardien de cet équipement se situe au Nord de la parcelle. Celle-ci étant inhabitée et la présence du gardien n'étant plus nécessaire, il est proposé de reclasser une petite partie du terrain (0,16 ha) en zone Umixte1 afin de réaffecter ce bâtiment en logement classique.

Pièce n°12.2 - Allonnes – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.2 - Allonnes – Plan de zonage général APRES modification
	

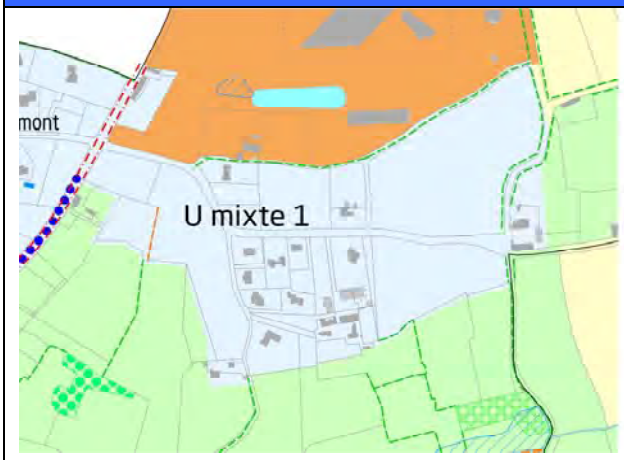
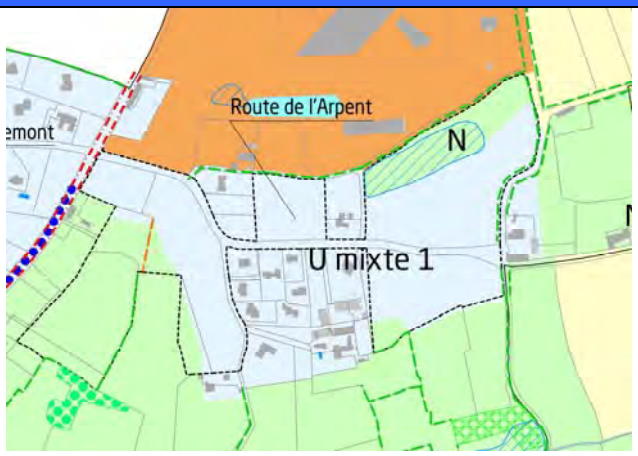
Cette modification du zonage entraîne une modification des plans des hauteurs et du coefficient nature, ces derniers règlementant la zone U mixte 1.

Pièce n°13.2 - Allonnes – Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.2 - Allonnes – Plan des hauteurs APRES modification

Pièce n°14.2 - Allonnes - Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.2 - Allonnes - Plan du coefficient nature APRES modification

▶ *Coulaines – Route de l'Arpent*

Suite à la réalisation d'une étude d'impact sur le secteur qui a révélé la présence de zones humides et compte tenu de la nécessité de prévoir un espace d'infiltration des eaux pluviales dans le cadre de la réalisation d'un projet sur ce secteur, la parcelle AR 131 et une partie des parcelles AR 184 et AR 12, sont reclassées en zone naturelle générale (N).

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification
	

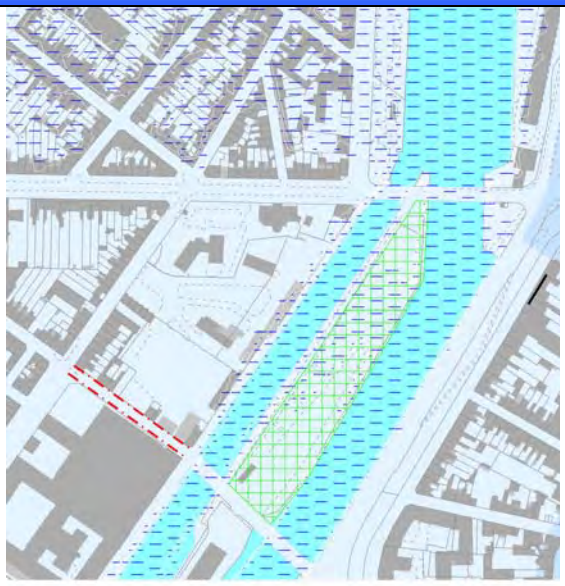
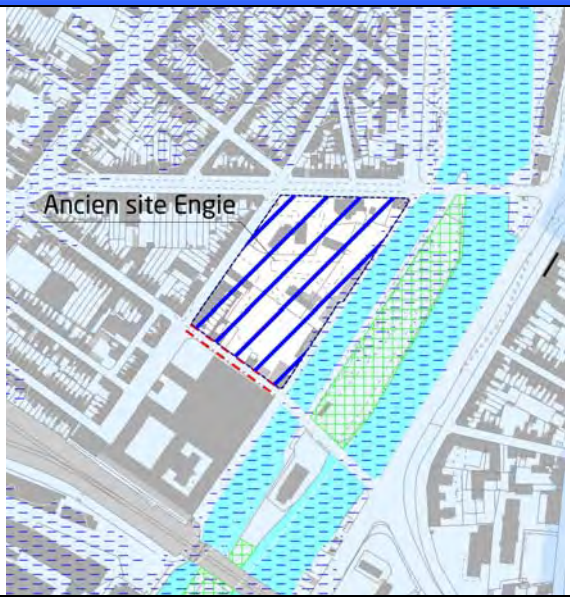
Les plans des hauteurs et du coefficient nature sont également modifiés pour maintenir la cohérence avec le plan de zonage. En effet, pour les parcelles classées en zone N, les hauteurs sont régies par le règlement et non par le plan des hauteurs. Le coefficient nature n'est quant à lui pas réglementé en zone N.

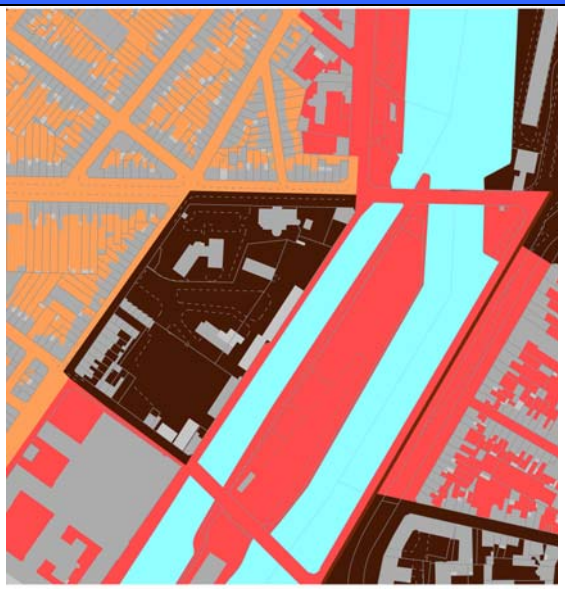
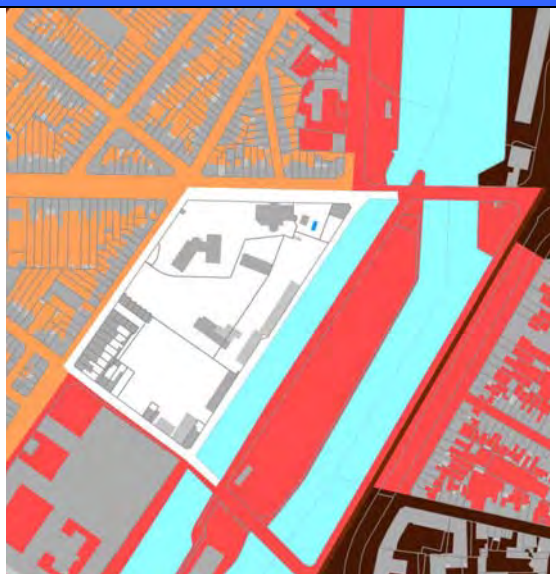
Pièce n°13.6 - Coulaines – Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.6 - Coulaines – Plan des hauteurs APRES modification
Pièce n°14.6 - Coulaines – Plan de coefficient nature AVANT modification	**Pièce n°14.6 - Coulaines – Plan de coefficient nature APRES modification**

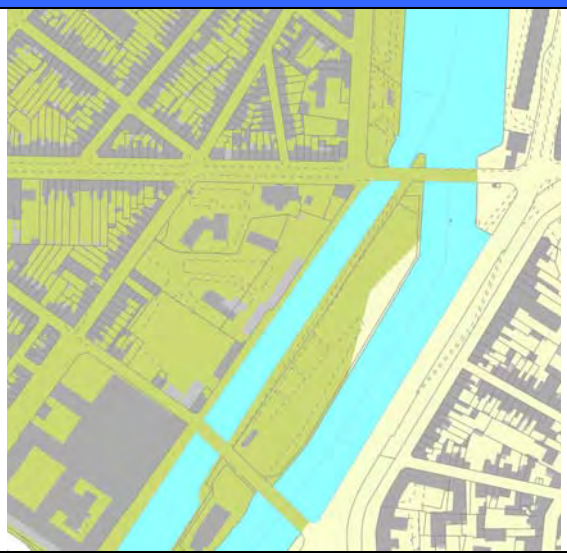
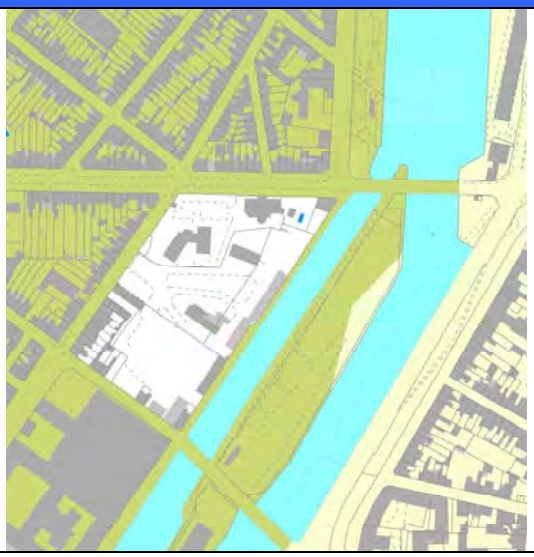
▶ *Le Mans- Ancien site Engie*

L'ancien site Engie est couvert par une OAP de secteur d'aménagement, dite « sans règlement », au titre de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme.

Ce statut se traduit par une absence d'application du règlement du PLUcom au sein de son périmètre. De ce fait, le règlement graphique (plans de zonage général, des hauteurs et du coefficient nature) est modifié pour exclure des zonages prévus ce secteur. Ce dernier dispose de sa propre représentation graphique au plan de zonage général.

Pièce n°12.10 - Le Mans- Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans- Plan de zonage général APRES modification
	

Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs modification
	

Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature APRES modification
	

▶ *Le Mans- Secteur ancien Orphelinat- Saint Pavin*

Le projet de modification prévoit la réduction de la zone U mixte 1 au profit de la zone Agricole à proximité de l'ancien Orphelinat afin de limiter l'urbanisation aux abords du bâti existant tout en permettant d'éventuelles extensions.

Pièce n°12.10- Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10- Le Mans - Plan de zonage général APRES modification

Cette modification du zonage entraine une modification des plans des hauteurs et du coefficient nature dans la mesure où les hauteurs et le coefficient nature ne sont pas règlementés en zone Agricole.

Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs modification

Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature APRES modification

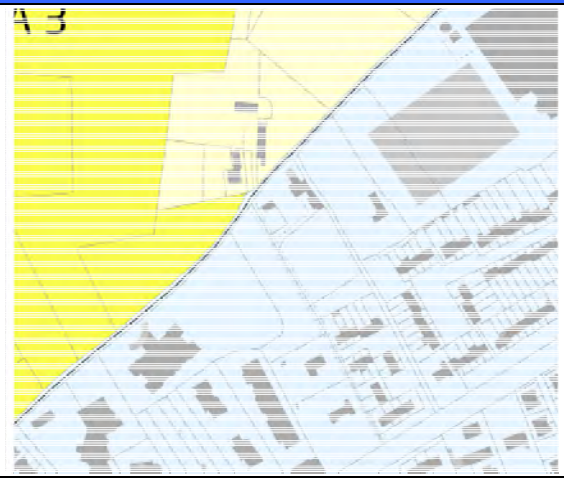
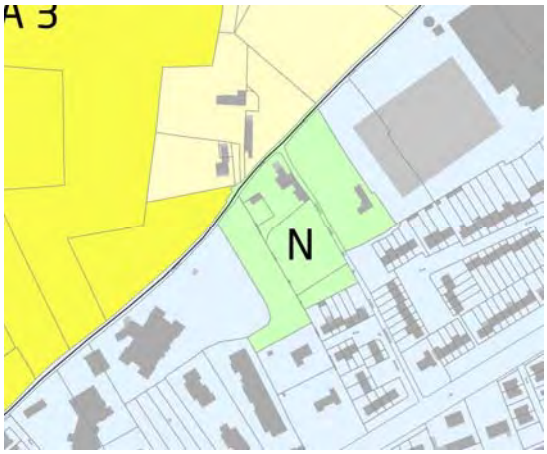
▶ *Le Mans- Secteur Petite Bretèche*

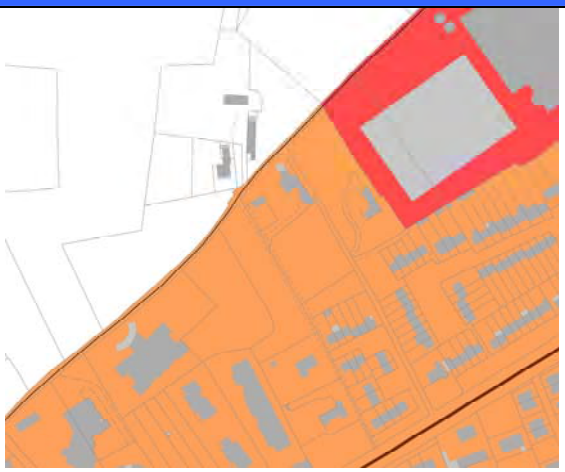
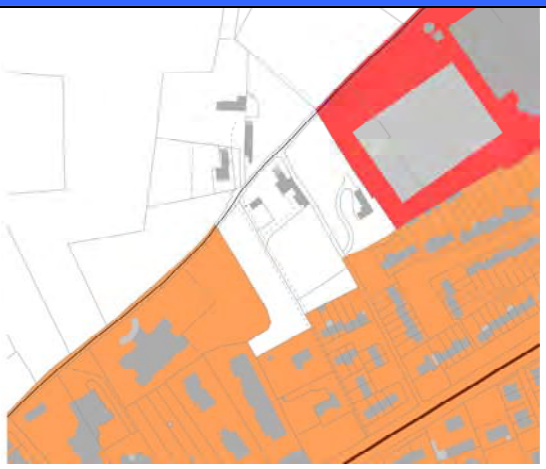
Le secteur de la Petite Bretèche au Mans est soumis à des épisodes d'inondations dues à la saturation du réseau des eaux pluviales et au ruissellement induit par la forte pente. La configuration du site ne permet donc pas une bonne gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, l'accès au site est trop étroit et nécessiterait pour la sécurité des habitants un élargissement des ou d'une des voies qui n'est pas envisagé à ce jour.

Au vu de ces contraintes techniques, la zone est donc refermée à l'urbanisation. Le projet de modification prévoit le passage d'une partie de la zone U mixte 1 en zone Naturelle générale.

Cette modification du zonage entraine une modification des plans des hauteurs et du coefficient nature dans la mesure où, en zone N, les hauteurs sont régies par le règlement littéral et le coefficient nature n'est pas réglementé.

Pièce n°12.10- Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10- Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs modification
	

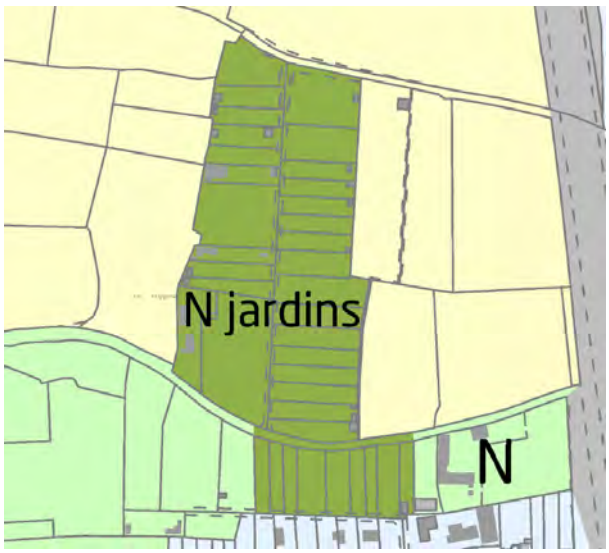
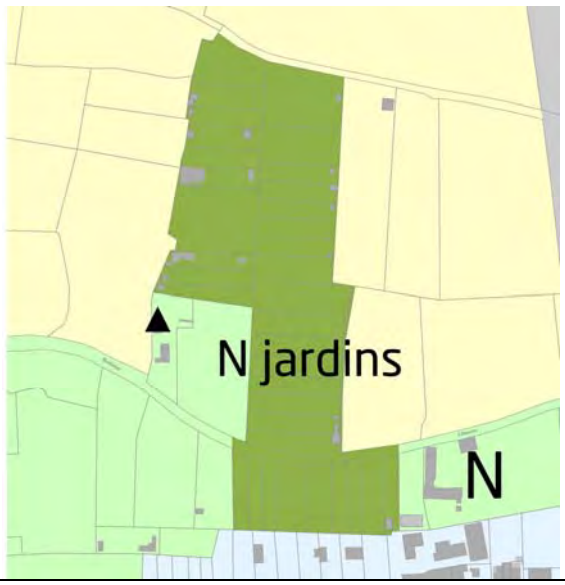
Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature APRES modification

▶ *Le Mans- Parcelles* SV34 et SV35

Les parcelles SV 34 et SV 35, auparavant classées en 2AU au PLU du Mans, ont été par erreur classées en zone N jardins au PLUi de Le Mans Métropole.

La zone N jardins est destinée à couvrir des jardins type jardins familiaux ou jardins partagés. Or, ces parcelles ont une destination préexistante d'habitation.

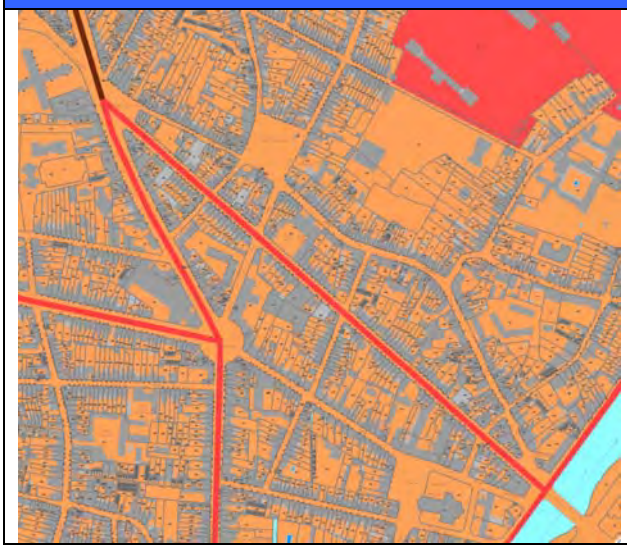
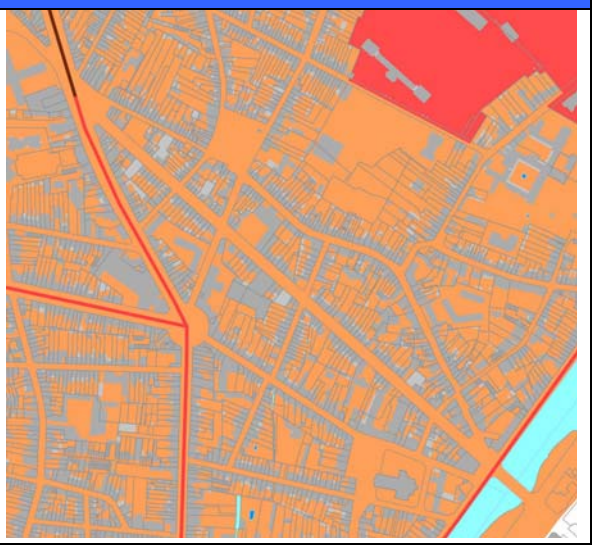
Il est donc proposé de reclasser ces parcelles en zone naturelle générale afin de corriger cette erreur.

Pièce n°12.10 - Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 Le Mans – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Le Mans- Rue Voltaire*

Le plan des hauteurs du Mans prévoit une hauteur minimale de 16 mètres sur la rue Voltaire.

Au regard des gabarits actuels de la rue (R+1+combles en majorité), il est proposé de diminuer les hauteurs le long de la rue Voltaire à 10 mètres maximum.

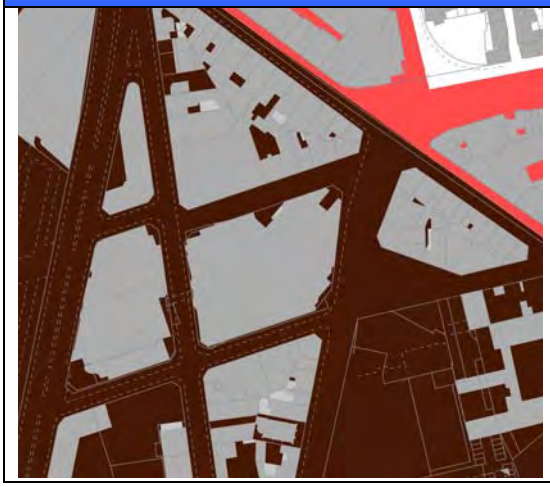
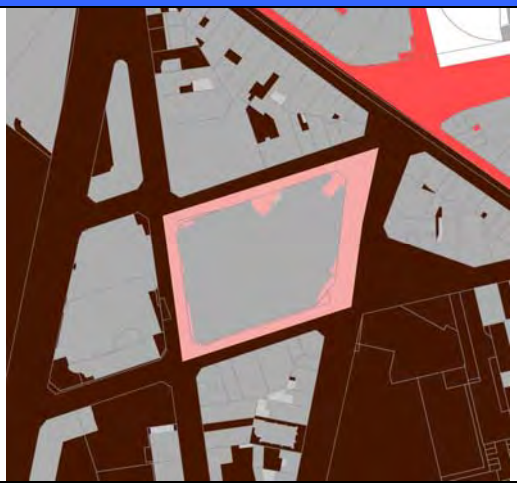
Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification
	

▶ *Le Mans- Les Halles*

Le plan des hauteurs du Mans prévoit une hauteur maximale de 22 mètres sur le secteur des Halles.

Afin de permettre la mise en place d'une opération d'ensemble sur l'ilot, il est proposé une augmentation des hauteurs maximum à 34 mètres.

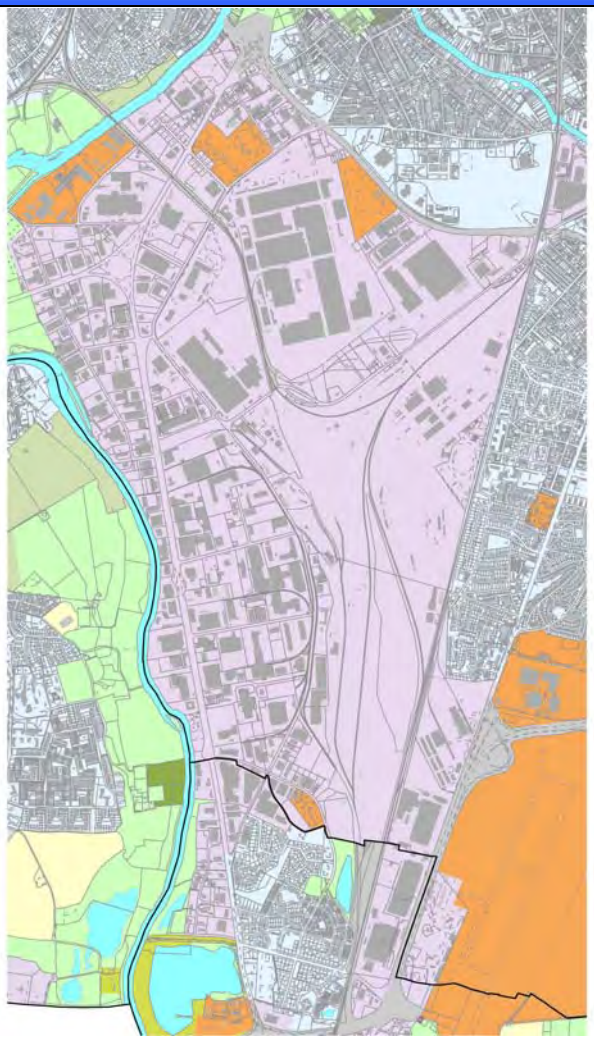
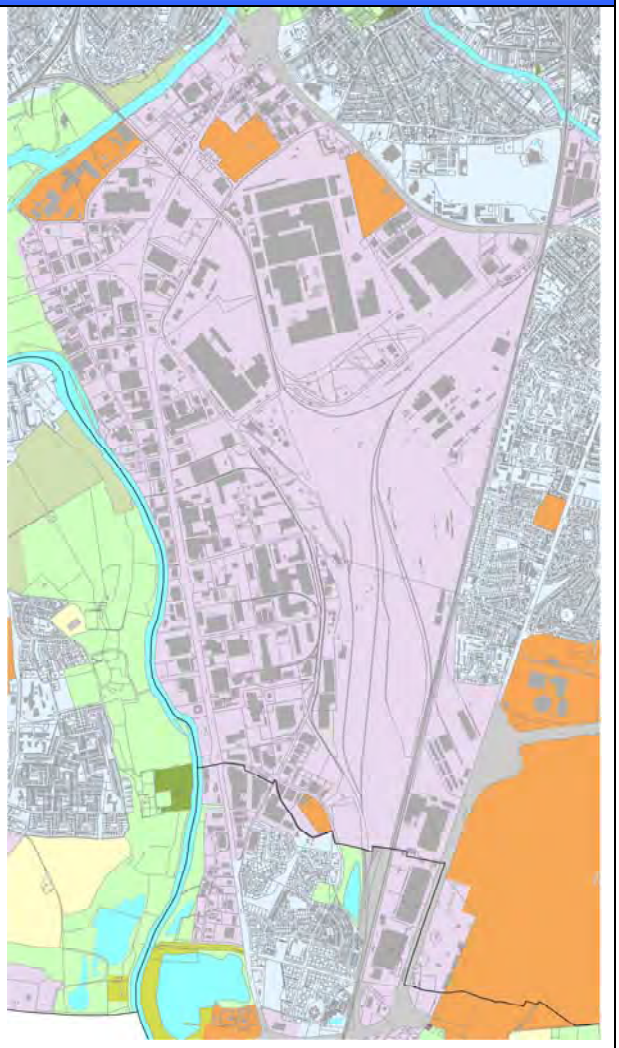
Cette hausse de gabarit permettra à ce projet de proposer une mixité des fonctions (logements/commerces) et d'amener de la densité en centre-ville. La hauteur recherchée est en adéquation avec les hauteurs déjà présentes à proximité.

Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification
	

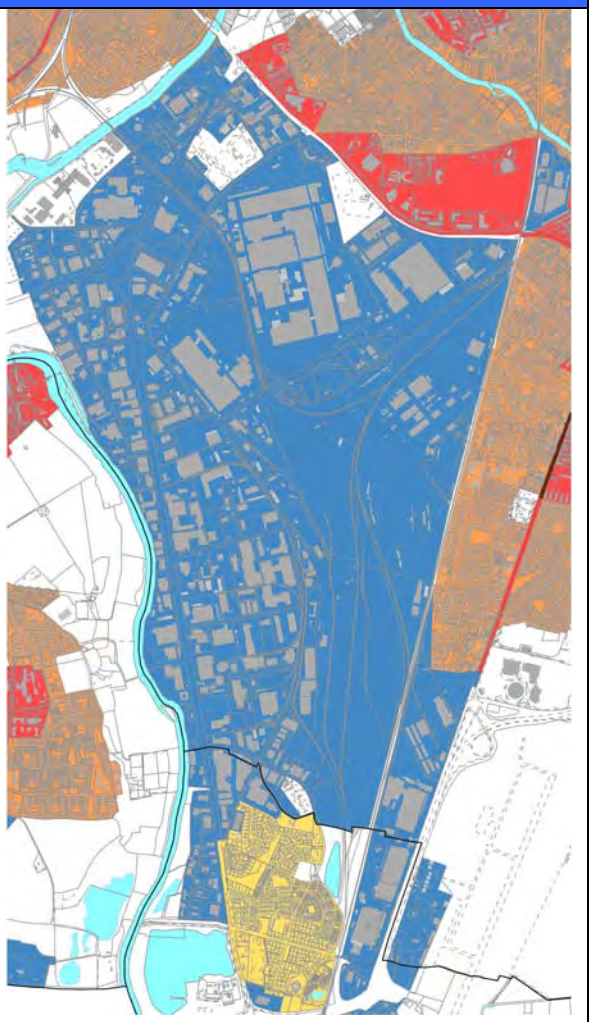
▶ *Le Mans- U infrastructures en Zone industrielle Sud*

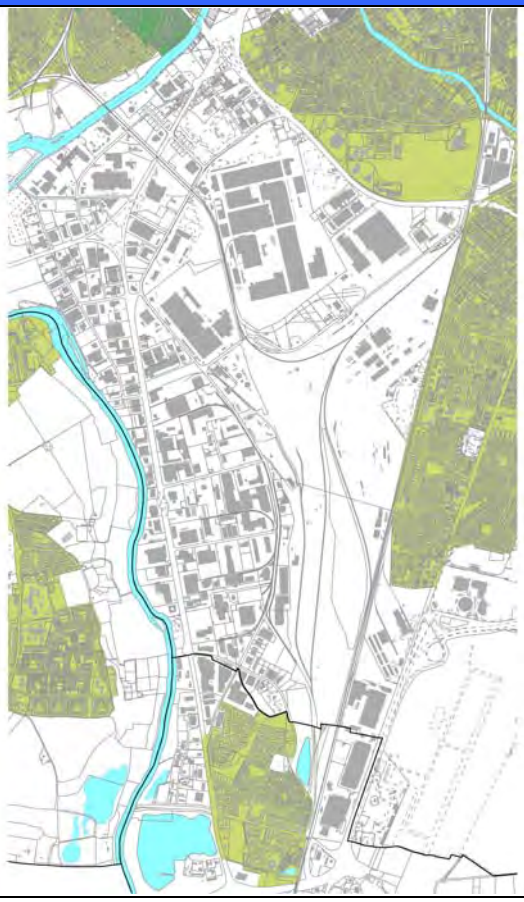
Le plan de zonage général délimite la zone U infrastructures qui correspond aux principales infrastructures routières (autoroute, rocade, déviations) et ferroviaires de l'agglomération.

Suite à une erreur, cette zone incluait des morceaux de chemins de fer abandonnés ou non principaux au sein de la Zone Industrielle Sud. A l'inverse, une ligne ferroviaire principale avait été omise en limite Est de la gare de triage. Ces erreurs sont corrigées.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Cette modification entraine une modification du plan des hauteurs et du plan du coefficient nature, dans la mesure où ces derniers régissent la zone U éco 1, alors qu'en zone U infrastructures les hauteurs et le coefficient nature ne sont pas règlementés.

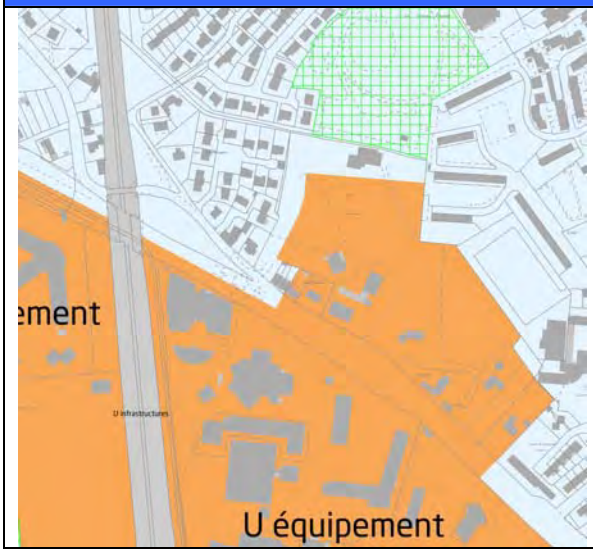
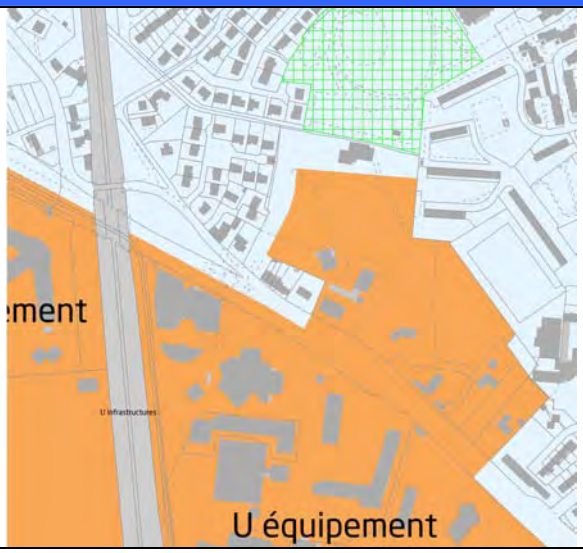
Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs modification
	

Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature APRES modification
	

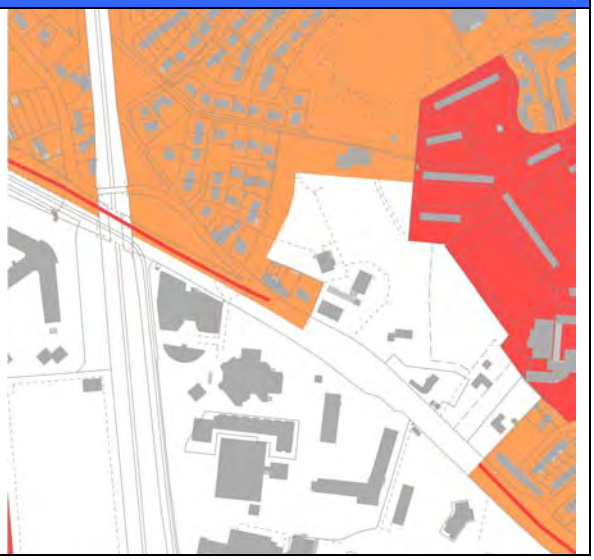
▶ *Le Mans- U équipement rue de Degré*

Le plan de zonage général délimite la zone U équipement qui correspond aux équipements du Centre Hospitalier du Mans.

Suite à une erreur, cette zone incluait deux habitations individuelles jouxtant le nouveau centre de cancérologie rue de Degré. Il est proposé de les reclasser en zone U mixte 1

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

Cette modification entraine une modification du plan des hauteurs et du plan du coefficient nature, dans la mesure où ces derniers régissent la zone U mixte 1, alors qu'en zone U équipement les hauteurs et le coefficient nature ne sont pas règlementés.

Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.10 - Le Mans- Plan des hauteurs modification
	

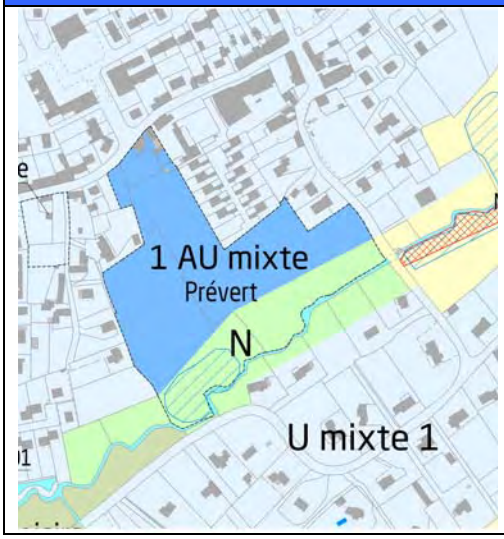
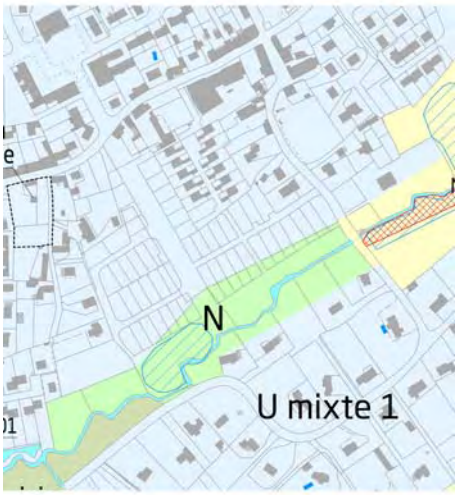
Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature AVANT modification	Pièce n°14.10 - Le Mans- Plan du coefficient nature APRES modification

▶ *Mulsanne – secteur Jacques Prévert 2 situé entre la rue des Écoles et la rue de l'Église.*

Ce secteur a fait l'objet d'un Permis d'Aménager délivré le 3 mars 2017. Afin de ne pas créer d'incohérence entre l'opération de lotissement et le règlement du PLU communautaire alors en cours d'élaboration, le règlement du lotissement correspondant comporte très peu de règles et, en particulier, ne précise pas l'implantation des constructions.

Ce secteur a été classé en zone 1AU mixte au PLU communautaire, or le règlement de cette zone ne précise pas non plus les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

Compte tenu de l'avancement de cette opération et des permis de construire en cours d'instruction, il est proposé de classer le secteur en U mixte 1 afin d'y appliquer les règles correspondantes. Le périmètre de l'OAP est supprimé.

Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification
	

Ce changement de zonage entraîne également une modification du plan de coefficient nature.

Initialement classé en zone 1AU mixte, le coefficient nature sur ce secteur était précisé dans le règlement, soit 0,3. Pour les zones U mixte 1, ce coefficient est précisé sur le plan. Compte-tenu du changement de zonage indiqué ci-dessus, le coefficient de 0,3 est maintenu et précisé au plan de coefficient nature.

Pièce n°14.11 - Mulsanne – Plan de coefficient « nature » AVANT modification	Pièce n°14.11 - Mulsanne – Plan de coefficient « nature » APRES modification

▶ *Mulsanne – secteur rue de la Paumerie.*

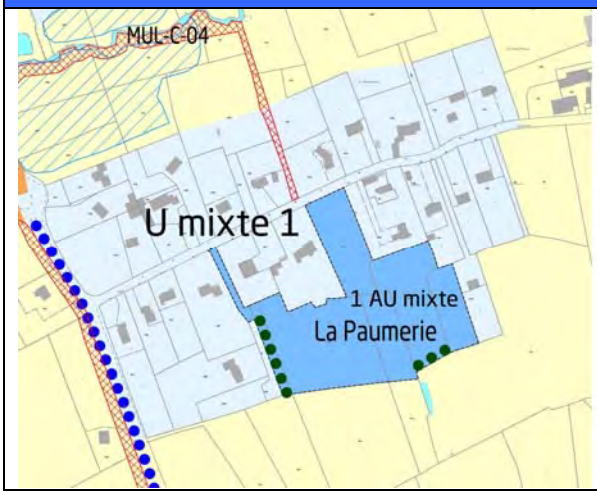
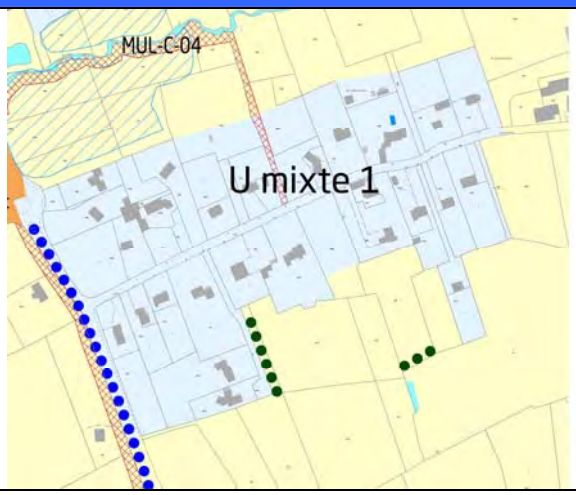
Dans le cadre des études d'aménagement réalisées sur ce secteur, les études de sols ont mis en évidence une nature du sol quasi-imperméable avec un risque de gonflement des argiles et d'aggravation de débordement vers les fossés et ruisseaux situés en aval. Compte tenu de la densité minimale attendue en zone d'extension urbaine et définie dans l'OAP du secteur correspondant, cette situation ne permet pas de répondre aux enjeux de gestion intégrée des eaux pluviales.

De plus, l'urbanisation de ce secteur est susceptible d'engendrer un flux de circulation plus important sur la rue de la Paumerie qui nécessiterait un réaménagement de la voie, notamment avec la création d'une liaison piétons-cycles. L'étude de ce réaménagement a mis en avant des contraintes techniques engendrant un surcoût des investissements publics disproportionné à l'augmentation de la population envisageable sur ce secteur, notamment en raison du reprofilage de la voie qui entraînerait une réfection complète du réseau d'eau potable.

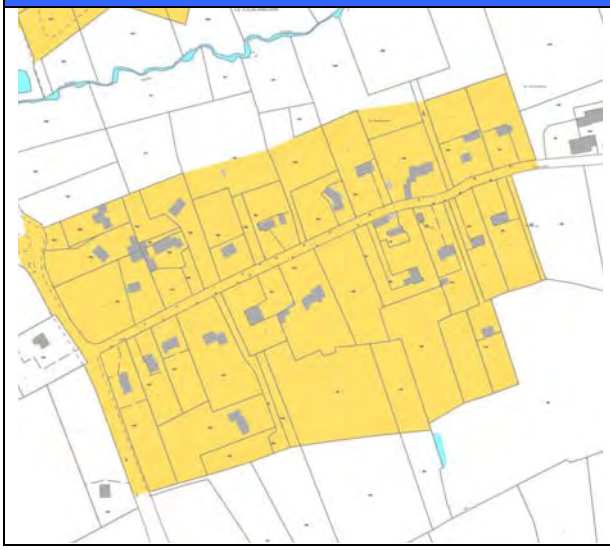
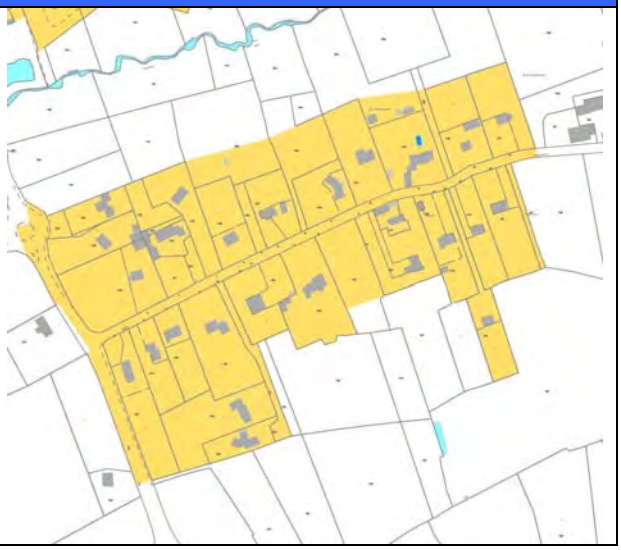
Au vu de ces contraintes, il est envisagé de refermer cette zone à l'urbanisation et de la classer en zone agricole eu égard à son usage actuel.

Toutefois, en cohérence avec le classement en zone urbaine classée Umixte 1 des propriétés bordant la rue de la Paumerie, desservies par les réseaux publics, les parcelles situées en bordures de ce secteur, sur une profondeur d'environ 70 mètres, sont maintenues en zone constructible (Umixte 1). Cela permettra d'assurer la continuité de cette zone urbaine et permettra la réalisation d'un à trois logements supplémentaires.

Le secteur de la Paumerie prévoyant la création de 40 logements supplémentaires pour la commune de Mulsanne à l'horizon 2030 seront compensés par l'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement classées en 2AU, pour lesquelles les études préalables seront lancées à l'horizon 2023 en vue d'assurer la mise en œuvre de la programmation en logements définie au PLU communautaire à l'horizon 2030.

Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification
	

Ce changement de zonage entraîne également une modification du plan des hauteurs. Sur le secteur reclassé en zone A1, la valeur de 7 m maximum indiquée sur le plan des hauteurs est supprimée (hauteur non réglementée pour les constructions agricoles).

Pièce n°13.11 - Mulsanne - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.11 - Mulsanne - Plan des hauteurs APRES modification
	

Les études réalisées sur le secteur à urbaniser situé rue de la Paumerie ont montré les contraintes de cette partie de la commune à répondre aux enjeux de GIEP et de sécurité en terme de circulation en cas de densification des habitations existantes.

Le changement de zonage et la prise en compte des contraintes du site, notamment sur la nature du sol nécessite d'augmenter le coefficient nature sur l'ensemble de la rue de la Paumerie pour limiter l'urbanisation de cette zone. Au vu de ces éléments, il est proposé d'instituer un coefficient de 0,75 en vue de limiter l'artificialisation du sol et la densification de cette zone. Le coefficient nature passe ainsi de 0,3 à 0,75.

Par ailleurs, la partie reclassée en zone agricole A1 n'est pas concernée par le coefficient nature.

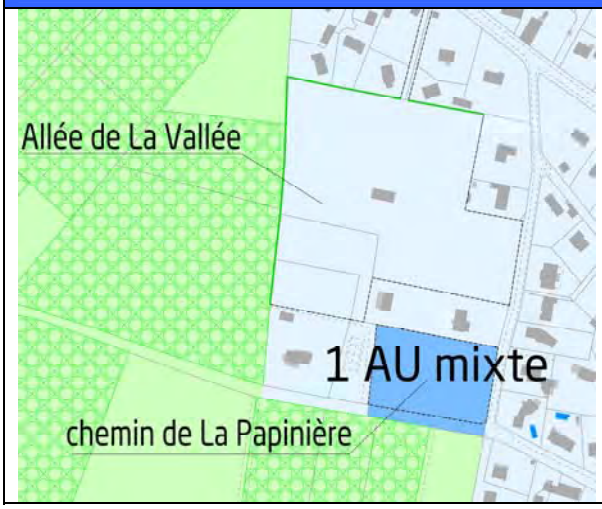
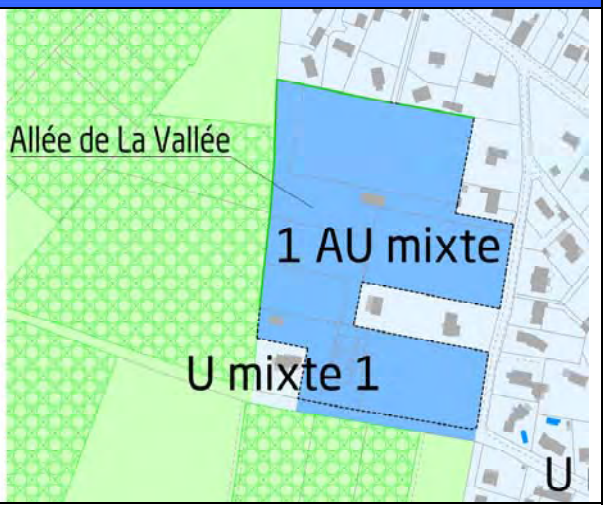
Pièce n°14.11 - Mulsanne - Plan de coefficient « nature » AVANT modification	Pièce n°14.11 - Mulsanne - Plan de coefficient « nature » APRES modification

▶ *Ruaudin – Allée de la vallée*

Le secteur de l'allée de la Vallée, entièrement artificialisé par les terrains de sports constitue un potentiel de renouvellement urbain sur la commune, d'où son classement initial en zone Umixte 1.

Dans le cadre de l'opération d'ensemble prévue sur ce secteur et sur celui du chemin de la Papinière, il convient d'avoir des dispositions règlementaires identiques adaptées à l'ensemble du projet. Pour le permettre il est proposé de reclasser le secteur de l'allée de la vallée en zone 1AU mixte comme le secteur de la Papinière.

Le nouveau périmètre de l'OAP est également reporté.

Pièce n°12.14 -Ruaudin – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.14 - Ruaudin – Plan de zonage général APRES modification
	

Ce changement de zonage entraîne également une modification du plan de coefficient nature.

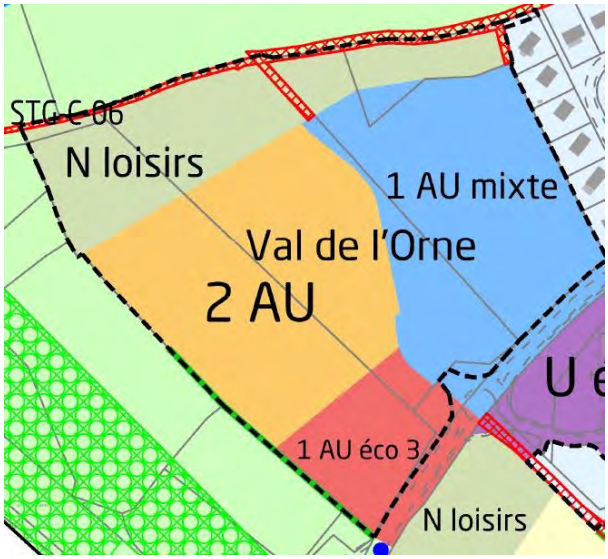
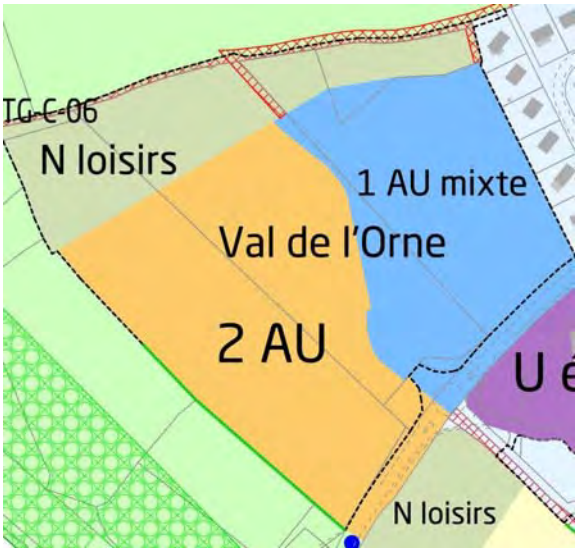
En zone Umixte1, le coefficient nature est indiqué sur le plan correspondant. En zone 1AU mixte, ce coefficient est précisé dans le règlement. Le changement de zonage du secteur de l'allée de la Vallée initialement classés en zone Umixte1 entraîne donc la modification du plan. Le coefficient nature qui était de 0,3 reste inchangé.

Pièce n°14.14 - Ruaudin – Plan de coefficient « nature » AVANT modification	Pièce n°14.14 - Ruaudin – Plan de coefficient « nature » APRES modification

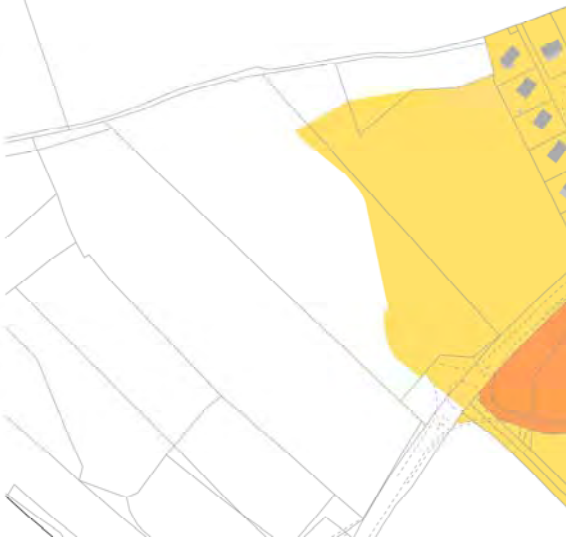
► *Saint-Georges-du-Bois – secteur « Val de l'Orne »*

Il est proposé de reclasser la zone 1 AU éco 3 en 2AU.

Cet ajustement du zonage permettra :
- une réflexion globale sur l'ensemble de la partie Ouest du site constituant la deuxième tranche de l'opération,
- une mise en adéquation de la programmation dans le temps de l'urbanisation sur l'ensemble de ce secteur.

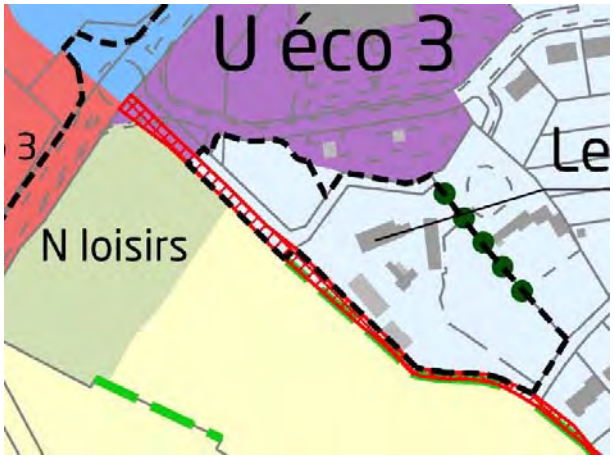
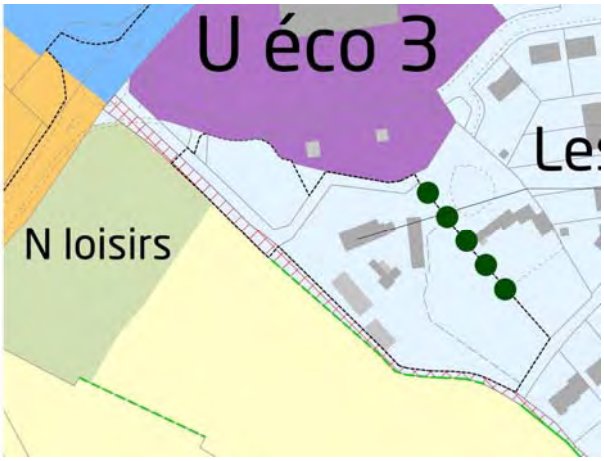
Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

Le plan des hauteurs est également revu pour tenir compte de ce changement, celui-ci ne règlementant pas les hauteurs en zone 2 AU.

Pièce n°13.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan des hauteurs APRES modification
	

▶ *Saint-Georges-du-Bois – secteur « Les Hayes »*

Il est proposé que la délimitation entre la zone U éco 3 et U mixte 1 soit revue à la marge (classement d'une partie de la U éco 3 en U mixte 1) afin de corriger une erreur. Cette correction tient compte de la mise en œuvre d'une opération sur le secteur du Clos des Hayes.

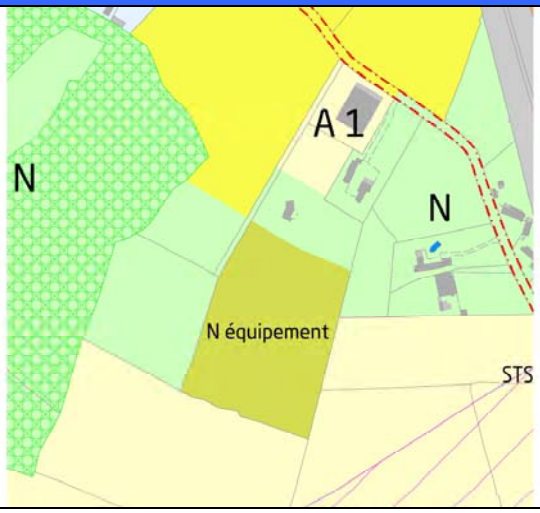
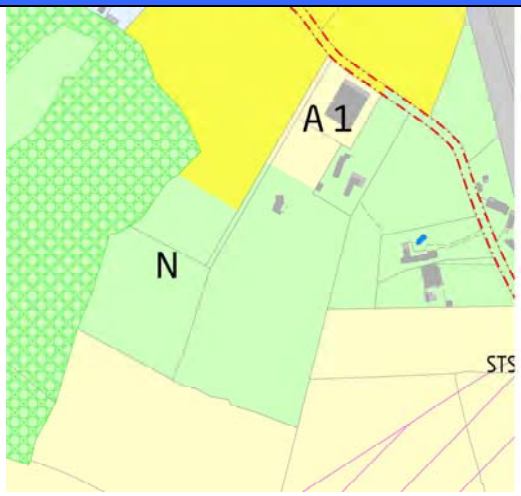
Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

Les plans des hauteurs et du coefficient nature sont également revus pour tenir compte de ce changement.

Pièce n°13.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan des hauteurs AVANT modification	Pièce n°13.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan des hauteurs APRES modification
Pièce n°14.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan du coefficient nature AVANT modification	**Pièce n°14.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan du coefficient nature APRES modification**

▶ *Saint Saturnin – Fossé Gris / rue des Guinaudières*

Suite à l'abandon du projet initialement prévu sur le STECAL situé au lieu dit « Fossé Gris », rue des Guinaudières, il est proposé de reclasser l'ensemble de la parcelle ZK58 en zone naturelle générale.

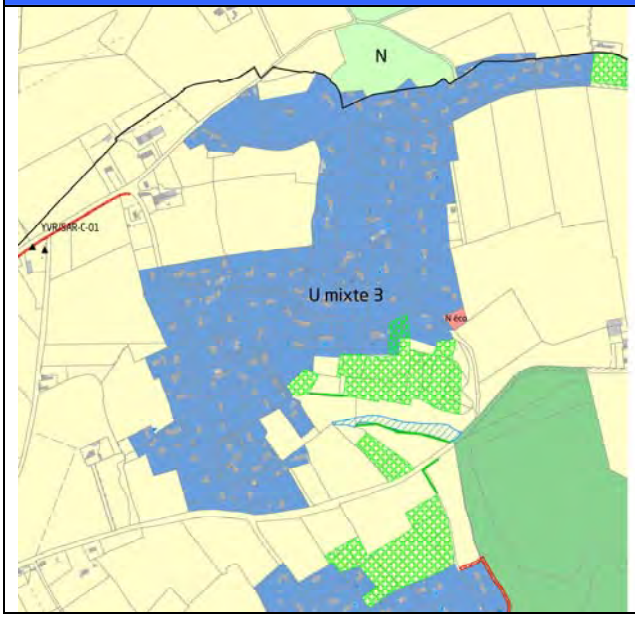
Pièce n°12.16 – Saint-Saturnin – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.16 – Saint-Saturnin – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Yvré L'Évêque - secteurs de hameaux entre la route de la Chauvinière et la route du Roti (Hameau du Courboulay), route de l'Arche en Vallée, chemin de l'Aitre Hérault, route du Rôti et route de Parence (Hameau de l'Aitre Hérault), et route de la Croix (Hameau route de la croix).*

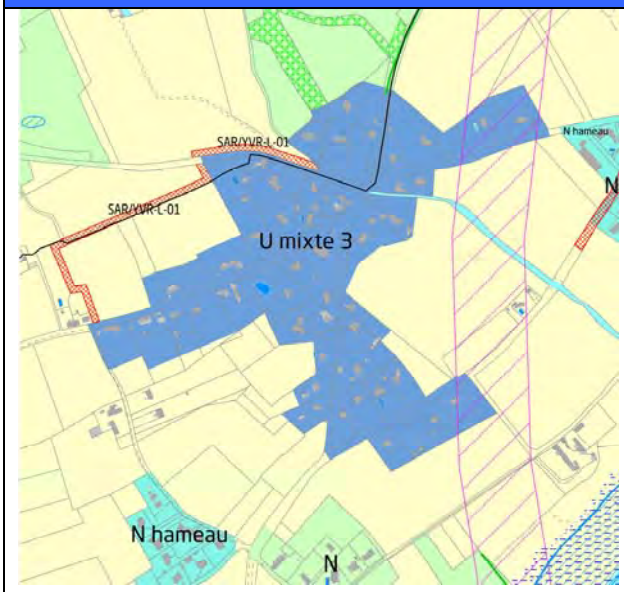
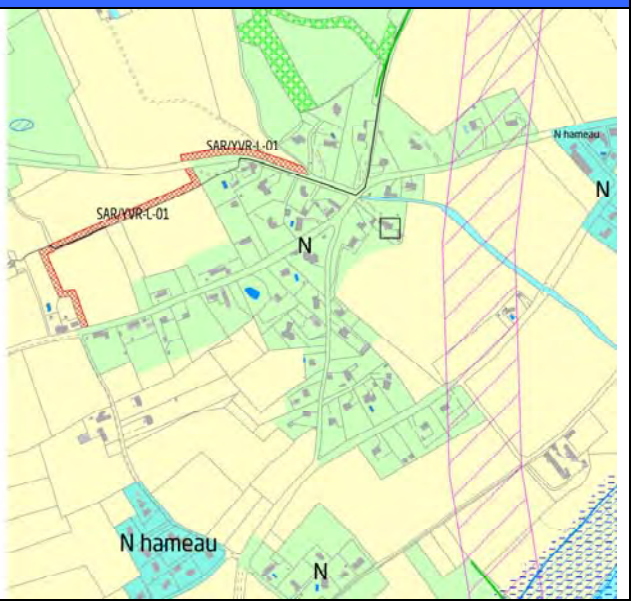
Au vu des problèmes d'écoulement des eaux pluviales et des phénomènes d'inondation observés sur les secteurs traversés par le ruisseau des Rosiers et concerné par le bassin versant de l'Arche Colnou, il est nécessaire d'éviter la densification des habitations sur ces secteurs dans l'attente de mise en œuvre de solutions adaptées à la gestion de ces eaux pluviales à l'échelle de la commune. De fortes inondations ont notamment été constatées en mars 2020 après l'approbation du PLU communautaire.

Face à cette situation, il est proposé de reclasser les hameaux concernés en zone naturelle. Dans cette zone, l'extension, la construction d'annexes, et la rénovation des habitations existantes demeurent possibles.

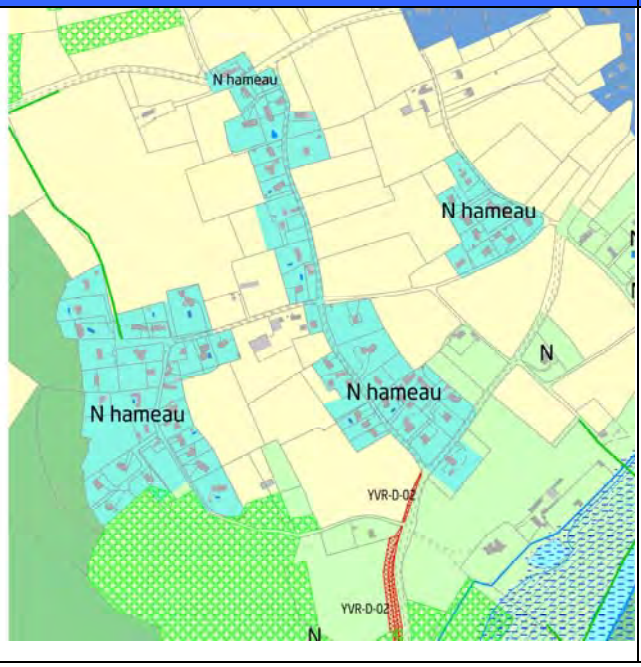
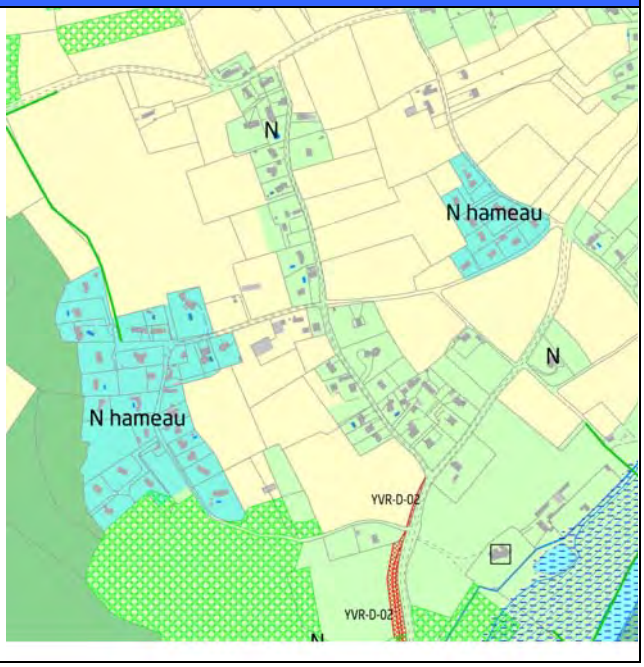
Hameau du Courboulay

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification
	

Hameau de l'Aitre Hérault

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification
	

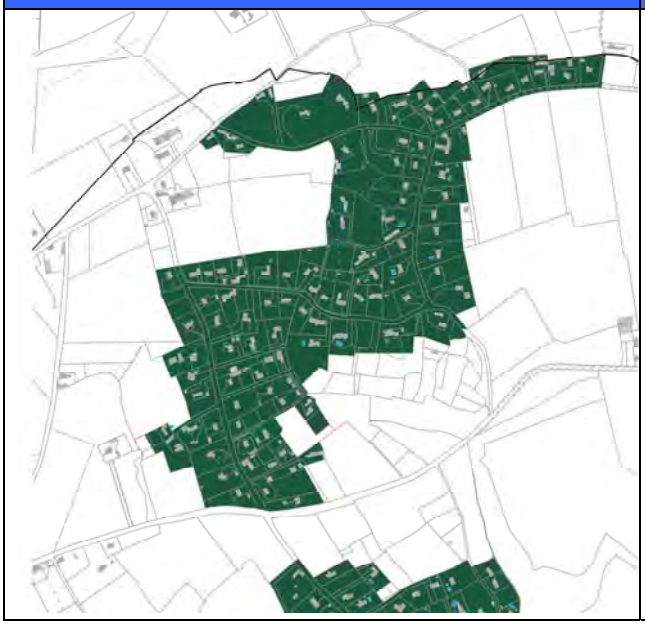
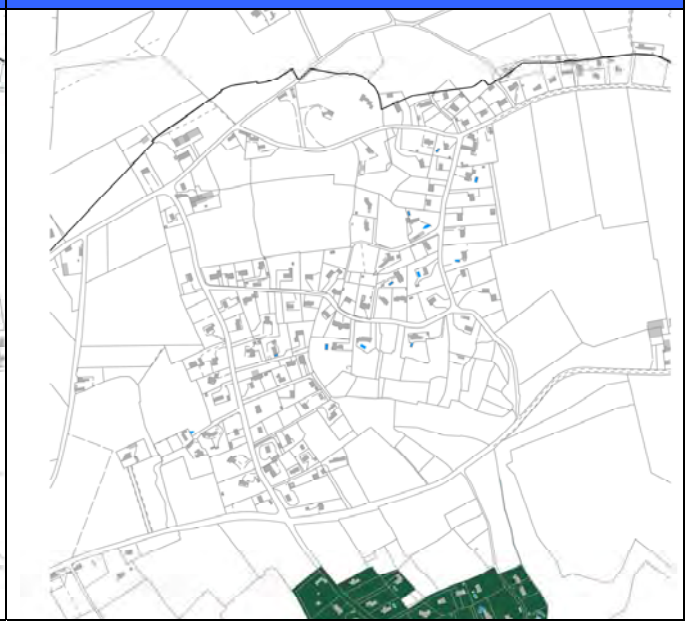
Hameau route de la Croix

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification
	

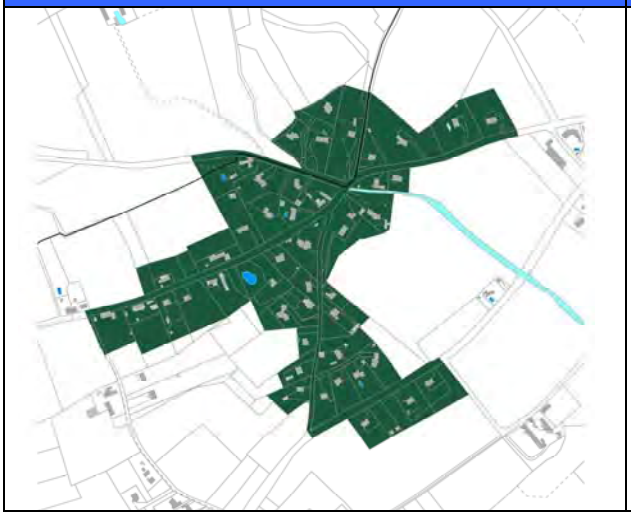
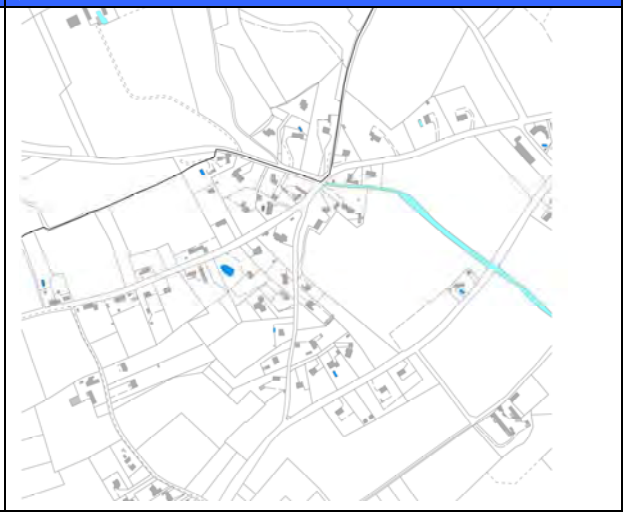
En zone U mixte 3, le coefficient nature est indiqué sur le plan correspondant. En zone naturelle générale N, ce coefficient n'est pas réglementé. Le changement de zonage des secteurs initialement classés en zone U mixte 3 entraîne la modification du plan.

Initialement à 0,75 en zone U mixte 3 et N hameau, ce coefficient disparaît en zone naturelle N générale où la taille et la nature des constructions (extensions et annexes) sont beaucoup plus limitées.

Hameau du Courboulay

Pièce n°14.19 - Yvré l'Évêque - Plan de coefficient « nature » AVANT modification	Pièce n°14.19 - Yvré l'Évêque - Plan de coefficient « nature » APRES modification
	

Hameau de l'Aitre Hérault

Pièce n°14.19 - Yvré l'Évêque - Plan de coefficient « nature » AVANT modification	Pièce n°14.19 - Yvré l'Évêque - Plan de coefficient « nature » APRES modification
	

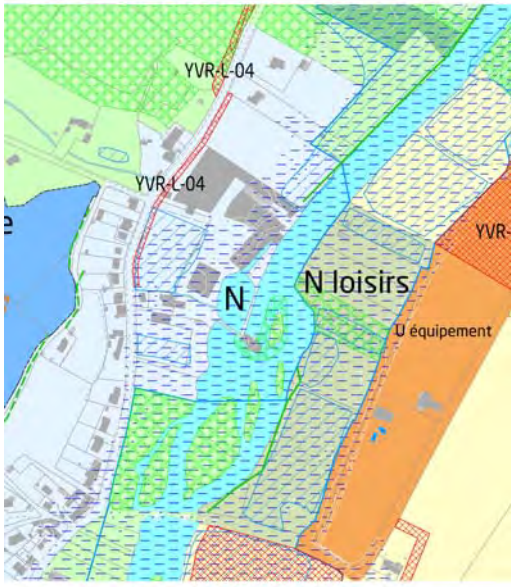
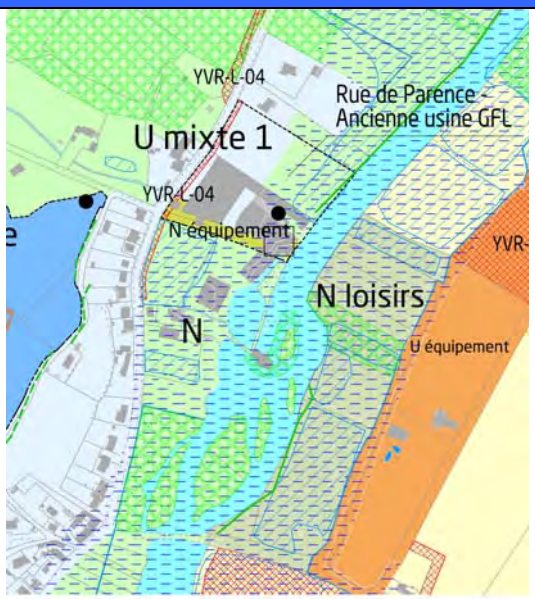
► *Yvré L'Évêque - rue de Parence*

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'agglomération mancelle a assoupli les possibilités de construire en zone inondable d'aléa faible à modéré.

Rue de Parence, les parcelles bâties qui comprennent en particulier le site de l'ancienne usine GFL, ont été classées en zone U mixte 1 pour permettre le développement de constructions en renouvellement urbain.

Compte tenu du risque d'inondation, de la présence de zones humides et de la qualité paysagère des bords de l'Huisne qui justifient de préserver ces espaces, il est proposé de limiter l'urbanisation envisageable sur ce secteur en reclassant les parties situées en zone inondable et en zone humide en zone naturelle non constructible.

Sur le site de l'ancienne usine, sont présents l'ancien moulin de l'Évêché, une cheminée datant de l'industrie des filatures et un pavillon de gardien datant du XIX^{ème} siècle. Ces éléments constituent du patrimoine industriel méritant d'être préservé. Afin de permettre leur réhabilitation, ces derniers sont reclassés en zone N équipement pour la réalisation d'un projet de type « Tiers lieu » qui permettra de les ouvrir au public.

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification
	

Ce changement de zonage entraîne une modification du plan de coefficient nature. Le coefficient nature actuel (0,3) est supprimé sur la zone N équipement où ce dernier est défini dans le règlement littéral (0,4) et sur la zone naturelle N où il n'y a pas de coefficient nature.

Pièce n°14.19 - Yvré l'Évêque - Plan de coefficient « nature » AVANT modification	Pièce n°14.19 - Yvré l'Évêque - Plan de coefficient « nature » APRES modification

Le changement de zonage entraîne également une modification du plan des hauteurs. La hauteur est supprimée sur les zones naturelles N équipement et N où la hauteur des constructions est définie dans le règlement littéral.

Pièce n°13.19 - Yvré l'Évêque - Plan des hauteurs« nature » AVANT modification	Pièce n°13.19 - Yvré l'Évêque - Plan des hauteurs « nature » APRES modification

6b - Ajout d'éléments de protection du patrimoine bâti

Compte tenu de leur intérêt patrimonial et afin de les protéger, il est proposé d'identifier au titre de l'article L151-19 les éléments de patrimoine bâti suivants :

▶ *Coulaines – Le Manoir du Monnet, cadastré AR 96 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

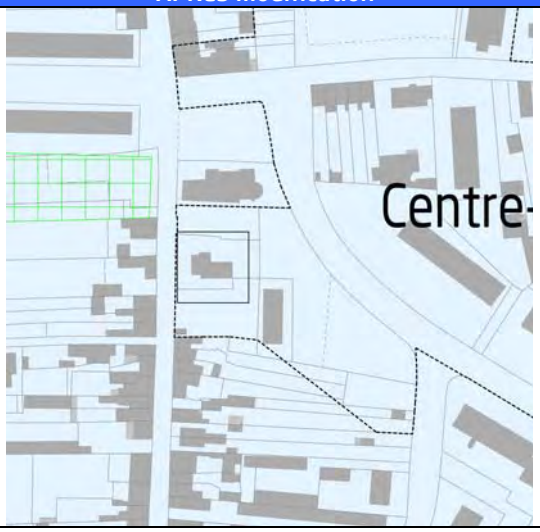
▶ *Coulaines – Le pavillon "Le Petit Verger", cadastré AO 135 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

▶ *Coulaines - La maison de Tisserand rue du Général de Gaulle, cadastrée AO 326 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

▶ *Coulaines - Le Presbytère, cadastré AK 95 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ *Coulaines - La Ferme du Plessis, cadastré AH 54 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

▶ *Coulaines – Le calvaire de l'impasse de la Belle Croix – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo du petit patrimoine

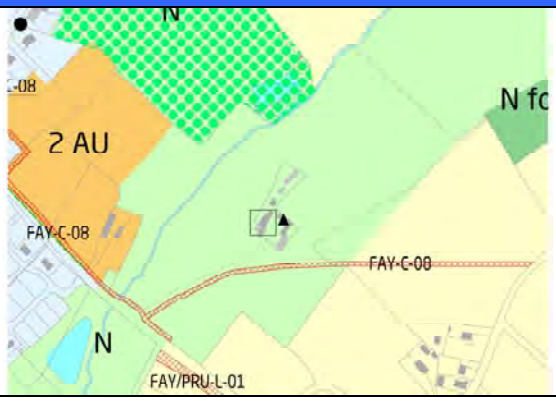
▶ *Coulaines - Le calvaire du Fief du Monnet, cadastré AR 100 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo du petit patrimoine

▶ *Coulaines - Le four à chanvre, cadastré AN 148 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification	Photo du petit patrimoine

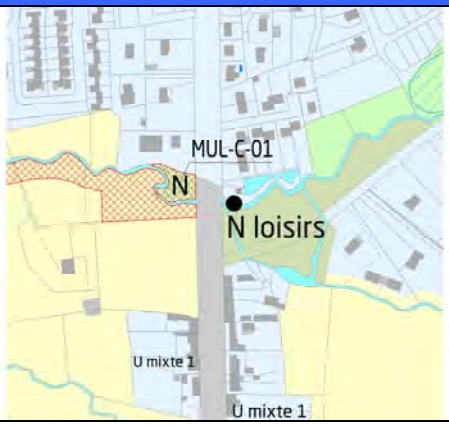
▶ *Fay – La Fisardière - Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ *Fay – Le Haut Broussin – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.7 a/b - Fay – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

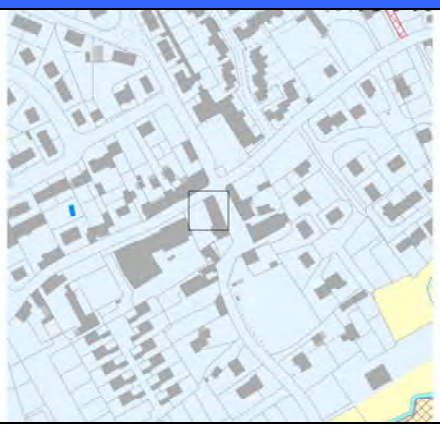
▶ *Mulsanne – lavoir de la Madeleine/avenue françois Mitterrand/ parcelle AI 217 - Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.11 – Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

▶ *Mulsanne – lavoir rue de l'Eglise/ parcelle AI 180 - Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.11 – Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine

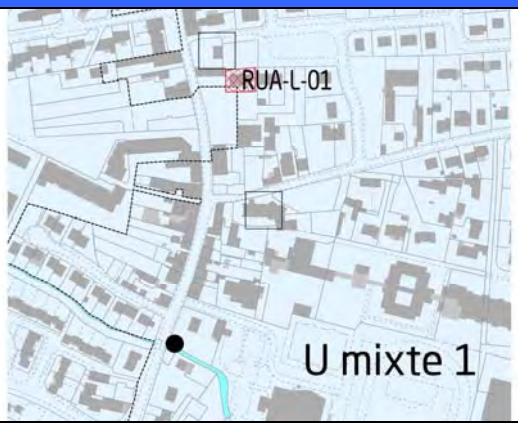
► *Mulsanne – Fronton de l'école des filles/ rue de l'Eglise / parcelle AI 442 - Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.11 - Mulsanne - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

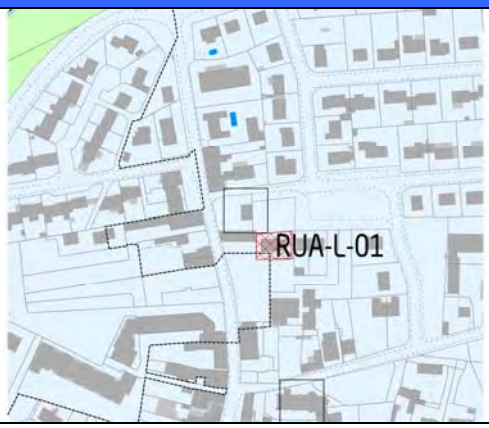
► *Ruaudin – lavoir rue Principale/ parcelle AO 110 - Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.14 -Ruaudin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.14 - Ruaudin - Plan de zonage général APRES modification

► *Ruaudin – église Saint-Pierre et ses vitraux rue de Parigné l'Évêque/ parcelle AO 3 -- Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.14 -Ruaudin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.14 - Ruaudin - Plan de zonage général APRES modification
	

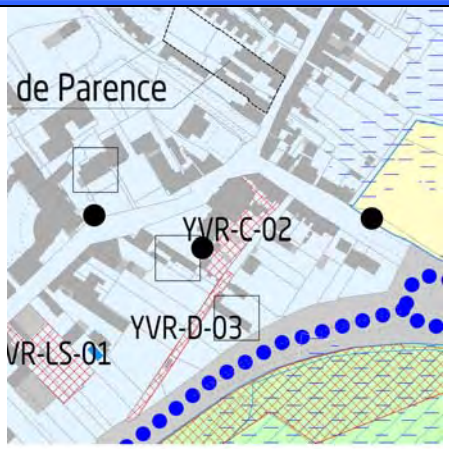
► *Ruaudin – ancienne école communale (salle du conseil municipal) rue Principale/ parcelle AN 243 -- Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.14 -Ruaudin – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.14 - Ruaudin – Plan de zonage général APRES modification
	

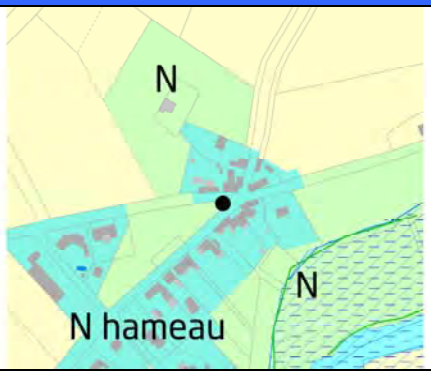
► *Ruaudin – Ferme des Douves - Grand Plessis/ parcelle Am 5 -- Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.14 -Ruaudin – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.14 - Ruaudin – Plan de zonage général APRES modification

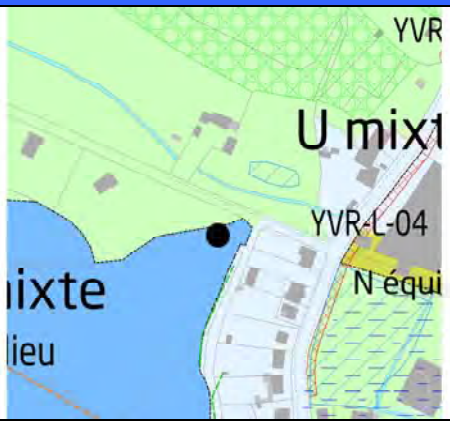
► *Yvré L'Évêque – La croix de mission de la place de l'église – parcelle AC 190 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

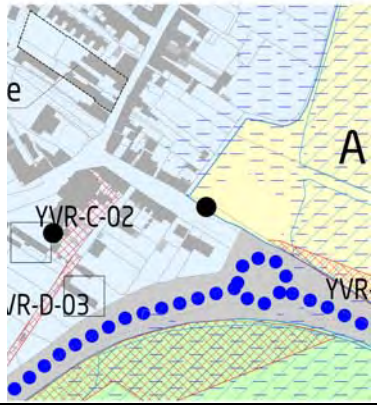
▶ *Yvré L'Évêque – Le puits de Parence – VC2 / RD 91 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

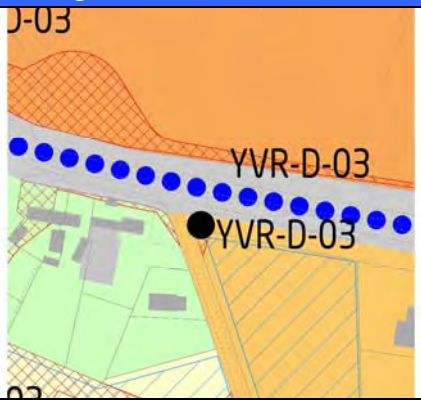
▶ Yvré L'Évêque – *La fontaine de Gérence – Parcelle AW 9 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

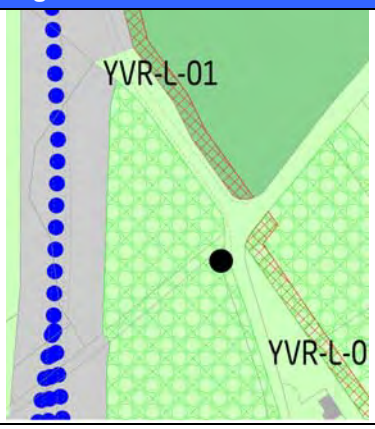
▶ Yvré L'Évêque – *La bascule Municipale – Parcelle AC 764 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

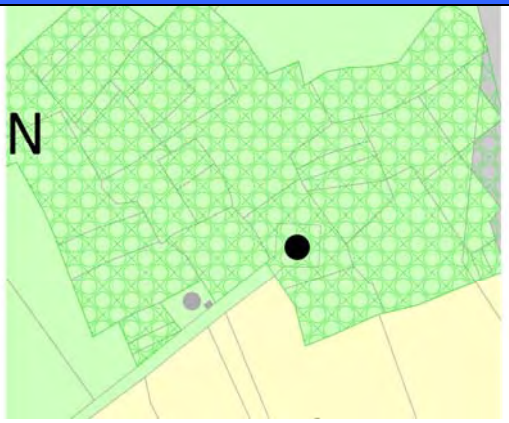
▶ Yvré L'Évêque – *La statue de Sainte Marie – Parcelle AZ 11 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

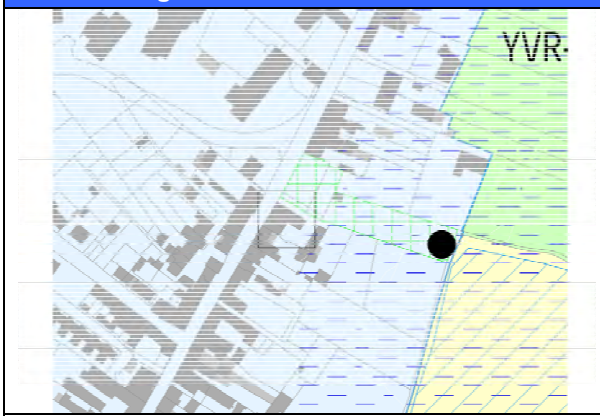
▶ Yvré L'Évêque – *Le calvaire à la mémoire des zouaves pontificaux – Parcelle ZV 72 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

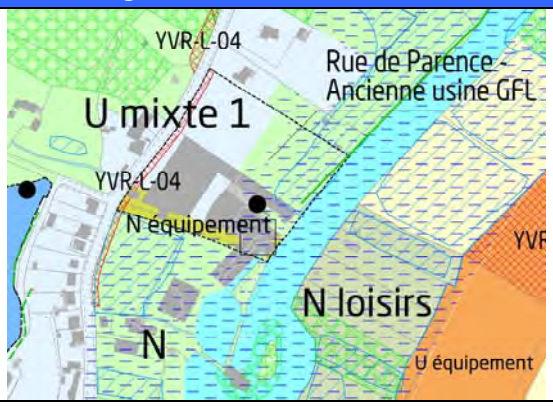
▶ Yvré L'Évêque – *Le monument d'Auvours – Parcelle B 523 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

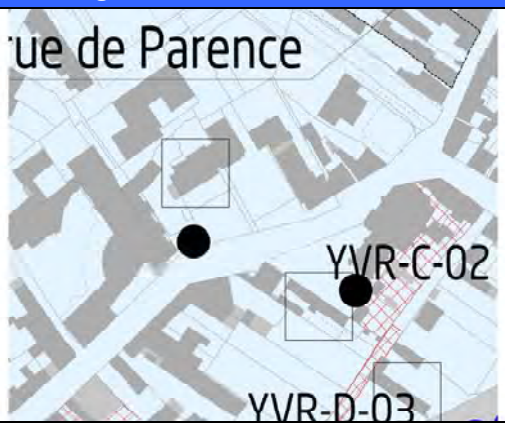
► Yvré L'Évêque – *Le lavoir du jardin public « de Madame Anne » – Parcelles AC 112 et 113 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

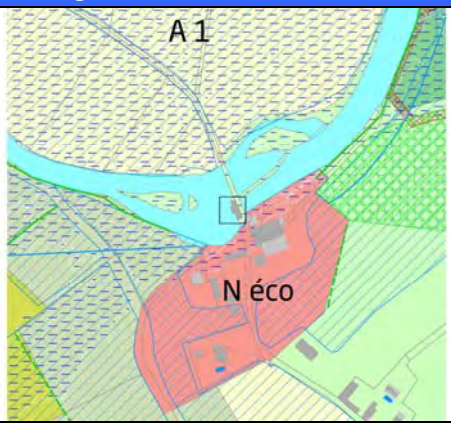
► Yvré L'Évêque – *Cheminée en brique de l''ancien moulin de l'Evêché – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

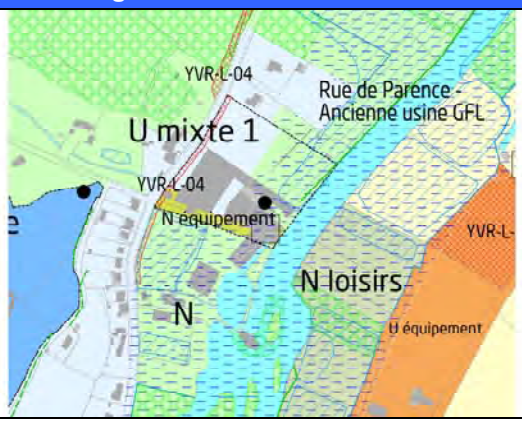
► Yvré L'Évêque – *Le porche de la grange aux dîmes – Parcelle AC 297 – Identification en tant que petit patrimoine*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo du Petit Patrimoine
	

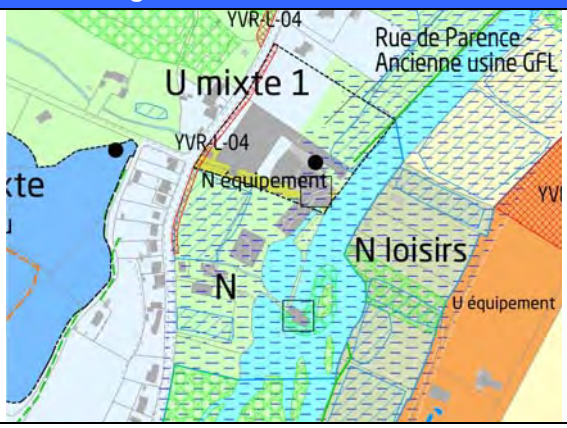
▶ Yvré L'Évêque – *Le moulin des Noyers – Parcelles CO 406 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque – *L'ancien moulin de l'Evêché – Parcelles AW 21 & AW 22 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

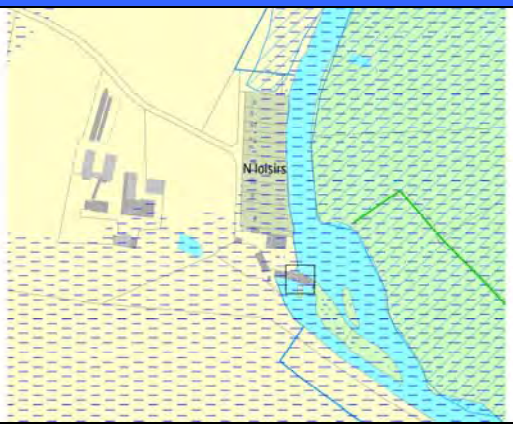
▶ Yvré L'Évêque – *La calandre – Parcelles AW 25 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

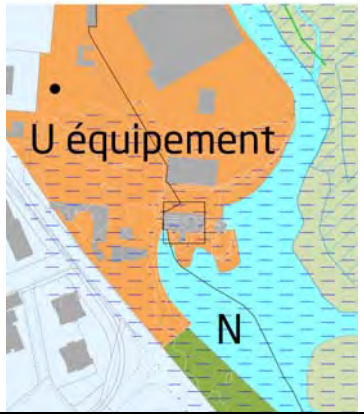
▶ Yvré L'Évêque – *Le moulin de Courmauboeufs – Parcelle ZN 50 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

▶ Yvré L'Évêque – *Le moulin de la Couture – Parcelle ZO 39 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque – *L'ancienne usine des eaux – Parcelle CO 448 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

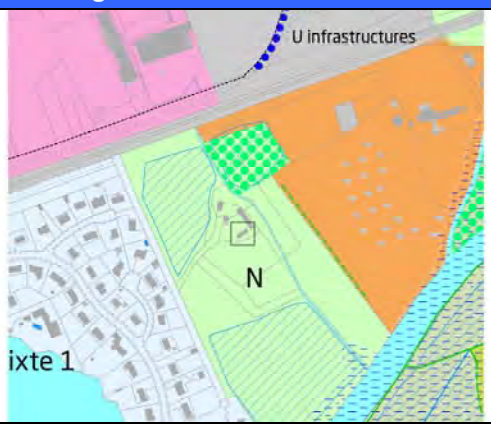
▶ Yvré L'Évêque – *Le verger – Parcelle C 425 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

▶ Yvré L'Évêque – *Le Logis de Béner – Parcelle BE 47 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

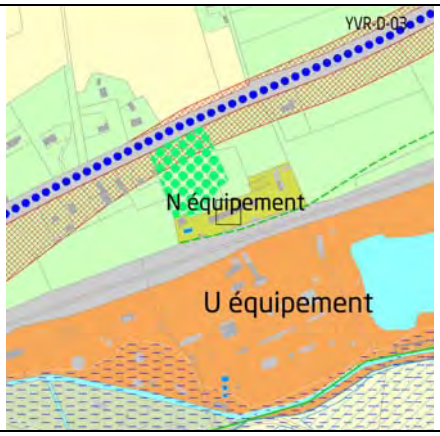
Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

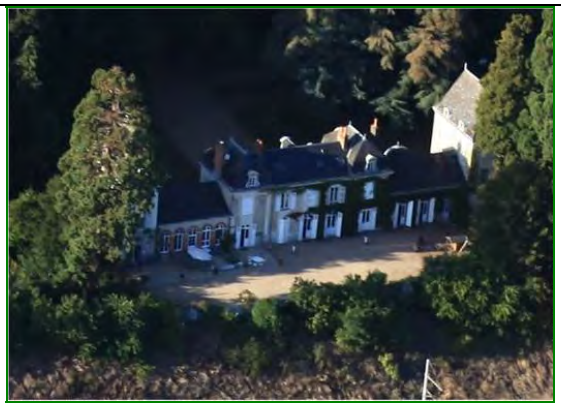
▶ Yvré L'Évêque –*Mélusine– Parcelle BD 2-4-5-101-102 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	/

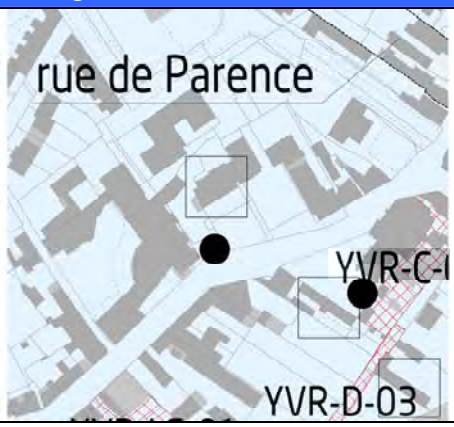
▶ Yvré L'Évêque – *La Rousselière – Parcelle BD 30 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

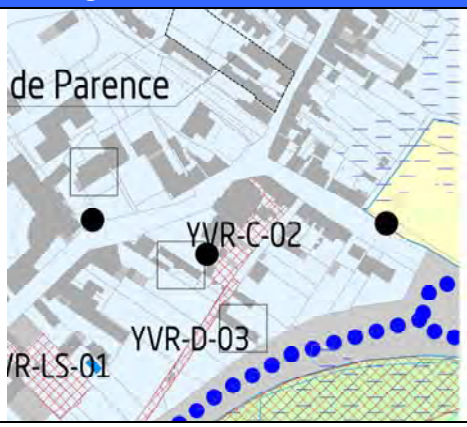




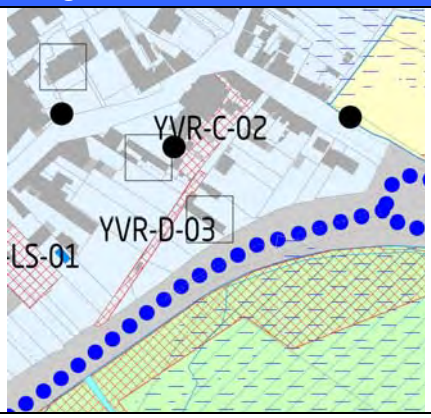
▶ Yvré L'Évêque – *La Mairie – Parcelle AC 681-685 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

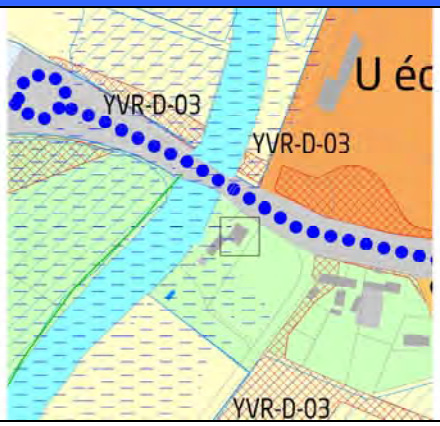
▶ Yvré L'Évêque – *Les maisons en brique de la place de l'église – Parcelle AD 116-117 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

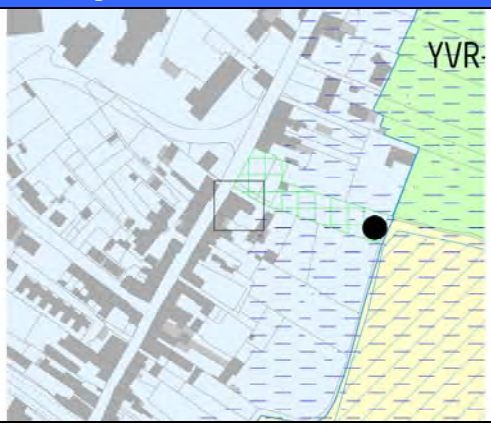
▶ Yvré L'Évêque – *La basse cour – Parcelle AC 180 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque – *Les Turets – Parcelle BC 5 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

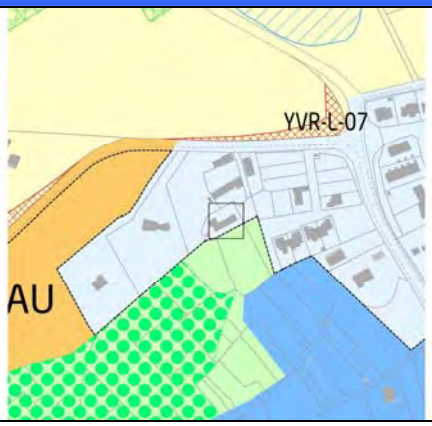
▶ Yvré L'Évêque – La maison près du jardin de « Madame Anne », rue de Parence – *Parcelle AC 117 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque – 10 rue du Sault du Lièvre – Parcelle AD n°27 – *Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

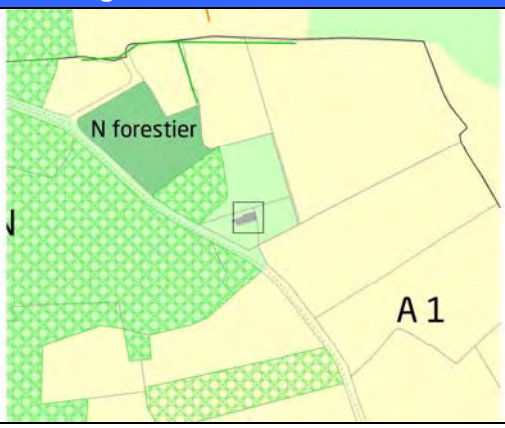
▶ Yvré L'Évêque – La maison de « Charot » – *Parcelle AX 51 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque – L'ancienne ferme de Villeneuve – *Parcelle AO 141 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

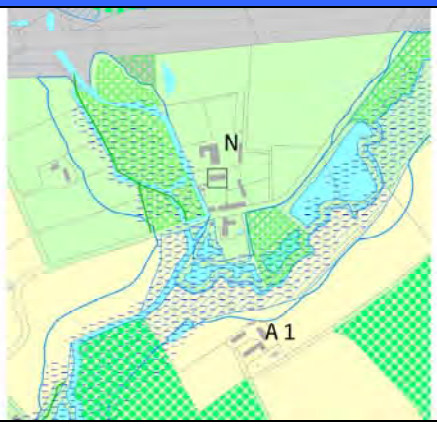
▶ Yvré L'Évêque – La Chauvinière – *Parcelle AV 4 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque - La ferme de la grande Perche - *Parcelle ZN 4 - Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

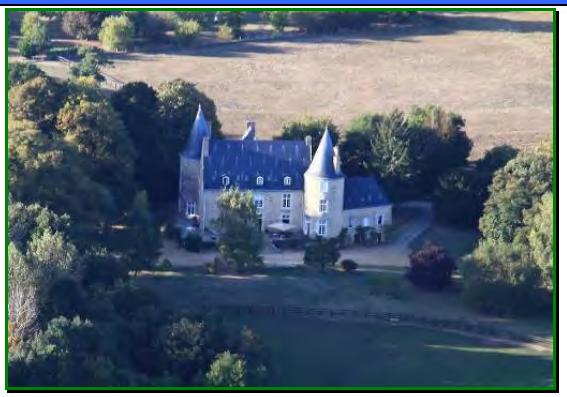
▶ Yvré L'Évêque - Feumusson - *Parcelle ZB 11-55 - Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque – Le Château de la Ragotterie – *Parcelle ZM 39 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

▶ Yvré L'Évêque – Le Château de Vaux – *Parcelle AT 122 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

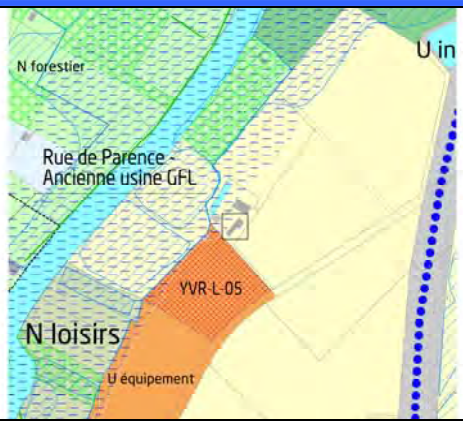
▶ Yvré L'Évêque – Le Château des Arches et ses écuries – *Parcelle BC 23 & BC 17 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

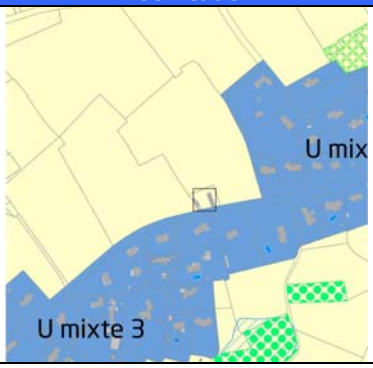
► Yvré L'Évêque – Le Château d'Auvours – *Parcelle ZT 73 & ZT 12 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable

► Yvré L'Évêque – La ferme du Bocage – « Le Petit Aunay » - 3 chemin du réveillon – *Parcelle ZR 42 – Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

► Yvré L'Évêque – « La Salle » - 232 route de l'Ardoise – Parcelle AN 8 – *Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	

▶ Yvré L'Évêque – « l'Etang » - 621 route de Bois Jalu – Parcelle AO 68 et 69 – *Identification en tant qu'immeuble remarquable*

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'immeuble remarquable
	/

6c - Ajout d'éléments de protection du patrimoine végétal et naturel

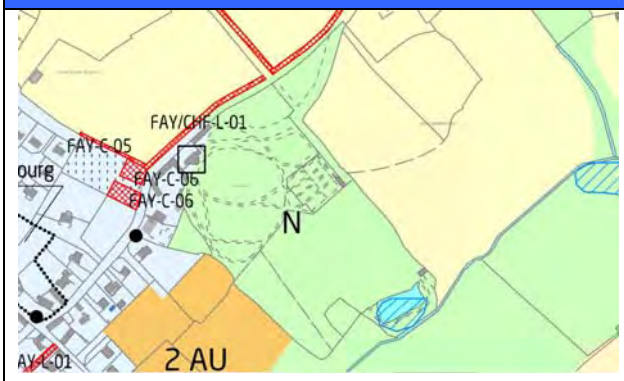
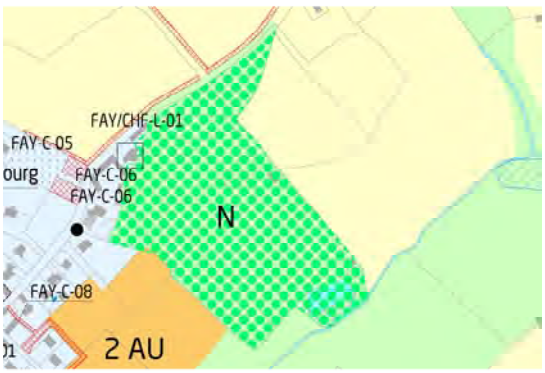
Le PLU Communautaire dispose de plusieurs outils règlementaires afin de protéger des éléments de patrimoine végétal et naturel. Plusieurs de ces outils sont utilisés afin de renforcer la protection des éléments suivants.

Une trame jardins protégés est également réduite afin de corriger une erreur.

▶ *Fay - Parc de L'Auberdière*

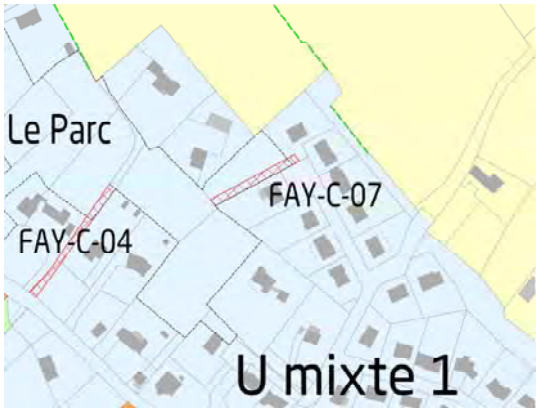
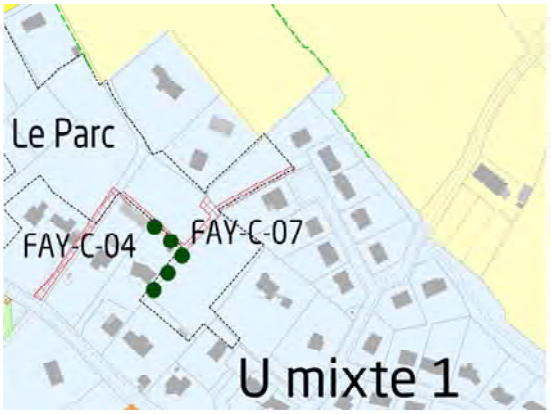
Le Parc de l'Auberdière, conçu et réalisé par le paysagiste André Leroy en 1836, présente un intérêt végétal, en particulier des arbres remarquables et centenaires.

Il est donc proposé de protéger ce boisement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Pièce n°12.7 a - Fay - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 a - Fay - Plan de zonage général APRES modification
	

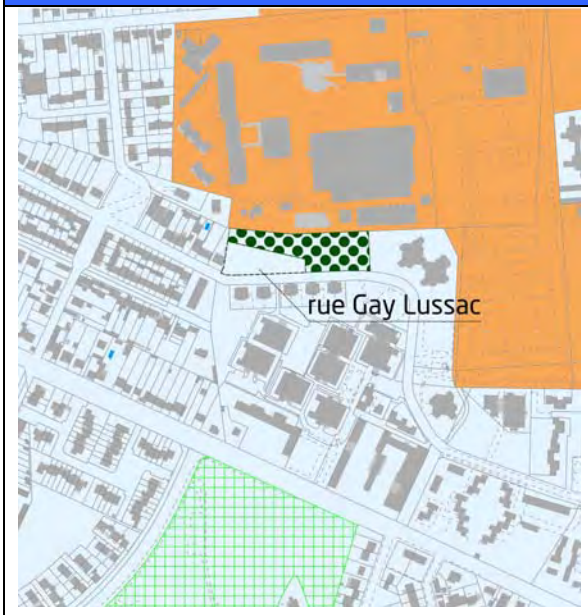
▶ *Fay - Protection d'une haie - parcelle AD33*

Il est proposé d'identifier une haie limitrophe au secteur « Le Parc » en tant que trame paysagère à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cette protection permettra de préserver cette haie d'intérêt de l'urbanisation prévue dans le périmètre de l'OAP « Le Parc ». Mention de cette haie est également ajoutée à l'OAP.

Pièce n°12.7 a - Fay - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 a - Fay - Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Le Mans- Gay Lussac*

En complément de la suppression de l'OAP Gay Lussac et en vue de protéger la végétation existante, il est proposé de couvrir une partie du terrain par une trame paysagère à protéger dans la continuité de la trame existante.

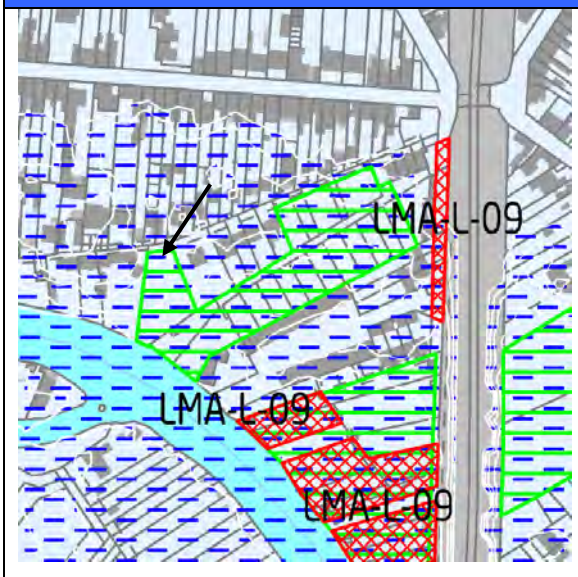
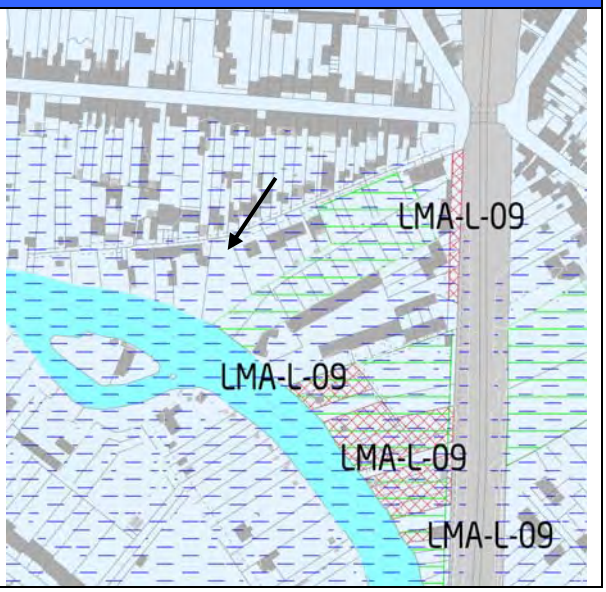
Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Le Mans- Ruelle des bains*

La parcelle HO148 située en zone U mixte 1 est couverte par une trame jardins protégés au PLUi au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Cette trame est destinée à couvrir des jardins type jardins familiaux, ouvriers, partagés. Or, il n'existe pas de jardins sur cette parcelle.

Considérant que cela constitue une erreur, il est proposé de supprimer la trame jardins protégé sur cette parcelle.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

6d - Ajustement des zones humides

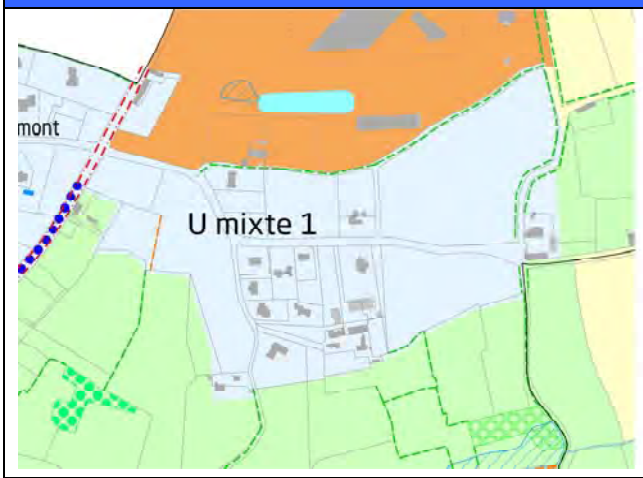
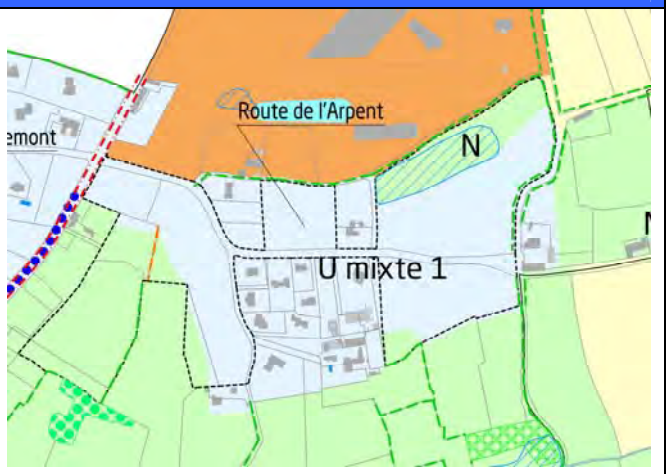
Les zones humides figurant au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme Communautaire résultent des études environnementales menées dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement au moment de l'élaboration du document.

A l'occasion d'un projet d'aménagement, des investigations supplémentaires sont réalisées pour déterminer la présence ou non d'une zone humide ainsi que son périmètre précis.

Les trois modifications qui suivent consistent à mettre à jour les zones humides figurant au plan de zonage, au regard des études de sol réalisées sur certains secteurs.

▶ *Coulaines - Route de l'Arpent*

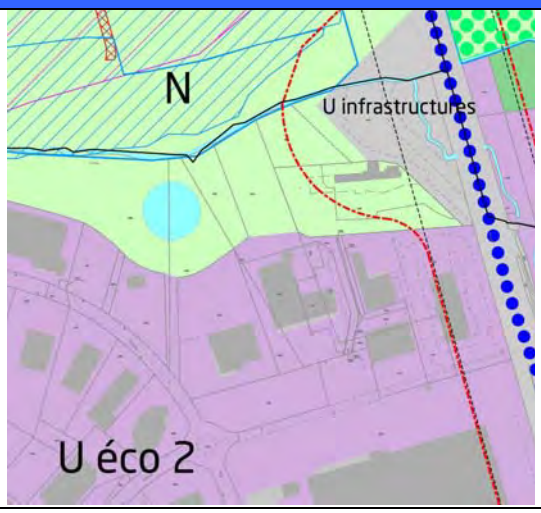
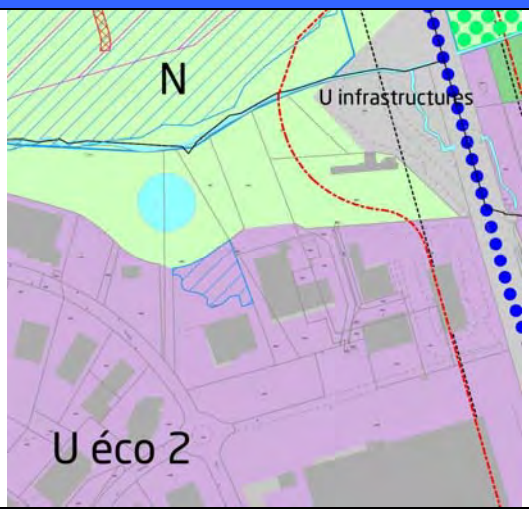
Suite à la réalisation d'une étude d'impact sur le secteur qui a révélé la présence d'une zone humide, celle-ci est ajoutée au zonage.

Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.6 - Coulaines - Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Mulsanne - secteur du Cormier rue Wilbur Wright, parcelle AA n°418 (ancienne AA 223).*

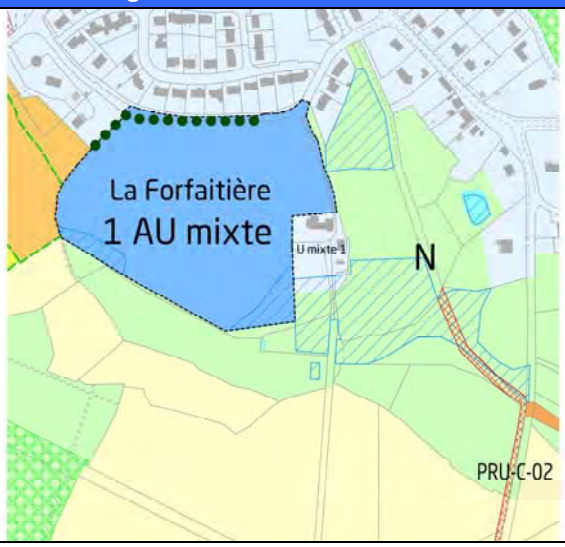
Sur la zone d'activités du Cormier, un projet de construction était envisagé à l'arrière de la parcelle AA 223 (devenue AA 418) où est actuellement installé MONDOVELO. Dans le cadre de ce projet, la présence d'une zone humide a été portée à la connaissance de la collectivité.

Sur la base du relevé transmis par le porteur de projet, cette zone humide est reportée sur le plan de zonage.

Pièce n°12.11 - Mulsanne - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.11 - Mulsanne - Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Pruillé le Chétif- La Forfaitière*

Sur le secteur de la Forfaitière, suite à des études de sol réalisées en février 2021, la zone humide est ajustée afin de correspondre à son périmètre réel observé.

Pièce n°12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.12 - Pruillé-le-Chétif - Plan de zonage général APRES modification
	

6e - Ajout de changements de destination

Afin de préserver le patrimoine bâti existant, 8 bâtiments sont identifiés pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

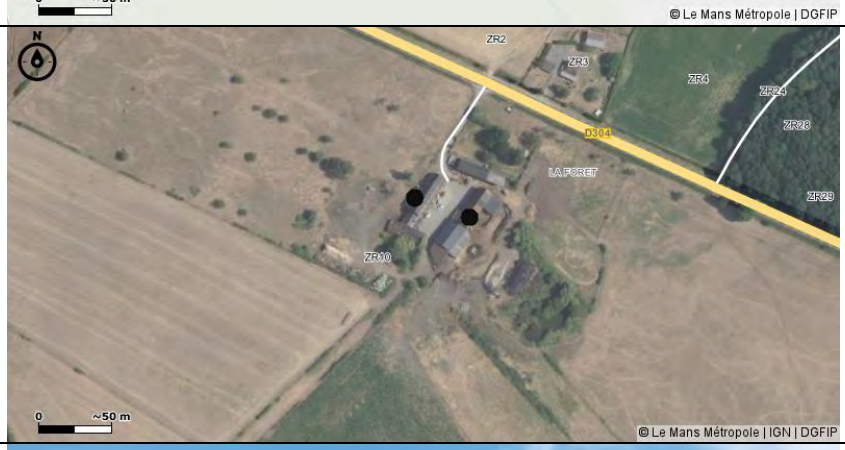
▶ *Aigné - La Forêt*

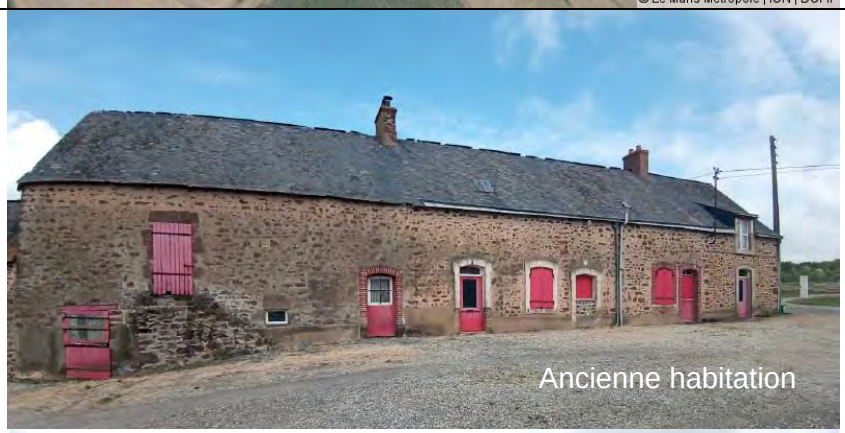
Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation, un bâtiment d'habitation et une ancienne salle de traite situés en zone agricole au lieu-dit La Forêt sont identifiés pour permettre leur changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme

Pièce n°12.1 -Aigné - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.1 - Aigné - Plan de zonage général APRES modification

AIGNÉ		
Lieu-dit : La Forêt	Référence cadastrale :	ZR 36

Localisation

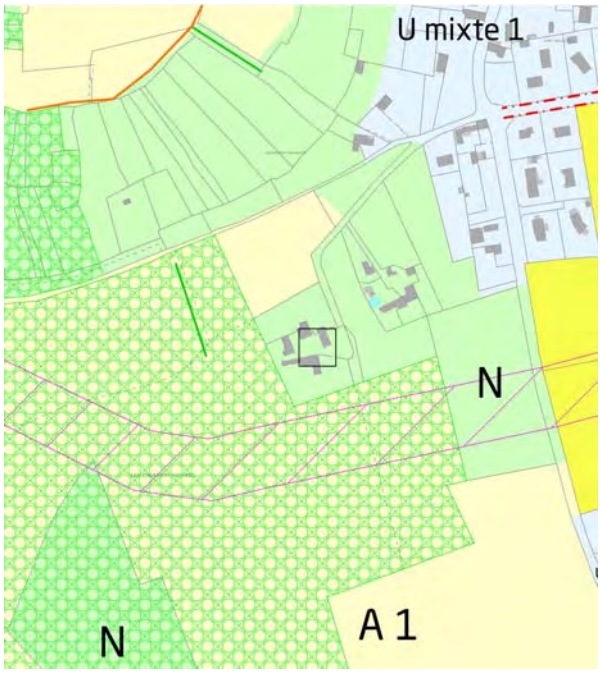
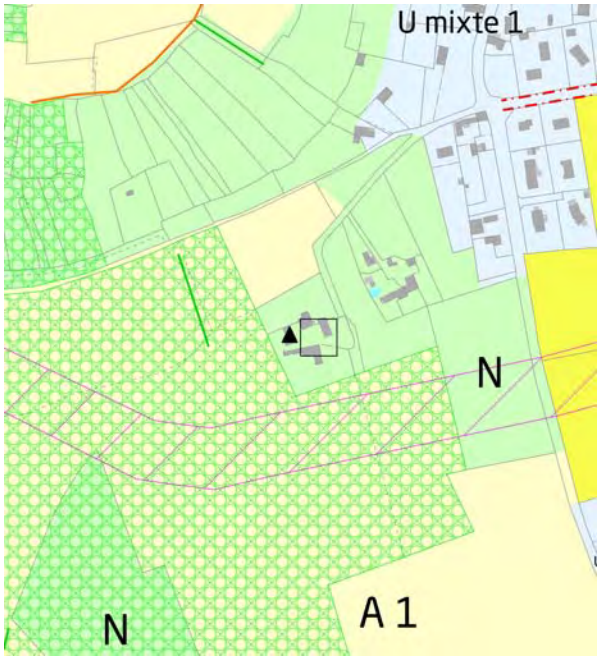



Ancienne habitation

Ancienne salle de traite

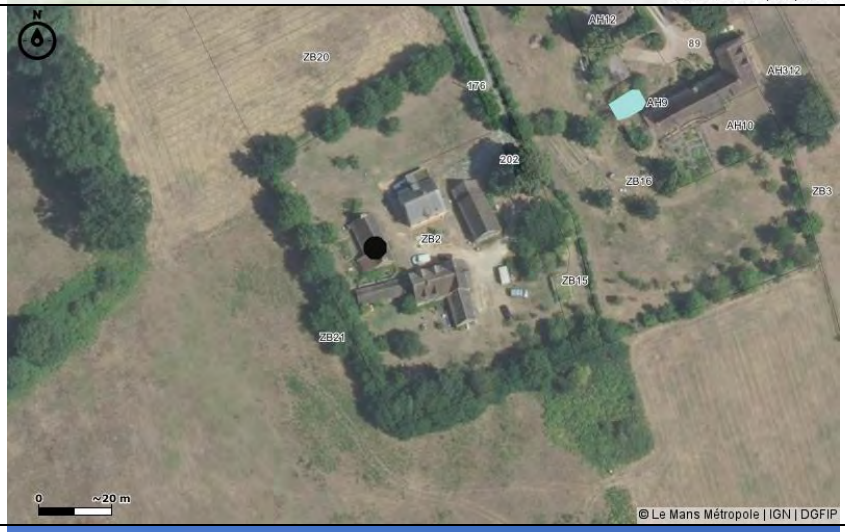
▶ *Champagné – Les Grands Hêtres*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation, un ancien corps de ferme situé en zone naturelle au lieu-dit Les Grands Hêtres est identifié pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme

Pièce n°12.4 - Champagné – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.4 - Champagné – Plan de zonage général APRES modification
	

CHAMPAGNÉ		
Lieu-dit : Les Grands Hêtres	Référence cadastrale :	ZB 2

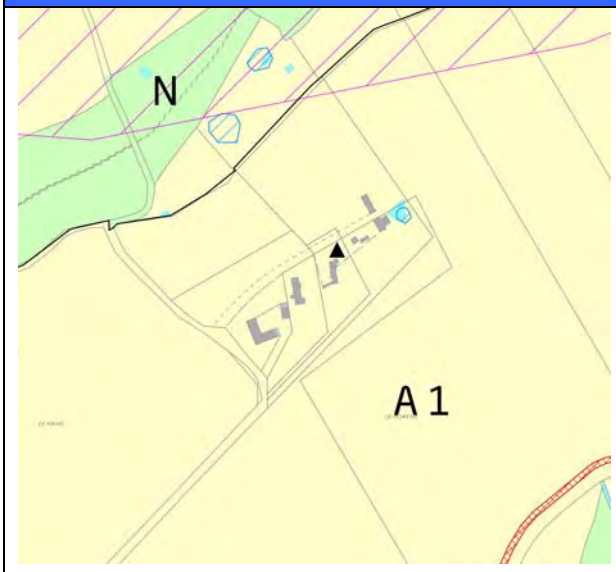
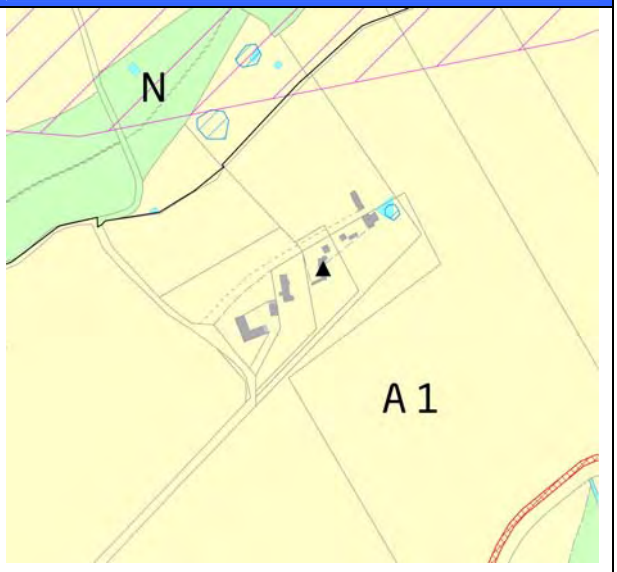
Localisation



► *Fay – La Masserie*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation, une grange située en zone agricole au lieu-dit La Masserie a été identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme

Le positionnement du symbole d'indentification ayant été mal positionné, celui-ci est déplacé sur le bâtiment à réhabiliter.

Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général APRES modification
	

FAY		
Lieu-dit : La Masserie	Référence cadastrale :	ZL 67

Localisation

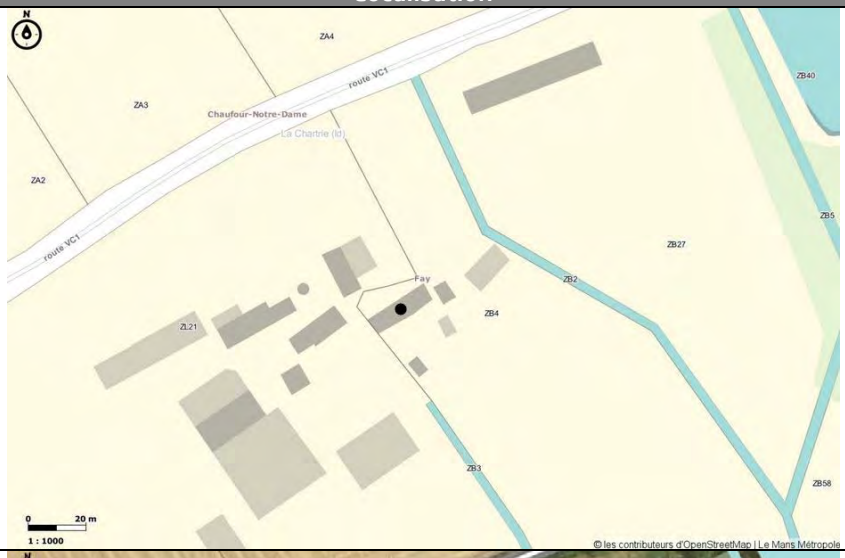
▶ *Fay – La Guiberdière*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation, une grange située en zone agricole au lieu-dit La Guiberdière est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme

Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général APRES modification

FAY		
Lieu-dit : La Guiberdière	Référence cadastrale :	ZB 4

Localisation



▶ *Fay – Le Cléray*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation, une grange située en zone naturelle au lieu-dit Le Cléray est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme

Pièce n°12.7 b - Fay – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 b - Fay – Plan de zonage général APRES modification

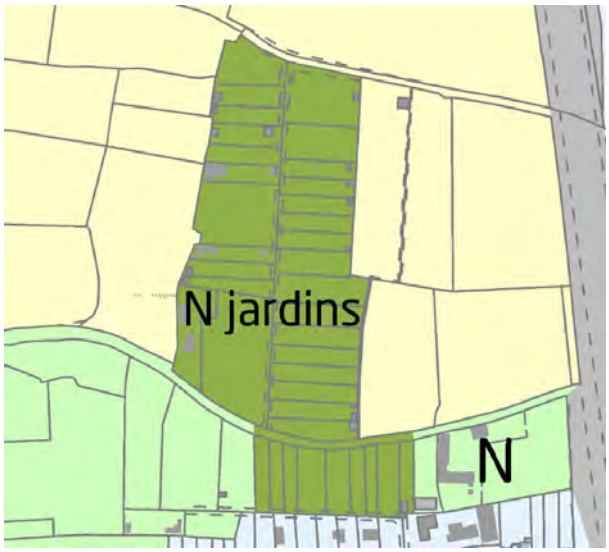
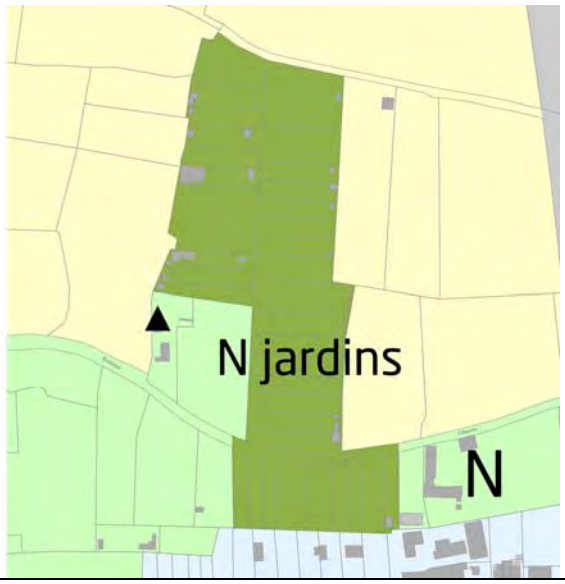
FAY		
Lieu-dit : Le Cléray	Référence cadastrale :	ZD 60

Localisation

▶ *Le Mans - Le Happeau - Parcelle SV34*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, la grange située sur la parcelle SV 34 au lieu dit Le Happeau, est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Le propriétaire de cette parcelle a fait connaître son souhait de réhabiliter cette grange en vue de créer une activité de service liée à l'apiculture.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

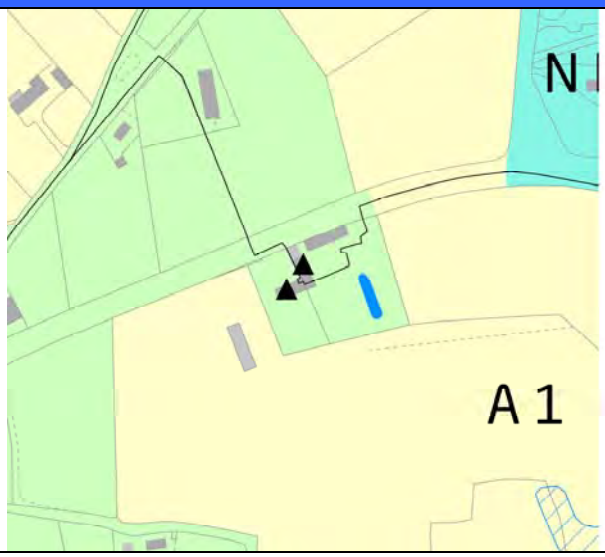
LE MANS		
Lieu-dit : Le Happeau	Référence cadastrale :	SV 34

Localisation

▶ *Le Mans - Le Perray - Parcelles NZ 67 et 68*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, la grange située sur les parcelles NZ 67 et 68 au lieu dit Le Perray, est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Le propriétaire de cette parcelle a fait connaître son souhait de réhabiliter cette grange en vue de créer un logement.

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification
	

LE MANS		
Lieu-dit : Le Perray	Référence cadastrale :	NZ 67 et 68

Localisation

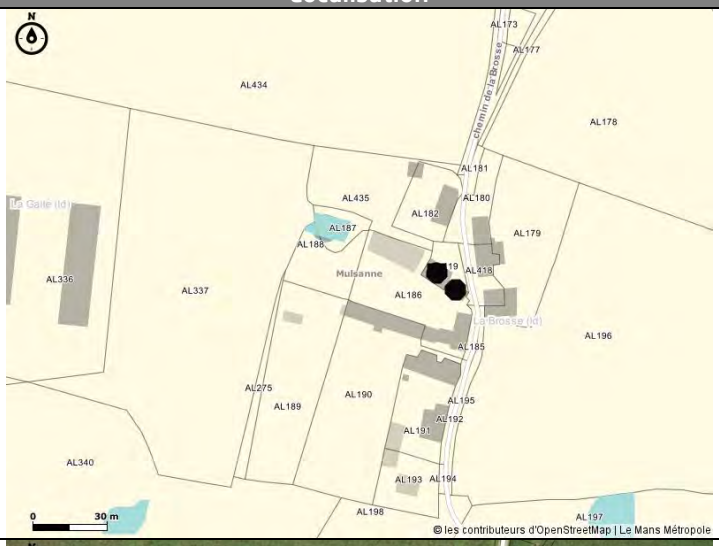
▶ *Mulsanne – La Brosse*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, les bâtiments situés sur les parcelles AL n°419 et 186 sont identifiés pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Pièce n°12.11 – Mulsanne – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.11 – Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification

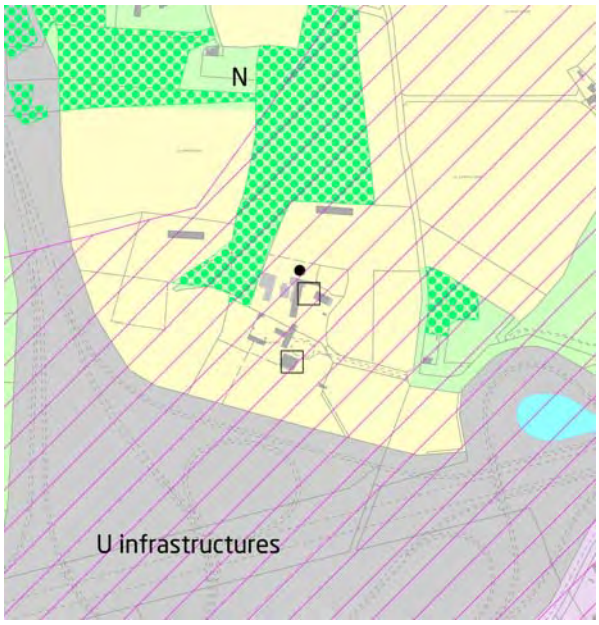
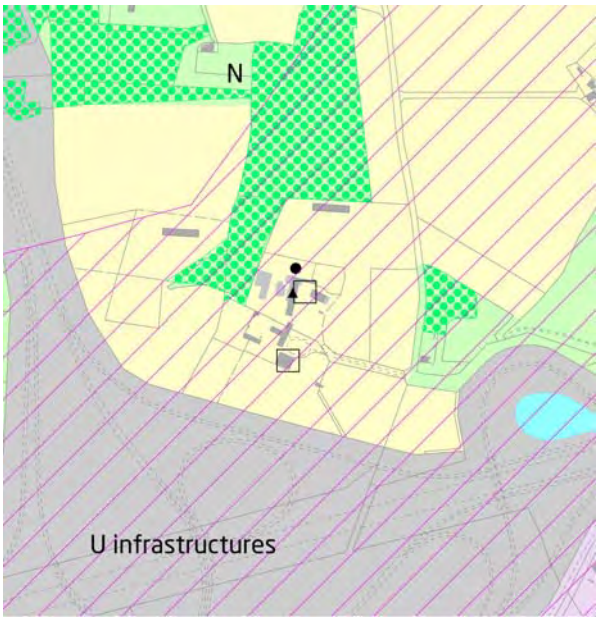
MULSANNE		
Lieu-dit : *La Brosse*	Référence cadastrale :	AL n°419 et 186

Localisation



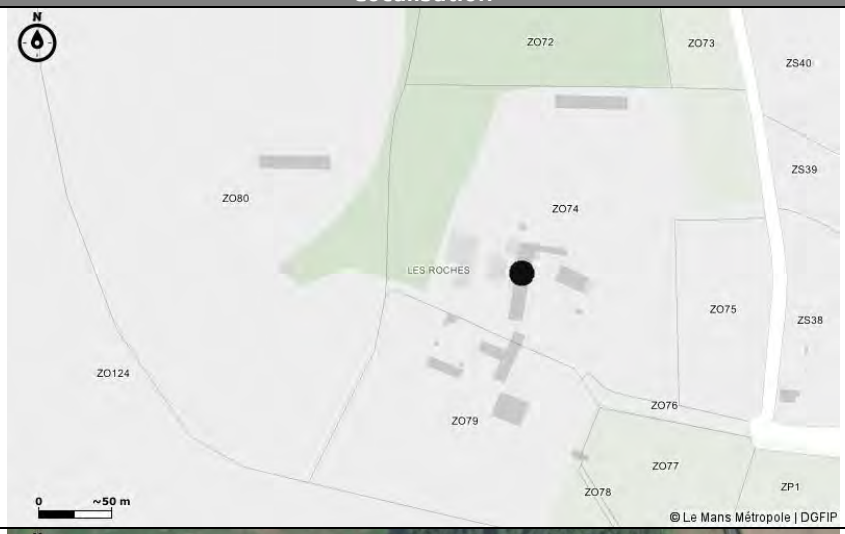
▶ *Saint Saturnin – Les Roches*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation, une grange située en zone agricole au lieu-dit Les Roches est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme

Pièce n°12.16 - Saint Saturnin - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.16 - Saint Saturnin - Plan de zonage général APRES modification
	

SAINT-SATURNIN		
Lieu-dit : Les Roches	Référence cadastrale :	ZO 74

Localisation



▶ *Sargé-lès-Le Mans – Beauchêne*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, la grange située sur la parcelle AP n°27 au lieu dit Le Beauchêne, est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Le propriétaire de cette parcelle a fait connaître son souhait de réhabiliter une grange. Compte tenu de l'intérêt en terme de patrimoine rural de ce bâtiment, il est proposé de l'identifier au PLU communautaire pour permettre son changement de destination.

Pièce n°12.17 – Sargé-lès-Le Mans – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 – Sargé-lès-Le Mans – Plan de zonage général APRES modification

SARGÉ-LÈS-LE MANS		
Lieu-dit : *Le Beauchêne*	Référence cadastrale :	AP n°27

Localisation

▶ *Sargé-lès-Le Mans – Chemin de Fontay*

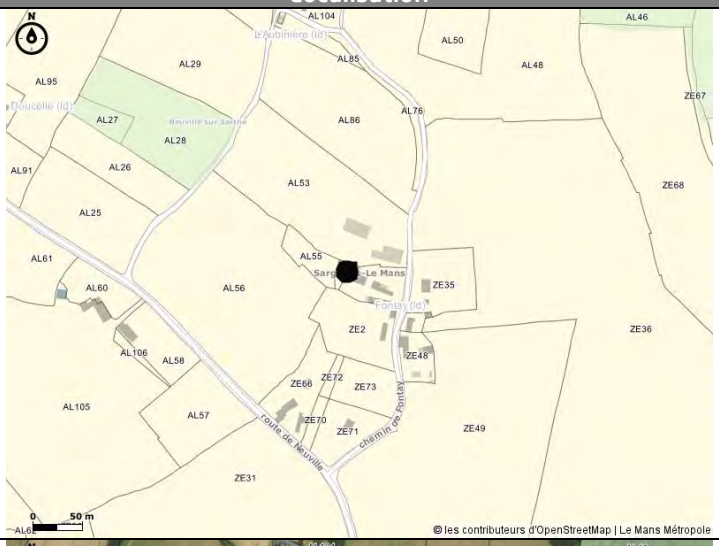
Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, la grange située sur les parcelles ZE 1 et AL 54 chemin de Fontay, est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

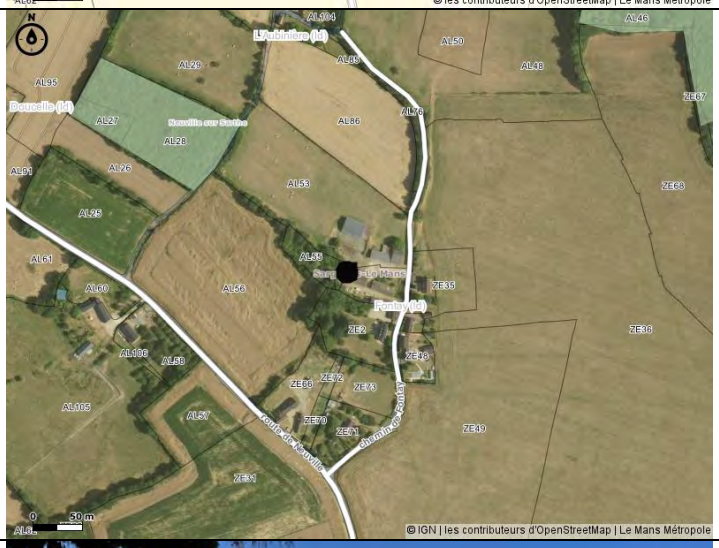
Le propriétaire de cette parcelle a fait connaître son souhait de réhabiliter une grange. Compte tenu de l'intérêt en terme de patrimoine rural de ce bâtiment, il est proposé de l'identifier au PLU communautaire pour permettre son changement de destination. Ce changement ne pourra toutefois se faire que dans le cadre d'un projet de logement ou d'hébergement.

Pièce n°12.17 - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.17 - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification

SARGÉ-LÈS-LE MANS		
Lieu-dit : *Chemin de Fontay*	Référence cadastrale :	ZE 1 et AL 54

Localisation





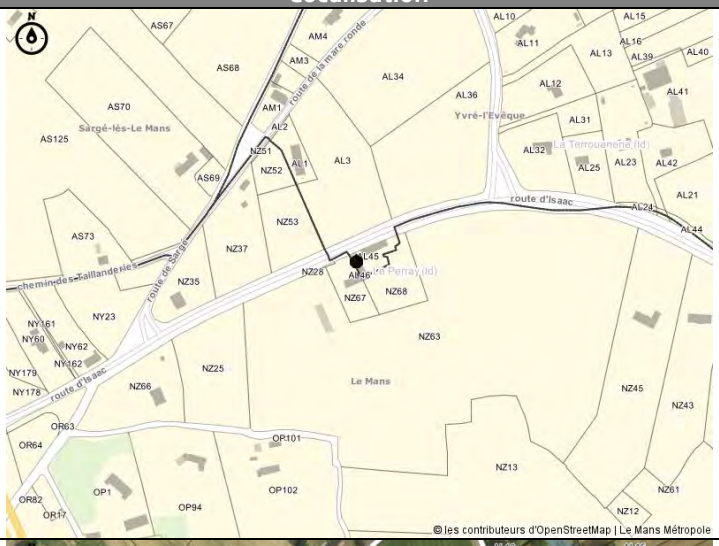
► *Yvré l'Evêque – Le Perray*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, la grange située sur la parcelle AL n°45 route d'Isaac est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification

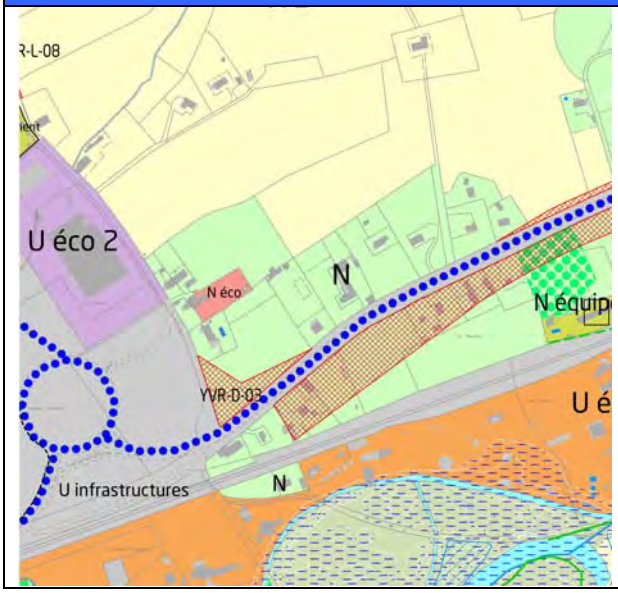
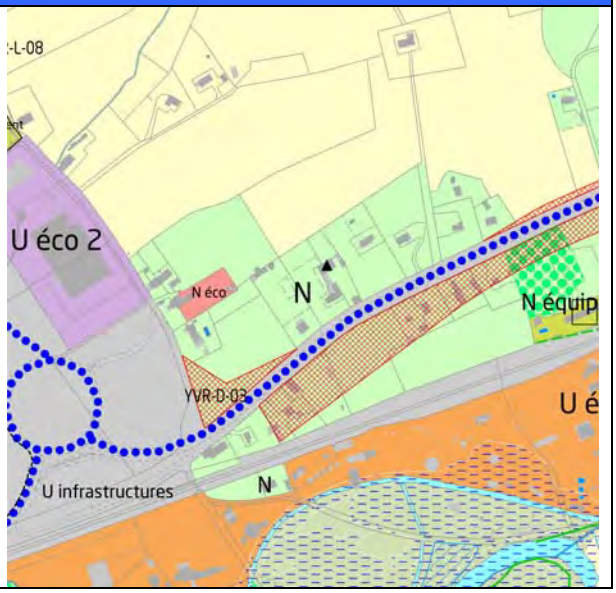
YVRÉ L'ÉVÊQUE		
Lieu-dit : *Le Perray, route d'Isaac*	Référence cadastrale :	AL n°45

Localisation



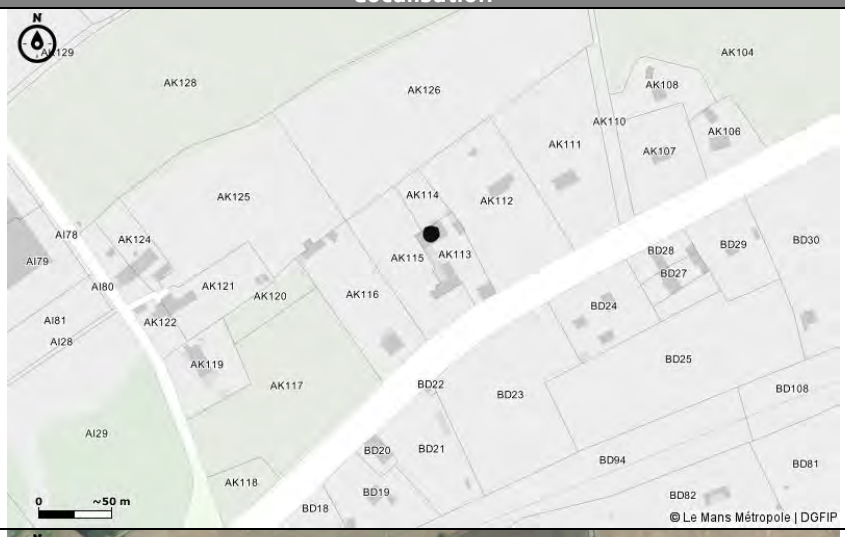
▶ *Yvré l'Evêque – Route de Paris*

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, une dépendance située 752 route de Paris est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification
	

YVRÉ L'ÉVÊQUE		
Lieu-dit : *752 Route de Paris*	Référence cadastrale :	AK n°113

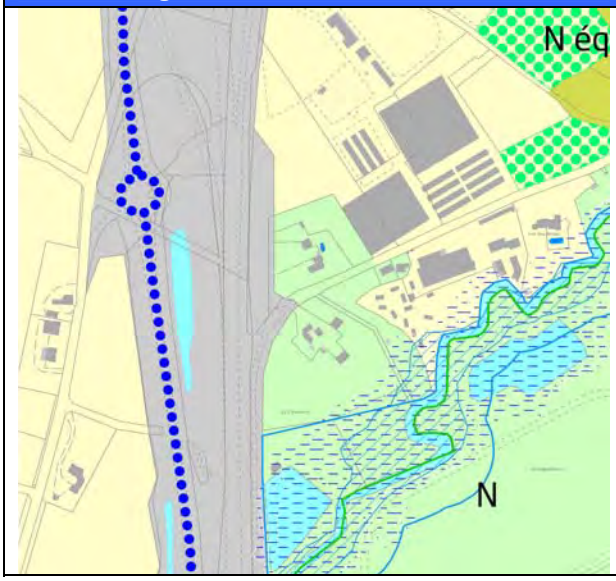
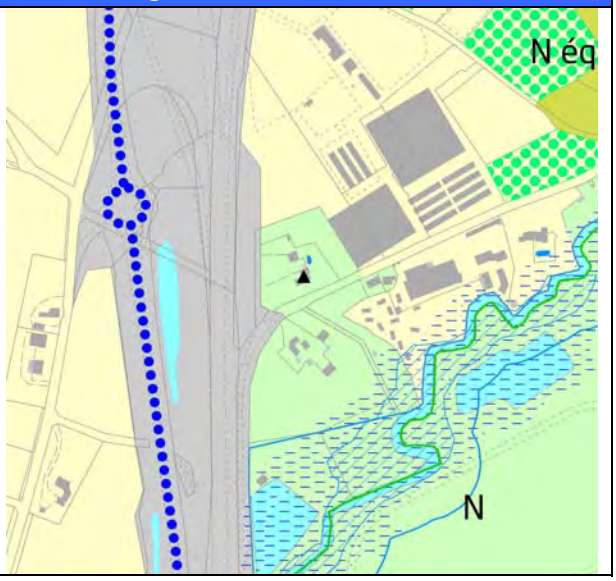
Localisation



▶ *Yvré l'Evêque – La Fromenterie*

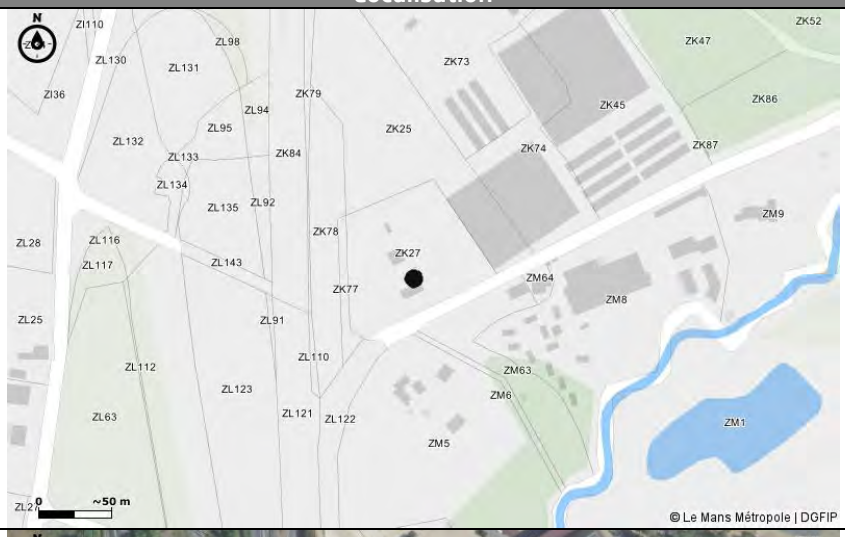
Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, l'habitation située sur la parcelle ZK n°88 (ancienne ZK 27) au lieu dit La Fromenterie est identifiée pour permettre le changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre des activités du Pôle Européen du Cheval, cette habitation pourra être transformée en site d'hébergement de type gîte rural. .

Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 – Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification
	

YVRÉ L'ÉVÊQUE		
Lieu-dit : *La Fromenterie*	Référence cadastrale :	ZK n°88

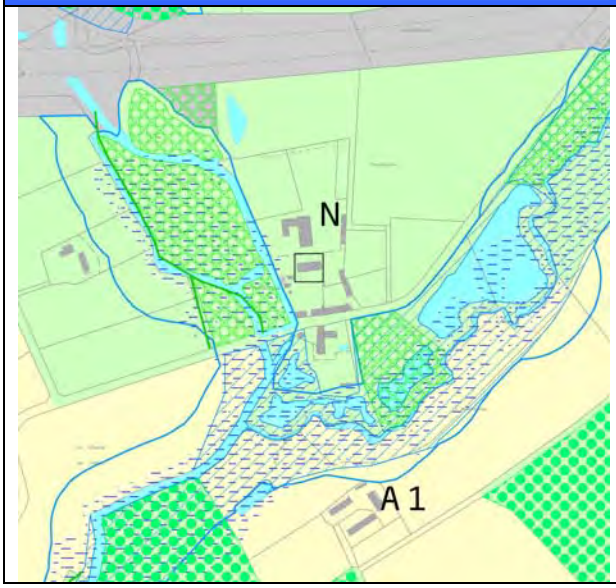
Localisation



▶ *Yvré l'Evêque – Feumusson*

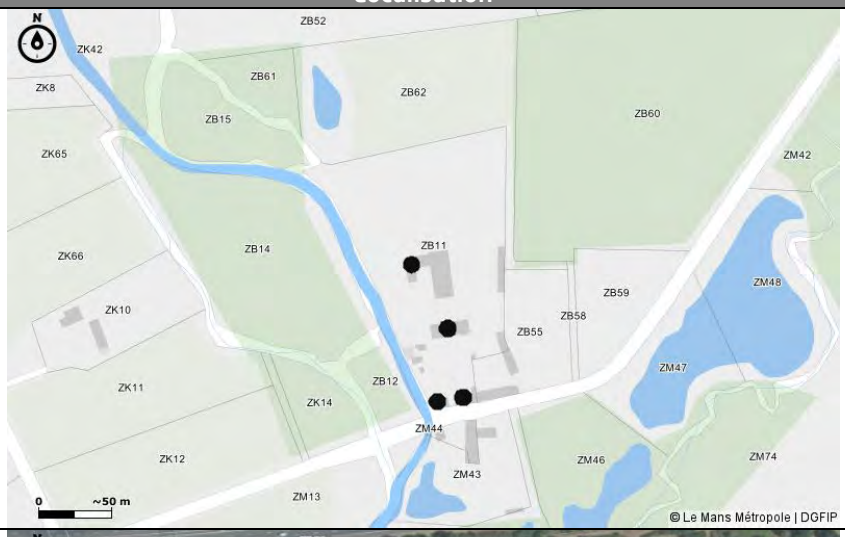
Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, les bâtiments de la propriété située sur la parcelle ZB n°11 au lieu dit Feumusson sont identifiés pour permettre le changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre des activités du Pôle Européen du Cheval, ces habitations pourront être transformées en site d'hébergement de type gîte rural. .

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque - Plan de zonage général APRES modification
	

YVRÉ L'ÉVÊQUE		
Lieu-dit : *Feumusson*	Référence cadastrale :	ZB n°11

Localisation



6f - Modification des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont modifiés pour s'adapter à l'évolution des projets des collectivités.

Emplacements réservés créés

16 emplacements réservés sont créés.

▶ *Allonnes - ALL-L-09 / Quartier des Perrières*

Un emplacement réservé au bénéfice de Le Mans Métropole est ajouté pour permettre l'aménagement de l'entrée du quartier des Perrières, opération publique d'aménagement.

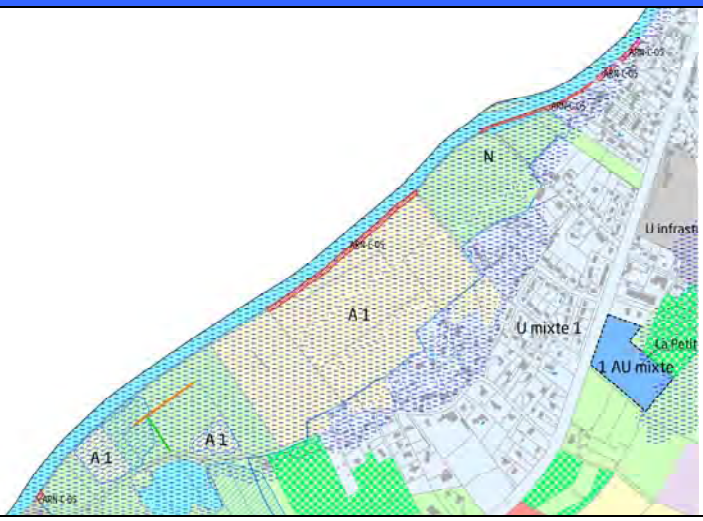
Il porte le numéro ALL-L-09 et présente une superficie de 483 m².

Pièce n°12.2a - Allonnes - Plan de zonage général APRES modification

▶ *Arnage - ARN-C-05/ Bords de Sarthe*

Afin d'assurer la continuité des cheminements doux le long de la Sarthe, un emplacement réservé ARN-C-05 est créé au bénéfice de la commune, sur une superficie de 6 755 m², pour l'aménagement d'une liaison douce dans le prolongement du chemin de halage en bord de Sarthe.

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification



▶ *Arnage – ARN-C-06/ Entre le chemin du Tertre et la route de Mulsanne*

Afin de renforcer les continuités douces sur le territoire arnageois, un emplacement réservé ARN-C-06 est créé au bénéfice de la commune, sur une superficie de 1 541 m², pour l'aménagement d'un chemin piéton entre le chemin du Tertre et la route de Mulsanne.

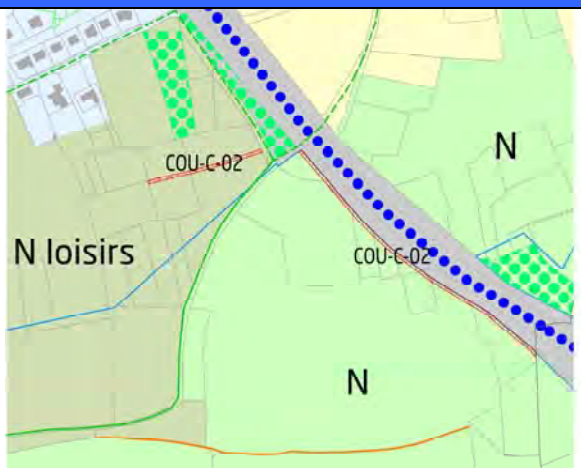
Pièce n°12.3 - Arnage – Plan de zonage général APRES modification

▶ *Coulaines – COU-C-02 / Arboretum*

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est créé pour permettre l'aménagement d'un cheminement doux de l'arboretum vers Sargé-Lès-Le Mans. Le tracé du chemin permettra une meilleure accessibilité (pente douce) du parc vers Sargé. Le chemin viendra se raccorder à un chemin existant le long de la voie.

Cet emplacement réservé est nommé COU-C-02 et présente une surface de 1 247 m².

Pièce n°12.6 - Coulaines – Plan de zonage général APRES modification



▶ *Le Mans – LMA-L-21/22/23/24/25/27 / Aménagements de voiries*

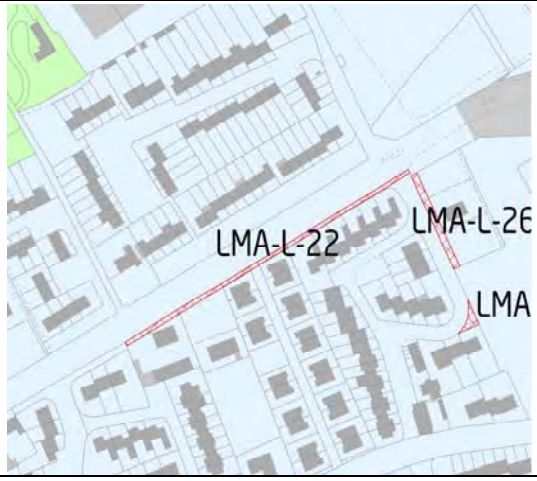
Le projet de modification prévoit la création de 6 emplacements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole pour l'aménagement des voiries suivantes :

- Rue des Marais – Emplacement réservé LMA-L-21 – 775 m²

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification

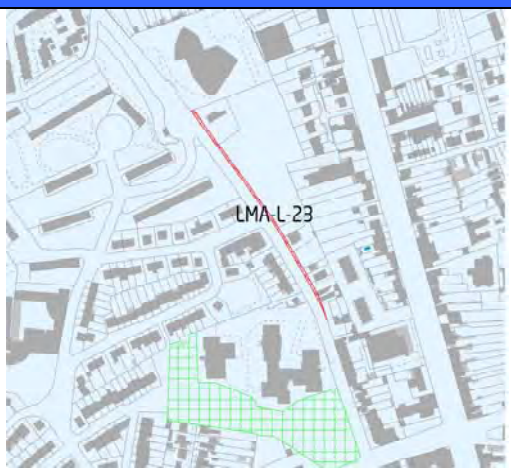
- Rue de Bonnétable – Emplacement réservé LMA-L-22 – 486 m²

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



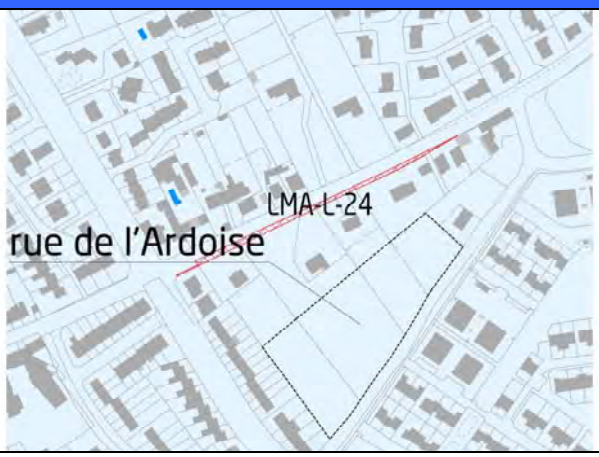
- Rue de Saint Aubin – Emplacement réservé LMA-L-23 – 472 m²

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



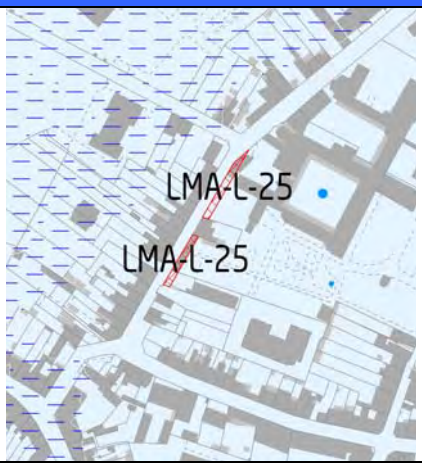
- Rue Prémartine – Emplacement réservé LMA-L-24 – 573 m²

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



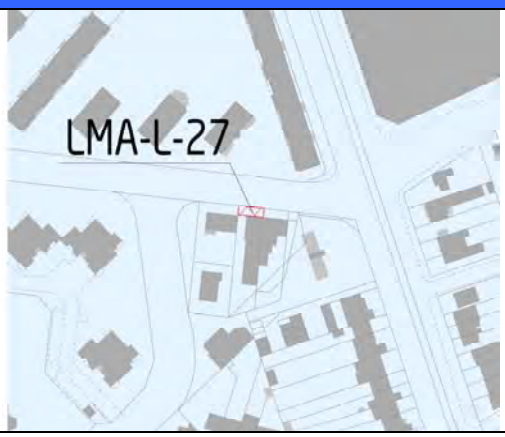
- Rue de la Blanchisserie – Emplacement réservé LMA-L-25 – 282 m²

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



- Boulevard des Glonnières – Emplacement réservé LMA-L-27 – 44 m²

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification

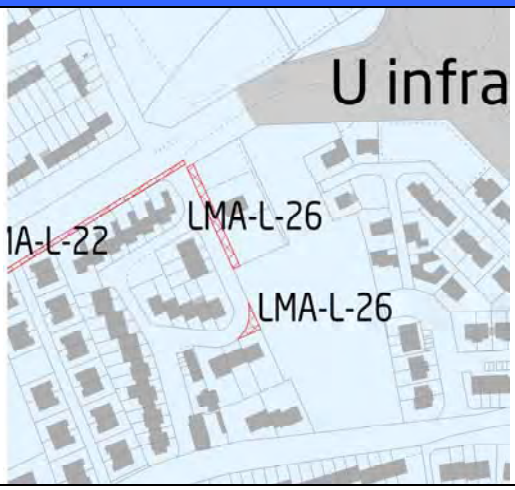


▶ *Le Mans – LMA-L-26 / rue d'Edimbourg*

Le projet de modification prévoit la création d'un emplacement réservé au bénéfice de Le Mans Métropole pour l'élargissement de la rue d'Edimbourg en vue d'aménager une liaison bus.

Cet emplacement réservé est nommé LMA-L-26 et couvre une superficie de 318 m².

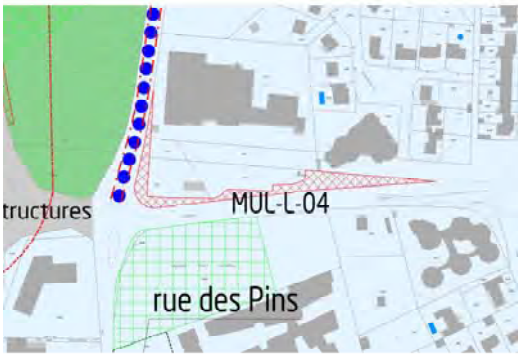
Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification



▶ *Mulsanne – MUL-L-04 / Avenue de Bonen*

Les travaux d'aménagement de l'avenue de Bönen nécessiteront un élargissement de la voie, Dans cette perspective, il est proposé d'ajouter un emplacement réservé sur les parcelles AC 312, 313 et 314. Cet emplacement réservé au bénéfice de Le Mans Métropole est nommé MUL-L-04 et présente une superficie de 1 846 m².

Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification

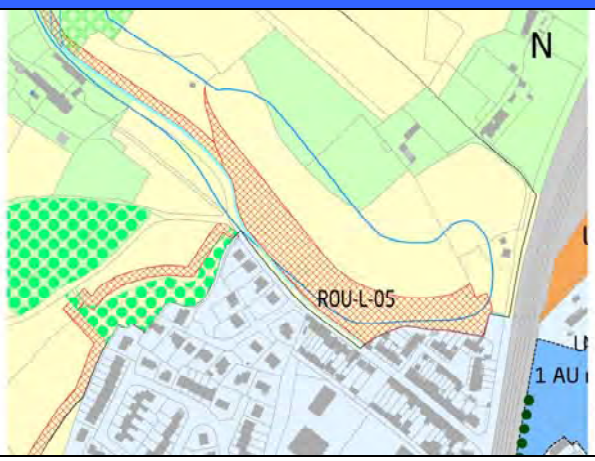


▶ *Rouillon – ROU-L-05 / ruisseau du Chaumard*

Il est proposé d'ajouter un emplacement réservé pour la réalisation de travaux sur le bassin versant du ruisseau du Chaumard afin de réduire le risque d'inondation. Ces travaux consisteront à recréer le cours d'eau en aérien avec méandres et créer une zone humide tampon en cas de crue.

Ce nouvel emplacement réservé au bénéfice de Le Mans Métropole est nommé ROU-L-05 et présente une superficie de 12 901 m².

Pièce n°12.13 - Rouillon – Plan de zonage général APRES modification

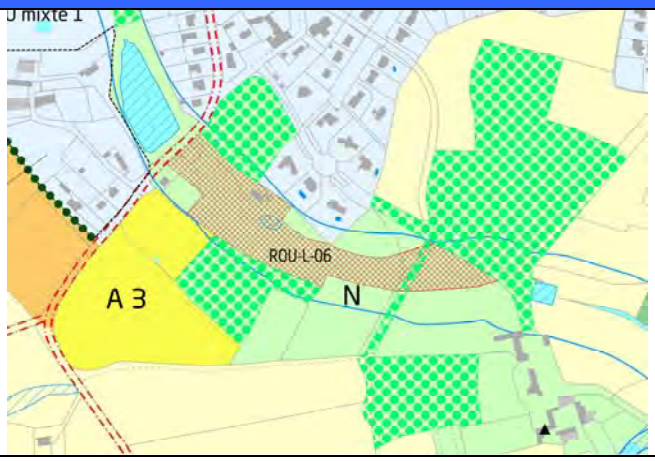


▶ *Rouillon – ROU-L-06 / ruisseau du Chaumard*

Il est proposé d'ajouter un emplacement réservé pour la réalisation de travaux sur le bassin versant du ruisseau du Chaumard afin de réduire le risque d'inondation. Ces travaux consisteront à recréer un cours d'eau reméandré et reconnecter les zones humides.

Ce nouvel emplacement réservé au bénéfice de Le Mans Métropole est nommé ROU-L-06 et présente une superficie de 22 178 m².

Pièce n°12.13 - Rouillon – Plan de zonage général APRES modification

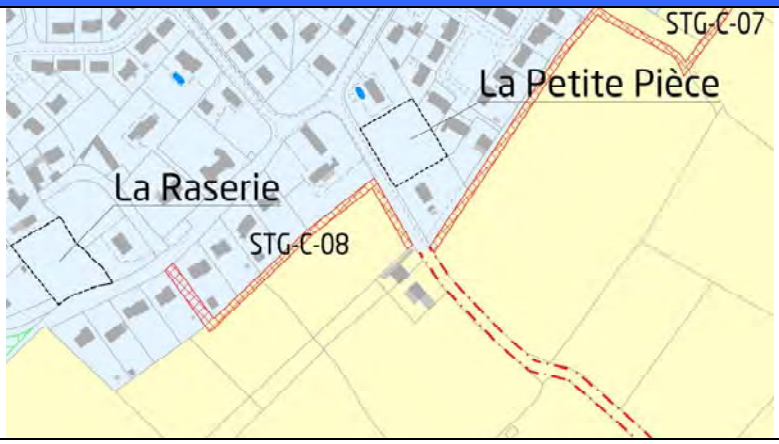


▶ *Saint-Georges-du-Bois – STG-C-08 / Ronde verte*

Il est proposé d'ajouter un emplacement réservé au profit de la commune afin de réaliser un cheminement piéton reliant le secteur de La Petite Pièce au chemin des Garendières. La réalisation de cette liaison douce permettra de poursuivre le bouclage de la future « Ronde Verte » en partie Sud du bourg.

Ce nouvel emplacement réservé est nommé STG-C-08 et présente une superficie de 1 484 m².

Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois – Plan de zonage général APRES modification

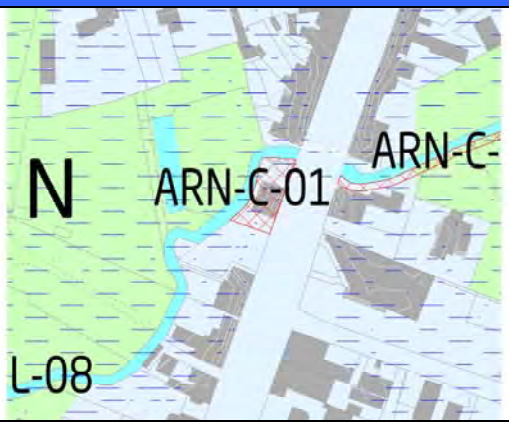


Emplacements réservés supprimés

4 emplacements réservés sont supprimés.

▶ *Arnage -ARN-C-01/ 622 et 621 avenue Nationale*

L'emplacement réservé ARN-C-01 a été inscrit pour la création d'une continuité piétonne menant au parc du port d'Arnage le long du ruisseau le Roule-Crottes, et agrandissement de l'ouverture sur la parc du port depuis l'avenue Nationale.
L'ensemble du foncier correspondant ayant été acquis par la commune, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

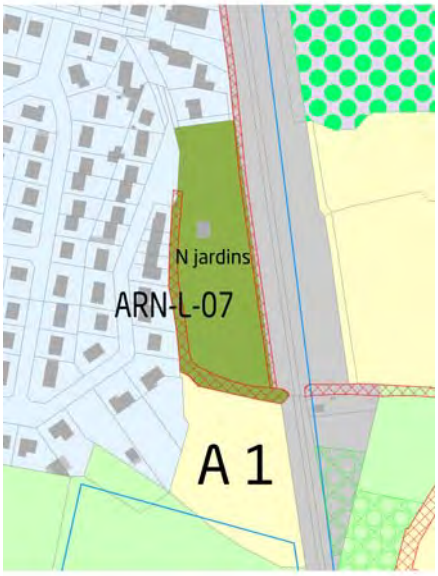
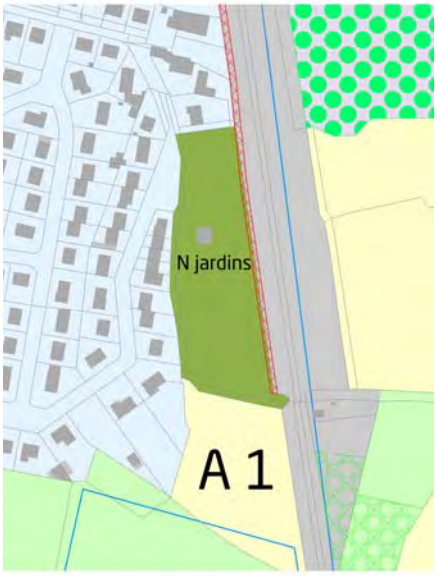
▶ *Arnage - ARN-C-04/ Entre la voie ferrée et le chemin de Braye*

L'emplacement réservé ARN-C-04 a été inscrit pour l'aménagement d'un chemin piéton entre la voie ferrée et le chemin de Braye Cet aménagement étant aujourd'hui entièrement réalisé, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification

▶ *Arnage – ARN-L-07 / chemin de la Vallée*

L'emplacement réservé ARN-L-07 a été inscrit pour l'aménagement du Boulevard Nature chemin de La Vallée. Cette partie du Boulevard Nature étant aujourd'hui réalisée, cet emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.3 - Arnage – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Yvré L'Évêque – YVR-D-01 - route de Parence, route du Roti*

L'emplacement réservé YVR-D-01 a été inscrit pour la réalisation des travaux de déviation du hameau de Parence par le Conseil Départemental. Ces travaux étant aujourd'hui réalisés, l'emplacement réservé peut être supprimé.

Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.19 - Yvré l'Évêque – Plan de zonage général APRES modification

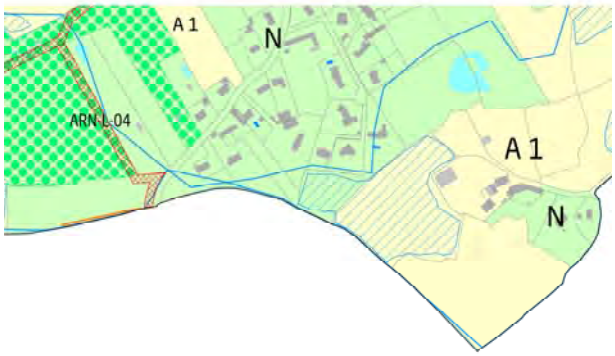
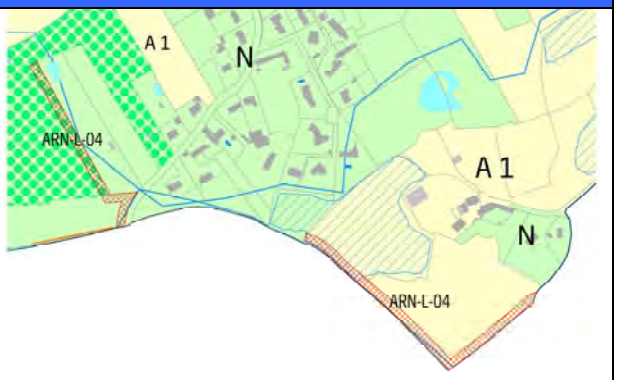
Emplacements réservés existant modifiés

9 emplacements réservés sont modifiés.

▶ *Arnage – ARN-L-04 / Boulevard Nature*

L'emplacement réservé ARN-L-04 a été inscrit pour l'aménagement du Boulevard Nature en limite avec Moncé en Belin. Cet emplacement réservé est prolongé pour assurer la continuité du Boulevard Nature jusqu'au chemin des Evards. Il passe de 2 546 m² à 6 280 m².

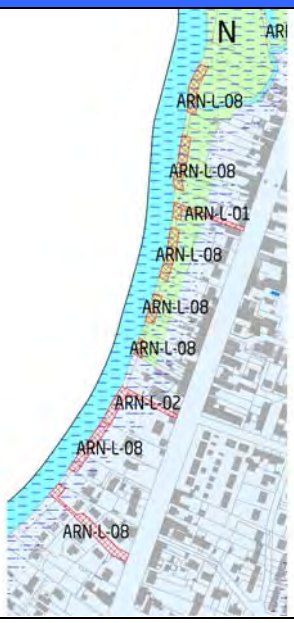
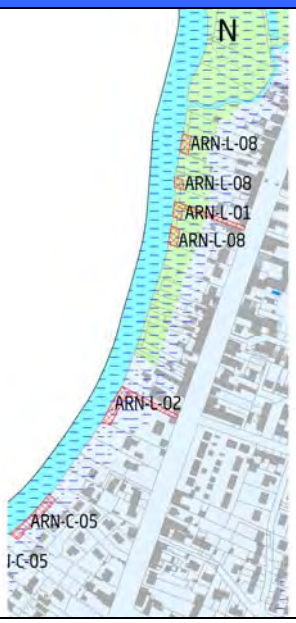
Remarque : cette continuité est en partie assurée par un emplacement réservé sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Orée de Bercé Belinois couvrant la commune de Moncé en Belin.

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Arnage – ARN-L-08/ Bords de Sarthe*

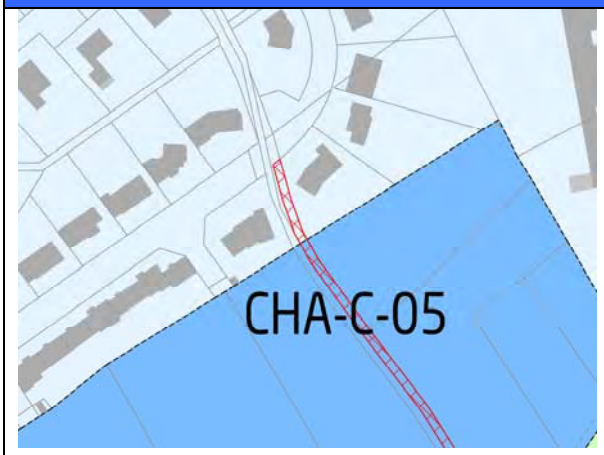
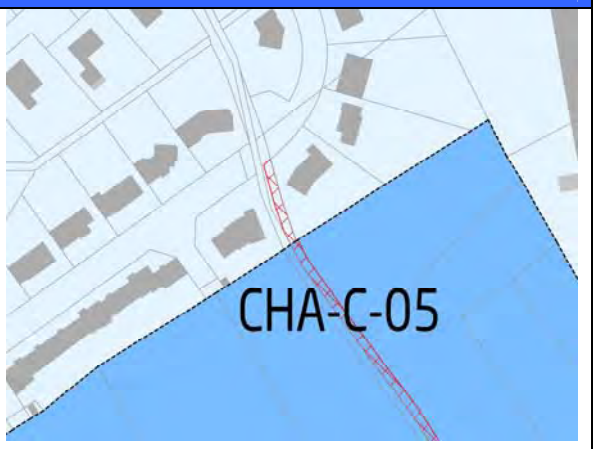
L'emplacement réservé ARN-L-08 a été inscrit pour l'aménagement du Boulevard Nature. La majeure partie de cette portion du Boulevard Nature est aujourd'hui réalisée. Seules les parcelles restant à acquérir par Le Mans Métropole sont conservées en emplacement réservé.

L'emplacement réservé passe de 3 747 m² à 531 m².

Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.3 - Arnage - Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Champagné - CHA-C-05 / Chemin de Bretèche*

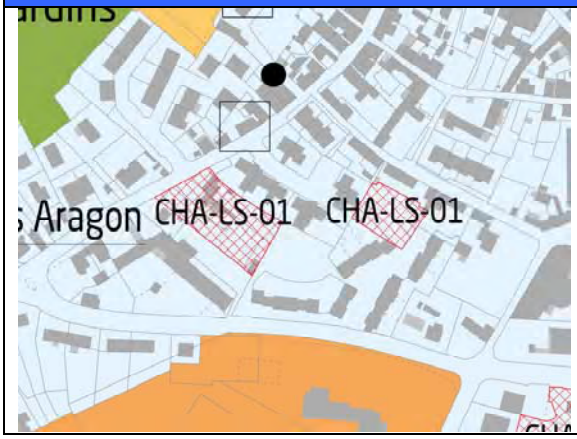
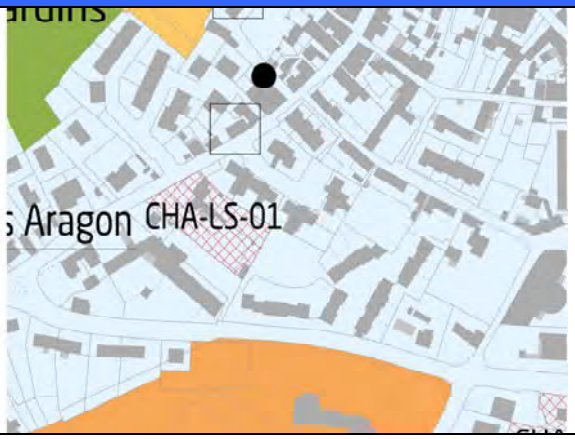
Suite à une erreur matérielle, le périmètre de l'emplacement réservé CHA-C-05 est ajusté. Il passe de 1 106 m² à 1 105 m² afin de ne pas déborder des limites parcellaires.

Pièce n°12.4 - Champagné – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.4 - Champagné – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Champagné - CHA-LS-01 / Rue de l'ancienne Bascule*

Une partie de l'emplacement réservé CHA-LS-01 pour l'aménagement de logements aidés est supprimé dans la mesure où le terrain a été acquis par la commune.

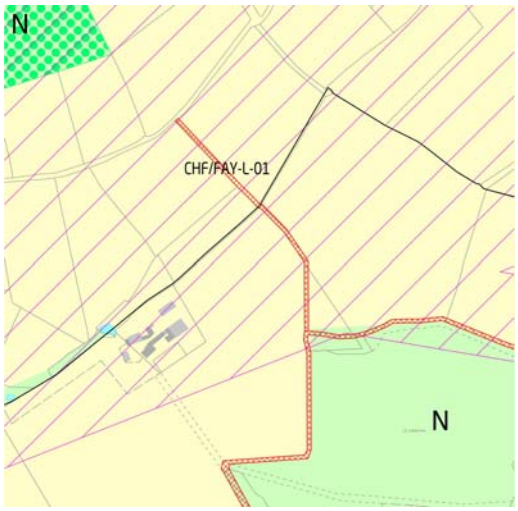
Cet emplacement réservé passe de 3 194 m² à 2 182 m²

Pièce n°12.4 - Champagné – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.4 - Champagné – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Chaufour - Fay – CHA/FAY-L-01 / La Lucasière*

Il est proposé de modifier l'emplacement réservé CHA/FAY-L-01 pour Création d'un Itinéraire cyclable structurant vers Trangé, reliant le chemin rural du Plessis sur Chaufour à la VC1 sur Fay, sur la parcelle ZA n°4 à Fay afin de tenir compte des limites des propriétés parcellaires.

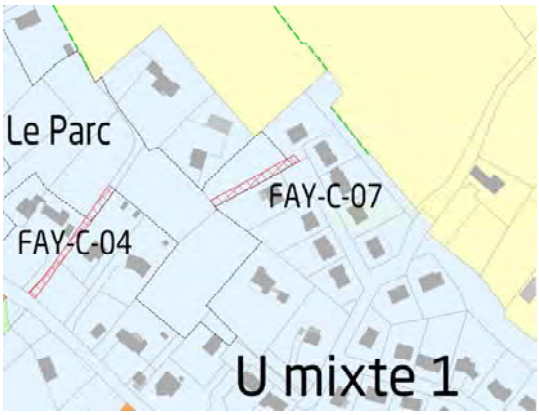
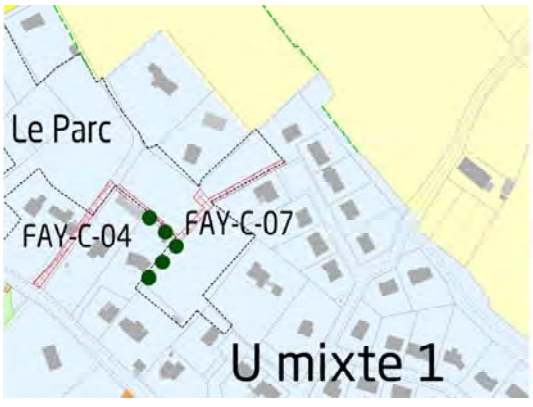
Cet emplacement réservé passe de 1 671 m² à 1 784 m²

Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Fay – FAY-C-07 / Le Parc*

Il est proposé de modifier et poursuivre l'emplacement réservé FAY-C-07 pour la création d'une liaison piétonne entre le secteur du Parc et l'allée de La Treille, suite à l'avancement des études urbaines en cours qui permettent de préciser les principes d'aménagement du site.

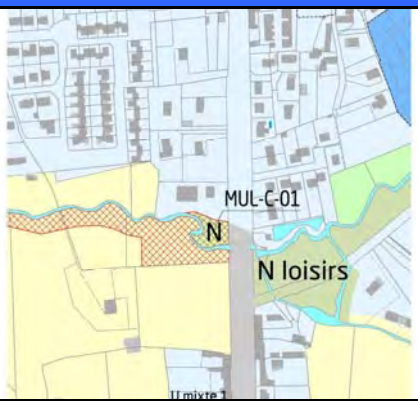
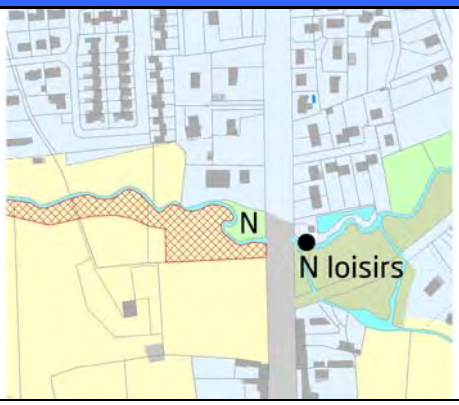
Cet emplacement réservé passe de 303 m² à 638 m²

Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 a - Fay – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Mulsanne – MUL-C-01 / avenue François Mitterrand*

L'emplacement réservé MUL-C-01 a été inscrit pour la création d'un cheminement piéton le long du Rhonne et aménagement d'un espace vert en bordure de la route de Tours. La commune a renoncé à l'acquisition de la partie de l'emplacement réservé situé sur la parcelle AK n°59 au nord du ruisseau du Rhonne en raison de la différence de dénivelée entre ce terrain et la route de Tours. Ce terrain ne pouvant être aménagé en espace public, la partie concernée de cet emplacement réservé peut être supprimée.

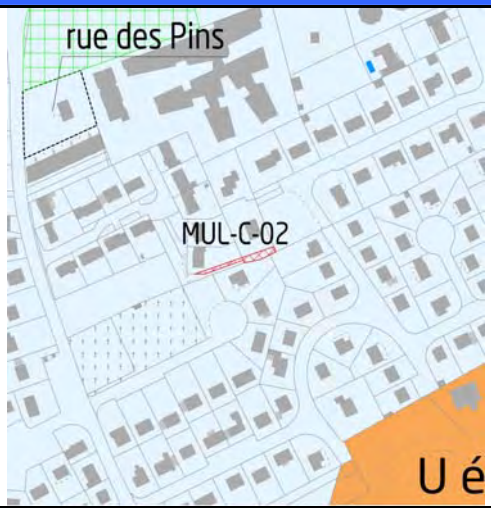
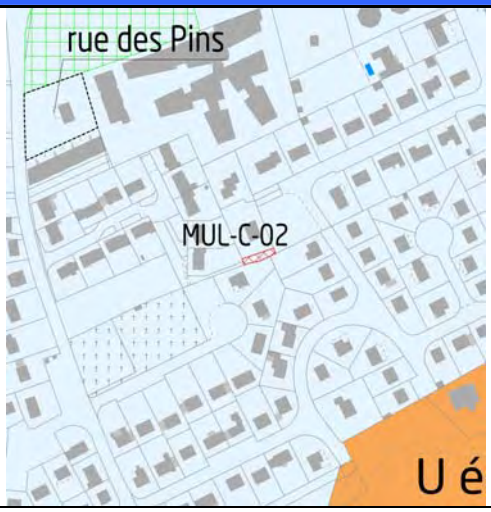
L'emplacement réservé passe de 12 336 m² à 11511 m².

Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Mulsanne – MUL-C-02 / Rue des Genêts*

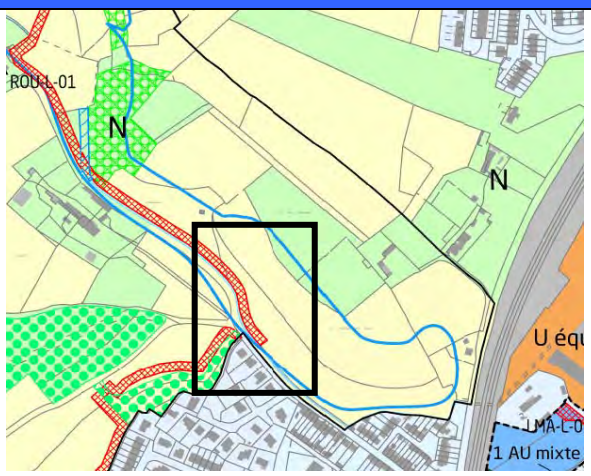
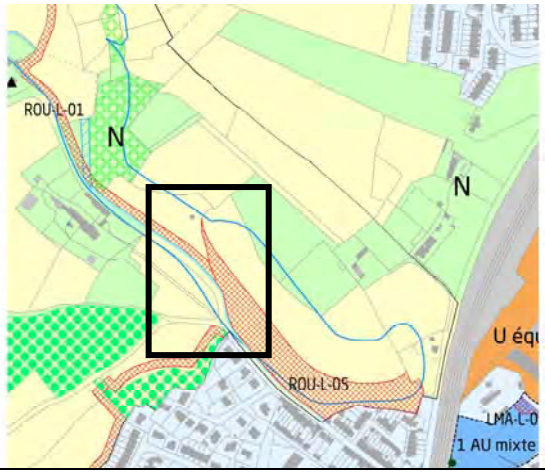
Il est proposé de réduire le périmètre de l'emplacement réservé MUL-C-02 pour la connexion relative à la mise en réseau des liaisons piétonnes à l'échelle du bourg entre la rue des Bleuets et la rue des Pins Cette réduction fait suite à la présence d'un chemin existant le long de la parcelle AH 251 et qu'il n'est pas nécessaire d'élargir.

L'emplacement réservé passe de 181 m² à 112 m².

Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.11 - Mulsanne – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Rouillon – ROU-L-01 / Boulevard Nature*

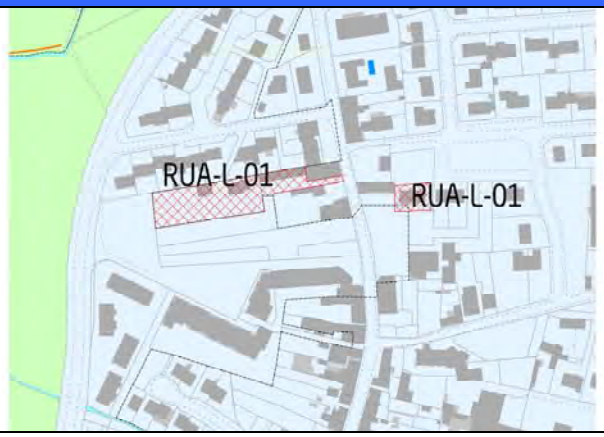
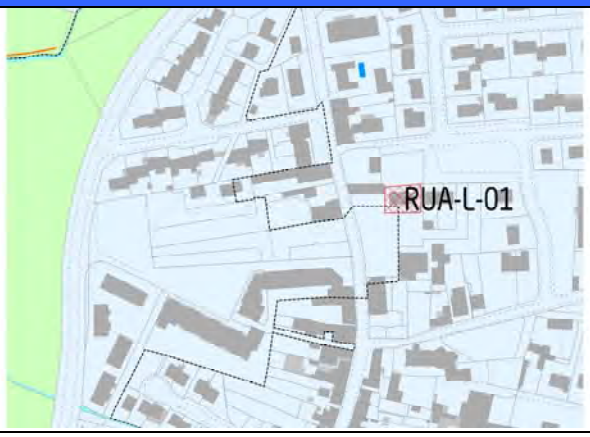
Il est proposé de réduire le périmètre de l'emplacement réservé ROU-L-01 pour l'aménagement du Boulevard Nature. Cette réduction fait suite à la création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 43 pour éviter le chevauchement des deux emplacements réservés.
Cet emplacement réservé passe d'une superficie de 41 035 m² à 40 058 m².

Pièce n°12.13 - Rouillon – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.13 - Rouillon – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Ruaudin - ER RUA-L-01/ rue Principale et place François Mitterrand*

L'emplacement réservé RUA-L-01 a été inscrit pour la création d'espaces publics dans le cadre de la ZAC du Grand Plessis. La partie de l'ER situé à l'ouest étant, après correction, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ce dernier est supprimé.
La partie de l'ER situé à l'Est est ajustée en vue de l'accueil d'une nouvelle construction sur la place François Mitterrand.

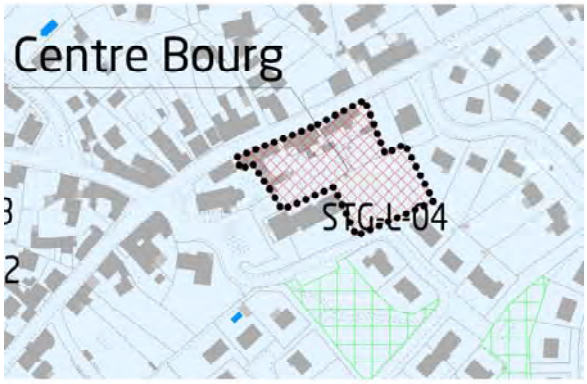
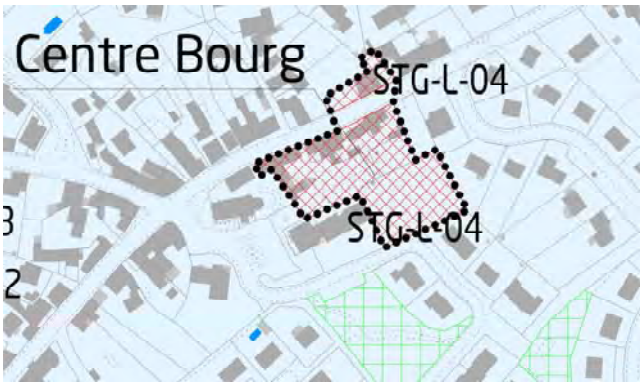
L'emplacement réservé passe de 2 758 m² à 442 m².

Pièce n°12.14 -Ruaudin – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.14 - Ruaudin – Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Saint-Georges-du-Bois – STG-L-04 / Centre-bourg*

Il est proposé un élargissement de l'emplacement réservé STG-L-04 (pour une opération de renouvellement urbain dans le centre-bourg) à la parcelle AA47, afin d'inclure une ancienne maison de bourg inoccupée depuis plusieurs années à la réflexion à mener sur le centre-bourg.

Cet emplacement réservé passe d'une superficie de 4 140 m² à 4 600 m².

Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois – Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois – Plan de zonage général APRES modification
	

6g - Modification des périmètres d'attente

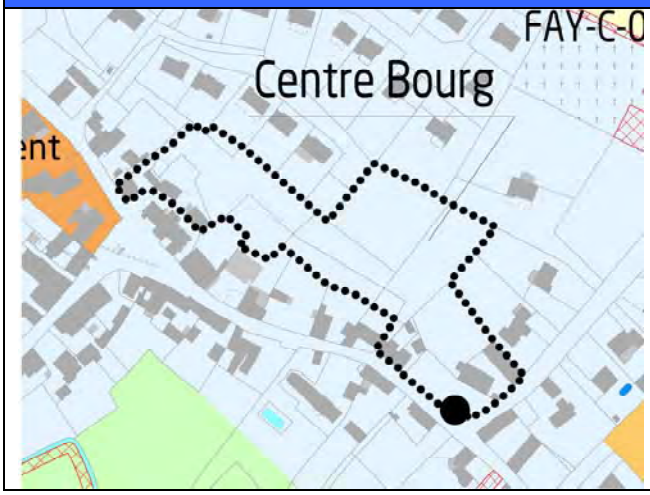
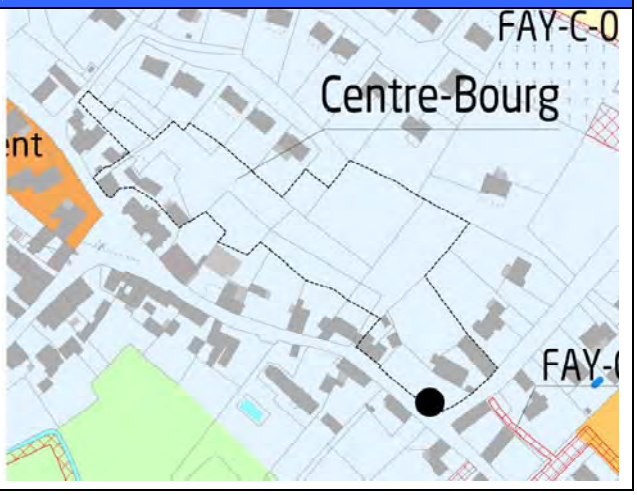
Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs, appelés « périmètres d'attente » au titre de l'article L.151-4, 5ème alinéa du Code de l'urbanisme, dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de la définition et l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé la suppression d'un périmètre sur Fay et l'élargissement d'un autre sur Saint-Georges-du-Bois.

▶ *Fay - suppression du périmètre d'attente sur le secteur « Centre-bourg »*

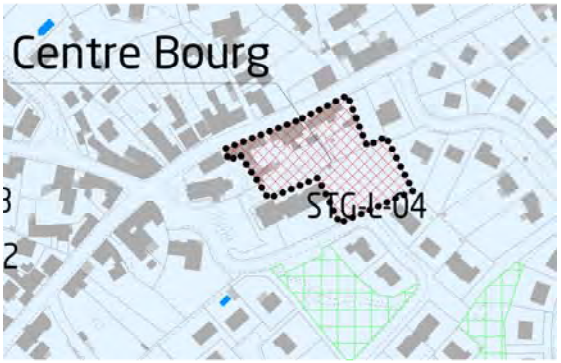
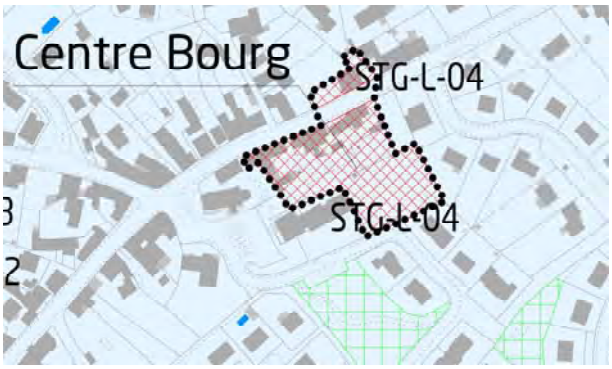
Le Centre-bourg de Fay avait été couvert au plan de zonage du PLUcom par un périmètre d'attente qui a permis de limiter l'urbanisation du secteur dans l'attente de la réalisation d'études urbaines.

L'avancement des études permet désormais de préciser les principes d'aménagement du site. Il est donc proposé de créer une nouvelle OAP de secteur « Centre-bourg », en lieu et place du périmètre d'attente. Ce dernier est donc supprimé.

Pièce n°12.7 a - Fay - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.7 a - Fay - Plan de zonage général APRES modification
	

▶ *Saint Georges du Bois - élargissement du périmètre d'attente sur le secteur « Centre-bourg »*

Il est proposé d'élargir le périmètre d'attente identifié sur le secteur « centre-bourg » à la parcelle AA47, située au Nord de la rue du Mans, afin d'inclure une ancienne maison de bourg inoccupée depuis plusieurs années à la réflexion à mener sur le centre-bourg.

Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général AVANT modification	Pièce n°12.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan de zonage général APRES modification
	

7 - AJUSTEMENT DES ANNEXES

Le projet modifie les pièces annexes suivantes :
- pièce 24.1 - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées
- pièce 24.3 - Périmètres de Droit de Préemption Urbain
- pièce 24.4 - Périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble
- pièce 24.6 - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux
- pièce 24.7 - Sites pollués ou à risque
- pièce 24.8 - Périmètres de Sursis à Statuer

7a - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées

La pièce n°24.1 est modifiée pour mettre à jour les périmètres de ZAC en vigueur.

Les ZAC suivantes ont été clôturées :
- Allonnes - ZAC de Beausoleil, délibération du Conseil Communautaire datant du 27 juin 2019
- Allonnes - ZAC du Vivier I, délibération du Conseil Communautaire datant du 01 octobre 2020
- La Chapelle Saint-Aubin - ZAC Cœur de Vie, délibération du Conseil Communautaire datant du 17 décembre 2020
- Rouillon - ZAC Mussoterie, délibération du Conseil Communautaire datant du 28 janvier 2021
- Le Mans - ZAC de Gazonfier, délibération du Conseil Communautaire datant du 25 mars 2021

Les périmètres de ces anciennes ZAC sont donc supprimés.

Par ailleurs, la modification vise également à corriger une erreur concernant les périmètres des ZAC suivantes :
- la ZAC multisites sur la commune de Trangé,
- la ZAC Vauguyon sur la commune du Mans,
- la ZAC du Grand Plessis sur la commune de Ruaudin.

7b - Périmètres de Droit de Préemption Urbain

La pièce n°24.3 est modifiée pour mettre à jour les périmètres de DPU en vigueur.

La délibération du Conseil Communautaire du 24 juin 2021 a institué un DPU renforcé sur :
- le site des Halles sur Le Mans,
- le centre commercial principal des Sablons au Mans,
- le centre commercial du Mail à Allonnes.

Le DPU renforcé est également en vigueur sur la commune d'Aigné. Celui-ci ayant été oublié, il figure désormais dans cette annexe.

7c - Périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble

La pièce n°24.4 est modifiée pour mettre à jour les périmètres de PAE en vigueur.

Le PAE Noyer-Mussoterie sur la commune de Rouillon a été clôturé par délibération du Conseil Communautaire datant du 28 janvier 2021. Son périmètre est donc supprimé des annexes du PLUcom.

7d - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux

La pièce n°24.6 est modifiée pour mettre à jour les périmètres des projets urbains partenariaux.

2 conventions de PUP sont arrivées à expiration :
- sur une partie du lotissement de Vaux à Sargé-lès-Le Mans,
- sur le lotissement des coteaux du chêne à La Milesse.

Ces périmètres sont donc supprimés des annexes du PLUcom.

7e - Sites pollués ou à risque

La pièce n°24.7 est modifiée pour intégrer l'arrêté préfectoral n° DCPPAT 2019-0293 du 19 décembre 2019, créant des secteurs d'information des sols sur le territoire de la communauté urbaine Le Mans Métropole, sur les communes d'Allonnes, Arnage, Champagné, Coulaines, Le Mans, Pruillé-le-Chétif, Ruaudin et Yvré l'Evêque.

7f - Périmètres de Sursis à Statuer

La pièce n°24.8 est modifiée pour mettre à jour les périmètres de sursis à statuer en vigueur.

3 nouveaux PSS ont été créés :
- Site rue de Belfort / rue Bary sur Le Mans, périmètre instauré par délibération du Conseil Communautaire du 25 mars 2021,
- Site rue Voltaire sur Le Mans, périmètre instauré par délibération du Conseil Communautaire du 25 mars 2021,
- Site de l'ancienne usine GFL sur Yvré l'Evêque, périmètre instauré par délibération du Conseil Municipal du 21 janvier 2021.

8 – AJUSTEMENT DES PIÈCES IMPACTÉES PAR LES MODIFICATIONS

Deux pièces supplémentaires sont impactées par les modifications précédemment évoquées et doivent donc être ajustées.

La liste des emplacements réservés (pièce n°11), qui répertorie les emplacements réservés en vigueur, leur bénéficiaire, leur objet et leur surface, est ajustée pour tenir compte des modifications des emplacements réservés (voir chapitre 6f de la présente notice).

Les diverses modifications de zonage et d'OAP conduisent à un ajustement à la marge du projet de développement du PLUcom. Les chapitres « Patrimoine », « Potentiels de renouvellement urbain » et « Justification des choix de développement » des **cahiers communaux (pièces n° 3)** sont donc également ajustés pour tenir compte de ces modifications. Les cahiers communaux concernés sont ceux de Coulaines, Fay, La Milesse, Le Mans, Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Saint-Georges-du-Bois, Saint-Saturnin, Trangé.

- Récapitulatif des pièces modifiées

La liste des pièces du PLUcom figure ci-dessous.
Les pièces modifiées figurent en rouge. Les pièces ajoutées figurent en bleu.

PLU communautaire - Contenu du dossier *Modification n°1*	
	Actes administratifs
Pièce n°1	**> Rapport de présentation - Diagnostic intercommunal**
Pièce n°2	**> Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement**
Pièces n°3	**> Rapport de présentation - Cahiers communaux**
3.1	Aigné
3.2	Allonnes
3.3	Arnage
3.4	Champagné
3.5	Chaufour Notre-Dame
3.6	Coulaines
3.7	Fay
3.8	La Chapelle Saint-Aubin
3.9	La Milesse
3.10.1	Le Mans - Cahier communal
3.10.2	Le Mans - Cahier de connaissance patrimoine
3.11	Mulsanne
3.12	Pruillé-le-Chétif
3.13	Rouillon
3.14	Ruaudin
3.15	Saint-Georges-du-Bois
3.16	Saint-Saturnin
3.17	Sargé-Lès-Le Mans
3.18	Trangé
3.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°4	**> PADD**
Pièce n°5	**> Rapport de présentation - Justification des choix**
Pièce n°6	**> Rapport de présentation - Évaluation environnementale**
Pièce n°7	**> Rapport de présentation - Indicateurs de suivi**
Pièces n°8	**> Orientations d'Aménagement et de Programmation**
8.1a	OAP "Composition urbaine"
8.1b	Annexes à l'OAP Composition Urbaine
8.2	OAP "Patrimoine"
8.3	OAP sectorielles
8.4	OAP de secteurs d'aménagement
Pièce n°9	**> Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités**
Pièce n°10.1	**> Règlement littéral**
Pièce n°10.2	**> Dérogation loi Barnier**
Pièce n°11	**> Liste des emplacements réservés**
Pièces n°12	**> Plans de zonage général / vocations des zones**
12.1	Aigné
12.2 a - b	Allonnes
12.3	Arnage
12.4	Champagné
12.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
12.6	Coulaines
12.7 a - b	Fay
12.8	La Chapelle Saint-Aubin
12.9 a - b	La Milesse
12.10 a -b -c -d -e	Le Mans
12.11	Mulsanne
12.12	Pruillé-le-Chétif
12.13	Rouillon
12.14	Ruaudin
12.15	Saint-Georges-du-Bois

12.16	Saint-Saturnin
12.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
12.18	Trangé
12.19 a - b	Yvré l'Evêque
Pièces n°13	**> Plans des hauteurs**
13.1	Aigné
13.2 a - b	Allonnes
13.3	Arnage
13.4	Champagné
13.5	Chaufour Notre-Dame
13.6	Coulaines
13.7	Fay
13.8	La Chapelle Saint-Aubin
13.9 a - b	La Milesse
13.10 a -b -c -d -e	Le Mans
13.11	Mulsanne
13.12	Pruillé-le-Chétif
13.13	Rouillon
13.14	Ruaudin
13.15	Saint-Georges-du-Bois
13.16	Saint-Saturnin
13.17	Sargé-Lès-Le Mans
13.18	Trangé
13.19	Yvré l'Evêque
Pièces n°14	**> Plans de coefficient "nature"**
14.1	Aigné
14.2 a - b	Allonnes
14.3	Arnage
14.4	Champagné
14.5	Chaufour Notre-Dame
14.6	Coulaines
14.7	Fay
14.8	La Chapelle Saint-Aubin
14.9 a - b	La Milesse
14.10 a - b- c- d- e	Le Mans
14.11	Mulsanne
14.12	Pruillé-le-Chétif
14.13	Rouillon
14.14	Ruaudin
14.15	Saint-Georges-du-Bois
14.16	Saint-Saturnin
14.17	Sargé-Lès-Le Mans
14.18	Trangé
14.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°15	**> Liste et descriptif des servitudes d'utilité publique**
Pièces n°16	**> Plans des servitudes d'utilité publique**
16.1	Aigné
16.2 a - b	Allonnes
16.3	Arnage
16.4	Champagné
16.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
16.6	Coulaines
16.7 a - b	Fay
16.8	La Chapelle Saint-Aubin
16.9 a - b	La Milesse
16.10 a - b- c- d- e	Le Mans
16.11	Mulsanne
16.12	Pruillé-le-Chétif
16.13	Rouillon
16.14	Ruaudin
16.15	Saint-Georges-du-Bois
16.16	Saint-Saturnin
16.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
16.18	Trangé
16.19 a - b	Yvré l'Evêque

Pièce n°17	**> ZPPAU Allonnes**
17.a	ZPPAU Allonnes
17.b	ZPPAU Allonnes - Carte Règlementaire
Pièces n°18	**> PPRT**
18.1	> PPRT autour du site Butagaz
18.2	> PPRT dépôts pétroliers
Pièces n°19	**> PPRI**
19.1	> PPRI Agglomération du Mans
19.2	> PPRI Huisne - Champagné
19.3	> PPRI Sarthe - Saint-Saturnin
Pièce n°20	**> Servitudes aéronautiques de l'aérodrome Le Mans - Arnage**
Pièce n°21	**> RLP Communautaire**
Pièce n°22	**> Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Le Mans - Arnage**
Pièce n°23	**> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit**
23.a	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit
23.b	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit - Carte
Pièces n°24	**> Périmètres divers**
24.1	> Périmètres de ZAC
24.2	> Périmètres de ZAD
24.3	> Périmètres de DPU
24.4	> Périmètres de PAE
24.5	> Périmètres de taux Taxe d'Aménagement
24.6	> Périmètres de PUP
24.7	> Sites pollués ou à risque
24.8	> Périmètres de sursis à statuer
24.9	> Bois ou forêts relevant du régime forestier
Pièce n°25	**> Plan des réseaux eau potable**
Pièce n°26	**> Plan des réseaux assainissement**
Pièce n°27	**> Plan des chemins de randonnées**

- Récapitulatif des modifications par commune

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des modifications classées par commune. **Chaque ligne correspond à une modification et renvoie à la page correspondante de la notice explicative pour plus d'informations.**

Les modifications classées « Le Mans Métropole » concernent l'ensemble des communes ou un groupe de communes.
La commune d'Aigné n'a pas fait l'objet de modification spécifique à son territoire et ne figure donc pas dans ce tableau.

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Le Mans Métropole	Ajustements du règlement littéral	10.1 - Règlement littéral	p.4
Le Mans Métropole	Création d'un nouveau chapitre « divisions parcellaires » dans l'OAP composition urbaine	8.1a - OAP Composition Urbaine	p.35
Le Mans Métropole	Ajustement du chapitre « Parcours de l'eau » de l'OAP Composition Urbaine et ajouts d'annexes relatives à la gestion des eaux pluviales	8.1a - OAP Composition Urbaine 8.1b - Annexes à l'OAP Composition Urbaine	p.36
Le Mans Métropole	Ajustement des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales et raccordement au réseau d'assainissement sur l'ensemble des OAP	8.3 - OAP de secteurs	p.48
Le Mans Métropole	Mise à jour de la nature du risque retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble des OAP	8.3 - OAP de secteurs	p.48
Le Mans Métropole	Affiner la programmation des OAP vis-à-vis du calendrier de réalisation des études en cours des Schémas Directeurs d'Assainissement	8.3 - OAP de secteurs	p.48
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres des Zones d'Aménagement Concertées	24.1 - Périmètres des ZAC	p.179
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres de Droit de Préemption Urbain	24.3 - Périmètres des DPU	p.179
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble	24.4 - Périmètres des PAE	p.179
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres des Projets Urbains Partenariaux	24.6 - Périmètres des PUP	p.180
Le Mans Métropole	Mise à jour des Sites pollués ou à risque en intégrant les Secteurs d'information des sols	24.7 - Sites pollués ou à risque	p.180
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres de Sursis à statuer	24.8 - Périmètres de sursis à statuer	p.180
Aigné	**La Forêt** : Ajout d'un changement de destination	12.1 - Zonage général de Aigné	p.132
Allonnes	**Stade municipal** : Modification de zonage de la maison du gardien du stade municipal Claude Voisin de Uéquipement à Umixte1	12.2- Zonage général d'Allonnes 13.2 - Plan des hauteurs d'Allonnes 14.2 - Plan du coefficient nature d'Allonnes	p.86
Allonnes	**ALL-L-09** : Création d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement de l'entrée du quartier des Perrières, opération publique d'aménagement.	12.2 - Zonage général d'Allonnes 11 - Liste des emplacements réservés	p.163

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Arnage	**OAP « La Heronnière »** : Préciser que cette opération sera réalisée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).	8.3 - OAP de secteurs	p.50
Arnage	**ARN-C-05** : Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison douce dans le prolongement du chemin de halage en bord de Sarthe au bénéfice de la commune	12.3 – Zonage général d'Arnage 11 – Liste des emplacements réservés	p.163
Arnage	**ARN-C-06** : Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piéton entre le chemin du Tertre et la route de Mulsanne au bénéfice de la commune	12.3 – Zonage général d'Arnage 11 – Liste des emplacements réservés	p.181
Arnage	**ARN-C-01** : Suppression de l'emplacement réservé pour la création d'une continuité piétonne menant au parc du port d'Arnage le long du ruisseau le Roule-Crottes, et agrandissement de l'ouverture sur le parc du port depuis l'avenue Nationale	12.3 – Zonage général d'Arnage 11 – Liste des emplacements réservés	p.170
Arnage	**ARN-C-04** : Suppression de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piéton entre la voie ferrée et le chemin de Braye	12.3 – Zonage général d'Arnage 11 – Liste des emplacements réservés	p.170
Arnage	**ARN-L-07** : Suppression de l'emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature (chemin de La Vallée)	12.3 – Zonage général d'Arnage 11 – Liste des emplacements réservés	p.171
Arnage	**ARN-L-04** : Modification de l'emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature (en limite avec Moncé en Belin)	12.3 – Zonage général d'Arnage 11 – Liste des emplacements réservés	p.172
Arnage	**ARN-L-08** : Modification de l'emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature en bord de Sarthe	12.3 – Zonage général d'Arnage 11 – Liste des emplacements réservés	p.172
Champagné	**OAP « rue Saint-Exupéry »** : ajustement de la programmation	8.3 - OAP de secteurs	p.51
Champagné	**OAP « Vaudrou III »** : Préciser que cette opération sera réalisée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).	8.3 - OAP de secteurs	p.51
Champagné	**Les Grands Hêtres** : Ajout d'un changement de destination	12.4 – Zonage général de Champagné	p.134
Champagné	**CHA-C-05** : Ajustement mineur de l'emplacement réservé Chemin de Bretèche	12.4 – Zonage général de Champagné 11 – Liste des emplacements réservés	p.173
Champagné	**CHA-LS-01** : Suppression d'une partie de l'emplacement réservé pour l'aménagement de logements aidés	12.4 – Zonage général de Champagné 11 – Liste des emplacements réservés	p.173
Chaufour-Notre-Dame	**OAP « Chemin de la Chapelle »** : Conditionnement de l'urbanisation de ce secteur au réaménagement du chemin de La Chapelle et à la mise en œuvre préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).	8.3 - OAP de secteurs	p.52
Chaufour-Notre-Dame	**OAP « Rue du Chêne Vert »** : Modification de la localisation du secteur à plus forte densité de l'opération et précision sur la liaison douce à créer.	8.3 - OAP de secteurs	p.53

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Chaufour-Notre-Dame	**OAP « Sud route du Mans »** : Ajustement des principes de voie à créer et précision sur les futures études d'aménagement de voirie à prévoir.	8.3 - OAP de secteurs	p.54
Chaufour-Notre-Dame	**OAP « Petit Plessis »** : Modification du principe de voie à créer. Correction d'une erreur.	8.3 - OAP de secteurs	p.55
Coulaines	**OAP « Route de l'Arpent »** : Création d'une OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.6 – Zonage général de Coulaines	p.38
Coulaines	**OAP « Ancien IUFM »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.6 – Zonage général de Coulaines	p.43
Coulaines	**OAP « rue du Pavillon »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.6 – Zonage général de Coulaines	p.44
Coulaines	**OAP « Espace vert avenue de la Closerie »** : ajustement de la programmation	8.3 - OAP de secteurs	p.56
Coulaines	**OAP « Belle île »** : modification du périmètre de l'OAP et ajustement de la programmation	8.3 - OAP de secteurs 12.6 – Zonage général de Coulaines	p.57
Coulaines	**OAP « Bel air - Victor Schoelcher »** : Mise à jour des informations sur la création de la SAS (Structure d'Accompagnement à la sortie)	8.3 - OAP de secteurs	p.58
Coulaines	**Route de l'Arpent** : Modification du zonage - Passage d'une partie de la zone Umixte1 en zone naturelle générale et création d'une zone humide.	12.6 – Zonage général de Coulaines 13.6 – Plan des hauteurs de Coulaines 14.6 – Plan du coefficient nature de Coulaines	p.87 p.130
Coulaines	Ajout d'une protection sur certains éléments de patrimoine, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	12.6 – Zonage général de Coulaines	p.109 à 111
Coulaines	**COU-C-02** : Création de l'emplacement réservé	12.6 – Zonage général de Coulaines 11 – Liste des emplacements réservés	p.148
Coulaines	Ajustement du cahier communal	3.6 – Cahier communal de Coulaines	p.181
Fay	**OAP « Centre-bourg »** : Création d'une OAP en lieu et place du périmètre d'attente.	8.3 - OAP de secteurs 12.7 a et b – Zonage général de Fay	p.39 p.178
Fay	**OAP « Le Parc »** : Modification pour protéger une haie en limite Sud-Est du site et ajuster les principes de liaisons viaires.	8.3 - OAP de secteurs	p.59
Fay	**La Fisardière et Le Haut Broussin** : Ajout d'une protection de patrimoine, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	12.7 – Zonage général de Fay	p.111 et 112
Fay	**Parc de l'Auberdière** : ajout d'une protection en tant que boisement protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.	12.7 – Zonage général de Fay	p.128
Fay	**Secteur Le Parc** : Protection d'une haie limitrophe en tant que trame paysagère au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.	12.7 – Zonage général de Fay	p.128
Fay	**La Masserie** : Modification d'un changement de destination	12.7 – Zonage général de Fay	p.138

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Fay	**La Guiberdière** : Ajout d'un changement de destination	12.7 – Zonage général de Fay	p.138
Fay	**Le Cléray** : Ajout d'un changement de destination	12.7 – Zonage général de Fay	p.140
Fay	**CHA/FAY-L-01** : Modification d'un emplacement réservé pour Création d'un Itinéraire cyclable structurant vers Trangé, reliant le chemin rural du Plessis sur Chaufour à la VC1.	12.7 – Zonage général de Fay 11 – Liste des emplacements réservés	p.148
Fay	**FAY-C-07** : Modification et prolongement de l'emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne entre le secteur du Parc et l'allée de La Treille.	12.7 – Zonage général de Fay 11 – Liste des emplacements réservés	p.174
Fay	Ajustement du cahier communal	3.7 – Cahier communal de Fay	p.181
La Chapelle Saint-Aubin	**OAP « Sud du Bourg »** : Cette opération sera réalisée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Pour une meilleure information du public sur cet aménagement, il est proposé de le préciser dans l'OAP. Suppression de la référence au raccordement à la rue de Rome.	8.3 - OAP de secteurs	p.60
La Milesse	**OAP « Ilot Boulangerie »** : Mention dans le tableau de programmation de la possibilité d'intégrer des professions de santé en rez-de-chaussée. Modification du phasage prévisionnel.	8.3 - OAP de secteurs	p.61
La Milesse	**OAP « Impasse des Surgettières »** : - précision sur les modalités de réalisation en lien avec la desserte par les réseaux - suppression de la possibilité de bouclage avec les rues des Surgettières et de la Terroirie - précision sur les formes urbaines attendues sur la partie Est - modification du phasage prévisionnel	8.3 - OAP de secteurs	p.61 et 62
La Milesse	**OAP « Le Grand Pré »** : Modification des principes de circulation.	8.3 - OAP de secteurs	p.63
La Milesse	Ajustement du cahier communal	3.9 – Cahier communal de La Milesse	p.181
Le Mans	**OAP Patrimoine Local Ville du Mans** : corrections d'erreurs d'adresse	8.2 - OAP « Patrimoine local – Ville du Mans »	p.37
Le Mans	**OAP « Rue Bary – rue de Belfort »** : Création d'une OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.40
Le Mans	**OAP « rue de l'Ardoise »** : Création d'une OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.40
Le Mans	**OAP « rue d'Arromanches – rue de l'Avenir »** : Création d'une OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.41
Le Mans	**OAP « rue Voltaire - rue des Jardins »** : Création d'une OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.41
Le Mans	**OAP « Normandie Niemen »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.44

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Le Mans	**OAP « Gay Lussac »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.45
Le Mans	**OAP « Avenue Georges Durand – rue de Laigné »** : Conditionner le maintien de l'activité existante à la création de la voie d'accès et à une bonne intégration dans l'environnement bâti.	8.3 - OAP de secteurs	p.64
Le Mans	**OAP « La Cartoucherie »** : Modification des principes de voie à créer dans la partie Est du secteur, et relocalisation du secteur d'infiltration des eaux pluviales de l'opération.	8.3 - OAP de secteurs	p.65
Le Mans	**OAP « Chemin de l'Etre des Prés »** : Conditionnement de l'urbanisation au réaménagement de la voie et mise en œuvre d'un PUP	8.3 - OAP de secteurs	p.66
Le Mans	**OAP « ZAC du Fouillet »** : Modification des principes de desserte.	8.3 - OAP de secteurs	p.67
Le Mans	**Ancien site Engie** : Création d'une OAP de secteur d'aménagement sur l'ancien site Engie	8.3 - OAP de secteurs 12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans	p.79 p.88
Le Mans	**Ancien Orphelinat – Saint-Pavin** : Réduction de la zone U mixte 1 au profit de la zone agricole	12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans	p.89
Le Mans	**Petite Bretèche** : Réduction de la zone U mixte 1 au profit de la zone naturelle	12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans	p.91
Le Mans	**Le Happeau** : Reclassement des parcelles SV34 et SV35 en zone N au lieu de N jardins	12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.92
Le Mans	**Rue Voltaire** : Diminution de la hauteur maximale de 16 à 10 mètres	13.10 – Plan des hauteurs du Mans	p.93
Le Mans	**Les Halles** : Hausse de la hauteur maximale de 22 à 34 mètres	13.10 – Plan des hauteurs du Mans	p.93
Le Mans	**Zone Industrielle Sud** : ajustement du zonage des voies ferrées.	12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans	p.94
Le Mans	**Rue de Degré** : Reclassement des parcelles AI25 et AI26 en zone Umixte 1 au lieu de U équipement	12.10 – Plan de zonage général du Mans 13.10 – Plan des hauteurs du Mans 14.10 – Plan du coefficient nature du Mans	p.96
Le Mans	**Gay Lussac** : agrandissement de la trame paysagère à protéger	12.10 – Plan de zonage général du Mans	p.129

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Le Mans	**Ruelle des bains** : Suppression de la trame jardins protégés sur la parcelle H0148	12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.129
Le Mans	**Le Happeau** : Ajout d'un changement de destination	12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.142
Le Mans	**Le Perray** : Ajout d'un changement de destination	12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.144
Le Mans	Création de 7 emplacements réservés : - rue des Marais / LMA-L-21 - rue de Bonnétable / LMA-L-22 - rue de Saint Aubin / LMA-L-23 - rue Prémartine / LMA-L-24 - rue de la Blanchisserie / LMA-L-25 - rue d'Edimbourg / LMA-L-26 - boulevard des Glonnières / LMA-L-27	12.10 - Plan de zonage général du Mans 11 - Liste des emplacements réservés	p.165 à 168
Le Mans	Ajustement du cahier communal	3.10.1 - Cahier communal du Mans	p.181
Mulsanne	**OAP « Prévert »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.46
Mulsanne	**OAP « La Paumerie »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.46
Mulsanne	**Prévert** : Classement du secteur à urbaniser, actuellement en zone 1AU mixte, en zone U mixte 1.	12.11 - Zonage général de Mulsanne 13.11 - Plan des hauteurs de Mulsanne 14.11 - Plan de coefficient « nature » de Mulsanne	p.98
Mulsanne	**La Paumerie** : Classement du secteur à urbaniser, actuellement en zone 1AU mixte, en zone agricole A1 et U mixte 1.	12.11 - Zonage général de Mulsanne 13.11 - Plan des hauteurs de Mulsanne 14.11 - Plan de coefficient « nature » de Mulsanne	p.99
Mulsanne	Ajout de protection d'éléments du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.112 à 113
Mulsanne	**Le Cormier** : Ajout d'une zone humide sur le secteur de la ZAC du Cormier	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.130
Mulsanne	**La Brosse** : Ajout d'un changement de destination sur les parcelles AL 419 et 186	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.146
Mulsanne	**MUL-L-04** : Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de Bonen	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des emplacements réservés	p.168
Mulsanne	**MUL-C-01** : Modification de l'emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton le long du Rhonne et aménagement d'un espace vert en bordure de la route de Tours	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des emplacements réservés	p.175
Mulsanne	**MUL-C-02** : Réduction de l'emplacement réservé pour la connexion relative à la mise en réseau des liaisons piétonnes à l'échelle du bourg entre la rue des Bleuets et la rue des Pins	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des emplacements réservés	p.175
Mulsanne	Ajustement du cahier communal	3.11 - Cahier communal de Mulsanne	p.181

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Pruillé le Chétif	**OAP « La Forfaitière »** : ajustement de la zone humide et déplacement de l'accès	8.3 - OAP de secteurs 12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.67
Pruillé le Chétif	**La Forfaitière** : ajustement de la zone humide	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.131
Rouillon	**OAP « rue de la Mairie »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.13 - Zonage général de Rouillon	p.47
Rouillon	**OAP « Sud de l'Orée des Bourdonnières »** : Mise en place d'une trame paysagère au Nord du site.	8.3 - OAP de secteurs	p.67
Rouillon	**ROU-L-05** : Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de travaux sur le bassin versant du ruisseau du Chaumard afin de réduire le risque d'inondation	12.13 - Zonage général de Rouillon 11 - Liste des emplacements réservés	p.168
Rouillon	**ROU-L-06** : Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de travaux sur le bassin versant du ruisseau du Chaumard afin de réduire le risque d'inondation	12.13 - Zonage général de Rouillon 11 - Liste des emplacements réservés	p.169
Rouillon	**ROU-L-01** : Modification de l'emplacement réservé	12.13 - Zonage général de Rouillon 11 - Liste des emplacements réservés	p.176
Rouillon	Ajustement du cahier communal	3.13 - Cahier communal de Rouillon	p.181
Ruaudin	**OAP « Chemin de la Papinière » et « Allée de la Vallée »** : Regroupement des OAP et modification de la programmation	8.3 - OAP de secteurs 12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.68
Ruaudin	**OAP « La Touchette »** : Modification de la programmation de logements aidés	8.3 - OAP de secteurs	p.69
Ruaudin	**OAP « ZAC du Grand Plessis »** : Ajustement des principes d'aménagement et de la programmation Modification du périmètre de l'OAP.	8.3 - OAP de secteurs 12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.70
Ruaudin	**Allée de la Vallée** : Modification du zonage de Umixte1 vers 1AU mixte	12.14 - Zonage général de Ruaudin 14.14 - Plan de coefficient « nature » de Ruaudin	p.101
Ruaudin	Ajout de protection d'éléments du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.	12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.113 à 114
Ruaudin	**RUA-L-01** : Modification de l'emplacement réservé pour la création d'espaces publics dans le cadre de la ZAC du Grand Plessis	12.14 - Zonage général de Ruaudin 11 - Liste des emplacements réservés	p.176
Ruaudin	Ajustement du cahier communal	3.14 - Cahier communal de Ruaudin	p.181
Saint Georges du Bois	**OAP « Les Hayes »** : Modification du nom du secteur en « Le Clos des Hayes ». Ajustement de la programmation.	8.3 - OAP de secteurs	p.72
Saint Georges du Bois	**OAP « Les Noyers »** : Précisions sur le tracé du cheminement doux qui traversera le secteur	8.3 - OAP de secteurs	p.73
Saint Georges du Bois	**OAP « Val de l'Orne »** : Ajustements des principes et du schéma d'aménagement en lien avec le reclassement en 2AU de la zone inscrite en 1 AU éco 3.	8.3 - OAP de secteurs	p.74

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Saint Georges du Bois	**Val de l'Orne** : reclassement de la zone 1 AU éco 3 en 2AU.	12.15 - Plan de Zonage général de Saint Georges du Bois 13.15 - Plan des Hauteurs de Saint Georges du Bois	p.102
Saint Georges du Bois	**Les Hayes** : Ajustement à la marge de la délimitation entre la zone U éco 3 et la zone U mixte 1	12.15 - Plan de Zonage général de Saint Georges du Bois 13.15 - Plan des Hauteurs de Saint Georges du Bois 14.15 - Plan du coefficient nature de Saint Georges du Bois	p.103
Saint Georges du Bois	**STG-C-08** : Ajout d'un emplacement réservé permettant la création d'un cheminement piéton reliant le secteur de La Petite Pièce au chemin des Garendières	12.15 - Plan de Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des emplacements réservés	p.169
Saint Georges du Bois	**STG-L-04** : Élargissement de l'emplacement réservé (identifiant une opération de renouvellement urbain dans le centre-bourg) à la parcelle AA47.	12.15 - Plan de Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des emplacements réservés	p.177
Saint Georges du Bois	**Centre-bourg** : Élargissement du périmètre d'attente centre-bourg à la parcelle AA47.	12.15 - Plan de Zonage général de Saint Georges du Bois	p.178
Saint Georges du Bois	Ajustement du cahier communal	3.15 - Cahier communal de Saint Georges du Bois	p.181
Saint-Saturnin	**Fossé Gris** : Suppression de la zone N équipement et reclassement en zone naturelle générale	12.16 - Plan de zonage général de Saint-Saturnin	p.104
Saint-Saturnin	**Les Roches** : Ajout d'un changement de destination	12.16 - Zonage général de Saint-Saturnin	p.148
Saint-Saturnin	Ajustement du cahier communal	3.16 - Cahier communal de Saint-Saturnin	p.181
Sargé-lès-Le Mans	**OAP « Hameau Saint-Roch »** : Précisions sur la programmation	8.3 - OAP de secteurs	p.75
Sargé-lès-Le Mans	**OAP « Le Pâtis »** : Ajustement des principes d'aménagement de desserte voirie	8.3 - OAP de secteurs	p.75
Sargé-lès-Le Mans	**Beauchêne** : Ajout d'un changement de destination sur la parcelle AP 27	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.150
Sargé-lès-Le Mans	**Chemin de Fontay** : Ajout d'un changement de destination sur les parcelles ZE 1 et AL 54	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.152
Trangé	**OAP « ZAC Multi-sites - La Perrière »** : Modification de la programmation	8.3 - OAP de secteurs	p.75
Trangé	**OAP « ZAC Multi-sites - Le Roux »** : Modification de la programmation	8.3 - OAP de secteurs	p.75
Trangé	Ajustement du cahier communal	3.18 - Cahier communal de Trangé	p.181
Yvré l'Evêque	**OAP « Rue de Parence - ancienne usine GFL »** : Création d'une OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.42

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Yvré l'Evêque	**OAP « Rue de Parence »** : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP de secteurs 12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.47
Yvré l'Evêque	**OAP « Beaulieu »** : Modification de la programmation et conditionnement de l'urbanisation à la réalisation d'un projet d'aménagement couvrant l'ensemble de ce secteur.	8.3 - OAP de secteurs	p.77
Yvré l'Evêque	**OAP « ZAC Halle de Brou - Route de Charot »** : Ajustement de la programmation	8.3 - OAP de secteurs	p.78
Yvré l'Evêque	**Secteurs de hameaux** : Reclassement des hameaux du Courboulay (route de la Chauvinière, allée des Rosiers et chemin du Courboulay), de la route de la Croix, la route de l'Arche en Vallée, chemin de l'Aitre Hérault, route du Rôti et route de Parence. Actuellement classés en zone U mixte 3 et N Hameau, ils sont reclassés en zone naturelle générale.	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque 14.19 – Plan de coefficient « nature » d'Yvré L'Évêque	p.104 à 108
Yvré l'Evêque	**Rue de Parence** : Réduction de la zone U mixte 1 avec reclassement en zone naturelle générale N des terrains situés en zone inondable et/ou concernés par la présence de zone humide, rue de Parence, côté pair au nord du Pont Romain. Classement du Moulin de l'Évêché et de la cheminée situés sur l'emprise de l'ancienne usine GFL et leur desserte en zone naturelle N équipement	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque 13.19 – Plan des hauteurs d'Yvré L'Évêque 14.19 – Plan de coefficient « nature » d'Yvré L'Évêque	p.107
Yvré l'Evêque	Ajout de protection d'éléments du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque	p. 114 à 127
Yvré l'Evêque	**Le Perray** : Ajout d'un changement de destination sur parcelle AL 45	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.154
Yvré l'Evêque	**Route de Paris** : Ajout d'un changement de destination sur parcelle AK 113	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.156
Yvré l'Evêque	**La Fromenterie** : Ajout d'un changement de destination sur parcelle ZK 88	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.158
Yvré l'Evêque	**Feumusson** : Ajout d'un changement de destination sur parcelle ZB 11	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.160
Yvré l'Evêque	**YVR-D-01** : Suppression de l'emplacement réservé pour la réalisation des travaux de déviation du hameau de Parence par le Conseil Départemental.	12.19 – Zonage général d'Yvré L'Évêque 11 – Liste des emplacements réservés	p.171

LE MANS Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Direction Générale des Services
Service des Assemblées
et de la Réglementation
EA/OC

Extrait du Registre des Délibérations

du Conseil Communautaire

====

SEANCE DU JEUDI 30 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi trente juin à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 24 juin 2022 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, M. Y. CALIPPE, M. S. CIGANA , M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK , Mme S. MOISY, Mme J. ROUSSEAU, M. H. BOURGEOIS, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme K. FOFANA , Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, Mme C. LEBATTEUX, Mme F. GIFFARD, M. G. CORDELET, M. D. LE BARS, M. C. MASSÉ, M. T. COZIC, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES, Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. C. LORIOT, M. J. MARCHAND, M. P. LEBOUCHER, M. M. POLLEFOORT.

Absents et représentés : M. J. GOUFFÉ, M. J-Y. LECOQ, M. T. TOUCHE, Mme A-M. CHOISNE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, Mme N. BUCHOT, M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme K. FOFANA, M. R. KANUA-DIYABANZA, M. A. BRAUD, Mme M. SIOPATHIS, Mme S. RABAUD-PLU, Mme E. SANS, M. P. FOURNIER, Mme J. LAUGER, M. C. VERNET, M. L. PARIS, Mme K. MULLET.

Absents et excusés : Mme O. MBODJ, M. Y. GOULETTE.

Votes par procuration :
M. J. GOUFFÉ a donné pouvoir à M. R. BATIOT
M. J-Y. LECOQ a donné pouvoir à Mme E. ANDRE
M. T. TOUCHE a donné pouvoir à Mme F. PAIN
Mme A-M. CHOISNE a donné pouvoir à Mme P. LAUTRU
M. C. LACOSTE a donné pouvoir à Mme C. LEROUX
M. S. CIGANA a donné pouvoir à M. C. PETIT-LASSAY jusqu'à son arrivée
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à M. M. GUIHARD
Mme N. BUCHOT a donné pouvoir à Mme I. SÉVÈRE
M. N. ARIK a donné pouvoir à Mme C. POUPINEAU jusqu'à son arrivée

Mme L. MÉNARD a donné pouvoir à M. Y. CALIPPE
Mme S. MOISY a donné pouvoir à M. Y. CALIPPE jusqu'à son arrivée
Mme M. KARAMANLI a donné pouvoir à M. O. BIENCOURT
Mme K. FOFANA a donné pouvoir à M. H. BOURGEOIS après son départ
M. R. KANUA-DIYABANZA a donné pouvoir à Mme F. GIFFARD
M. A. BRAUD a donné pouvoir à Mme I. SÉVÈRE
Mme M. SIOPATHIS a donné pouvoir à M. C. MASSÉ
Mme S. RABAUD-PLU a donné pouvoir à M. D. LE BARS
Mme E. SANS a donné pouvoir à M. T. COZIC
M. P. FOURNIER a donné pouvoir à Mme E. ANDRE
Mme J. LAUGER a donné pouvoir à M. P. DESMAZIERES
M. C. VERNET a donné pouvoir à Mme C. HEULOT
M. L. PARIS a donné pouvoir à M. P. DESMAZIERES
Mme K. MULLET a donné pouvoir à M. C. LORIOT

Mme Claudine LEBATTEUX remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 19 mai est approuvé.

Les Membres ci-dessus désignés ont signé au Registre après délibération en séance.

62- Le Mans - Révision du PLU Communautaire – procédure allégée n°1 - Secteur 24 Heures – Pôle d'excellence sportive - Approbation

Direction Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Christophe COUNIL

Par délibération en date du 24 juin 2021, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a prescrit la révision – procédure allégée n°1 - du PLU Communautaire sur le secteur des 24 heures – Pôle d'excellence sportive afin de permettre la réalisation d'une piste de BMX de niveau national et compléter ainsi l'offre d'équipements sportifs de haut niveau sur l'agglomération.

L'objet de cette adaptation est de modifier les éléments de protection des boisements sur le foncier destiné à cet équipement tout en maintenant l'objectif général de valorisation du caractère paysager du site.

Lors de sa séance du 3 février 2022, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision allégée n°1 du PLU Communautaire sur le secteur des 24H - Pôle d'excellence sportive, au regard du bilan de concertation et de l'avis de l'autorité environnementale du 17 décembre 2021 qui dispense le projet d'une évaluation environnementale.

Ce projet a ensuite fait l'objet d'un examen conjoint avec une réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 25 février 2022. Il n'a suscité aucune remarque particulière.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été sollicité. Réunie le 15 mars 2022, la commission a donné un avis favorable à l'unanimité au projet de révision.

Par décision n°E22000024/72 du 22 février 2022, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur BERNARD en tant que commissaire enquêteur.

Par arrêté n°29 du 11 mars 2022, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de révision allégée n°1 du PLU Communautaire arrêté par le conseil communautaire.

Cette enquête s'est déroulée du 4 au 19 avril 2022 inclus, à l'Hôtel de ville du Mans, siège de Le Mans Métropole. Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences dans ce même lieu. Le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU Communautaire, comprenant notamment le procès-verbal de la réunion des Personnes Publiques Associées, l'avis de l'autorité environnementale et de la CDPENAF, accompagné du registre permettant à chaque administré de formuler ses observations, a été mis à disposition du public à l'Hôtel de ville du Mans. Une version dématérialisée était également disponible sur le site internet de Le Mans Métropole ainsi qu'une adresse électronique dédiée pour recueillir les observations.

Au cours de cette enquête, ont été recueillies 62 observations. 58 d'entre-elles ont été faites par courriels, 3 sur le registre et 1 oralement.

Dans son procès verbal de synthèse des observations du public, Monsieur le commissaire enquêteur n'a pas relevé de questions particulières concernant les observations par voie électronique, la totalité de ces contributions étant favorable au projet.

Concernant les remarques déposées sur le registre, le commissaire enquêteur a repris 2 observations sur lesquelles Le Mans Métropole a apporté une réponse :

- la 1ère concernait l'assurance de la prise en compte de l'hélianthème dans le projet et soulignait la présence de cette espèce protégée le long du chemin de César. La réponse apportée a confirmé le maintien de l'espèce sur place dans la cadre du projet et évoqué la réflexion en cours pour la définition d'un plan de conservation qui permettra une approche plus globale sur la conservation et la gestion de cette espèce,

- la 2ème portait sur :
    - l'absence d'accord de la fédération de cyclisme sur cet équipement : Il a été confirmé que les caractéristiques techniques de l'équipement prévu correspondent à une piste de classement niveau 1 national et que cette homologation interviendra après la réalisation de la piste,
    - la relocalisation pas uniquement sur Le Mans des espaces reboisés en compensation. Il a tout d'abord été rappelé que ce point ne relevait pas du PLU. Le choix de la localisation des espaces à reboiser a été fait en tenant compte des possibilités sur le site, notamment sans contraindre le maintien de prairies nécessaires en particulier aux activités équines et la recherche d'un foncier pertinent en extension d'un espace boisé existant sur un secteur maitrisé qui est celui de l'Arche de la Nature.

Après avoir analysé le projet de révision allégée n°1 du PLU Communautaire ainsi que l'ensemble des remarques du public, et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 16 mai 2022 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :

- le dossier respecte la règlementation en vigueur,
- le déroulement de l'enquête a permis au public de s'informer et s'exprimer dans de bonnes conditions,
- les observations et le procès-verbal de synthèse n'abordent pas d'éléments nouveaux susceptibles d'émettre une recommandation ou une réserve motivée,
- les avis de l'ensemble des services concernés sont favorables,
- l'analyse et le bilan de cette enquête ne font pas émerger de sujets qui pourraient modifier ou remettre en cause ce projet,
- ce projet est d'intérêt général

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU Communautaire.

En conséquence, au vu de l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur, l'absence de remarque des Personnes Publiques associées et l'avis favorable de la CDPENAF, je vous propose mes chers collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21, la révision – procédure allégée – n°1 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire révisé sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire révisé, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, au service Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Pièces annexes :

- rapport de présentation révision allégée n°1,
- 12.10 e_plan zonage général Le Mans sud,
- 12.19 b_ plan de zonage général Yvré l Evêque sud,
- orientation d'Aménagement et de Programmation – Pôle d'excellence sportive / Le Mans Resort,
- rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur,
- notice d'impact environnemental et décision de la MRAe,
- procès-verbal de l'examen conjoint,
- avis de la CDPENAF

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : lmc1DEL224166H1

Affichage le 04 juillet 2022

Délibération exécutoire le 04 juillet 2022

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

REVISION procédure allégée n°1
Secteur des 24H / Pôle d'excellence sportive

▶ Rapport de présentation

PLU Communautaire	Approuvé le
Élaboration du PLU	30 janvier 2020
Mise à jour n° 1 – intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2 – servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision procédure allégée n°1 secteur 24h	30 juin 2022

Le Mans Métropole

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1 - PRESENTATION DU PROJET 4

1. La création d'un nouvel équipement structurant au sein du pôle d'excellence sportive

2. Le programme de la piste de BMX

3. Le site

4. Les conséquences sur le PLU Communautaire

2 - LA DEMARCHE DE PROJET - ELEMENTS DE JUSTIFICATION 8

1. Une offre complémentaire pour répondre à un besoin non satisfait

2. Une localisation préférentielle

3. Une emprise optimisée pour limiter l'impact du projet

La forme de la piste

La prise en compte de l'Hélianthème

4. Des mesures pour compenser l'impact du projet sur le boisement et confirmer le caractère paysager du secteur

Le reboisement

L'extension des mesures de protection

3 - LES ADAPTATIONS DU PLU COMMUNAUTAIRE 15

1. Les adaptations du zonage

2. Les adaptations de l'Orientation d'Aménagement de Programmation : Le Mans - Pôle d'excellence sportive - Le Mans Resort

4 - ANNEXES 18

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

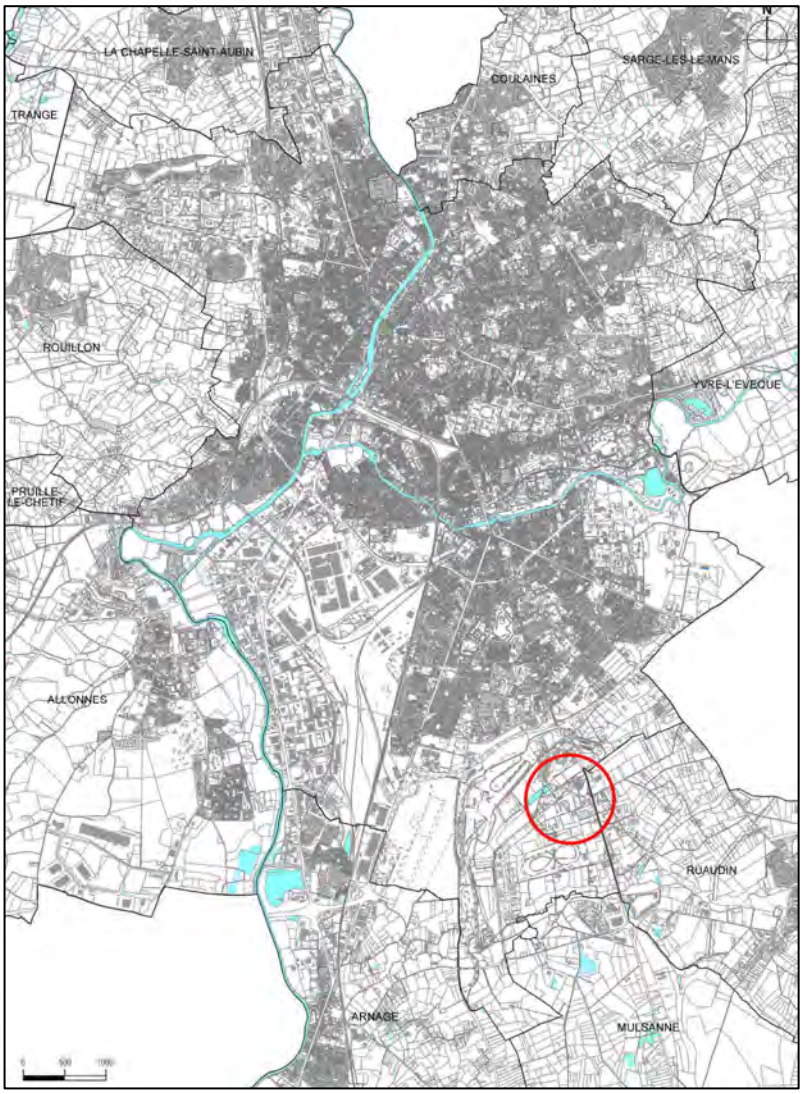
- d'une mise à jour le 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans),
- d'une modification simplifiée le 17 décembre 2020 (ajout de mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines liée à une erreur matérielle),
- d'une mise à jour le 5 juillet 2021 (mise à jour des servitudes de gaz).

La présente révision allégée a pour objet de modifier sur le territoire du Mans, les éléments de protection des boisements sur une partie du secteur des 24 heures / Pôle d'excellence sportive pour permettre la réalisation d'une piste de BMX tout en maintenant l'objectif général de valorisation du caractère paysager du site.

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme Communautaire se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme et ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Elle concerne les pièces suivantes :

- le règlement graphique,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : Le Mans - Pôle d'excellence sportive - Le Mans Resort.



1 - PRESENTATION DU PROJET

1. La création d'un nouvel équipement structurant au sein du pôle d'excellence sportive

Le secteur des 24 Heures - Pôle d'excellence sportive a été identifié dans le Plan Local d'Urbanisme Communautaire pour accueillir des équipements sportifs de haut niveau. (Zonage spécifique U 24 Heures)

Afin de compléter l'offre existante, la ville du Mans, par délibération du 1er février 2018 a décidé de réaliser une piste de BMX de niveau national sur ce secteur, équipement qui n'existe pas sur l'agglomération et répondra à un besoin au niveau régional, national voire international.

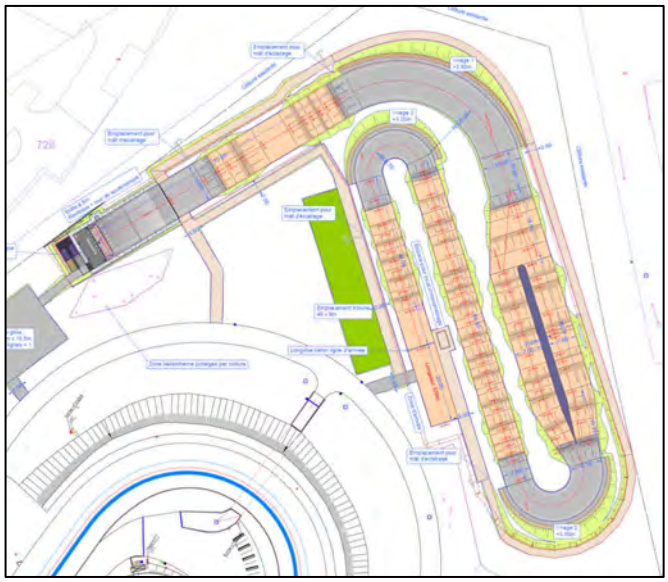
En cohérence avec les équipements existants, cette nouvelle infrastructure sera aménagée à proximité du vélodrome. Cette localisation permettra également de mutualiser les équipements techniques et sanitaires existants.

2. Le programme de la piste de BMX

Le projet prévoit la création d'une piste BMX classement niveau 1 national, d'une longueur comprise entre 370 et 400 m, sur une emprise d'aménagement de 60 x 130 m, avec une butte de départ à 5 m.

Les caractéristiques principales de l'équipement sont les suivantes :

- un circuit en forme de V, présentant une longueur de 370 mètres environ, avec une double section ligne n°2 sur 35 m,
- une première ligne de 70 m,
- une butte à 5 m sur structure bâtie,
- une emprise pour les tribunes sur la ligne n°4 et un chemin périphérique permettant au spectateur de faire le tour du circuit,
- un accès pilotes depuis la voirie interne au vélodrome,
- un retour pilote depuis la voirie interne au vélodrome.



Le projet comprendra également un local de stockage vélos de 20 m² situé sous la butte de départ, et des locaux techniques (électricité éclairage et local compresseur).

Les revêtements prévus sont les suivants :

- en stabilisé : les sections droites et les bosses de la piste, les différents cheminements piétons et les accès vers les mâts et le bord de piste,
- en enrobé ou matériau dur et pérenne : les cheminements cycles et les virages,
- en gazon ou recouverts de toile de paillage plantée : les talus des remblais.

Un traitement paysager sera réalisé sur les abords restant (engazonnement et/ou plantation arbustive).

3. Le site

Le terrain concerné pour ce projet est propriété de la ville du Mans. Il se situe dans la continuité du vélodrome, dans une enceinte clôturée.

Cette parcelle est boisée. Ce boisement spontané se compose principalement de **pins maritimes** et de quelques bouleaux. On trouve également des plantes arbustives communes telles que la bruyère, la callune et la fougère-aigle. La seule plante remarquable et protégée sur ce site que l'on trouve à quelques endroits en lisière est l'hélianthème faux alysson.

Vues sur la partie Nord, depuis le parking du vélodrome

Vues sur la partie centrale

Vues sur la partie Sud du site

Dans le cadre du projet, CENOVIA Cités (qui a été mandaté pour réaliser cet équipement) a obtenu le 25 juillet 2019, un arrêté préfectoral autorisant le défrichement sur une surface de 7 800 m² nécessaire au projet (cf. annexe n°1).

4. Les conséquences sur le PLU Communautaire

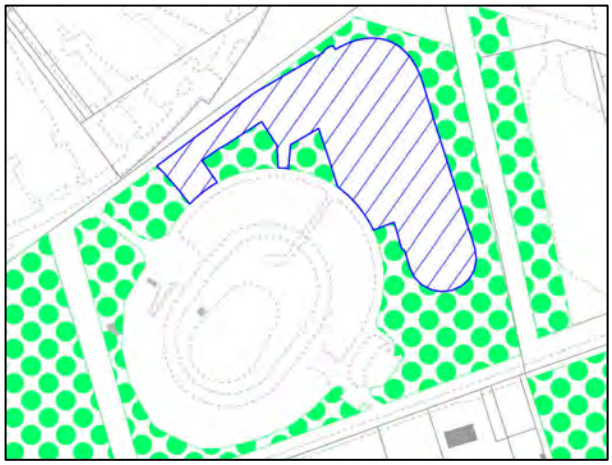
Dans la zone urbaine « U 24 Heures » du PLU Communautaire approuvé le 30 janvier 2020, différents boisement ont été protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, pour deux raisons principales :

- la valorisation du caractère paysager du secteur des 24heures,
- et en raison de la présence à la lisière de certains d'entre eux de l'hélianthème faux alysson, plante protégée présente dans ce type de milieux.

Le boisement concerné par la piste de BMX est couvert par cette mesure de protection qu'il convient de lever sur environ 7 800 m² pour permettre la réalisation du projet.

PLUi actuel

PLUi projet



2 - LA DEMARCHE PROJET - ELEMENTS DE JUSTIFICATION

1. Une offre complémentaire pour répondre à un besoin non satisfait

La ville et l'agglomération ne disposent pas de piste BMX de niveau national. Ce type d'équipement n'existe pas non plus dans le département (sont recensées une piste de niveau départemental à La Ferté Bernard et une de niveau régional à Conlie).

La pratique de cette activité sur le territoire par des associations de très bon niveau, conduit aujourd'hui la Collectivité à se doter d'un équipement d'exception qui s'adresse à un public de sportifs de niveau régional, national, voire international. Il participera notamment à l'entrainement des futurs athlètes aux Jeux Olympiques de Paris en 2024.

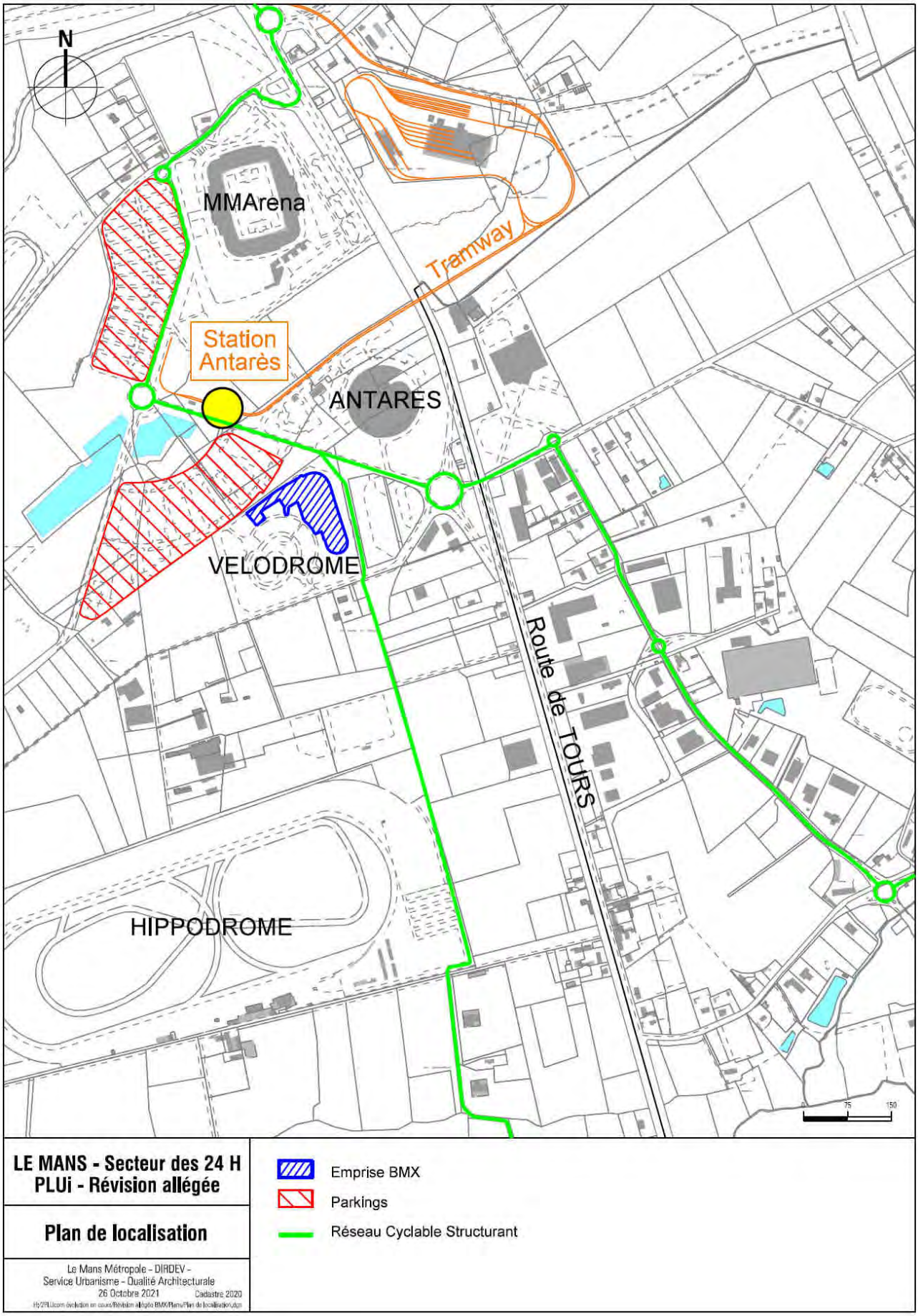
La configuration de la piste est spécifique et ses caractéristiques techniques (une butte de départ à une hauteur importante de 5 m, 3 virages relevés de 3,80 m, 3,50 m et 3,20 m de hauteur, une grille de départ sécurisée avec une position ouverte qui permet de contrôler les accès) ne sont pas compatibles avec une pratique de loisirs, qui par ailleurs est satisfaite par un équipement existant sur le secteur de l'Arche de la Nature.

Grille de départ sécurisée

2. Une localisation préférentielle

Le choix du site retenu pour l'implantation de la piste BMX se justifie pour différentes raisons :

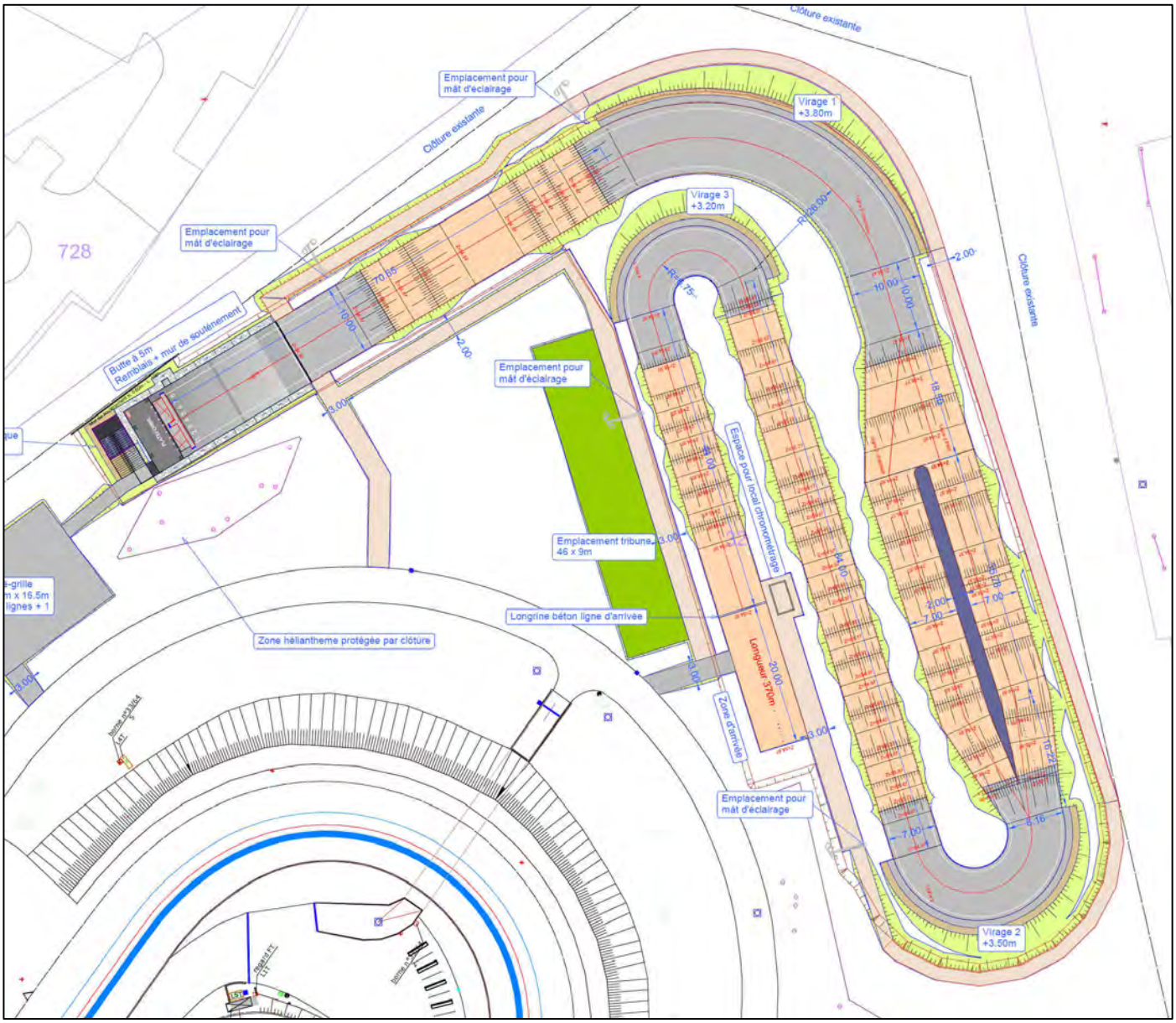
1. compléter l'offre en équipements sportifs structurants dans un site dédié : le pôle d'excellence sportive. Ce pôle rassemble de nombreux équipements d'intérêt communautaire : la salle omnisport ANTARES, le stade MMArena, le circuit Bugatti, le Vélodrome, l'hippodrome, le golf ... Il est identifié au PLU Communautaire par une zone urbaine U24heure et une Orientation d'Aménagement spécifique. Cette distinction a pour objectif de permettre le développement des activités de valorisation du circuit des 24 heures et du pôle d'excellence sportive,
2. mutualiser la pratique du vélo avec une situation à proximité immédiate du vélodrome et la mise en commun d'équipements techniques tels que les vestiaires, sanitaires et bureaux,
3. profiter d'une très bonne accessibilité en transport en commun avec la ligne de tramway pour les spectateurs à moins de 350 m, une accessibilité cycle avec des aménagements existants et projetés dont notamment la proximité immédiate du réseau cycle structurant, et enfin une offre de stationnement existante qui peut être mutualisée.


N
MMArena
Tramway
Station
Antarès
ANTARES
VELODROME
Route de TOURS
HIPPODROME
0
75
150
LE MANS - Secteur des 24 H
PLUi - Révision allégée
Plan de localisation
Le Mans Métropole - DIRDEV -
Service Urbanisme - Qualité Architecturale
26 Octobre 2021
Cadastre 2020
Emprise BMX
Parkings
Réseau Cyclable Structurant

3. Une emprise optimisée pour limiter l'impact du projet

La forme de la piste

Afin de limiter la suppression du boisement au strict besoin de la piste, soit environ 7 800 m², le dessin de la piste a été concentré tout en maintenant les exigences nécessaires à l'homologation de ce type d'équipement de haut niveau.



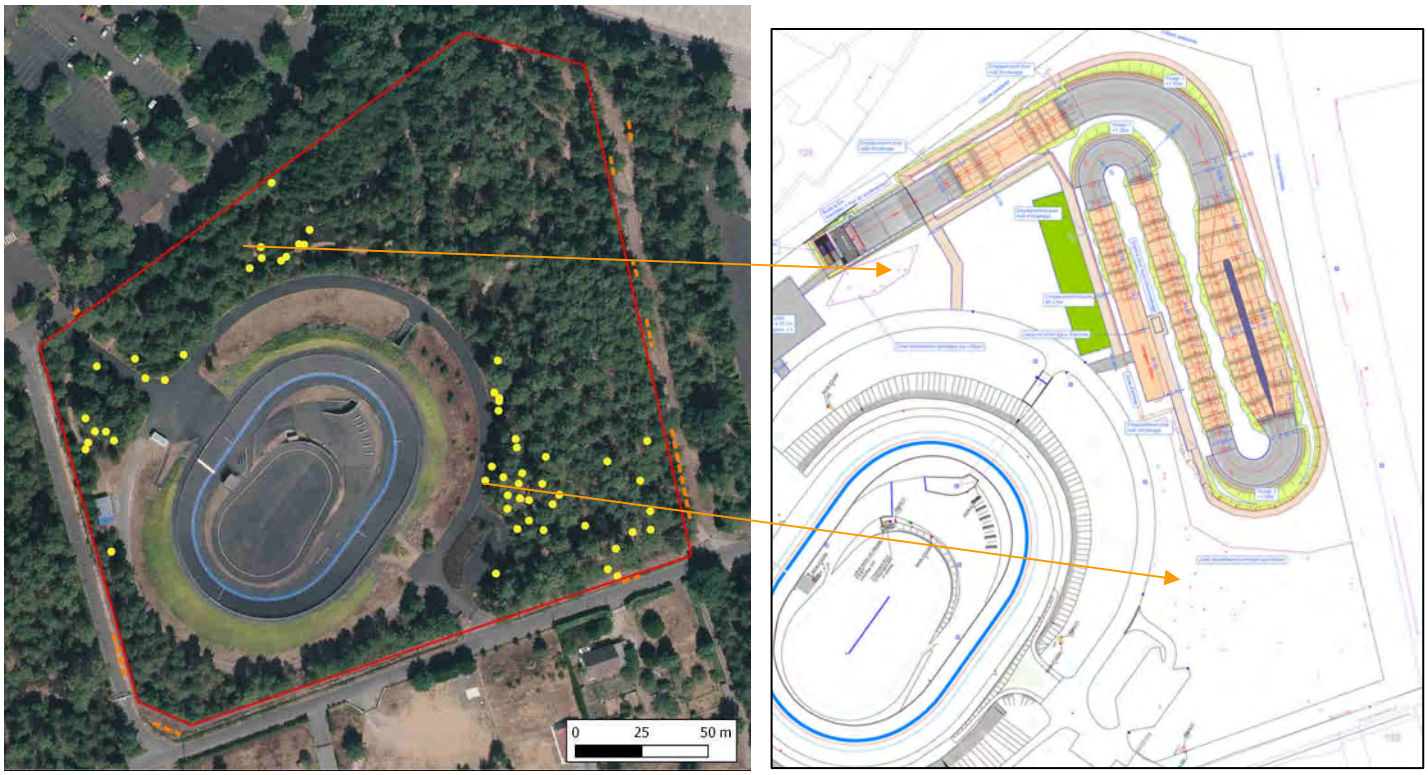
Le boisement sera conservé ainsi aux abords de la piste de manière à conserver cette ambiance paysagère caractéristique du pôle d'excellence sportive.

La prise en compte de l'Hélianthème

La présence de l'hélianthème, espèce protégée, (Cistus lasianthus subsp. Alyssoides,) sur ce secteur a été identifiée dans les études environnementales menées dans le cadre de l'élaboration du PLU Communautaire. Un inventaire a été réalisé en 2019 pour préciser celui établi dans le cadre du PLUi (Cf. annexe 2).

Le choix retenu pour respecter cette espèce protégée est celui de **l'évitement** avec le maintien en place des stations existantes. Ainsi, le positionnement de la piste tient compte de cette présence. De même, le choix technique de réalisation de la butte de départ sur une structure bâtie permet de limiter le risque pour l'hélianthème.

En 2020 un nouveau recensement a été effectué. Un piquetage des stations les plus proches de la piste a également été réalisé afin de pouvoir les repérer en phase chantier (Cf. annexe 3).



L'étude indique que l'Hélianthème Faux Alysson s'exprime en général dans les secteurs les plus ensoleillés, dans des trouées ou en lisière, en bordure de sentier. La réalisation de l'équipement ne changera donc pas ce caractère de lisière. Il peut même être favorable au développement de l'espèce en ouvrant le milieu et en remettant à jour une terre végétale chargée de graines. Une évaluation de cet impact pourra être faite après la réalisation de la piste avec un suivi régulier des stations d'hélianthème.

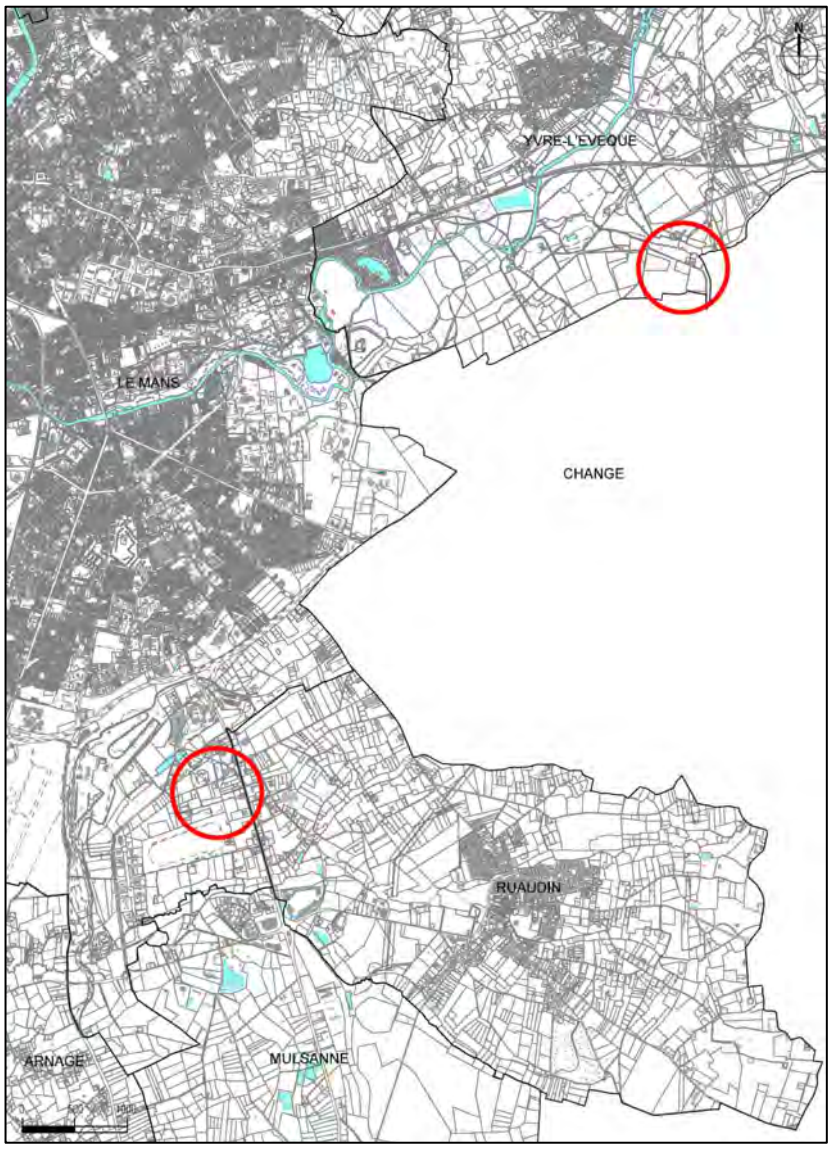
4. Des mesures pour compenser l'impact du projet sur le boisement et confirmer le caractère paysager du secteur

<u>Le reboisement</u>

L'objet du PLU n'est pas de définir les zones à reboiser en compensation.

Cependant, il est préciser à titre d'information, que dans le cadre de ce projet d'équipement public, il est prévu de compenser le défrichement par un reboisement à 200 %. soit sur plus de 1,5 ha.

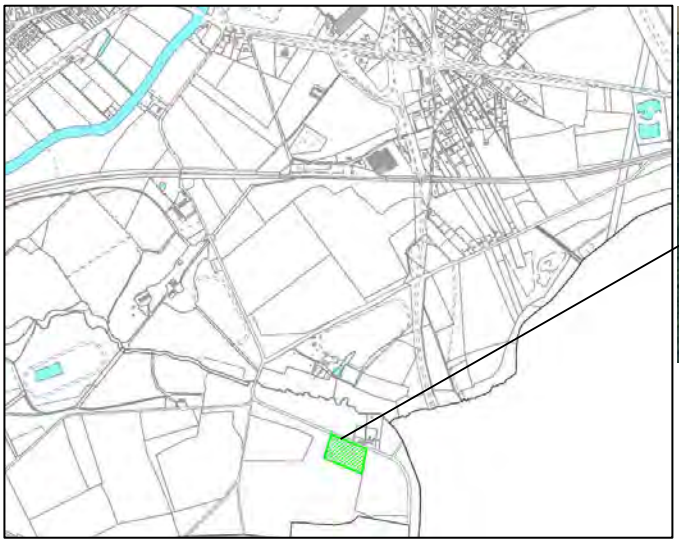
Ce reboisement se fera sur deux parcelles identifiées pour cela.



<u>Sur le site</u> : il s'agit de la parcelle PY 20 d'une surface d'environ 5 300 m² située dans la continuité de boisements existants et très proche du secteur de projet.

Elle connait aujourd'hui, en l'absence d'entretien, un début de reboisement spontané. Une action maitrisée mise en œuvre par le service Nature en Ville de la ville du Mans sera menée pour permettre le développement d'essences adaptées et intéressantes dans ce secteur.

Le choix de conserver également des prairies, pour l'essentiel dédiées aux chevaux, a conduit la Collectivité à localiser le reste du foncier à reboiser à l'extérieur du site.



Une parcelle a pour cela été identifiée. Il s'agit de la parcelle C183 sur la commune d'Yvré L'Evêque, d'une surface d'environ 12 300 m².

Elle se situe dans la continuité d'un boisement existant.

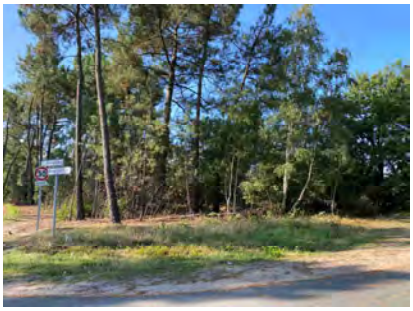
Ce foncier s'inscrit dans l'emprise de l'Arche de la Nature.

L'extension des mesures de protection

Afin de confirmer le caractère paysager du secteur, il est proposé d'étendre les mesures de protection de boisement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur des boisements existants en zone U 24 Heures et en zone 2AU. Ces boisements situés aux abords du site, entre la route de Tours et la voie d'accès à l'hippodrome sont des boisements composés de conifères pour certains et de feuillus pour d'autres.

Ainsi **dans une logique paysagère**, aux abords des équipements, il est proposé d'inscrire des mesures de protection des boisements sur les parcelles suivantes :

1/2. PY211 et 227 (pour partie) situées entre le boulevard Nature et la route d'accès à l'hippodrome (U24H), sur environ 4 500 m², boisement de conifères en majorité.

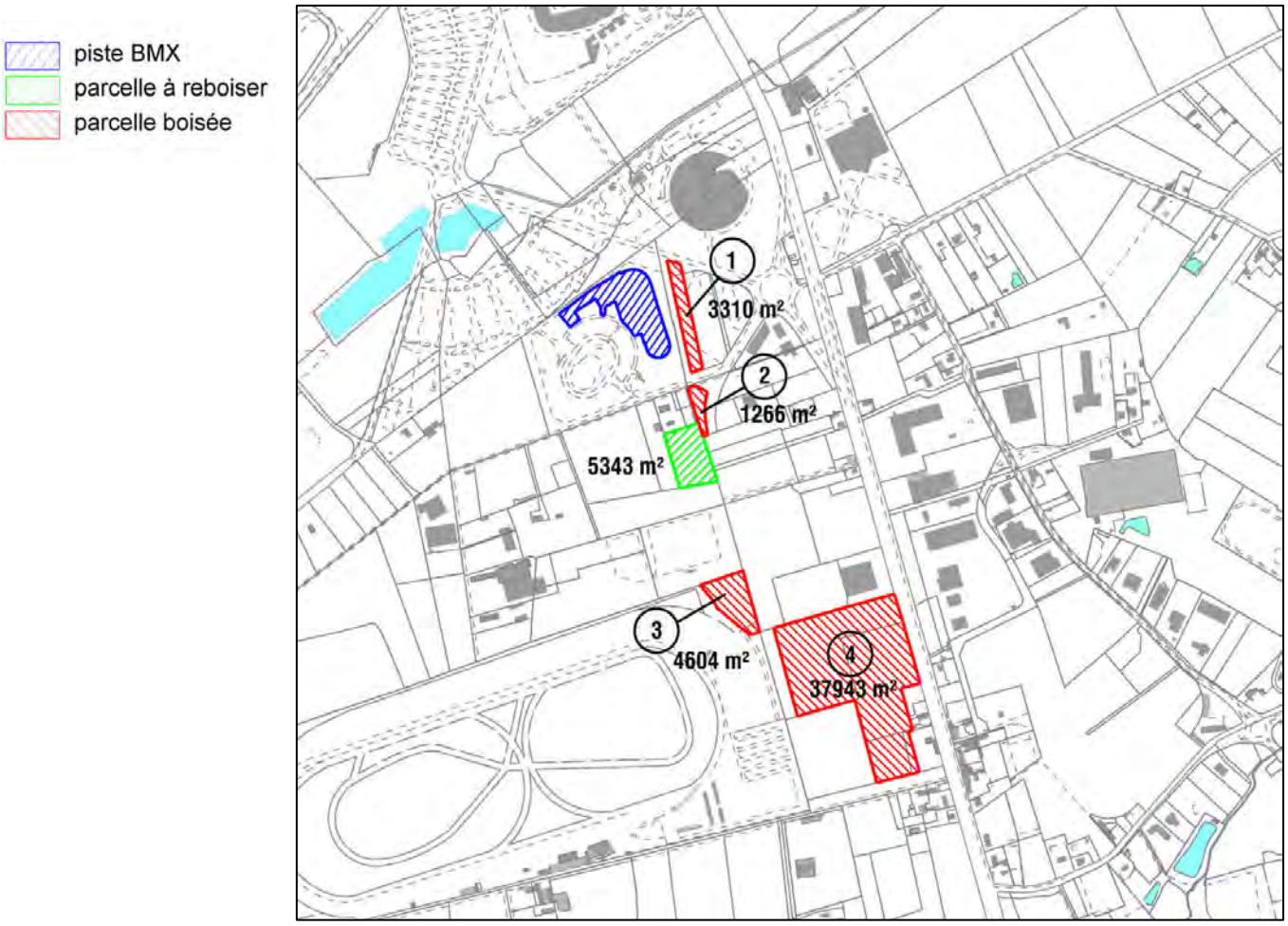


3. PY 5 (pour partie) située à l'angle nord Est de l'hippodrome (U24H), sur environ 4 600 m², boisement de feuillus en majorité

4. PY 66/67/75/163 situées le long de la route de Tours (2AU), sur environ 3,8 ha, boisement de feuillus en majorité

Les parcelles qui seront replantées seront également couvertes par une mesure de protection.

Plan de localisation des nouveaux espaces couverts par des mesures de protection des boisements.



Ainsi l'extension de mesures de protection sur le secteur des 24 heures se fera sur environ 5 ha, soit 6 fois plus que la parcelle nécessaire au projet de piste BMX

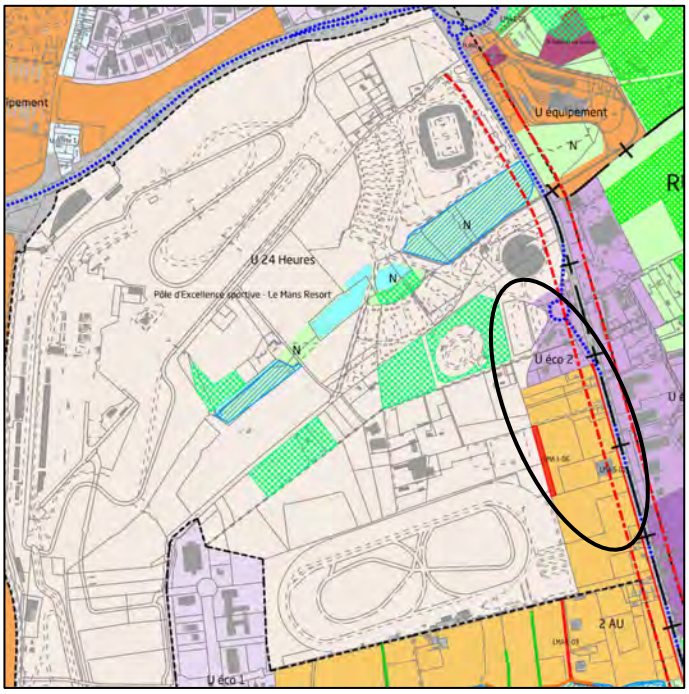
3 - LES ADAPTATIONS DU PLU COMMUNAUTAIRE

1. Les adaptations du zonage

Le projet de réalisation de la piste de BMX nécessite la suppression de la mesure de protection du boisement (L151-23 du Code de l'urbanisme) sur environ 7 800 m²

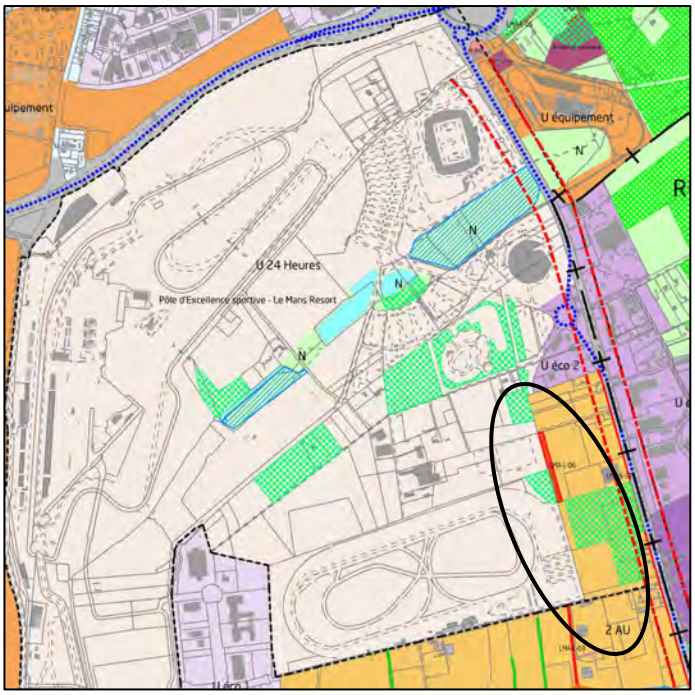
Le projet prévoit d'étendre les mesures de protection sur des boisements existants et à créer situés à proximité et classés en U 24Heures et 2AU sur environ 52 500 m².

LE MANS - Secteur Sud - Zonage actuel



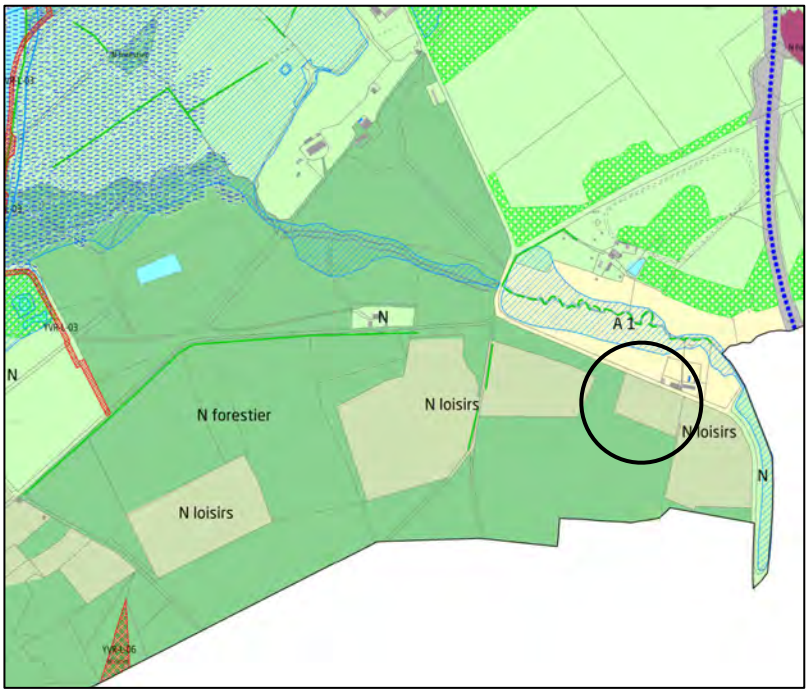
Boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

LE MANS - Secteur Sud - Zonage projet

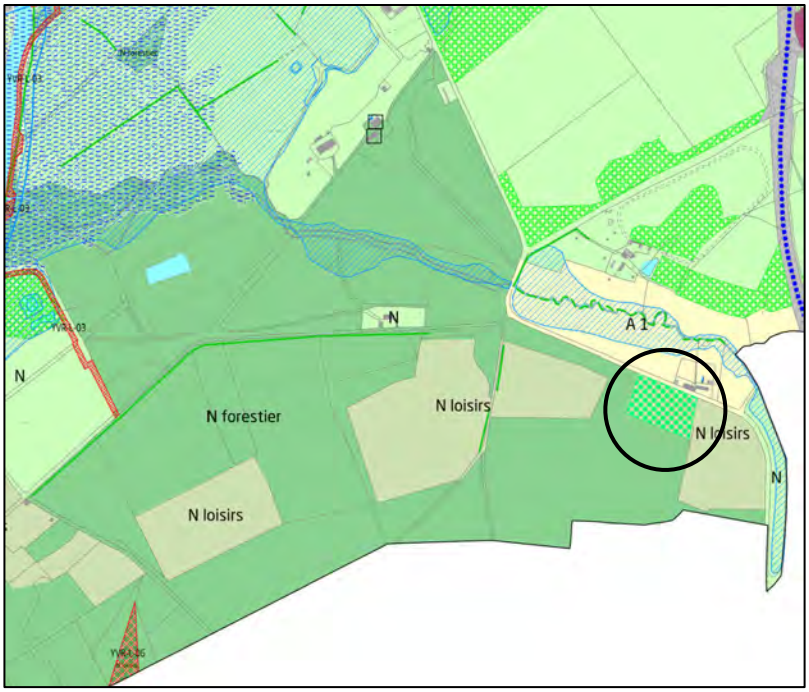


Le projet prévoit d'étendre également ces mesures de protection sur le futur boisement sur le secteur de l'Arche de la Nature à Yvré L'Evêque sur environ 12 300 m².

YVRE L'EVEQUE – Secteur Sud – Zonage actuel



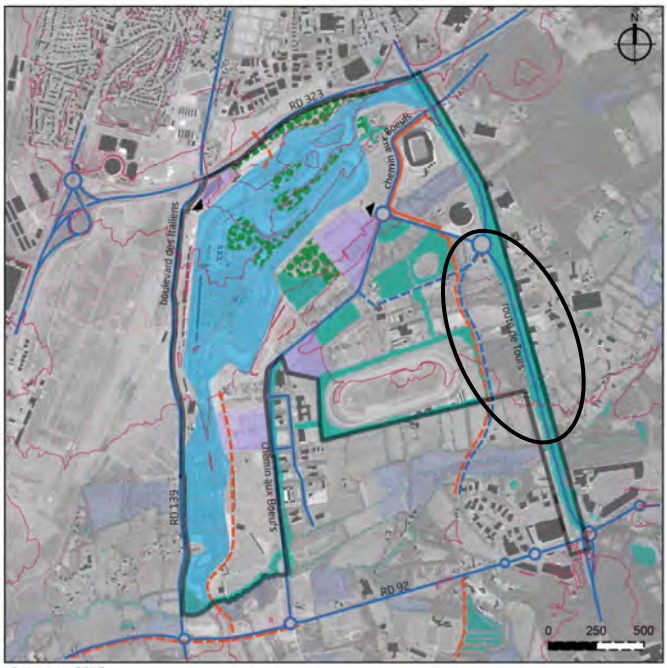
YVRE L'EVEQUE – Secteur Sud – Zonage projet



2. Les adaptations de l'Orientation d'Aménagement de Programmation : Le Mans - Pôle d'excellence sportive - Le Mans Resort

Le schéma d'aménagement de l'OAP est ajusté afin de prendre en compte la suppression de la trame paysagère sur le site de la future piste BMX et l'ajout des protections sur les boisements existants et à créer.

OAP actuelle



Orthophoto 2016

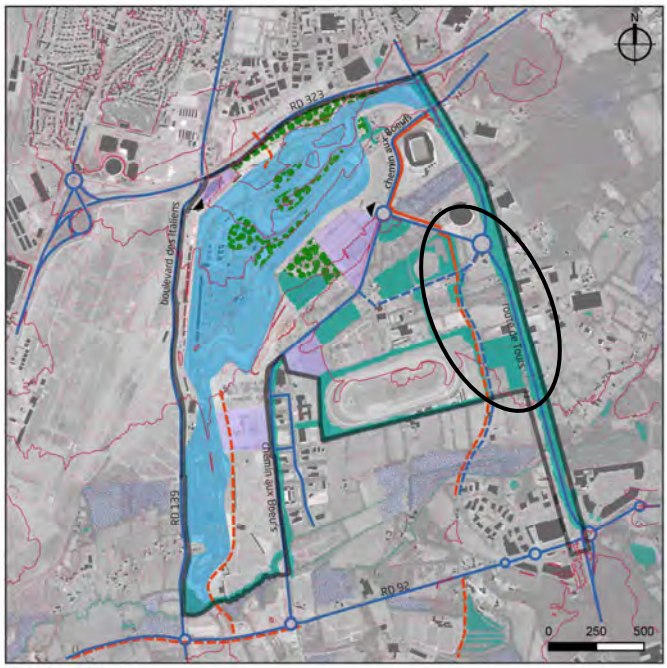
PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION
- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte
- Espace libre à paysager

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

OAP projet



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION
- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte
- Espace libre à paysager

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

4 - ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté préfectoral autorisant le défrichement du 25 juillet 2019

Annexe 2 : Inventaire hélianthème 2019

Annexe 3 : Inventaire hélianthème 2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SARTHE

Cénovia
Reçu le
30 JUIL. 2019
Réf : 19/2820

Direction départementale des territoires

Service eau – environnement
Unité foret-chasse-pêche-nature
Affaire suivie par : Janick RATE
Tél : 02 72 16 41 73
Courriel : janick.rate@sarthe.gouv.fr

CENOVIA CITES
41 rue de l'Esterel – CS 51511
72000 LE MANS
(à l'attention de M. GOUFFE Jacques)

Le Mans, le 25 juillet 2019

Lettre recommandée avec AR

Objet : demande de défrichement – notification de l'autorisation
P.J. : Arrêté préfectoral d'autorisation et acte d'engagement à adresser à la DDT

Monsieur,

J'ai le plaisir de vous notifier ci-jointe, l'autorisation de défrichement qui vous est accordée par délégation de Monsieur le Préfet de la Sarthe.

Comme indiqué à l'article 4 de la présente autorisation, le droit de défricher pourra être exercé pendant une période de 5 ans à compter de la présente autorisation. Celle-ci devra être affichée sur le terrain au moins 15 jours avant le début du défrichement et pendant toute la durée de l'opération, de manière visible de l'extérieur et en veillant à la protéger des intempéries. La surface exacte à défricher devra être matérialisée sur le terrain pendant la durée des travaux par tout moyen à votre convenance.

De plus, il vous appartient de déposer en mairie un exemplaire du plan cadastral de la parcelle à défricher.

Enfin, j'attire votre attention sur l'obligation de compensation à laquelle est soumise cette autorisation depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF). Ainsi, vous devrez vous acquitter d'une compensation financière d'un montant de 7392,84 €. Un acte d'engagement devra nous être retourné dans un délai d'un an maximum.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Responsable de l'Unité forêt-chasse-pêche-nature,

Jean-François HAUTTECOEUR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SARTHE

Direction Départementale
des Territoires de la Sarthe
Service eau-environnement

ARRÊTÉ du 25 juillet 2019

OBJET : Autorisation de défrichement au profit de la Société CENOVIA CITES en vue de la construction d'une piste de BMX sur le site du Vélodrome du Mans.

LE PRÉFET DE LA SARTHE,
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code forestier, Livre III, Titre 4, notamment ses articles L. 341-1 à L. 342-1 et R 341-1 à R 341-9, et, Titre 6, notamment ses articles L. 363-1 à L. 363-5 ;

VU le code de l'environnement, Livre 1er, Titre 2 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 05-1502 du 18 mai 2005 fixant le seuil des massifs forestiers dans lesquels l'autorisation de défrichement est obligatoire ;

VU l'arrêté préfectoral DCPPAT 2018-0464 du 27 novembre 2018 donnant délégation de signature, en matière administrative, à M. Benoît DUFUMIER, directeur départemental des territoires de la Sarthe ;

VU l'arrêté préfectoral du 05 juillet 2019 donnant subdélégation de signature de M. Benoît DUFUMIER, directeur départemental des territoires de la Sarthe à des fonctionnaires placés sous son autorité ;

VU la décision du conseil municipal du 1er février 2018 de la ville du Mans décidant de confier l'étude du projet de construction d'une piste BMX sur le vélodrome du Mans, à la société CENOVIA CITES ;

VU la demande d'autorisation de défrichement, enregistrée à la Direction départementale des territoires de la Sarthe le 28 février 2019, complétée le 25 juin 2019, présentée par CENOVIA CITES, dont le siège est : 41 rue de l'Esterel – CS 51511 – 72 000 Le Mans, représentée par M. Jacques GOUFFE, en sa fonction de Président Directeur Général, et tendant à obtenir l'autorisation de défricher 7800 m² de bois situés sur la commune de Le Mans ;

VU l'arrêté du 19 novembre 2018 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, dispensant d'étude d'impact la demande d'autorisation de défrichement ;

VU la consultation du public du 9 juillet 2019 au 23 juillet 2019 inclus ;

CONSIDERANT qu'en vertu des articles L. 341-1 et R. 341-4 du code forestier, il appartient au Préfet d'autoriser le défrichement lorsque celui-ci ne présente pas les inconvénients justifiant un motif de refus ;

CONSIDERANT qu'il résulte de l'instruction que la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols n'est reconnu nécessaire pour aucun des motifs mentionnés à l'article L. 341-5 du code forestier ;

CONSIDERANT que les rôles écologique et social du bois à défricher conduisent à assortir la compensation forestière d'un coefficient multiplicateur de 2 ;

CONSIDERANT que la compensation forestière dont le bénéficiaire doit s'acquitter peut prendre la forme d'une indemnité financière d'un montant équivalent aux travaux de boisement compensateur ;

CONSIDERANT que le demandeur n'a pas souhaité procéder à un boisement compensateur d'une surface égale à 2 fois celle défrichée, mais qu'il s'engage à verser une compensation financière d'un montant équivalent ;

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires de la Sarthe ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er – autorisation de défrichement : La société CENOVIA CITES, dont le siège est : 41 rue de l'Este CS 51511 – 72 000 Le Mans, est autorisée à défricher 7800 m² de bois sur la commune de Le Mans, parcelle cadast section PY n°32 (pour partie), en vue de la réalisation d'une piste BMX.

ARTICLE 2 – mesures compensatoires : conformément aux dispositions de l'article L. 341-6 du code forestier qui dispose que toute autorisation de défrichement est subordonnée à des conditions, le bénéficiaire de l'autorisation de défrichement devra verser une indemnité financière au Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois d'un montant de 7392,84 € (sept mille trois cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-quatre centimes).

ARTICLE 3 – engagement : le bénéficiaire de l'autorisation de défrichement adressera un acte d'engagements, dûment renseigné et signé, dans un délai d'un an maximum à compter de la date de notification de l'autorisation. En l'absence d'acte d'engagements dans ce délai, l'indemnité financière mentionnée à l'article 2 sera mise en recouvrement dans les conditions prévues pour les créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine.

ARTICLE 4 – durée de validité : conformément aux dispositions de l'article L. 341-3 du code forestier, le droit de défricher pourra être exercé pendant une période de 5 ans à compter de la notification de la présente autorisation.

ARTICLE 5 – publication : la présente autorisation devra être affichée par le bénéficiaire au moins 15 jours avant le début des opérations de défrichement :

- à la mairie du territoire communal où se situe le défrichement et accompagnée d'un plan cadastral, pour une durée de 2 mois,
- sur le terrain de manière visible de l'extérieur et protégée des intempéries, pendant toute la durée des opérations de défrichement.

ARTICLE 6 – voies et délai de recours : dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du Code de la justice administrative :

– un recours gracieux, adressé à M. le Préfet de la Sarthe,
– un recours hiérarchique, adressé au ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours. Dans ce dernier cas, un recours contentieux peut être adressé au tribunal administratif de Nantes.

(Le tribunal administratif peut être saisi par l'intermédiaire de l'application informatique « télérecours citoyens » accessible sur le site internet : www.telerecours.fr. Cette voie de saisie est obligatoire pour les avocats et les communes de plus 3500 habitants).

ARTICLE 7 – exécution : le Secrétaire général de la préfecture de la Sarthe, le Directeur départemental des territoires et le Maire de Le Mans, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur.

Pour le Préfet de la Sarthe et par délégation,
Pour le Directeur Départemental des Territoires,
L'Adjoint au chef de service eau-environnement,

Jean-François HAUTTECOEUR

Expertise sur la présence de l'Hélianthème faux alysson en vue de la réalisation d'une piste BMX sur le site du vélodrome au Mans

CENOVIA CITES

Juillet 2019

VALLÉES DE LA SARTHE ET DU LOIR

CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir
La Bruère ● 72200 La Flèche
02 43 45 83 38 ● cpiesartheloir@wanadoo.fr www.cpie72.ouvaton.org

Sommaire

SOMMAIRE 2

TABLE DES ILLUSTRATIONS 3

1. CONTEXTE 4

2. PRESENTATION DE L'HELIANTHEME FAUX ALYSSON 5

2.1. Description 5

2.2. Habitat 5

2.3. Statut réglementaire 5

2.4. Répartition 6

2.5. Etat des connaissances sur le site du Vélodrome du Mans 6

3. INVENTAIRE DE L'HELIANTHEME FAUX ALYSSON SUR VELODROME 8

3.1. Méthodologie 8

3.2. Résultats 8

3.3. Analyse des impacts du projet 10
3.3.1. Caractéristiques du projet 10
3.3.2. Impacts lies a la phase exploitation 11
3.3.3. Impacts liés à la phase travaux 11

4. MESURES DE PROTECTION ET DE GESTION DES STATIONS 13

4.1. Mesures d'évitement 13
4.1.1. Evitement des stations d'Hélianthème faux alysson en phase chantier 13
4.1.2. Proposition de balisage des zones nécessitant une mise en défens 13

4.2. Mesures de réduction 14
4.2.1. Adaptation de la période de travaux 14
4.2.2. Prévention et lutte contre les espèces exotiques envahissantes 14

4.3. Suivi des mesures d'atténuation par un coordinateur environnemental 15

4.4. Impacts résiduels du projet pour l'Hélianthème faux Alysson 15

4.5. Mesures d'accompagnement 16
4.5.1. Suivi de l'Hélianthème faux-alysson sur la parcelle 16
4.5.2. Mesures de protection physique définitive 16
4.5.3. Mesures de gestion des stations à moyen / long terme 16

BIBLIOGRAPHIE 18

Table des illustrations

Figure 1: Vue aérienne de la parcelle PY32 du vélodrome du Mans (Geoportail) 4
Figure 2: Carte de répartition actuelle en France métropolitaine (INPN) 6
Figure 3: Carte de l'atlas de la flore sauvage du département de la Sarthe (Hunault G. et Moret J. 2009) 6
Figure 4: Localisation de l'espèce sur l'enveloppe « Le stade vélodrome » (Biotope, 2016) 7
Figure 5: Pieds d'Hélianthème faux alysson en bordure de voirie et en sous-bois 8
Figure 6: Stations d'Hélianthème faux alysson sur le site du vélodrome 9
Figure 7: Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) présent en bordure de voirie et sur le pourtour de la piste 10
Figure 8: Exemple d'aménagement de la piste BMX (CENOVIA CITES) 11
Figure 9: Emprise potentielle du projet évitant les stations d'Hélianthème faux alysson 12
Figure 10: Rubalise, cônes et balisage de chantier 13
Figure 11: Ganivelles en milieu forestier au Mans (CPIE VSL, CENOVIA) 16

1. Contexte

Suite à l'identification en 2016 par BIOTOPE d'une espèce protégée, *Cistus lasianthus subsp. alyssoides* (Lam.) Demoly, 2006, sur le site du vélodrome du Mans devant faire l'objet de la mise en œuvre d'une piste de BMX prochainement, CENOVIA CITES a missionné le CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir (CPIE VSL) pour évaluer l'importance de la population sur le site. Le terrain a été réalisé par Antoine Body (CPIE VSL) le 21 juin 2019. Le présent rapport comprend le résultat de l'inventaire exhaustif de l'Hélianthème Faux Alysson sur la parcelle PY32. Les impacts éventuels sur l'espèce des travaux envisagés sont décrits, et des solutions pour éviter la destruction de l'Hélianthème sur le site sont proposées.

Figure 1: Vue aérienne de la parcelle PY32 du vélodrome du Mans (Geoportail)

2. Présentation de l'Hélianthème faux alysson

2.1. Description

Les landes qui colonisent les sables arides des terrasses alluviales du sud du Mans constitue l'une des originalités de la végétation sarthoise. Elles se caractérisent par la présence d'espèces de la famille des Cistacées tels l'Hélianthème taché (*Tuberaria guttata* (L.) Fourr., 1868) et surtout l'Hélianthème faux alysson (*Cistus lasianthus subsp. alyssoides* (Lam.) Demoly, 2006).

Ce dernier est un arbrisseau de 15 à 100 cm de hauteur, formant des buissons compacts, à port souvent étalé ; rameaux grêles, pubescents ; feuilles opposées, planes ou rarement ondulées-crispées, velues sur la face supérieure, blanchâtres sur la face inférieure, ovales oblongues ; jeunes feuilles recouvertes d'un duvet. Les Fleurs sont jaunes, de 3 à 4 cm de diamètre regroupées par 2 à 5 au sommet des rameaux, à l'extrémité de pédoncules fructifères dressés ; sépales au nombre de 3, velus, ovales et terminés en pointe ; pétales jaunes jamais maculés de taches pourpres mais parfois bordés de rouge orangé ; style non développé. Le fruit est une capsule ovoïde-trigone pubescente à nombreuses graines. La période de floraison de la plante s'étend d'avril à juin.

2.2. Habitat

Mélangée aux Bruyères, cette espèce se trouve préférentiellement dans des landes sèches, sur sol sableux sec à aride. Au Sud du Mans, certaines pelouses sablonneuses arides, établies sur des formations alluvionnaires et (ou) des sables cénomaniens, évoluent en landes xérothermophiles, d'affinité méridionale, favorables à l'espèce. Toutefois, elle montre une certaine tolérance dans la nature de ses habitats et il n'est pas rare de trouver des stations sur les bas-côtés et les talus routiers du sud de la communauté mancelle (Changé, Arnage, Ruaudin, Mulsanne…)
Les landes qui l'abritent ont beaucoup souffert depuis des dizaines d'années. L'Hélianthème semble cependant s'adapter à ces divers remaniements en se réfugiant au sein d'habitats de substitution : pinèdes, jardins particuliers, lotissements, talus, accotements, etc. sur des zones toutefois anthropisées et de plus en plus exiguës.

2.3. Statut réglementaire

Taxon protégé selon l'Arrêté interministériel du 25 janvier 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Pays-de-la-Loire complétant la liste nationale (Article 1).
L'Hélianthème faux alysson (*Cistus lasianthus subsp. alyssoides* (Lam.) Demoly, 2006) figure également sur la liste rouge régionale de la flore vasculaire des Pays de la Loire où il est considéré comme vulnérable, et sur la liste de la flore déterminante des ZNIEFF des Pays de la Loire.

2.4. Répartition

De distribution euatlantique, l'Hélianthème faux alysson possède en France une aire de surface assez réduite et fragmentée. Recouvrant essentiellement le Pays Basque et les Landes de Gascogne, celle-ci se disjoint en plusieurs îlots septentrionaux, tels la Sologne et la région mancelle (Hunault G. et Moret J. 2009).

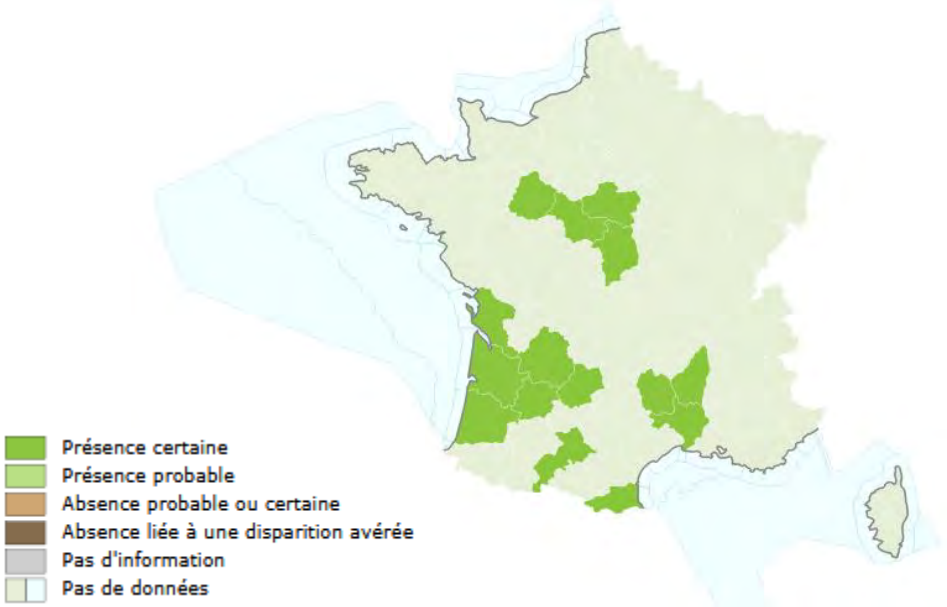


Figure 2: Carte de répartition actuelle en France métropolitaine (INPN)

Cette population Sarthoise est très localisée et elle constitue un îlot complètement disjoint de l'aire principale de la plante, les stations les plus proches se trouvant en Sologne, d'où son statut de plante protégée en Région Pays de la Loire.

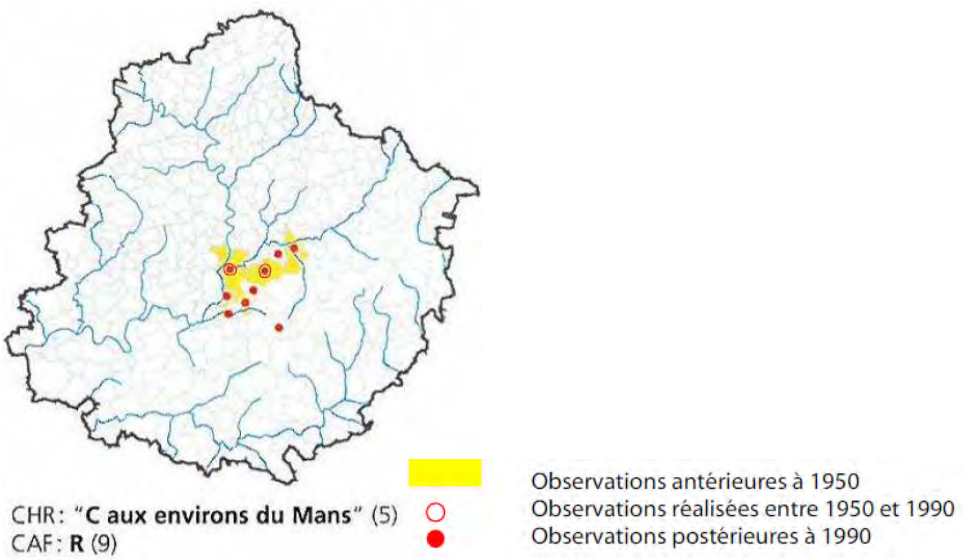


Figure 3: Carte de l'atlas de la flore sauvage du département de la Sarthe (Hunault G. et Moret J. 2009)

2.5. Etat des connaissances sur le site du Vélodrome du Mans

Lors de l'inventaire de l'Hélianthème faux alysson sur le sud de l'agglomération mancelle (Biotope, 2016), plusieurs stations de l'espèce ont été identifiées sur l'enveloppe.

Cet inventaire révèle la présence de l'espèce à plusieurs points en périphérie de la parcelle du vélodrome. Les stations ci-dessous se trouvent sous des plantations de résineux et sont menacées par l'ombrage trop important apporté par la plantation arborée. Le rapport évalue un état général mauvais avec un risque de régression/disparition spontanée de la station (absence d'entretien adapté).

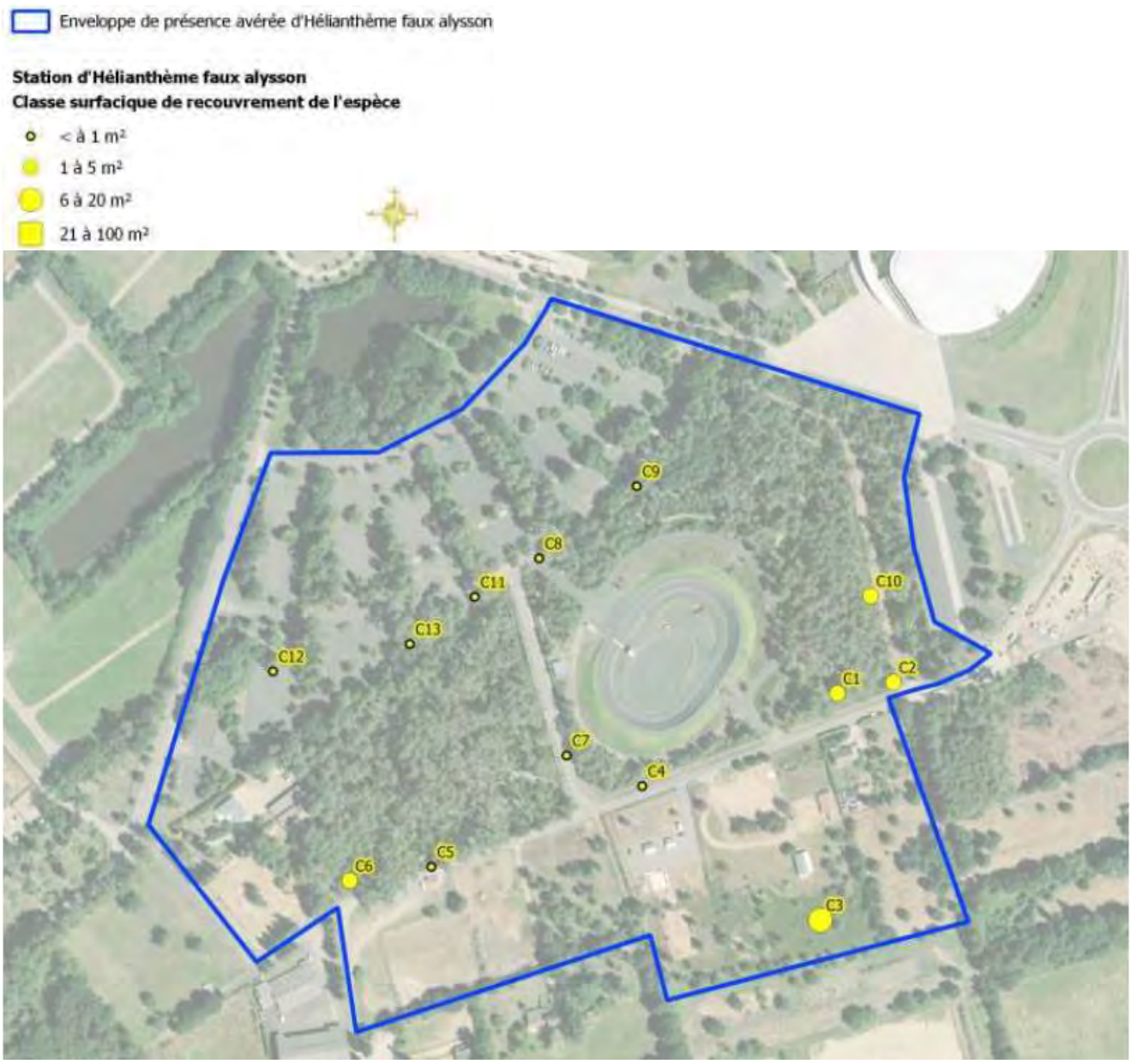


Figure 4: Localisation de l'espèce sur l'enveloppe « Le stade vélodrome » (Biotope, 2016)

3. Inventaire de l'Hélianthème faux alysson sur vélodrome

3.1. Méthodologie

Il s'agit de compter le nombre de pieds de l'Hélianthème Faux Alysson sur la parcelle de projet lors de la période de floraison. L'espèce a été recherchée lors de parcours pédestres, dans la parcelle de prospection mais également aux abords de cette dernière. Au regard du caractère isolé de la plupart des stations (généralement seulement quelques pieds), il a été préféré la géolocalisation ponctuelle systématique des stations, quelle que soit leur taille, à l'aide d'un GPS.

La journée d'expertise de terrain a été réalisée le 21 juin, la détectabilité visuelle de l'espèce à cette période étant optimale (période de floraison).

3.2. Résultats

Plusieurs stations d'Hélianthème Faux Alysson ont été mises en évidence (cf. figure ci-dessous).
On constate que l'espèce est présente sur trois grands ensembles de la parcelle, au Nord, Nord-Ouest et Sud-Est, totalisant 379 pieds sur 55 stations.

Toutes les stations se trouvent en sous-bois du boisement de Pins, en mélange avec des Bouleaux, Acacias, Chênes et Châtaigniers. Lorsque la canopée est suffisamment éparse, des peuplements dominés par la lande se développent, avec un recouvrement relativement important d'espèces de lande sèche dominées par la Callune (*Calluna vulgaris*), ainsi que quelques pieds de Bruyère cendrée (*Erica cinerea*) et la Cuscute du Thym (*Cuscuta epithymum*). L'Hélianthème Faux Alysson s'exprime en général dans les secteurs les plus ensoleillés, dans des trouées ou en lisière, en bordure de voirie. Sur les zones de pelouses sèches entretenues, l'Hélianthème Faux Alysson laisse sa place à l'Hélianthème à gouttes.

Figure 5: Pieds d'Hélianthème faux alysson en bordure de voirie et en sous-bois

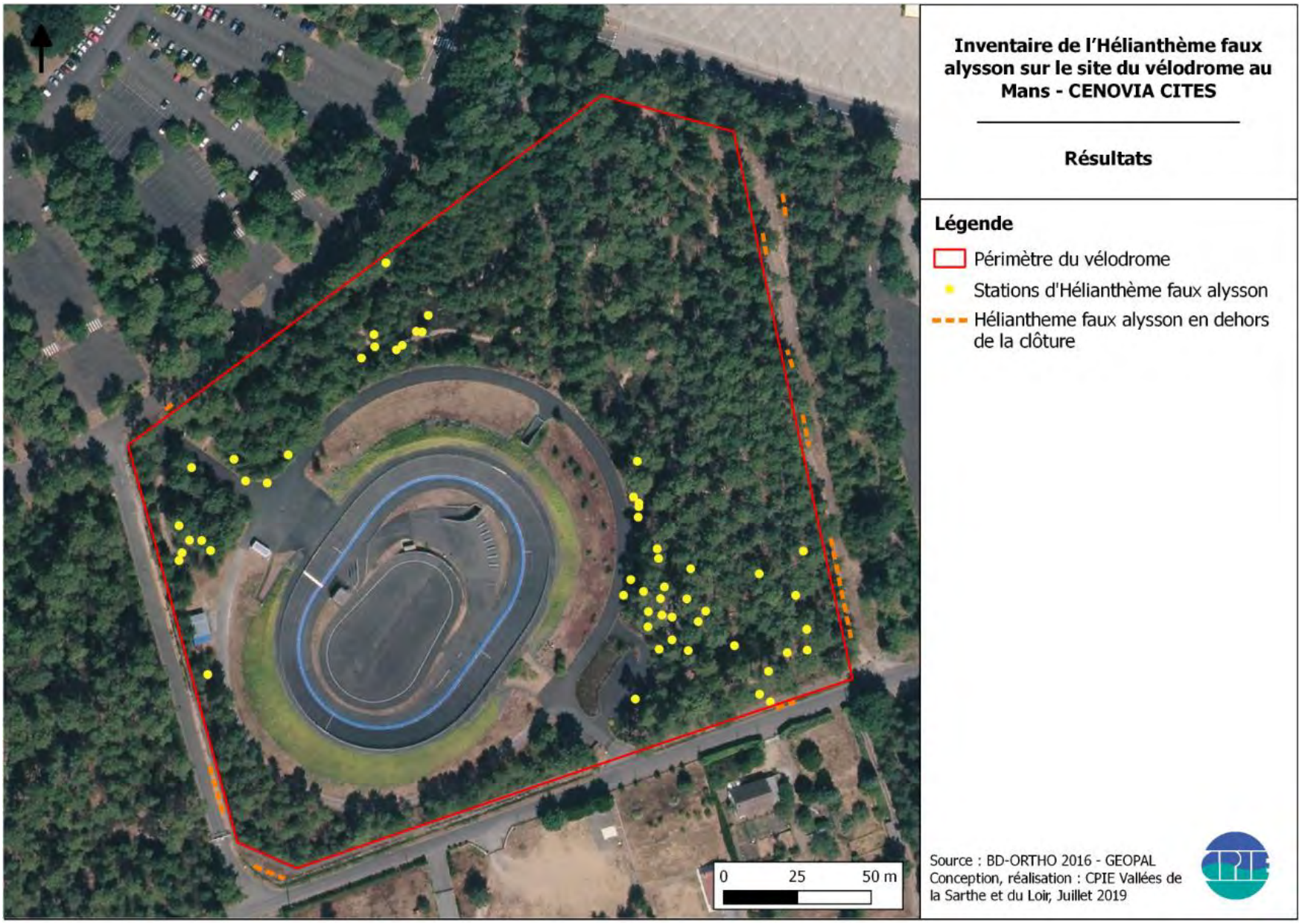


Figure 6: Stations d'Hélianthème faux alysson sur le site du vélodrome

Aucune autre espèce floristique protégée n'a été observée sur le site. En revanche, en plus de quelques espèces végétales ornementales non spontanées comme le Yucca et le Lis blanc, deux plantes exotiques envahissantes sont présentes sur le site :

- Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), plante originaire d'Amérique de Nord pouvant atteindre 2,5 m de haut, occupant les milieux perturbés, particulièrement sur sols acides et sableux : coupes forestières, friches, bords de route, chantiers, jardins… Sur le site, on l'observe régulièrement sur les parterres autour de la piste et le long des voiries.
- Le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), arbre originaire d'Amérique de Nord pouvant atteindre 25 m de haut occupant les milieux ouverts perturbés (bord de routes, voies ferrées, décombres), les milieux alluviaux (pelouses sableuses et friches) et les milieux forestiers (coupes forestières, forêts alluviales dégradées). Sur le site, il est disséminé dans la plantation de Pins.

Figure 7: Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) présent en bordure de voirie et sur le pourtour de la piste

3.3. Analyse des impacts du projet

3.3.1. Caractéristiques du projet

Il s'agit de créer une piste de BMX extérieure de niveau 1 - compétitions nationales. La piste de BMX est un circuit fermé constitué d'une butte de départ permettant aux pilotes de prendre de la vitesse avant d'affronter, dans une configuration classique, 4 lignes constituées d'obstacles et 3 virages. La longueur totale d'une piste oscille entre 270 et 400 m. **Le projet porte sur la réalisation d'une piste BMX d'une surface de 7.800 m² environ.**

Les besoins prévisionnels exprimés sont les suivants :

- Longueur de la piste de 370-400 m
- Surface d'aménagement de 60 x 130 m
- Largeur de la zone périphérique libre de tout obstacle de 2m
- Chemin de ronde sur l'arrête périphérique des virages de 50 cm de large minimum

L'aménagement ci-dessous est un exemple correspondant au besoin. Il est à noter qu'il n'est pas nécessaire de prévoir une double circulation dans les deux lignes droites centrales.

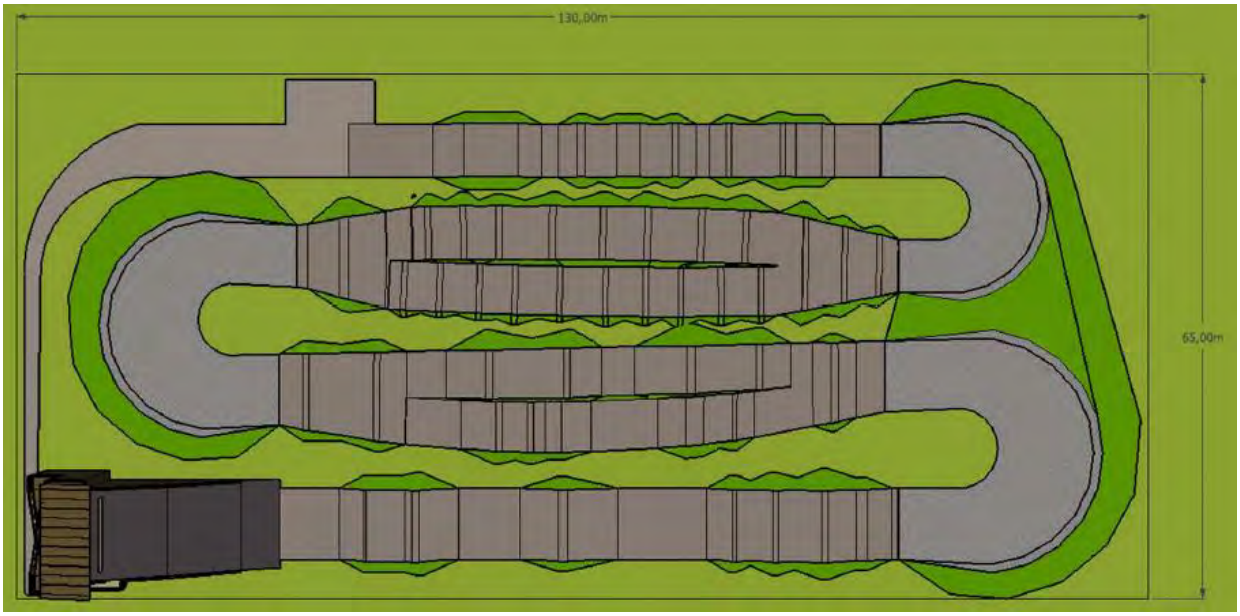


Figure 8: Exemple d'aménagement de la piste BMX (CENOVIA CITES)

3.3.2. Impacts lies a la phase exploitation

L'aménagement de la piste de BMX dans le secteur à l'est du vélodrome aura lieu dans la plantation de Pins. Malgré la présence de l'Hélianthème Faux Alysson en sous-bois, le couvert de Pins ne permet pas l'extension des stations et constitue à moyen terme une menace pour l'espèce sans gestion adaptée. Le déboisement n'engendrera donc pas une destruction de l'habitat de l'espèce.

Au vu de l'enjeu porté par le territoire du sud du Mans pour cette espèce, l'aménageur s'engage à cantonner la création de pistes dans le secteur où aucun pied d'Hélianthème Faux Alysson n'a été observé, en raison de la maturité du boisement provocant un ombrage important inadapté à l'implantation de l'espèce.
L'aménageur dispose alors d'une surface maximale d'environ 10 500 m² pour y réaliser une piste estimée à 7 800 m² (figure suivante). **Le projet ne provoquera donc pas de destruction de pieds d'Hélianthème Faux Alysson.**

3.3.3. Impacts liés à la phase travaux

Cette partie a pour objectifs d'évaluer les impacts directs (destruction ou altération de spécimens et des habitats d'espèces) et indirects (pollutions diverses, perturbation du milieu favorisant la dynamique d'espèces invasives) induits par le projet sur l'Hélianthème Faux Alysson

L'impact des travaux n'est pas limité à la seule emprise des pistes. Les matériaux extraits devront être stockés provisoirement avant d'être remaniés, et les zones de stockage à proximité immédiate sont susceptibles d'héberger des pieds d'Hélianthème Faux Alysson. Un risque de développement d'espèces végétales envahissantes liées à l'apport de remblais et terres souillés par des graines ou des rhizomes sera à prendre en compte.
Les risques de destruction sont liés aux dépôts de matériaux de chantier et aux passages d'engins. Des mesures d'évitement et de réduction doivent être recherchées pour diminuer les impacts du projet sur l'espèce.
La présence d'engins et le bruit généré par le chantier induiront un dérangement pour la faune fréquentant le site (dérangements et nuisances sonores). Le dégagement des emprises et les opérations de terrassements induiront des déplacements d'espèces animales vers d'autres milieux environnants, plus favorables.

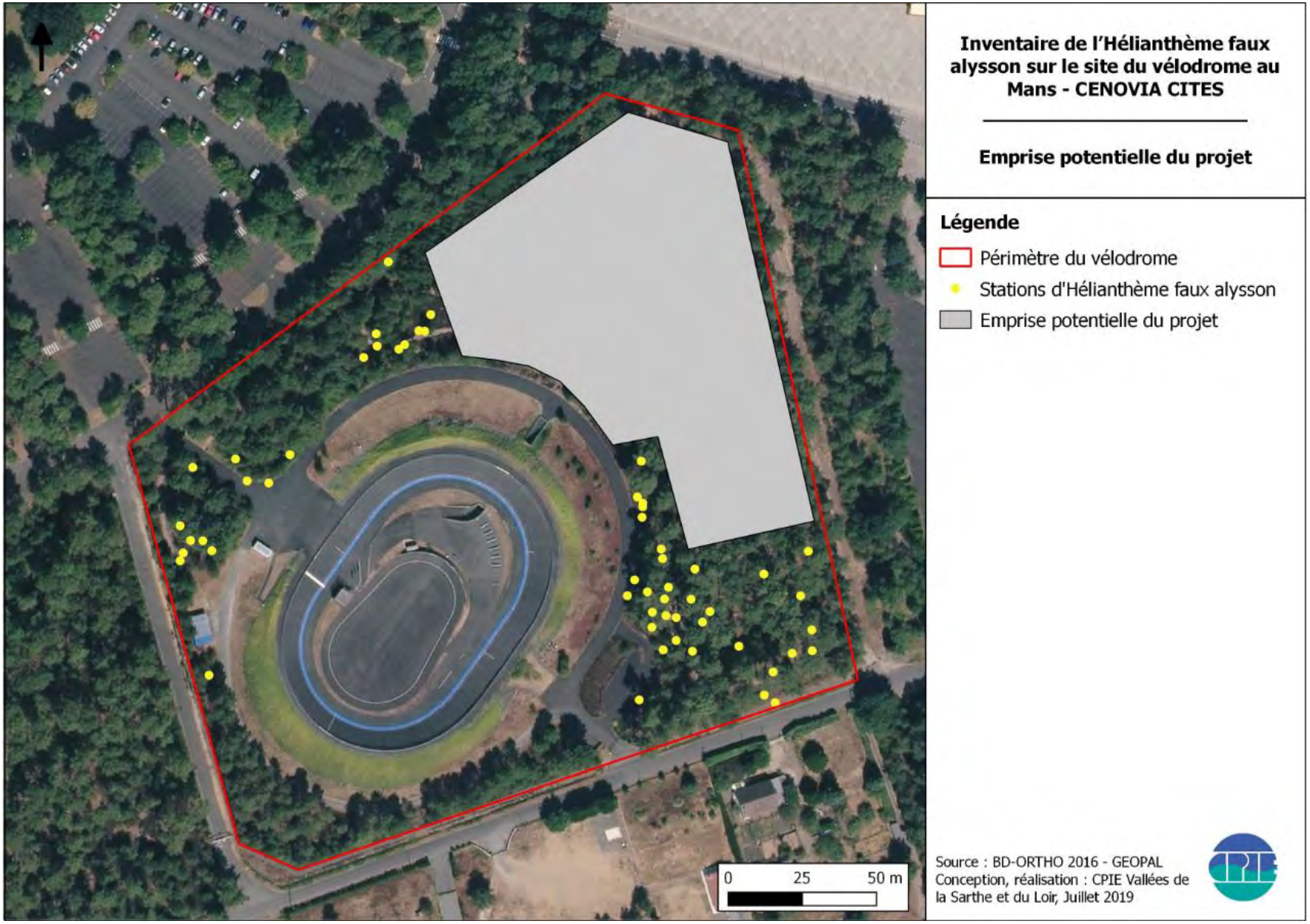


Figure 9: Emprise potentielle du projet évitant les stations d'Hélianthème faux alysson

4. Mesures de protection et de gestion des stations

Afin de supprimer ou réduire les impacts du projet sur l'Hélianthème faux alysson, les mesures d'atténuation adoptées en phase conception permettent l'évitement complet des stations de l'espèce sur le site du vélodrome du Mans.

Au regard de ces éléments, aucune mesure d'évitement du positionnement et de la surface des pistes n'a été retenue. En revanche, plusieurs mesures d'évitement et de réduction des impacts en phase chantier sont envisagées ci-après.

4.1. Mesures d'évitement

4.1.1. Evitement des stations d'Hélianthème faux alysson en phase chantier

En plus de l'emprise du projet, les stations d'Hélianthème faux alysson seront exclues des zones utilisées au cours du chantier qu'elles soient de travaux, de stockages de matériaux, mais également de tout passage d'engins de chantier.

4.1.2. Proposition de balisage des zones nécessitant une mise en défens

Mise en place d'un balisage simple afin de limiter les impacts liés au chantier sur des zones nécessitant une mise en défens à proximité : les stations à Hélianthème faux alysson géolocalisées lors de l'inventaire.
Les zones nécessitant une mise en défens seront balisées à l'aide d'une rubalise à hauteur d'homme. La rubalise sera fixée soit à la végétation, soit fixés à des piqués en bois plantés au sol. L'utilisation de cônes de chantier autour des zones concernées peut également être utilisée.

Figure 10: Rubalise, cônes et balisage de chantier

Au cours du chantier le coordinateur environnemental veillera au maintien des balisages et à son renouvellement si nécessaire (cf. partie 4.3.).

4.2. Mesures de réduction

Le maître d'ouvrage devra assurer le suivi des dispositions présentées dans ce dossier et contrôler la mise en œuvre des mesures concernant le respect de l'environnement et particulièrement de la faune et la flore.
La ville du Mans désignera un écologue pour une mission de suivi environnemental du chantier.

4.2.1. Adaptation de la période de travaux

La période d'intervention sera adaptée au cycle biologique de l'Hélianthème faux alysson, dont la période de floraison s'étend d'avril à juin.
Les travaux devront éviter la période printanière et estivale, de mars à septembre. Cette mesure de réduction sera très profitable pour l'ensemble de la faune présente sur le site : elle évitera la destruction et la perturbation d'espèces faunistiques au plein pic de reproduction de la plupart des espèces animales. Ces périodes correspondent globalement à la phénologie d'une majorité de taxons faunistiques.

4.2.2. Prévention et lutte contre les espèces exotiques envahissantes

L'inventaire a mis en évidence la présence de deux espèces invasives sur le site, le Raisin d'Amérique et le Robinier faux-acacia. Un plan de prévention et de lutte contre ces espèces sera mis en œuvre au droit du site. Ce plan s'articule autour de trois volets:

- Volet prévention : prise en compte du risque d'introduction d'espèces exotiques envahissantes;
- Volet contrôle : suivi spatial et temporel de l'apparition et du développement d'espèces exotiques envahissantes;
- Volet gestion : mise en œuvre de techniques pour limiter voire éradiquer le développement d'espèces exotiques envahissantes.

Le coordinateur environnemental sera référent au cas par cas sur les modalités d'action pour ces plantes (cf. partie 4.3.).

Prévention :
Les démarches de prévention classiques consistent à empêcher ou limiter l'introduction d'espèces exotiques envahissantes sur un site. Trois facteurs sont particulièrement favorables à l'installation et à la dissémination des espèces exotiques envahissantes : la mise à nu de surfaces de sol, le transport de fragments de plantes par les engins de chantier, l'importation et l'exportation de terre.

- Traitement des déchets verts sur place (incinération), évitement des engins qui dispersent les fragments de végétaux (type épareuse, gyrobroyeur), nettoyage des engins sur site, revégétalisation des terres remaniées par une plantation d'espèces locales, etc.

Contrôles :
L'objectif principal de ces contrôles est de suivre l'apparition et le développement des espèces exotiques envahissantes dans le temps et dans l'espace. Au cours de cette étape, toutes les informations utiles pour la gestion des espèces observées seront rassemblées.
La prise en compte des espèces exotiques envahissantes devra intervenir dès la phase de défrichement / décapage et se poursuivre tout au long de la période d'activité du site. Si une espèce invasive est observée, un certain nombre d'informations devront être relevées et consignées dans une fiche de saisie. Les principales informations à recueillir sont : date, nom de l'espèce, stade phénologique, abondance, localisation.

- Contrôle pendant deux ans de l'apparition éventuelle de plantes exotiques envahissantes.

Gestion :
Les modalités d'intervention sont propres à chaque espèce ou groupe d'espèces en fonction de leur écologie. Lors des contrôles, les espèces exotiques envahissantes pourront faire l'objet d'une récolte

manuelle ou mécanique. Il est à noter que le contrôle chimique est à exclure, notamment sur sol sableux qui permet une diffusion plus rapide des polluants.

- En cas d'envahissement, le Raisin d'Amérique peut être contrôlé en intervenant avant la formation des fruits (fin juin-début juillet), soit pour retarder son développement par la fauche et le gyrobroyage, soit directement par arrachage manuel avec extraction de la racine. La fauche et le gyrobroyage permettent de différer l'arrachage des racines, seule méthode permettant d'éliminer définitivement les individus. Ces opérations pourront être complétées par un arrachage des semis en septembre. Son éradication nécessite un arrachage annuel jusqu'à épuisement de la banque de graines. Sur sol sableux, il est recommandé de mettre en place un suivi des opérations de régénération, afin de pouvoir planifier des opérations de contrôle et ne pas réalimenter la banque de graines.

4.3. Suivi des mesures d'atténuation par un coordinateur environnemental

Le maître d'ouvrage devra assurer le suivi des dispositions présentées dans ce dossier et contrôler la mise en œuvre des mesures concernant le respect de l'environnement et particulièrement de la faune et la flore. Il désignera un écologue pour cette mission de suivi environnemental du chantier.

Afin de minimiser les incidences du projet sur l'espèce, un plan du suivi du chantier devra intégrer le contrôle sur le terrain de la mise en place des mesures d'atténuation. La présence d'une structure compétente en écologie et protection des milieux naturels est importante pour la bonne mise en œuvre d'étapes clé de la démarche :

- la présentation du cadre environnemental général de l'aire du projet ;
- la validation de la méthodologie de réalisation des aménagements destinés à la protection de l'Hélianthème faux alysson ;
- la validation des aménagements réalisés destinés à la protection de l'Hélianthème faux alysson;
- la validation du Plan d'assurance environnement du titulaire des travaux ;
- la validation de la localisation des installations de chantier et des zones de stockage ;
- la validation du balisage autour des zones sensibles situées à proximité des zones de travaux; ainsi que leur maintien et leur renouvellement au cours de la durée des travaux ;
- la validation du plan de prévention et de lutte contre les espèces exotiques envahissantes

4.4. Impacts résiduels du projet pour l'Hélianthème faux Alysson

Les impacts résiduels sont relativement difficiles à appréhender. Etant prévu que le projet détruise des espaces boisés, il peut également être favorable à l'Hélianthème faux-alysson en ouvrant le milieu et en remettant à jour une terre végétale chargée des graines de cette espèce. Ainsi il n'est pas exclu de voir apparaître de nouvelles stations d'Hélianthème faux-alysson spontanément en dehors des stations actuelles.

4.5. Mesures d'accompagnement

4.5.1. Suivi de l'Hélianthème faux-alysson sur la parcelle

Afin d'évaluer l'efficacité des mesures préconisées, un suivi des populations d'Hélianthème faux-alysson sera réalisé.
Les stations d'Hélianthème faux-alysson feront l'objet d'un suivi quantitatif tous les deux ans. Le nombre d'individus sera estimé. Toute menace ou évolution du milieu au droit et proche de la station sera rapportée.

4.5.2. Mesures de protection physique définitive

L'impact potentiel de la fréquentation humaine sur les stations à Hélianthème faux alysson motive une canalisation de la fréquentation dans la nature. En effet, cette fréquentation peut entrainer une destruction des pieds par piétinement ou cueillette.
L'essentiel des stations est situé en zone boisée, à l'écart des voies de circulation. Il ne nous semble pas judicieux d'attirer le regard des passants par la mise en place d'une clôture. Concernant les stations situées en bordure de voies, elles pourront être délimitées par des ganivelles (illustration page suivante).

Figure 11: Ganivelles en milieu forestier au Mans (CPIE VSL, CENOVIA)

4.5.3. Mesures de gestion des stations à moyen / long terme

Les actions suivantes seront à adapter en fonction de l'évolution des populations d'Hélianthème faux-alysson et de la dynamique de la végétation pouvant entrer en concurrence. Elles nécessitent une information auprès des agents d'entretien et un suivi par un écologue.

- Broyage "haut" de la végétation herbacée (genêt, callune, ronces) à l'automne (octobre-novembre) autour des stations conservées, avec exportation des produits de coupe. Régler la coupe à 15 cm à partir du sol permet de favoriser le développement des bruyères. Attention à ne pas débroussailler les pieds d'Hélianthème faux alysson.

- Vigilance sur les ronciers rampants à sectionner à leur base
- Elimination (arrachage du système racinaire) des espèces végétales exotiques
- Export des déchets ménagers/domestiques (nettoyage)
- Eclaircies ciblées au sein de la zone boisée afin de permettre l'expansion des stations actuelles par un meilleur ensoleillement au sol (abattage de quelques arbres et arbustes),

Bibliographie

BIOTOPE (2016). *Inventaire des stations d'Hélianthème faux alysson au sud de l'agglomération mancelle (Allonnes, Arnage, Mulsanne, Ruaudin, et Sud du Mans)*. Le Mans Métropole. 52 pages + annexes.

CBN des Pyrénées et de Midi-Pyrénées (2014). *Protocoles et méthodes pour la prévention et le contrôle des plantes exotiques envahissante*s. Syndicat mixte Conservatoire botanique pyrénéen, 9 p.

Des Abbayes H., et al. (1971). *Flore et végétation du Massif armoricain. I. Flore vasculaire.* Presses universitaires de Bretagne, 1226 p.

Hunault G., Moret J. (2003). *Atlas des plantes protégées de la Sarthe*, Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 363 pages.

Hunault G., Moret J. (2009). *Atlas de la flore sauvage du département de la Sarthe*. Biotope, Mèze (Collection Parthénope), Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 640 pages.

Lacroix P., Le Bail J., Dortel F., Geslin J., Hunault G., Vallet J. (2010). *Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en région Pays de la Loire*. Version 2. Conservatoire Botanique National de Brest.

Expertise sur la présence de l'Hélianthème faux alysson en vue de la réalisation d'une piste BMX sur le site du vélodrome au Mans

Compte-rendu de l'inventaire complémentaire et piquetage des pieds

CENOVIA CITES

Août 2020

VALLÉES DE LA SARTHE ET DU LOIR

CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir
La Bruère ● 72200 La Flèche
02 43 45 83 38 ● cpiesartheloir@wanadoo.fr www.cpie72.ouvaton.org

Sommaire

SOMMAIRE 2

TABLE DES ILLUSTRATIONS 2

1. CONTEXTE 3

2. INVENTAIRE COMPLEMENTAIRE DE L'HELIANTHEME FAUX ALYSSON 5

2.1. Méthodologie 5

2.2. Résultats 5

Table des illustrations

Figure 1: Résultats de l'inventaire de l'Hélianthème faux alysson sur la parcelle PY32 du vélodrome du Mans..3
Figure 2: Localisation des pieds l'Hélianthème faux alysson concernés par l'inventaire complémentaire de 2020.....4
Figure 3: Piquetage de pieds d'Hélianthème faux alysson.....5
Figure 4: Stations d'Hélianthème faux alysson marquées en 2020 6

1. Contexte

Suite à l'identification en 2016 par BIOTOPE d'une espèce protégée, *Cistus lasianthus subsp. alyssoides* (Lam.) Demoly, 2006, sur le site du vélodrome du Mans devant faire l'objet de la mise en œuvre d'une piste de BMX, CENOVIA CITES a missionné le CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir (CPIE VSL) pour évaluer l'importance de la population sur le site. Le terrain a été réalisé par Antoine Body (CPIE VSL) le 21 juin 2019 et a permis une cartographie de la présence de l'espèce sur la parcelle PY32.

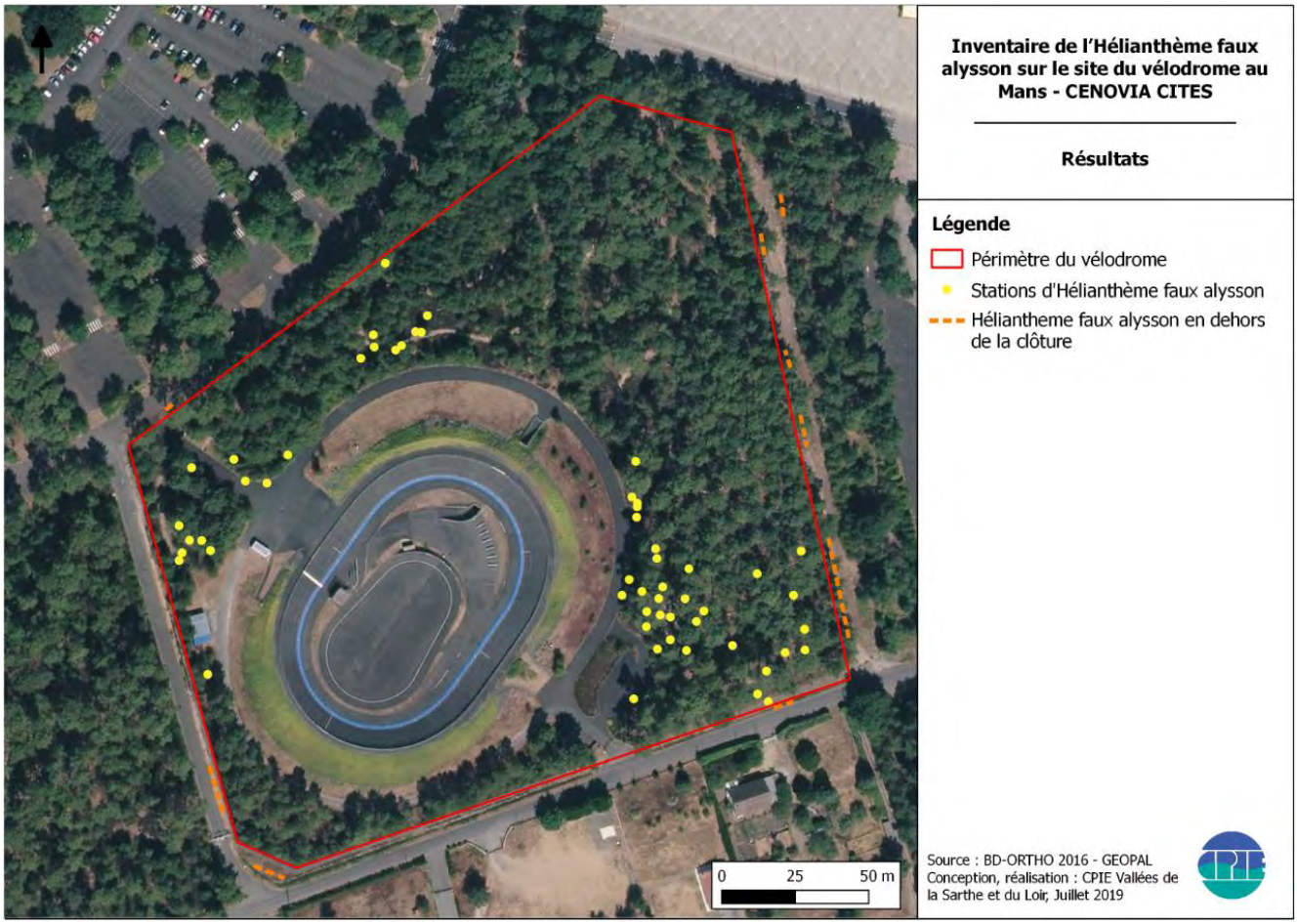


Figure 1: Résultats de l'inventaire de l'Hélianthème faux alysson sur la parcelle PY32 du vélodrome du Mans

Dans le rapport d'inventaire, des solutions pour éviter la destruction de l'Hélianthème sur le site ont été proposées. Suite à la mesure d'évitement proposée dans le rapport d'inventaire (4.1.2. Proposition de balisage des zones nécessitant une mise en défens), CENOVIA CITES a missionné le CPIE VSL pour effectuer un relevé complémentaire en 2020 sur la zone à Hélianthèmes la plus proche du projet de piste, et piqueter les pieds recensés afin de pouvoir les repérer en phase chantier. Ces stations revisitées sont celles au Nord de la piste actuelle du vélodrome (Figure page suivante).

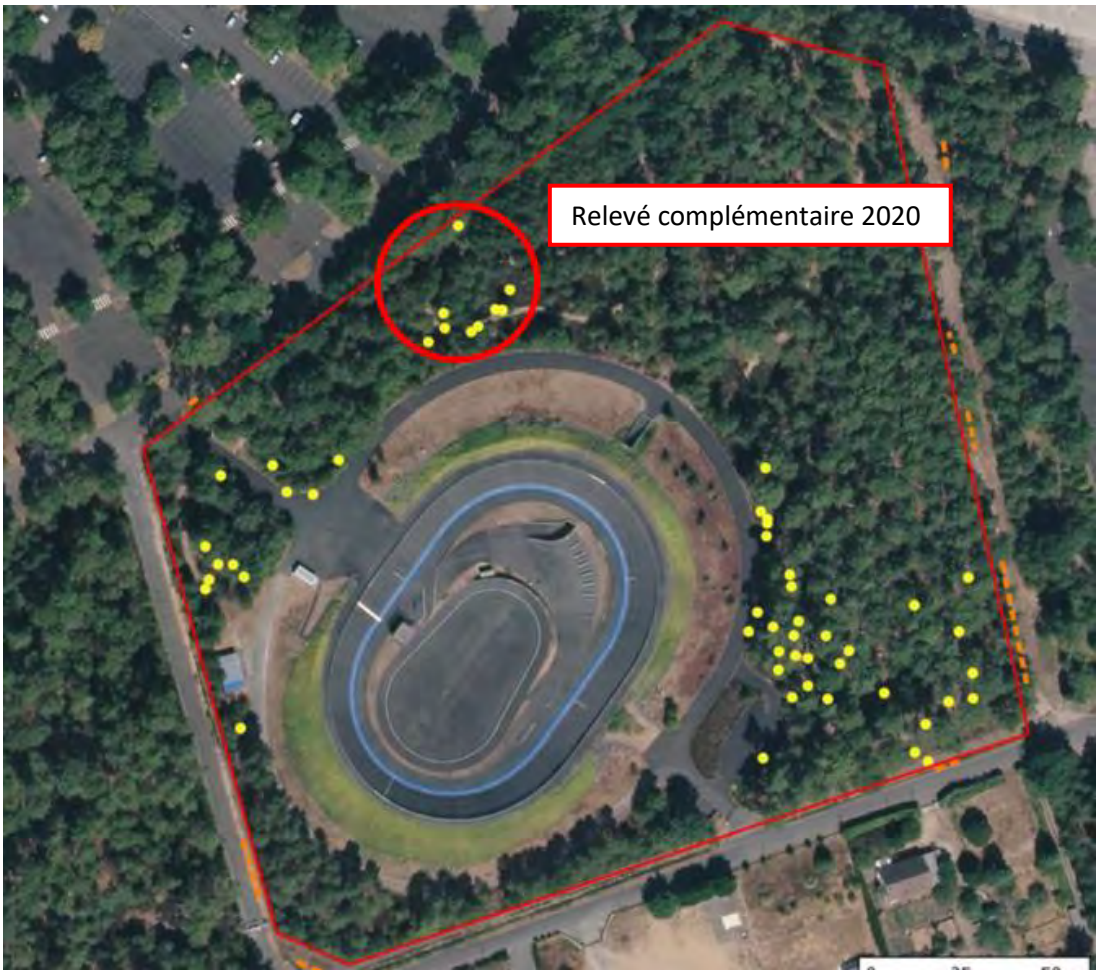


Figure 2: Localisation des pieds l'Hélianthème faux alysson concernés par l'inventaire complémentaire de 2020

2. Inventaire complémentaire de l'Hélianthème faux alysson

2.1. Méthodologie

Il s'agit de compter le nombre de pieds de l'Hélianthème Faux Alysson dans le secteur défini lors de la période de floraison. L'espèce a été recherchée lors de parcours pédestres, à proximité du projet de piste. Au regard du caractère isolé de la plupart des stations (généralement seulement quelques pieds), il a été préféré la géolocalisation ponctuelle systématique des stations, quelle que soit leur taille, à l'aide d'un GPS.

Chaque pied, ou groupement de pieds, a été marqué par un piquet en bois dont l'extrémité est peinte en orange fluo.

La journée d'expertise de terrain a été réalisée le 31 juillet, la détectabilité visuelle de l'espèce à cette période étant plus facile (fin de la période de floraison).

2.2. Résultats

Sur les 38 pieds recensés en 2019, seuls 15 ont été comptés en 2020. Chaque pied ou groupement de pieds a été marqué par des piquets peints en orange.

Figure 3: Piquetage de pieds d'Hélianthème faux alysson

Comme en 2019, l'Hélianthème Faux Alysson s'exprime en général dans les secteurs les plus ensoleillés, dans des trouées ou en lisière, en bordure de sentier. Les pieds marqués sont localisés page suivante.

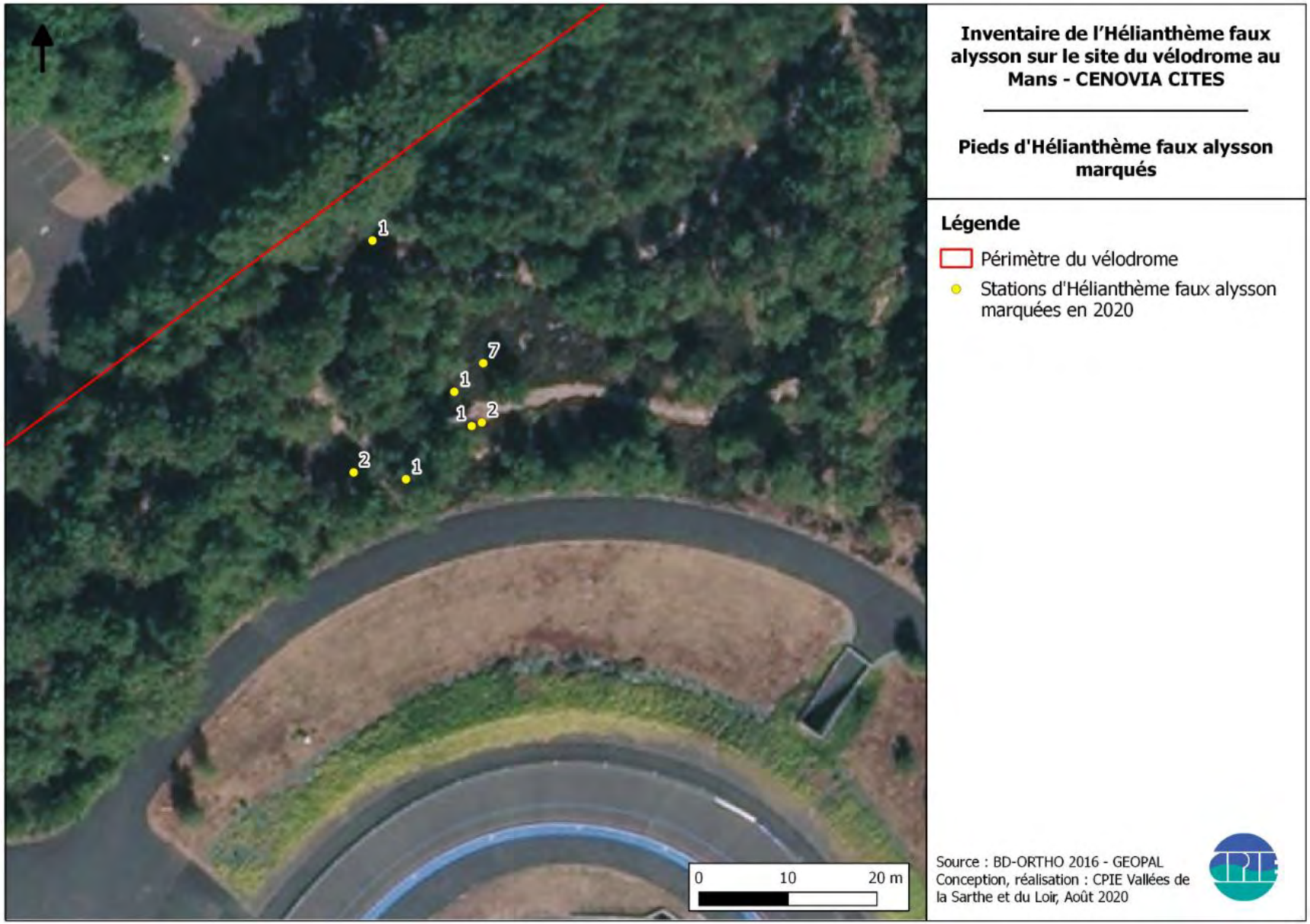


Figure 4: Stations d'Hélianthème faux alysson marquées en 2020

Le faible nombre de pieds comptés en 2020 comparativement à 2019 (15 plutôt que 38) sur ce secteur peut s'expliquer de plusieurs manières :

- Plusieurs pieds observés en 2019 étaient de jeunes pousses de quelques centimètres de hauteur. Une épaisse couche d'aiguilles de Pins a été constatée sur le sol cette année, certaines pousses ont pu être recouvertes, voire étouffées sous cet épais manteau.

- Deux stations de part et d'autre d'un sentier n'ont pas été revues. Elles ont pu subir une dégradation liée aux activités humaines sur le sentier (piétinement, cueillette, etc.).

- Enfin, des traces d'un incendie ont été observées à proximité de stations, mais ne semble pas avoir impacté l'espèce.

Le Mans Métropole
Communauté urbaine

Direction Générale des Services
Service des Assemblées
et de la Réglementation
FS/JL

Extrait du Registre des Délibérations

du Conseil Communautaire

====

SEANCE DU JEUDI 17 DECEMBRE 2020

L'an deux mille vingt, le jeudi dix-sept décembre à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 11 décembre 2020 sont réunis Forum du Centre des Expositions du Mans, 1 avenue du Parc des Expositions, sous la présidence de M. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE, M. C. LACOSTE, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. H. BOURGEOIS, M. O. RUCHAUD, Mme K. FOFANA, Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. GIFFARD, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, Mme S. RABAUD-PLU, M. C. MASSÉ, Mme E. SANS, M. T. COZIC, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. M. JUIGNÉ, Mme J. LAUGER, Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, M. J. MARCHAND, M. P. LEBOUCHER.

Absents et représentés : M. C. PETIT-LASSAY, M. S. CIGANA, Mme S. MOISY, M. O. BIENCOURT, Mme K. FOFANA, Mme F. GIFFARD, Mme O. MBODJ, Mme M. SIOPATHIS, M. C. POIRIER, M. P. DESMAZIERES, M. C. LORIOT, Mme K. MULLET, M. M. POLLEFOORT.

Votes par procuration :
M. C. PETIT-LASSAY a donné pouvoir à Mme C. POUPINEAU
M. S. CIGANA a donné pouvoir à Mme L. HAMONOU-BOIROUX
Mme S. MOISY a donné pouvoir à M. Y. CALIPPE après son départ
M. O. BIENCOURT a donné pouvoir à Mme M. KARAMANLI
Mme K. FOFANA a donné pouvoir à M. H. BOURGEOIS après son départ
Mme F. GIFFARD a donné pouvoir à Mme C. LEBATTEUX jusqu'à son arrivée
Mme O. MBODJ a donné pouvoir à Mme C. LEBATTEUX
Mme M. SIOPATHIS a donné pouvoir à M. D. LE BARS pendant son absence
M. C. POIRIER a donné pouvoir à Mme D. FLEURY
M. P. DESMAZIERES a donné pouvoir à Mme J. LAUGER
M. C. LORIOT a donné pouvoir à M. Y. GOULETTE
Mme K. MULLET a donné pouvoir à M. J. LE BOLU
M. M. POLLEFOORT a donné pouvoir à Mme I. LEBALLEUR

Mme Dominique RAVENEL remplit les fonctions de Secrétaire.
MM. G. CORDELET et Q. PORTIER ont constitué le bureau de vote pour les opérations de vote
Le Procès-verbal de la séance du 19 novembre est approuvé.
Les Membres ci-dessus désignés ont signé au Registre après délibération en séance.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 17 décembre 2020

34- LE MANS METROPOLE - Plan Local d'Urbanisme communautaire - Modification simplifiée n° 1
Bilan de la mise à disposition du public - Approbation

Direction du Développement Urbain - Urbanisme - Foncier

Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ
M. Christophe ROUILLON

Par délibération du 1er octobre 2020, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a autorisé l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

Cette modification a pour objet d'ajouter des mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines. Elle est liée à une erreur matérielle pour omission suite à une demande effectuée lors de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

Cette délibération définissait les modalités de mise à disposition du public de ce projet de modification simplifiée n°1 :
- dossier de modification simplifiée et registre pour consigner les observations, à disposition du public pendant 1 mois à la mairie de Coulaines et à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole,
- publication 8 jours avant le début de cette mise à disposition, d'un avis présentant les modalités dans :
    - deux journaux locaux diffusés dans le département,
    - à la mairie de Coulaines, à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole et sur les sites concernés par la modification,
    - sur les sites internet de Le Mans Métropole et de la commune de Coulaines.

DEROULEMENT ET BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Les modalités

L'avis sur les modalités de mise à disposition du public a été publié dans le Maine Libre Sarthe et Ouest France Sarthe le 5 octobre 2020. Il a également été affiché en mairie de Coulaines, à l'Hôtel de Ville du Mans et sur site à la même date. Enfin, il a été diffusé sur les sites internet de Le Mans Métropole et de la commune de Coulaines.

Le dossier de modification simplifiée a été mis à disposition du public du 13 octobre 2020 au 13 novembre 2020 à la mairie de Coulaines, à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, ainsi que sur les sites internet de Le Mans Métropole et de la commune de Coulaines. Il a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

Les remarques

Par décision n°2020DKPDL44/PDL-2020-4771 du 17 août 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire qui a été saisie dans le cadre d'un examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre cette modification simplifiée à évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU communautaire a été notifié aux Personnes Publiques Associées suivantes : la Préfecture de la Sarthe, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Commerces et de l'Industrie, la Chambre des Métiers, la Région Pays de la Loire, le Pays du Mans, le Département de la Sarthe. Cette notification n'a donné suite à aucune remarque de leur part.

Un registre a été mis à disposition en mairie de Coulaines et à l'Hôtel de Ville du Mans. Le public avait également possibilité de formuler ses remarques par courrier au siège de Le Mans Métropole ou par mail à l'adresse urbanisme.enquetepublique@lemans.fr

Trois personnes ont formulé des observations durant cette procédure. Ces observations ont porté de manière générale sur l'entretien et l'arrachage des haies protégées. Elles relèvent davantage de la gestion et des actions d'information que des dispositions du PLU communautaire. Elles ne concernent pas directement la présente modification simplifiée.

Une remarque a porté plus spécifiquement sur la protection des haies le long du chemin de la Pie. Il a été demandé si la protection concernait les haies de chaque côté ou d'un seul côté, le long de ce chemin où une partie des haies a disparu, bien que protégée à l'origine dans le PLU de Coulaines.

Aucune opposition au projet de modification simplifiée n'a été manifestée.

L'ADAPTATION DU PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU Communautaire consiste à compléter des mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines.

La mise à disposition du dossier de modification au public a fait ressortir un besoin de clarification de l'objet de la protection sur le chemin de la Pie. Lorsqu'un linéaire de haie protégée suit le tracé d'un chemin, la protection concerne, si elles existent, les haies situées de part et d'autre du chemin. Dans le cas particulier du chemin de la Pie, considérant la disparition de la haie protégée, il est proposé de rajouter sur le plan de zonage un tracé sur le linéaire qui a été supprimé, de manière à confirmer l'objectif de protection lorsque la haie sera reconstituée.

En conséquence, considérant que les conditions de mise à disposition du public ont été remplies, que, suite à une remarque, des compléments ont été apportés au plan de zonage sur le secteur du chemin de la Pie et qu'aucune opposition au projet de modification n'a été manifestée, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir approuver la modification simplifiée n°1 du PLU communautaire de Le Mans Métropole se rapportant à la présente délibération.

Conformément au Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole et en mairie de Coulaines pendant 1 mois. Mention de cet affichage sera également insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de modification simplifié pourra être consulté au service Urbanisme-Foncier de Le Mans Métropole, 16 avenue François Mitterrand 72000 LE MANS.

Annexes :
- Notice de modification simplifiée n°1 du PLU Communautaire
- PLU Communautaire – Pièce n°12.6 - Plan de zonage de Coulaines modifié

ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : lmc1DEL202937H1

Affichage le 18 décembre 2020

Délibération exécutoire le 18 décembre 2020

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

▶ Notice de présentation

PLU Communautaire	Approuvé le
Élaboration du PLU	30 janvier 2020
Mise à jour n° 1 – intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2020

Le Mans métropole

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020 et mis à jour le 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans).

La présente modification simplifiée a pour objet d'ajouter des mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines. Elle est liée à une erreur matérielle pour omission suite à une demande effectuée lors de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

La modification porte sur le plan de zonage général de Coulaines, soit la pièce n°12.6 du PLU. Elle conduit également à modifier le plan de zonage des communes limitrophes : Sargé-lès-Le Mans (pièce n°12.17a) et Le Mans (pièce n°12.10b).

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme relatif à la modification simplifiée.

I - CONTEXTE DE L'ERREUR MATÉRIELLE

A- ÉLABORATION DU PLU COMMUNAUTAIRE ET CHOIX CONCERNANT LA PROTECTION DES HAIES

Dans le cadre de l'élaboration du PLU Communautaire différentes études environnementales ont été réalisées pour identifier les réservoirs et corridors de biodiversité et définir la Trame Verte et Bleue du territoire.

Afin de préserver ce patrimoine, une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme a été inscrite dans le PLU Communautaire. Cette protection distingue les linéaires de haies identifiés sur le plan de zonage comme recouvrant un enjeu écologique (en vert) et ceux recouvrant un enjeu hydraulique (en orange). Ainsi, dans le cas d'une suppression, il est obligatoire de faire une replantation sur un linéaire équivalent :

- pour les haies ayant un rôle dominant hydraulique, perpendiculairement à la pente,

- pour les haies ayant un rôle écologique a minima avec le même nombre de strates et la même diversité d'essences que la haie arrachée et en continuité ou à proximité (moins de 100 m) du linéaire existant ou d'un espace boisé.

Ces mesures concernent l'ensemble des haies reportées dans le plan de zonage, situées en zone Naturelle (dans et hors des réservoirs de biodiversité) et celles situées en zone Agricole lorsqu'elles sont incluses dans un réservoir de biodiversité. Dans le reste de la zone Agricole, ces mesures de protection n'ont pas été reportées pour éviter les effets de doublon réglementaire avec les dispositions de la Politique Agricole Commune (PAC) et l'application des Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) qui s'imposent déjà aux agriculteurs.

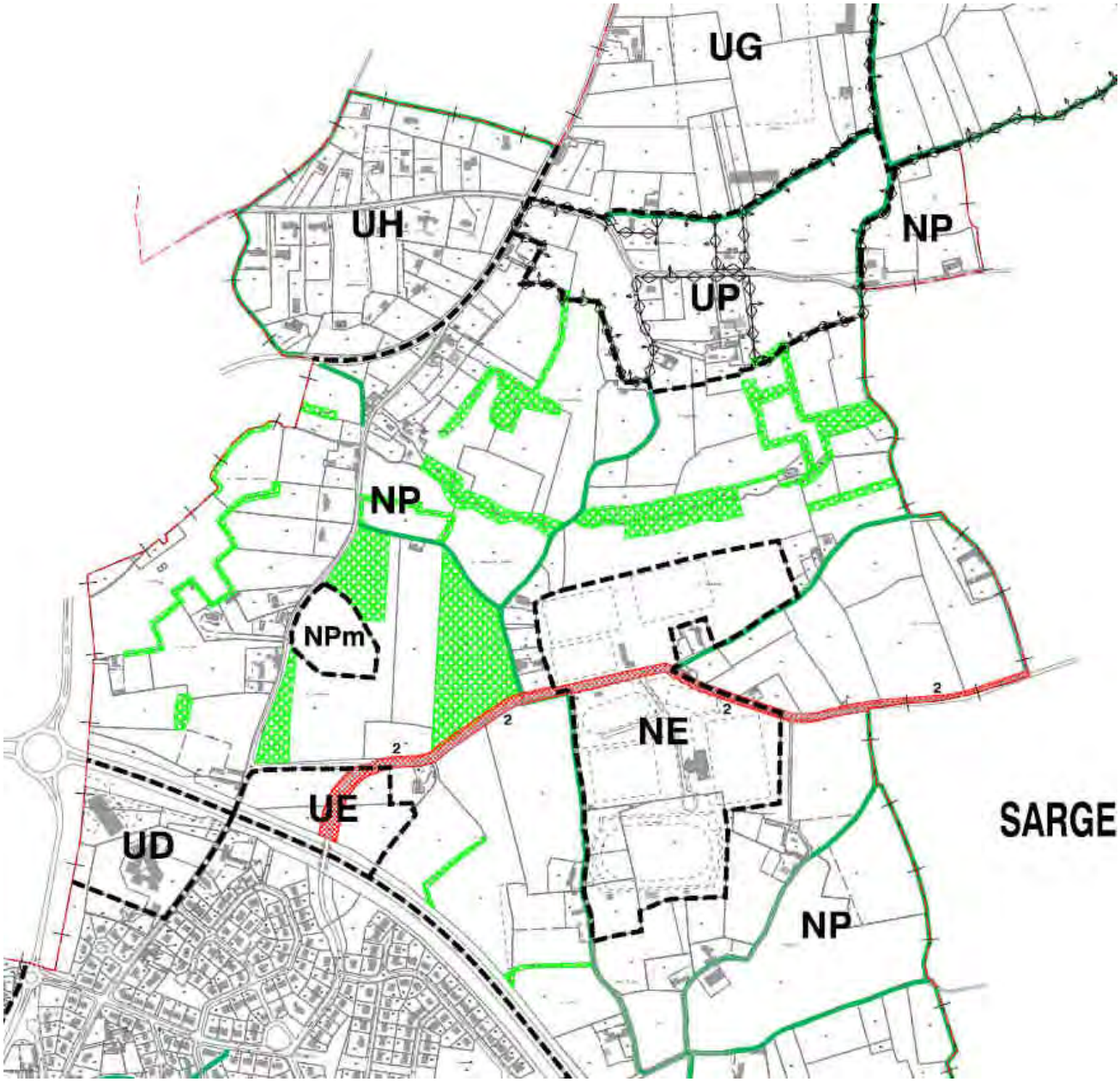
Cette protection est plus forte dans les réservoirs de biodiversité (en trait plein) avec des mesures compensatoires renforcées portant la longueur du linéaire à replanter à 120% en cas de suppression.

B- OBSERVATION ÉMISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de l'enquête publique, une observation a été formulée par le Comité de Vigilance des Projets d'Urbanisme Coulaines-Campagne afin de demander que le classement des haies existantes dans le PLU communal de Coulaines soit repris dans le PLU Communautaire. Les mesures de préservation figurant dans le PLU de Coulaines portaient à la fois sur des linéaires de haies mais aussi sur des linéaires de chemin.

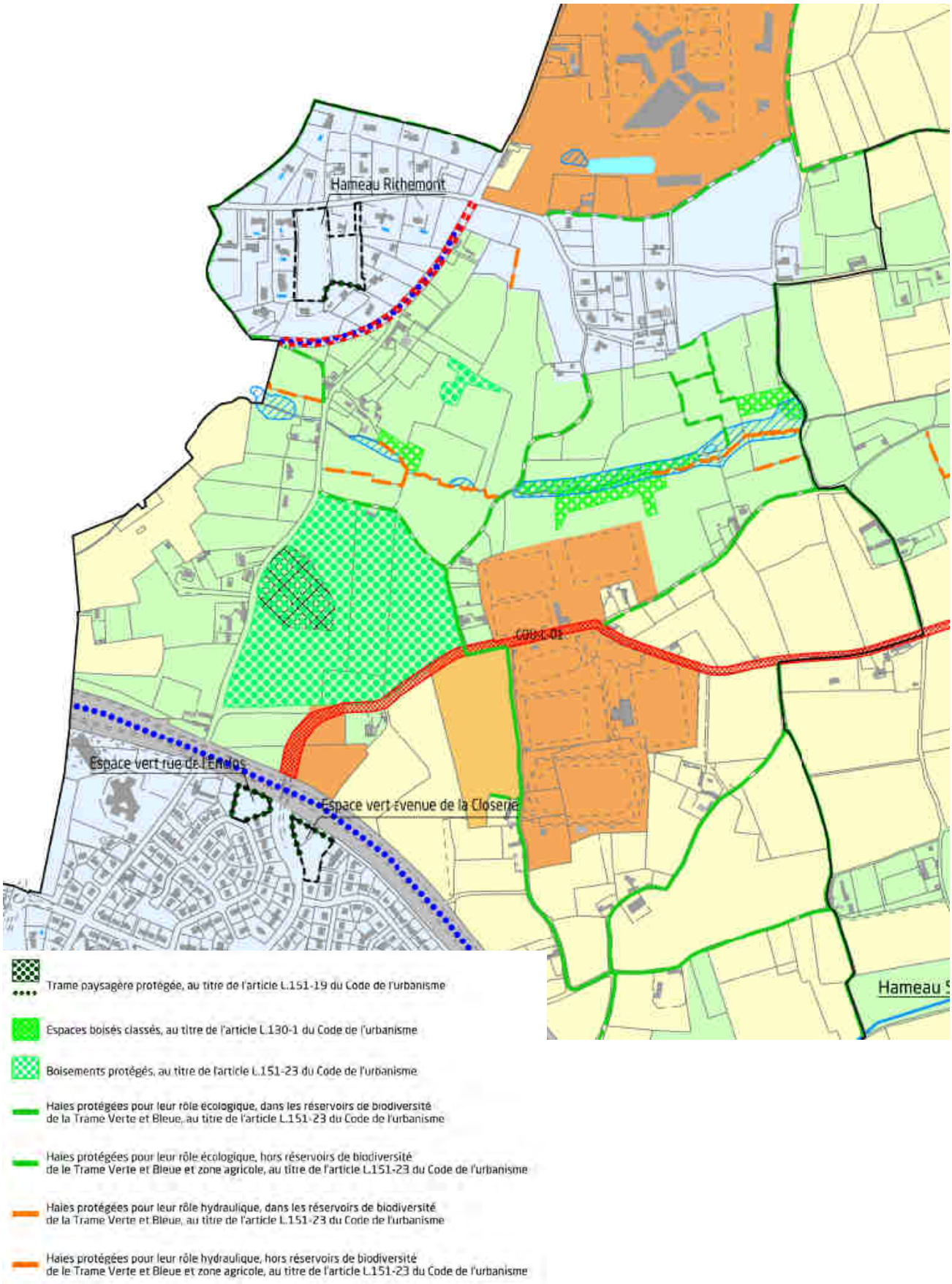
Suite à cette demande, il a été décidé que les haies protégées dans le PLU de Coulaines et non reportées dans le projet arrêté seraient ajoutées dans le projet approuvé du PLU Communautaire. Cette décision figure au rapport de la Commission d'Enquête, page 128 (remarque n° 520).

Ancien PLU de Coulaines



LEGENDE

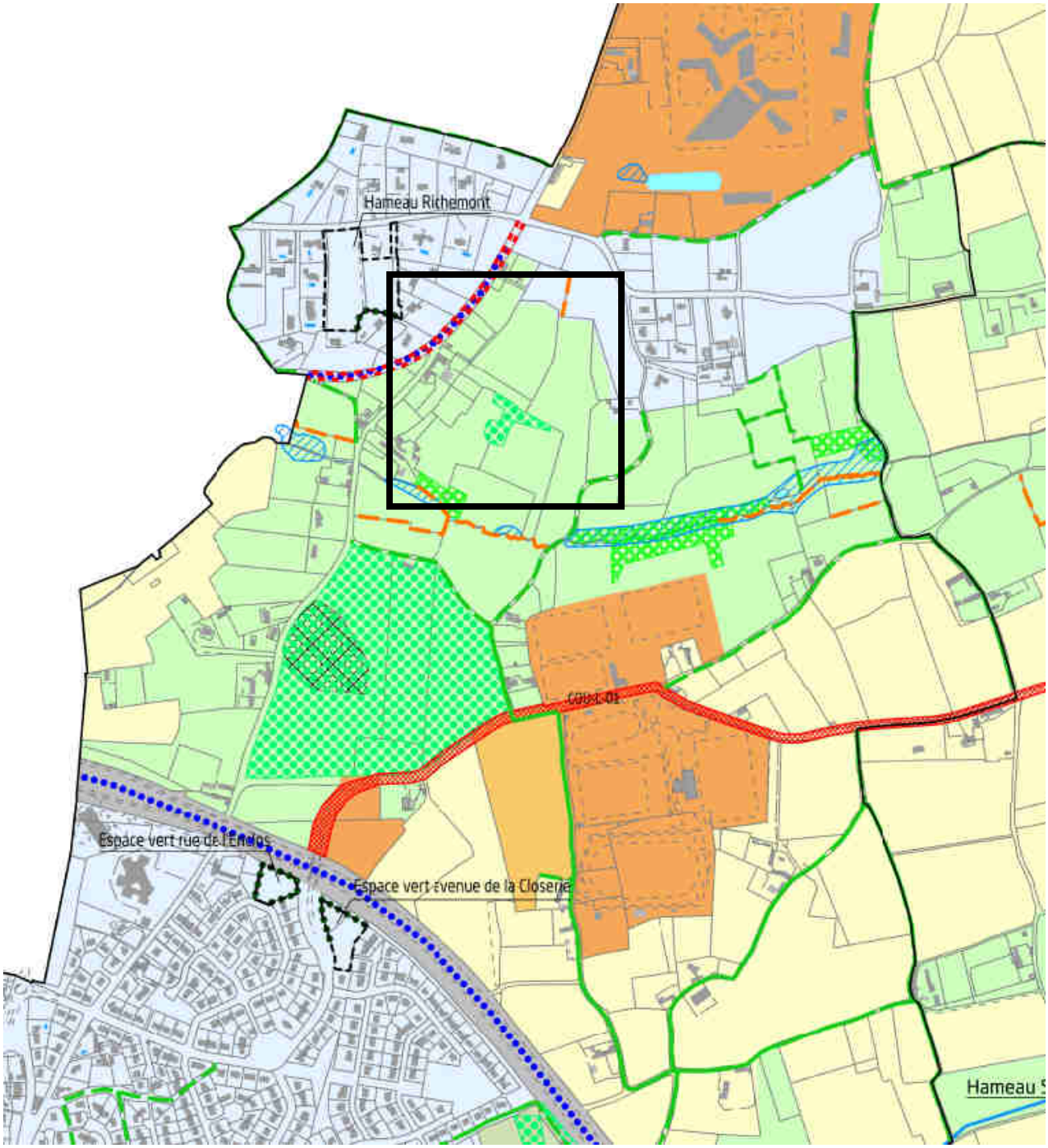
- Limite de commune
- Limite de zone
- Secteur de risque "inondations" (article L 123-11 b du Code de l'Urbanisme)
- Emplacements réservés (article L 123-1 8° du Code de l'Urbanisme)
- Espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement
- Voies de circulation à conserver ou à créer (article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme)

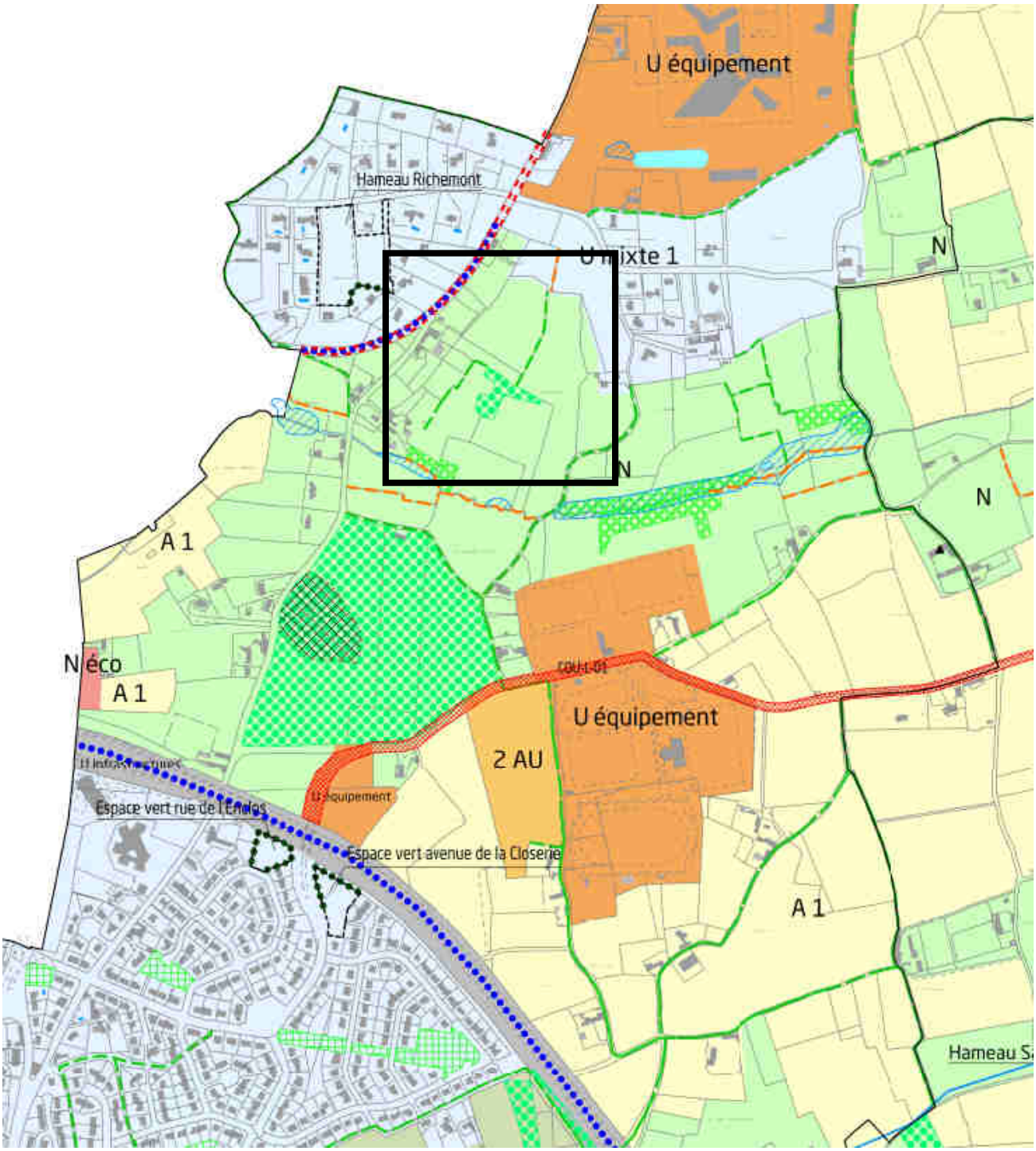

Hameau Richemont
Espace vert rue de l'Ermos
Espace vert avenue de la Closerie
Trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
Espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
Boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
Haies protégées pour leur rôle écologique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
Haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
Haies protégées pour leur rôle hydraulique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
Haies protégées pour leur rôle hydraulique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

C- PRISE EN COMPTE PARTIELLE DE L'OBSERVATION FORMULÉE LORS DE L'ENQUÊTE

Suite à l'enquête publique et à cette observation, des linéaires de haies ont été rajoutés en zone Naturelle, notamment au Sud du secteur des Croisettes sur Coulaines.

PLU Communautaire – Arrêt de projet du 14 mars 2019, avant enquête publique

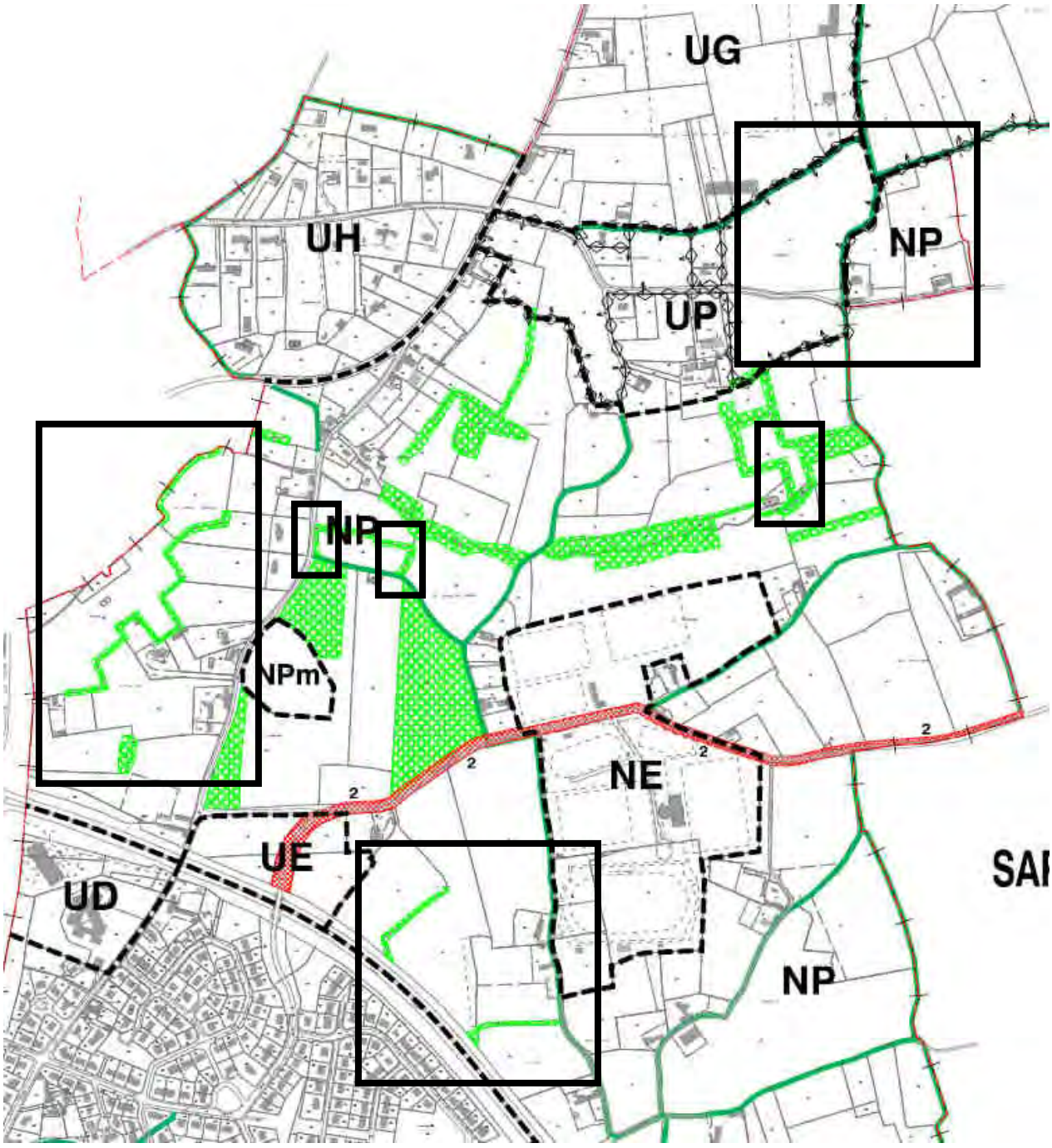



U équipement
Hameau Richemont
N
A 1
N éco
A 1
U équipement
2 AU
Espace vert rue de l'Enclos
Espace vert avenue de la Closerie
A 1
N

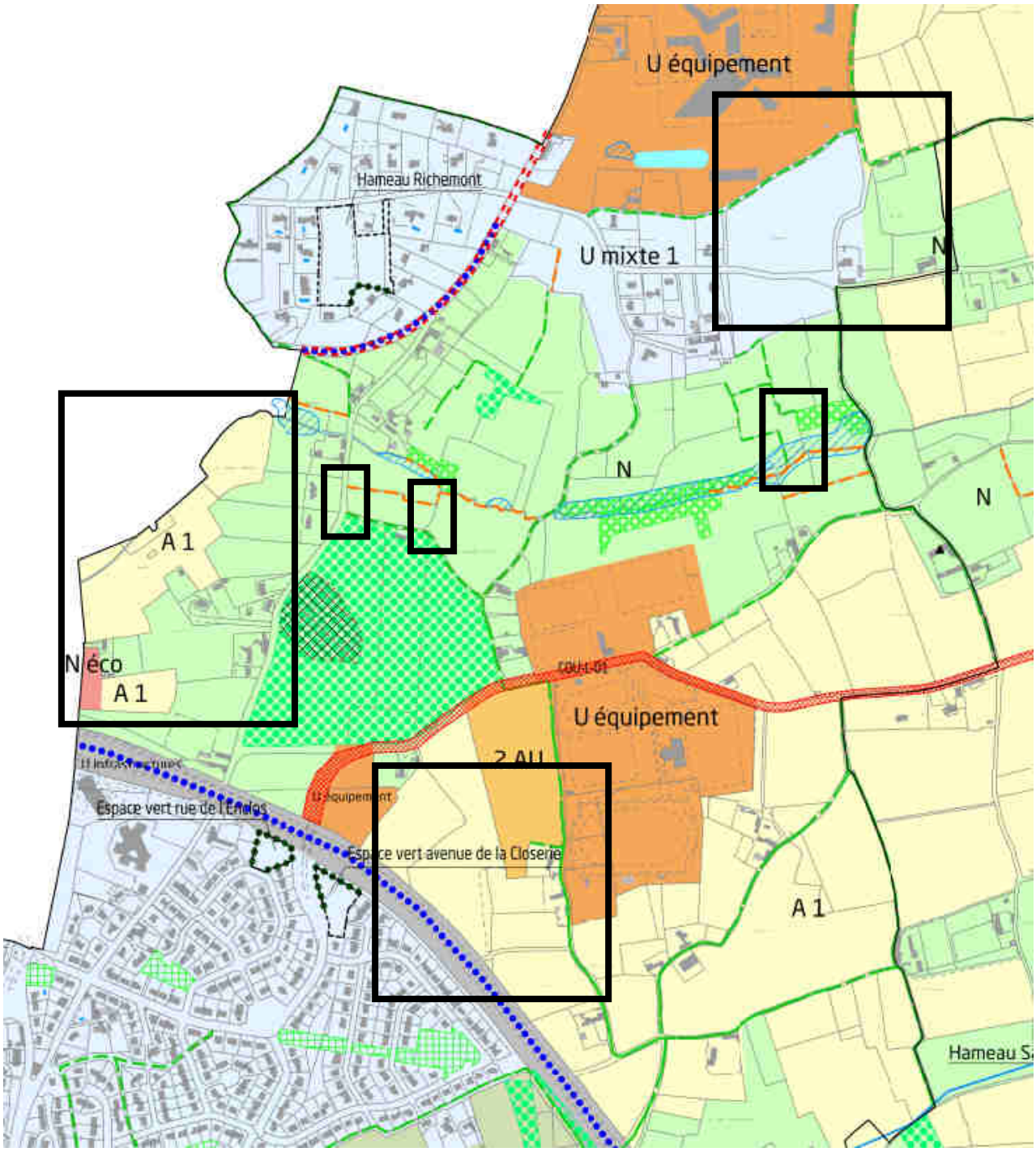
Cependant, certaines d'entre-elles ont été omises :

- en limite de la zone agricole (parcelles AB9/238/254, AR220/200/93, AC79/91 et AC10/85),
- sur des petites portions en zones naturelles, en particulier les parcelles AR268/44 et AR122/123,
- en zone U mixte 1, le long de la parcelle AR12.

Ancien PLU de Coulaines



PLU Communautaire – Approbation du 30 janvier 2020



II – CORRECTION DE L'ERREUR MATÉRIELLE ET PROPOSITION DE MODIFICATION

A – JUSTIFICATION DE L'ERREUR MATÉRIELLE

L'intention de la Collectivité était bien de protéger l'ensemble des haies identifiées à l'ancien PLU de Coulaines. Cette intention a été formulée clairement dans le rapport de la Commission d'Enquête :

> *« Les haies protégées identifiées au PLU actuel de Coulaines qui n'ont pas été reportées dans le PLUc pourront être rajoutées.»*
>
> [Rapport de la Commission d'Enquête, Observations concernant la commune de Coulaines, p.128]

Cette omission constitue donc bien une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

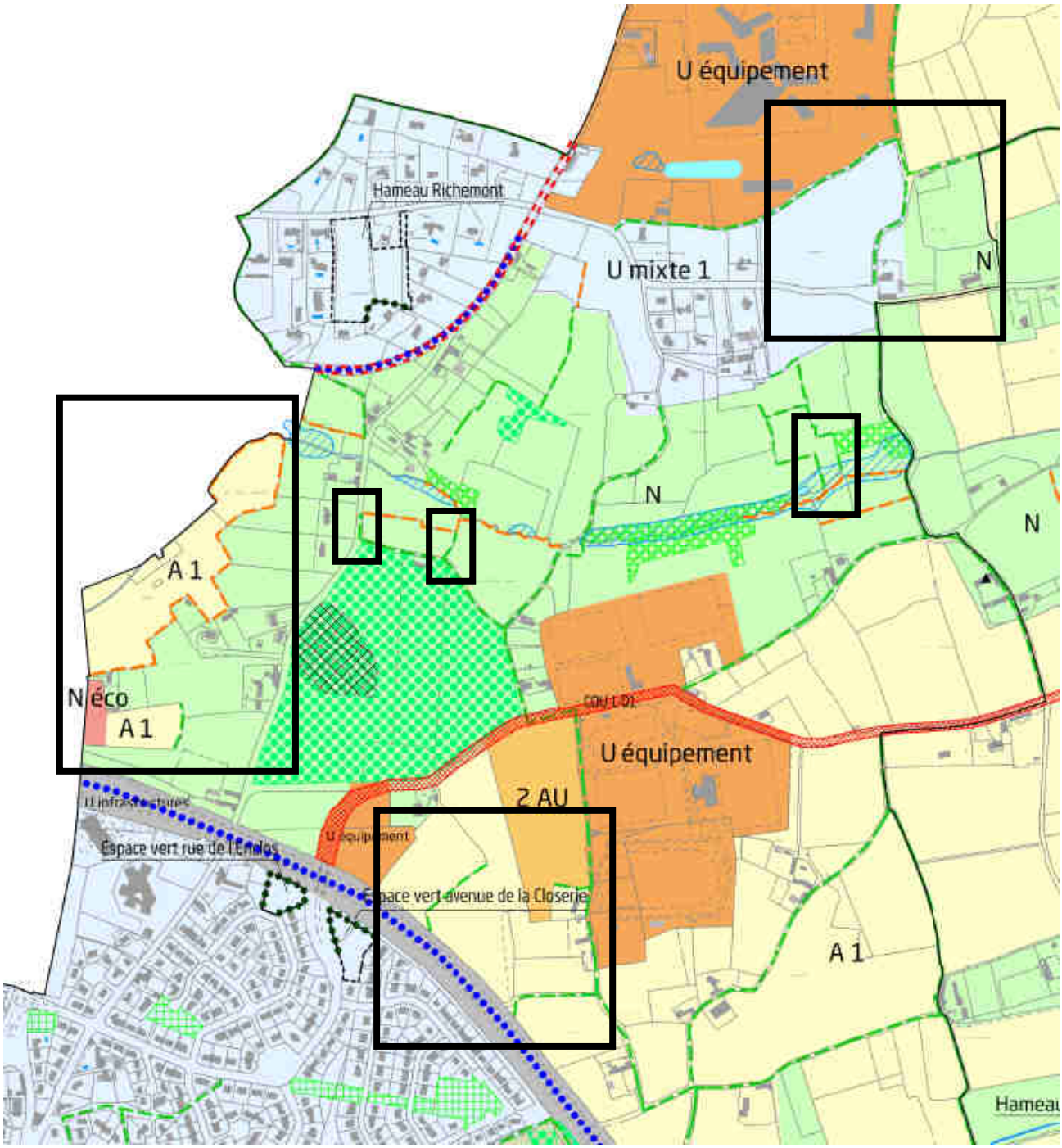
B – PROJET DE MODIFICATIONS À APPORTER

La présente modification simplifiée n°1 propose donc de compléter le linéaire de haies à protéger sur le secteur Nord de la commune de Coulaines.

Cette protection concernera :

- les haies situées en limite des parcelles AR220/200/93, considérant leur rôle hydraulique,
- les haies situées en limite des parcelles AB9/238/254, AC79/91, AC10/85, AR122/123, AR268/44, AR12, considérant leur rôle écologique.

Ce sont au total 1 281 mètres de linéaire supplémentaire.


U équipement
Hameau Richemont
U mixte 1
N
N
N
A 1
N éco
A 1
U équipement
2 AU
Espace vert rue de l'Enclos
Espace vert avenue de la Closerie
A 1

III - PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE, BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET EVOLUTION DU PROJET

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par l'article L153-45 à 48 du Code de l'urbanisme.

Par décision n°2020DKPDL44/PDL-2020-4771 du 17 août 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire qui a été saisie dans le cadre d'un examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre cette modification simplifiée à évaluation environnementale.

Le conseil communautaire de Le Mans Métropole du 1er octobre 2020, a autorisé l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU Communautaire et approuvé les modalités de mise à disposition du public.

Les modalités de la mise à disposition

L'avis sur les modalités de mise à disposition du public a été publié dans le Maine Libre Sarthe et Ouest France Sarthe le 5 octobre 2020. Il a également été affiché en mairie de Coulaines, à l'Hôtel de Ville du Mans et sur site à la même date. Enfin, il a été diffusé sur les sites internet de Le Mans Métropole et de la commune de Coulaines.

Le dossier de modification simplifiée a été mis à disposition du public du 13 octobre 2020 au 13 novembre 2020 à la mairie de Coulaines, à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, ainsi que sur les sites internet de Le Mans Métropole et de la commune de Coulaines.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU communautaire a été notifié aux Personnes Publiques Associées suivantes : la Préfecture de la Sarthe, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Commerces et de l'Industrie, la Chambre des Métiers, la Région Pays de la Loire, le Pays du Mans, le Département de la Sarthe.

Les remarques et observations

La notification du dossier aux Personnes Publiques Associées n'a donné suite à aucune remarque de leur part.

Un registre a été mis à disposition en mairie de Coulaines et à l'Hôtel de Ville du Mans. Le public avait également possibilité de formuler ses remarques par courrier au siège de Le Mans Métropole ou par mail.

Trois personnes ont formulé des observations durant cette procédure : deux sur le registre en mairie de Coulaines, et une personne par mail. Ces observations sont annexées au présent document.

Ces observations ont porté de manière générale sur l'entretien et l'arrachage des haies protégées. Elles relèvent davantage de la gestion et des actions d'information que des dispositions du PLU communautaire. Elles ne concernent pas directement la présente modification simplifiée.

Une remarque a porté plus spécifiquement sur la protection des haies le long du chemin de la Pie. Il a été demandé si la protection concernait les haies de chaque côté ou d'un seul côté, le long de ce chemin où une partie des haies a disparu, bien que protégée à l'origine dans le PLU de Coulaines.

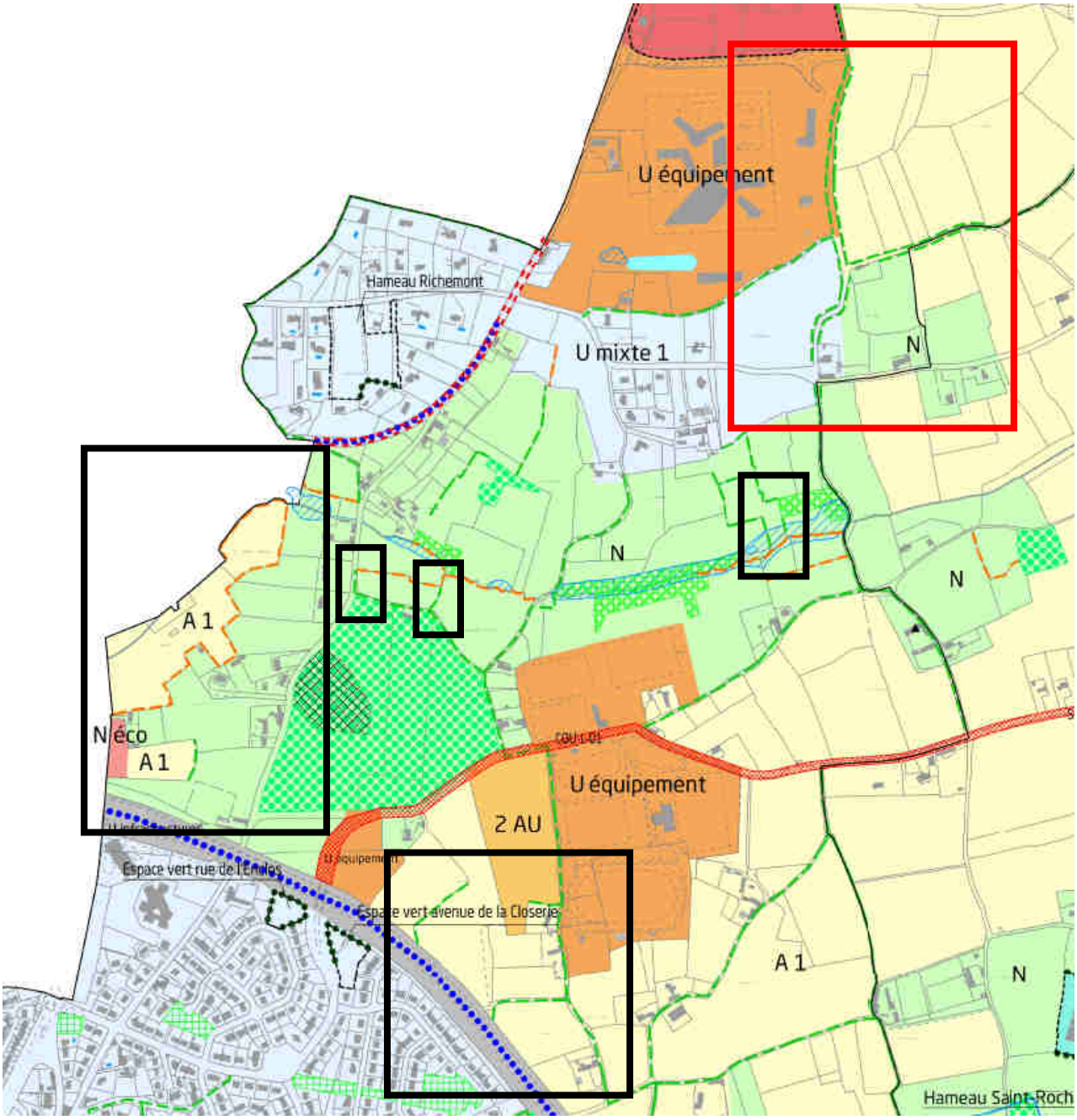
Aucune opposition au projet de modification simplifiée n'a été manifestée.

Évolutions du projet de modification simplifiée suite aux observations du public

La mise à disposition du dossier de modification au public a fait ressortir un besoin de clarification de l'objet de la protection sur le chemin de la Pie. Lorsqu'un linéaire de haie protégée suit le tracé d'un chemin, la protection concerne, si elles existent, les haies situées de part et d'autre du chemin. Dans le cas particulier du chemin de la Pie, considérant la disparition de la haie protégée, il est proposé de rajouter sur le plan de zonage un tracé sur le linéaire qui a été supprimé, de manière à confirmer l'objectif de protection lorsque la haie sera reconstituée.

Le conseil communautaire a tiré le bilan de cette mise à disposition et adopté le projet modifié pour tenir compte des observations du public le 17 décembre 2020.

PLU Communautaire – Modification simplifiée n°1 après prise en compte des observations du public



ANNEXES : OBSERVATIONS DU PUBLIC

28 octobre 2020

Haies Protégées. - lorsque celles-ci sont dénaturées ou détruites volontairement il est souhaitable que les propriétaires soient dans l'obligation de rétablir l'intégrité des dits haies en replantant les mêmes variétés végétales en respectant la densité de celles-ci -

- un délai de réalisation arrêté de date à date est souhaitable, avec contraintes financières si non respect des délais.

Alain BORDEAU.

12 nov 2020 -

Haies Protégées.

Lorsque vous parlez des haies du chemin de la Pie, s'agit-il des haies des deux côtés du chemin ?.

C.V.V. 72

Nadine Lamy
Trésorière Comité Vigilance projet urbanisme Corlevour Campagne.

VILLEDIEU PHILIPPE
1 chemin d'Aillandes
72190 NEUVILLE SUR SARTHE
Tél. 02 43 27 47 45
aras.lelay@wanadoo.fr

le 12 novembre 2020

Monsieur le Président de
Le Mans Métropole
16 avenue F. Mitterrand
CS 4010
72039 LE MANS CEDEX 9

Monsieur le Président,

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU communautaire suscite les remarques suivantes que je vous saurai gré de prendre en considération même si elle ne rentre pas à proprement parler dans le cadre de cette enquête.

Lorsque je suis venu m'installer à la confluence de Coulaines, de Neuville et de Saint Pavace, j'ai découvert un reseau exceptionnel de chemins creux bordés de haies comme il n'en existe plus beaucoup en Sarthe.

Leur intérêt est évident :
- pour les loisirs et l'oxygénation des populations environnantes à pieds, à cheval, ou en vélo
- pour la préservation de la biodiversité ces chemins creux et leurs haies sont des refuges pour toutes sortes d'espèces végétales et animales
- mais ce sont aussi des éléments importants de nos paysages

Du fait de ces qualités il apparaît impératif de les conserver, de les entretenir, de les revitaliser.Le PLU et ce projet de modification confirment l'intérêt des élus pour ces chemins et la nécessité de leur protection.

Pour autant les règles édictées dans le cadre d'un PLU sont-elles à la hauteur des enjeux ? Ont-elles une efficacité suffisante pour atteindre les objectifs de protection et de conservation ? Les quelques exemples ci-après permettent d'en douter.

- Prenons le cas de quelqu'un qui vient d'acheter un terrain (bâti ou non) et qui trouve en bordure de celui-ci un arbre à moitié dépérissant et quelques pieds d'aubépines et de prunelliers. Craignant que l'arbre tombe, ou que les feuilles nuisent à sa pelouse, il abat l'arbre et arrache les arbustes éventuellement sans même savoir qu'il est en infraction[1].

1 Ce cas de figure est malheureusement du « vécu »

La collectivité ne peut réagir qu'à posteriori et seulement si elle s'en aperçoit (ce qui est d'ailleurs difficile puisqu'elle ne dispose pas d'un état des lieux précis). De toutes façons le dommage est malheureusement irréversible, même si une hypothétique amende est infligée au propriétaire en cause.

- Deuxième cas de figure, les haies qui font partie de parcelles à vocation agricole ou équestre et que les propiétaires subissent sans y porter atteinte. Cette méthode de protection passive est-elle suffisante pour assurer la protection des haies ? Malheureusement cela ne peut fonctionner : lorsque les « trognes » ne sont plus entrenues comme elles l'étaient autrefois par un émondage régulier, il s'en suit un affaiblissement des sujets qui peu à peu finissent par mourir. Si cette mortalité est naturelle, il n'en demeure pas moins que le remplacement doit être prévu. Or si j'ai observé la disparition de plusieurs vieilles souches, je n'ai jamais constaté l'implantation de jeunes sujets. Pourtant, dans la Sarthe, on sait encore le faire!

- Troisième problème, l'entretien des chemins par des engins mécaniques inadaptés. Le recours à des outils de type épareuse est particulièrement efficace mais il effectue un broyage systématique de tout ce qui passe à portée de leurs fléaux : toutes les espèces sont détruites sans distinction, qu'elles soient protégées ou non : insectes, autre micro-faune, plantes, quand ce n'est pas le sol lui-même qui est raboté.

- Et pour finir, l'incompatibilité entre certaines options de notre société avec les objectifs de protection. On peut ainsi citer le déploiement de la fibre optique qui ne supporte pas la proximité des haies, la nécessité de déboiser sous les lignes à haute tension, le lotissement de parcelles intégrant des haies protégées dans des lots privatifs etc.

Face à tous ces problèmes il y a des réponses possibles. Pour autant, cela suppose une réelle volonté d'imaginer des solutions qui permettent d'atteindre les objectifs de conservation. Ce peut-être par exemple une meilleure information des acheteurs, un partenariat avec les riverains volontaires, une participation d'association d'usagers à l'entretien, la préemption de l'emprise des haies classées ...

Espérant que ces propos retiendront votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Ph. Villedieu

N° d'identification
072-247200132-20200225-lmc1ARR202381H1-AR
Affichage le 25 février 2020
Arrêté exécutoire le 25 février 2020

Direction du Développement Urbain
Urbanisme
Foncier

N° 00008
du Registre
des Arrêtés

Objet : LE MANS METROPOLE - Mise à jour N°1 du Plan Local d'Urbanisme communautaire -

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'agglomération mancelle -

Règlement Local de Publicité communautaire

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-60, R.153-18 et R 151-53 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole, approuvé le 30 janvier 2020 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 portant approbation de la révision des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) de l'agglomération mancelle par les rivières Sarthe et Huisne sur les communes de Saint Pavace, Coulaines, La Chapelle Saint Aubin, Le Mans, Yvré L'Évêque, Allonnes et Arnage ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2020 approuvant le Règlement Local de Publicité communautaire de Le Mans Métropole.

A R R E T E

Article 1 : Les pièces suivantes annexées au Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole sont mises à jour :

- les pièces n° 19 relatives aux Plans de Prévention du Risque Naturel Inondation, sur les communes de Le Mans (pièce 19.1), Coulaines - La Chapelle Saint Aubin,(pièce 19.2), Allonnes – Arnage (pièce 19.4) et Yvré L'Évêque (pièce 19.5), sont remplacées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) de l'agglomération mancelle par les rivières Sarthe et Huisne approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 ;

- les pièces n° 21 relatives aux Règlement Locaux de Publicité (RLP) sur les communes d'Arnage (pièce 21.1), La Chapelle Saint Aubin (pièce 21.2) et Le Mans (pièce 21.3), sont remplacées par le Règlement Local de Publicité communautaire de Le Mans Métropole approuvé par délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2020.

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, et dans les mairies des communes membres.

Article 3 : Le document est tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, au service Urbanisme-Foncier de Le Mans Métropole, immeuble Condorcet, 16 avenue François Mitterrand, 72000 Le Mans.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article R.421-5 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans les deux mois suivant sa publication.

Article 5 : Monsieur le Directeur Général de la Communauté Urbaine-Le Mans Métropole, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 25 février 2020

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

Direction Générale des Services
Service des Assemblées
et de la Réglementation
SF/MR

Extrait du Registre des Délibérations

du Conseil Communautaire

═══

SEANCE DU JEUDI 30 JANVIER 2020

L'an deux mille vingt, le jeudi trente janvier à 11 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 22 janvier 2020 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, M. J-F. SOULARD, M. C. ROUILLON, Mme C. GOUHIER, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. G. JOSSELIN, M. S. GUY, M. T. COZIC, Mme R. KAZIEWICZ, M. M. MORTREAU, M. A. BRAUD, Mme F. DUBOIS, M. O. BIENCOURT, M. R. BATIOT, M. P. DELPECH, M. C. JEAN, Mme F. PAIN, Mme A. BESNARD, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme M. KARAMANLI, Mme I. SÉVÈRE, Mme S. MOISY, Mme V. RIVRON, M. Y. BROCHARD, Mme I. PIVRON, M. L. NOGUÈS, M. M. VICTOR, Mme A. PICHON, Mme C. LEBATTEUX, Mme C. BABILLOT, Mme M. SIOPATHIS, Mme S. LUSSON, M. G. CHALUMEAU, Mme E. ANDRE, M. J-Y. LECOQ, M. P. PAUMIER, Mme J. LEMAITRE, M. S. CHEVALLIER, Mme C. HEULOT, M. T. TOUCHE, M. C. LORIOT, M. Y. GOULETTE, M. F. BRETEAU, M. J. LE BOLU, M. M. POLLEFOORT, M. J. MARCHAND, Mme J. PEDOYA, M. F. EDOM, Mme C. N'KALOULOU, Mme P. CHARTON, M. T. SAMAIN, Mme E. DEBOST, M. E. COCHET, M. J. GOUFFÉ.

Absents et représentés : M. A. BRAUD, M. Y. CALIPPE, Mme A. BESNARD, M. C. COUNIL, Mme C. MORANÇAIS, M. K. EDOM, Mme C. BOUCHÉ, M. D. LE BARS, M. J-Y. LECOQ, Mme D. AUBIN, M. J-L. FONTAINE, M. S. CHEVALLIER, Mme C. HEULOT, Mme I. LEBALLEUR, M. P. LEBOUCHER, M. P. PORTE, Mme J. PEDOYA, Mme C. N'KALOULOU, M. S. LOPES, Mme V. CLAVEAU-LOUVET.

Absents et excusés : Mme M. SCHIAPPA, M. A. PIGEAU, Mme A. PEROT, M. G. FAVENNEC, M. J. EGBERT, M. G. GUIBERT.

Votes par procuration :
M. A. BRAUD a donné pouvoir à Mme I. SÉVÈRE après son départ
M. Y. CALIPPE a donné pouvoir à M. F. EDOM
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à Mme C. POUPINEAU après son départ
M. C. COUNIL a donné pouvoir à M. S. LE FOLL
Mme C. MORANÇAIS a donné pouvoir à Mme V. RIVRON
M. K. EDOM a donné pouvoir à Mme I. PIVRON
Mme C. BOUCHÉ a donné pouvoir à Mme C. LEBATTEUX
M. D. LE BARS a donné pouvoir à Mme C. BABILLOT
M. J-Y. LECOQ a donné pouvoir à Mme E. ANDRE après son départ
Mme D. AUBIN a donné pouvoir à M. P. PAUMIER
M. J-L. FONTAINE a donné pouvoir à Mme R. KAZIEWICZ
M. S. CHEVALLIER a donné pouvoir à M. J. LE BOLU après son départ
Mme C. HEULOT a donné pouvoir à Mme S. LUSSON après son départ
Mme I. LEBALLEUR a donné pouvoir à M. F. BRETEAU
M. P. LEBOUCHER a donné pouvoir à M. MARCHAND
M. P. PORTE a donné pouvoir à M. C. LORIOT
Mme J. PEDOYA a donné pouvoir à M. P. DELPECH après son départ
Mme C. N'KALOULOU a donné pouvoir à M. T. TOUCHE après son départ
M. S. LOPES a donné pouvoir à M. O. BIENCOURT
Mme V. CLAVEAU-LOUVET a donné pouvoir à M. T. SAMAIN

Mme Patricia CHARTON remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 12 décembre 2019 est approuvé.

Les Membres ci-dessus désignés ont signé au Registre après délibération en séance.

15- Le Mans Métropole - Plan Local d'Urbanisme Communautaire Approbation

Direction du Développement Urbain - Urbanisme - Foncier

Rapporteur(s) Mme Catherine GOUHIER

La présente délibération porte sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole. Ce document d'urbanisme à l'échelle de la communauté urbaine tient lieu de Plan de Déplacements Urbains et exprime le projet de développement du territoire à l'horizon 2030.

Rappel de la procédure d'élaboration du PLU Communautaire : de la prescription à l'arrêt de projet

Le Conseil Communautaire, par délibération du 20 novembre 2014, a défini les modalités de collaboration avec les communes pour l'établissement du 1er PLU intercommunal de Le Mans Métropole.

Par délibération en date du 18 décembre 2014, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dénommé PLU Communautaire, sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine, composé alors de 14 communes (Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, Coulaines, La Chapelle Saint-Aubin, La Milesse, Le Mans, Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Saint-Saturnin, Sargé-Lès-Le Mans, Yvré l'Evêque). Cette délibération a également fixé les modalités de concertation.

Par délibérations du 30 mars 2017, il a décidé d'étendre la procédure d'élaboration du PLU Communautaire à l'ensemble de son nouveau territoire, suite à l'élargissement du périmètre sur 5 nouvelles communes : Chaufour-Notre-Dame, Fay, Pruillé-le-Chétif, Saint-Georges-du-Bois, Trangé et de reconduire les objectifs et les modalités de concertation inscrits dans la délibération initiale du 18 décembre 2014 qui demeuraient pertinents à l'échelle des 19 communes ainsi que les modalités de collaboration avec les communes.

Parallèlement, lors du conseil du 30 mars 2017, le conseil communautaire a également décidé de mettre en œuvre la réforme nationale de modernisation du contenu du PLU et d'appliquer les articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme afin de bénéficier d'un règlement modernisé.

Pour répondre aux enjeux liés à l'articulation entre les politiques d'urbanisme et de déplacements, la délibération de prescription du 18 décembre 2014 et celle du 30 mars 2017 ont acté que le PLU Communautaire tiendra lieu de PDU.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu au sein des 19 Conseils Municipaux, puis en Conseil Communautaire le 29 juin 2017, validant les orientations générales organisées autour de 8 thèmes et orientations majeures :

- Organisation territoriale : maintenir les équilibres territoriaux, et conforter le rayonnement constaté de chaque centralité,
- Habitat : inscrire dans le temps long une croissance démographique régulière et satisfaire la demande en logement des ménages selon une approche territorialisée, pour conforter le rôle de Métropole régionale,

- Développement économique et équipement commercial : favoriser la création d'emplois et de richesses en s'appuyant sur tous les atouts du territoire, dans une logique de répartition équilibrée,
- Déplacements : poursuivre et amplifier l'utilisation des modes alternatifs à l'automobile,
- Paysage et environnement : préserver les richesses paysagères et naturelles qui contribuent à un cadre de vie de qualité,
- Modération de la consommation d'espace : affirmer le développement de l'agglomération mancelle au cœur du département tout en maîtrisant la consommation d'espace,
- Energies : favoriser la production et la consommation d'énergies renouvelables locales sur le territoire,
- Développement numérique : mettre en œuvre les conditions d'un territoire connecté au Très Haut Débit, condition de son attractivité résidentielle et économique.

Enfin, lors de sa séance du 14 mars 2019, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

L'élaboration de ce projet s'est faite dans le cadre d'une concertation qui a été menée tout au long de la procédure. Ces travaux ont également été menés en collaboration avec les 19 communes de Le Mans Métropole.

Le projet de PLU Communautaire est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans. Il a été écrit en cohérence avec les réflexions menées dans le Plan Climat Air et Energie Territorial du Pays du Mans et le Programme Local de l'Habitat 3 qui couvre la période 2019-2025.

Le projet affirme la position stratégique de l'agglomération mancelle au cœur du département avec un objectif démographique d'environ 222 000 habitants en 2030, tout en veillant au maintien des équilibres territoriaux.
Le besoin est estimé à environ 14 000 logements d'ici 2030 pour répondre à la fois à l'objectif de croissance démographique et compenser le phénomène de desserrement des ménages. Il sera couvert par la remobilisation d'une partie du parc vacant, par la densification et le renouvellement des espaces urbains et par des secteurs en extension.
La diversification de l'offre qui sera développée est assurée au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs qui déterminent les formes urbaines souhaitées et la part à affecter au logement aidé, en lien avec les orientations du PLH3.

Le phasage prévisionnel vise à privilégier les projets en renouvellement urbain. Le projet inscrit près de la moitié de la production en extension en zones 2AU. Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation que si le besoin le justifie.

La souplesse introduite dans le règlement permettra également une évolution du bâti existant pour à la fois répondre aux attentes des ménages et prendre en compte les enjeux environnementaux tout en veillant à une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

En matière économique, le projet prévoit de conforter :
- le rayonnement et l'attractivité au niveau régional et national. Le développement de secteurs économiques d'intérêt majeur permettra d'attirer de nouvelles entreprises et de faciliter le « parcours résidentiel » des entreprises déjà présentes sur le territoire. Ces secteurs économiques sont principalement constitués des grandes zones d'activités à dominante industrielle du territoire. Le potentiel identifié se situe à 60% en renouvellement urbain,
- le rôle des secteurs Gare, Université et du centre-ville du Mans comme sites privilégiés d'accueil des activités tertiaires,
- le maillage de zones d'activité de proximité dans une logique de répartition géographique équilibrée, destinée à accueillir principalement des activités artisanales et de petite production. Cette offre s'appuie sur les zones existantes. Le potentiel identifié se trouve à plus de 43% en valorisation des zones existantes.

Le projet prévoit également d'organiser la place des activités non nuisantes de petites productions artisanales et de services dans le tissu urbain de manière à permettre de rapprocher les entreprises de leur zone de chalandise.

Le circuit des 24 Heures et les activités qui y sont liées constituent aussi un atout majeur pour faire connaître et développer le territoire à un niveau national et international. Le nouveau document d'urbanisme tient compte des projets de création d'un parc à thème sur le sport automobile, la course des 24 Heures, la mobilité et l'innovation (Le Mans Resort), et d'extension du golf des 24 Heures, en veillant à la qualité environnementale et paysagère de ces installations.

En matière d'offre commerciale, un périmètre de centralité sur le cœur de Ville du Mans est délimité pour y concentrer l'activité. Pour s'assurer du bon effet de cette mesure, le projet comporte également aux abords de ce périmètre de centralité un second périmètre dans lequel l'implantation de nouveaux commerces sera interdite. Les périmètres des zones commerciales de périphérie telles que définies au Document d'Aménagement Commercial du SCoT sont ajustés pour limiter leur évolution aux emprises urbanisées et en projet. Le règlement du PLU Communautaire fait par ailleurs en sorte de recentrer le développement commercial sur ces 5 secteurs préférentiels.

Enfin, le projet de PLU Communautaire vise à protéger et favoriser le développement de l'agriculture sur son territoire, considérant son rôle important pour préserver les paysages mais aussi en tant qu'acteur économique notamment dans ces relations avec la ville et le développement potentiel de circuits courts. La zone agricole couvre l'ensemble des terres exploitées. Le règlement comporte différentes mesures pour faciliter le développement des exploitations. Un zonage spécifique et un règlement adapté ont par ailleurs été définis sur le secteur de la Futaie situé sur les communes de Rouillon et du Mans pour accompagner le développement du pôle d'excellence et d'innovation en agriculture métropolitaine.

Le volet déplacements du PLU communautaire vaut Plan de Déplacements Urbains. La politique de mobilité est un vecteur majeur pour l'attractivité de Le Mans Métropole. Elle vise, dans un objectif d'amplification des modes alternatifs à l'automobile, à faciliter les déplacements au sein de l'agglomération, quel que soit le motif, la distance et la destination
La mobilité facilitée se traduit dans ce projet de PLU Communautaire par la recherche de multimodalité, concept qui sous-tend le plan d'actions décliné à horizon 2030. L'objectif est de donner le choix de son mode de déplacement à chaque habitant de Le Mans Métropole, chaque offre de mobilité étant complémentaire l'une de l'autre et développée selon sa zone de pertinence, son temps de trajet, son confort et sa facilité d'usage. Ainsi, le développement d'une bonne articulation entre les différents réseaux, que ce soit entre le tramway et le bus, l'urbain et l'interurbain, le vélo et les transports en commun, la voiture et le tramway… est au centre de la politique des mobilités de la Métropole sur les 12 prochaines années. Le volet déplacements du PLU communautaire décline 23 actions selon 9 thèmes, en écho à l'ambition qui repose sur 3 principaux objectifs qui figurent au PADD :

- apporter une clarification dans l'organisation des voies au regard des logiques de déplacements souhaitées,
- conforter le réseau de transports en commun,
- développer l'utilisation des modes actifs.

En matière d'environnement, la définition précise des contours et enjeux liés à la Trame Verte et Bleue, aussi bien sur les espaces agricoles et naturels qu'à l'échelle urbaine, a permis de décliner des outils de protection adaptés et tenant compte des activités qui s'y exercent.

Le PLU Communautaire vise également à renforcer la présence végétale en milieu urbain en imposant dans certains secteurs des surfaces de pleine terre et en faisant de la trame végétale un fil conducteur de la conception de tout projet. Enfin, les actions déclinées en matière de mobilités durables contribueront à faciliter l'accès aux espaces de proximité et aux sites périurbains.

En matière de consommation d'espace, le projet donne priorité au développement dans l'enveloppe urbaine par le renouvellement et la densification des espaces déjà bâtis.

Ainsi, un important travail de repérage et d'analyse des fonciers mobilisables en zone urbanisée a conduit à identifier 52% des besoins en logements sur la période 2019-2030 dans l'enveloppe urbaine. Le développement économique se fera pour moitié dans les zones d'activités existantes.
L'attention particulière apportée à la localisation des secteurs en extension de la zone urbanisée au regard des enjeux agricoles et environnementaux, et le dimensionnement de ces zones au plus juste par rapport aux besoins estimés aboutit, à reclasser en zones naturelles ou agricoles plus de 460 hectares. La déclinaison spatiale du projet d'aménagement et de développement de

la Métropole sur la période 2030 se traduit donc par la réduction d'un tiers du rythme annuel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à la période 2002-2016.

Les orientations du projet urbain sont déclinées dans le PADD qui ensuite a été traduit dans les pièces réglementaires du PLU Communautaire.

Le projet se compose des pièces suivantes :

Les pièces communautaires, constituant le socle commun :

- le rapport de présentation qui comprend le diagnostic intercommunal, l'Etat Initial de l'Environnement, la justification des choix, l'évaluation environnementale et les 19 cahiers communaux,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement de l'agglomération,
- le Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités, qui au travers de 9 thèmes, décline 23 actions en réponse aux objectifs fixés dans le PADD,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Composition Urbaine » qui fixe les objectifs à atteindre pour les nouvelles opérations d'aménagement en extension ou en renouvellement urbain, dans une logique d'urbanisme de projet,
- le règlement littéral, qui dans sa forme modernisée en application des articles R151-9 à R151-16, traduit les orientations du PADD.

Les pièces d'échelle communale (avec explications et justifications dans les cahiers communaux) :

- le règlement graphique : avec les plans vocation, hauteur et coefficient nature qui permettent d'appliquer localement le règlement écrit et de tenir compte des spécificités communales,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Patrimoine », spécifique à la ville du Mans pour accompagner l'évolution du bâti d'intérêt patrimonial.

Les annexes opposables aux autorisations d'urbanisme et les annexes informatives.

<u>Avis favorable de l'ensemble des Personnes Publiques Associées</u>

Suite à l'arrêt de projet du PLU Communautaire, le dossier a fait l'objet des consultations prévues au Code de l'urbanisme.

Les Personnes Publiques Associées qui ont rendu un avis sont :

- Monsieur le Préfet,
- la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- la Chambre d'Agriculture,
- la Chambre de Commerce et Industrie,
- le Département de la Sarthe,
- le Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans
- et le Centre Régional de la Propriété Forestière.

Ces avis sur le projet de PLU Communautaire sont tous favorables, assortis ou non d'observations, de remarques ou réserves.
La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a émis un avis assorti de recommandations.
Enfin, la commune de Coulans-sur-Gée, en tant que commune limitrophe, a donné un avis favorable.
La Région Pays de la Loire et la Chambre des Métiers n'ont pas émis d'avis dans les 3 mois.

Les réserves qui accompagnent l'avis favorable de <u>l'Etat</u> portent notamment sur des compléments à apporter :

- au rapport de présentation sur :

. l'Etat Initial de l'Environnement, en particulier sur les systèmes d'assainissement et le niveau de sécurisation de l'eau potable,

. la justification des choix notamment pour le développement résidentiel en lien avec l'objectif démographique, le développement économique et la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL),

- au projet pour :

. atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare et en lien avec l'armature urbaine,

. mettre en cohérence l'ouverture à l'urbanisation avec les capacités et conformité des systèmes d'assainissement,

. mieux préciser les attendus du POAM vis-à-vis de la mention d'une éventuelle gratuité de péages et sur le règlement

. réduire les possibilités offertes pour les extensions et les annexes dans les zones A et N et assurer de manière générale le développement des énergies renouvelables.

L'avis favorable de la CDPENAF est assorti des réserves suivantes :

- atteindre un seuil minimal de 15 logements / hectare dans les opérations d'aménagement suivantes : Aigné : secteur de Maquère, Ruaudin : secteurs de la rue des Taillis et du Chemin de la Papinière, St Saturnin : secteur des Surgettières et Yvré L'Evêque : secteur Halle de Brou.
- justifier et réduire la délimitation de l'ensemble des STECAL et en particulier pour :

. les zones N éco sur Aigné : route de Sillé le Guillaume, Allonnes : secteur du Grand Chêne, La Milesse : route de La Chapelle St Fray, Le Mans : rue de Ruaudin, Mulsanne : La Sapinère des Etangs et La Sapinière des Casnières et sur Trangé : La Drouerie, le Bois des Essarts ;

. les zones N hameau sur Allonnes : Pâtis Vert, Champagné : Route de l'Hermitte, Le Mans : rue de l'Eventail, Ruaudin : La Guyonnière, Sargé-Les-Le Mans : St Roch, Trangé : Rome et Yvré : Passe Temps.

- revoir les règles pour limiter la surface des extensions, annexes et abris pour animaux dans les zones A et N
- justifier ou retirer les propositions de changements de destination sur certains bâtiments qui semblent être des ruines, sur Chaufour-Notre-Dame : La Paumerie et Bersay, Fay : La Masserie, Trangé : Les Châtaigniers et Yvré : Les Noyers.

La Chambre d'Agriculture conditionne son avis favorable à l'augmentation de la densité des opérations d'habitat notamment sur Fay et Aigné, afin d'atteindre 15 logements par hectare. Elle émet par ailleurs différentes remarques qu'elle souhaite voir prises en compte, notamment sur :

- le zonage avec une justification plus explicite des zones à urbaniser et de leur phasage ainsi que des STECAL,
- le règlement de la zone A pour :

. mieux préciser la notion de commerce de gros et la production d'énergies renouvelables,

. limiter la surface des extensions et annexes non liées aux activités agricoles,

. que les dispositions liées à l'aspect des clôtures et aux plantations ne s'appliquent pas aux exploitations agricoles.

Le Département de la Sarthe a fait des observations portant sur :

- le règlement afin de ne pas contraindre la réalisation d'équipements publics,
- sur les emplacements réservés sur la commune de Chaufour Notre Dame avec un emplacement pour un aménagement de carrefour au profit du Département qui n'a pas été demandé et à l'inverse l'absence de mention d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre la RD357 et la RD38
- la mention sur les plans de zonage des chemins de randonnées inscrits au PDIPR,
- les principes d'aménagement de certaines OAP de secteurs, qui sont concernés par des voiries départementales.

Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans a joint à son avis favorable deux observations :

- adapter l'objectif de production de logements de la commune d'Aigné à son niveau dans l'armature urbaine,
- revoir l'objectif de densité sur la commune de Champagné pour se rapprocher de celui des pôles secondaires.

L'avis favorable du Centre Régional de la Propriété Forestière est assorti de réserves portant sur :

- l'ajout au rapport de présentation d'une analyse de la filière bois, notamment sur les questions de gestion durable de la forêt et de codes des bonnes pratiques sylvicoles pour les forêts privées,
- l'insertion dans le PADD d'une orientation spécifique sur l'économie forestière.

Les principaux enjeux identifiés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concernent :

- la gestion économe de l'espace : Elle souligne les efforts consentis par la collectivité par rapport à la décennie précédente mais souhaite que le choix de développement qui repose sur une évolution de la population ambitieuse soit mieux justifié, que les objectifs de densité sur certaines communes périurbaines soient augmentés et que l'évaluation des besoins en matière économique soit consolidée,
- la préservation des milieux naturels : Elle indique que les enjeux en la matière apparaissent bien appréhendés sauf sur la partie paysage. Elle souhaite que les incidences du projet sur le site Natura 2000 qui couvre une partie très limitée du territoire ainsi que sur l'ensemble des secteurs de projet soient plus détaillées,
- la prise en compte des risques pour les populations avec l'examen des 8 dispositions du plan de gestion des risques inondations (PGRI) Loire – Bretagne,
- la question de l'énergie et du changement climatique avec à la fois le POAM et des dispositions réglementaires pour guider les opérations d'aménagement et de constructions qui visent à limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Déroulement et résultat de l'enquête

Au terme de la procédure de consultation sur le projet arrêté, ce dernier complété de l'ensemble des avis recueillis, a été soumis à enquête publique conformément aux dispositions prévues par arrêté n°2 301 du 24 juillet 2019 pris par le Président de Le Mans Métropole.

Cette enquête a été conduite par une commission d'enquête composée de 5 commissaires enquêteurs désignés par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 14 juin 2019. Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies en concertation avec Monsieur le Président de la commission d'enquête.

L'enquête s'est déroulée pendant une période consécutive de 36 jours du 26 août 2019 à 9h00 au 30 septembre 2019 18h00. La commission d'enquête s'est tenue à disposition du public dans chacune des mairies, lieux d'enquête, pour recevoir ses observations et propositions. Une à quatre permanences ont eu lieu dans chaque commune et au siège de Le Mans Métropole. Ce sont ainsi 39 permanences qui ont été tenues par la commission d'enquête. Elles ont totalisé 457 visites permettant des temps d'échange, de dialogue facilitant l'expression des observations dans leur majorité individuelles.
La commission d'enquête a également mené sur demande des intéressés ou à son initiative des auditions particulières.

Le dossier d'enquête était tenu à la disposition du public sous format papier dans les 19 communes et sous format numérique sur le site de Le Mans Métropole. 1 815 visites du site ont été comptabilisées durant l'enquête.

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations sur les registres papiers disponibles dans chacun des lieux d'enquête (25%), par courrier postal envoyé au Président de la commission d'enquête (17%) et par courriels (58%).

Ce sont au total 737 observations qui ont été formulées.

Ces observations sont à la fois d'ordre général et individuel nécessitant des réponses particulières (331 requêtes).

Les principaux thèmes abordés ont porté sur :

- l'habitat, l'ambition démographique, le besoin en logements et la consommation d'espace,
- l'environnement et la protection des espaces verts,
- la mobilité, le stationnement, les déplacements,
- le développement économique et les équipements,
- le PADD et le règlement,
- la délimitation et la densification des hameaux.

Une pétition de 551 signatures contre le projet du Bas Palluau (La Chapelle St Aubin) a également été déposée ainsi que 248 observations contre le projet sur St Aldric (Le Mans)

Les thèmes abordés ont été repris dans le procès verbal de synthèse qui a été remis par la commission d'enquête à Le Mans Métropole le 9 octobre 2019. Le Mans Métropole a transmis en

retour le 23 octobre 2019, ses éléments d'analyse sur les questions soulevées et une réponse individuelle à chacune des remarques particulières.

La commission d'enquête a ensuite remis à Le Mans Métropole, le 4 novembre 2019 son rapport et dans une présentation séparée, ses conclusions motivées.

Elle a émis un avis favorable au projet de PLU Communautaire, valant Plan de Déplacements Urbains de Le Mans Métropole avec une réserve portant sur l'abandon de l'OAP du Bas Palluau sur la commune de La Chapelle St Aubin.

Prise en compte des avis et observations du public

A l'issue de l'enquête un important travail d'analyse portant sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations déposées durant l'enquête publique a été mené afin de déterminer, au regard des avis formulés par la commission d'enquête, les suites à donner et par voie de conséquence, les modifications à apporter au projet de PLU Communautaire arrêté, dans le respect des orientations et des objectifs du PADD.

Ce travail a permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier, tels que précisés ci-après.

L'objectif démographique et les besoins en logement

Il est important de rappeler que la ville du Mans, préfecture de la Sarthe et Le Mans Métropole rassemble plus de 36% de la population sarthoise. Ce territoire concentre par ailleurs de nombreux emplois et services qui contribuent au rayonnement et à l'attractivité de l'agglomération.
Le PLU Communautaire est un projet politique avec l'inscription d'objectifs de développement nécessairement ambitieux tout en restant réalistes. Les projections démographiques envisagées correspondent :

- pour 40% aux besoins pour la ville du Mans pour atteindre plus de 150 000 habitants en 2030 et retrouver un niveau de population de 1975. Cet objectif répond à l'enjeu de conforter la ville centre au sein de l'agglomération,
- pour les 60% restants, aux besoins sur les 18 autres communes dont 2 communes en particulier qui concentrent 7% des objectifs : Allonnes qui vise un retour au niveau de population de 1999 (suite à de nombreuses démolitions) et Yvré L'Evêque, commune très bien équipée qui n'a pas connu de développement important en raison d'une production de logements assez faible ces dernières années.

Ainsi, l'objectif de + 16 000 habitants serait couvert en partie par une croissance démographique extérieure au département et pour l'autre partie par une population déjà présente dans le département qui choisirait de (re)venir sur l'agglomération.
Les projections prévues restent cependant inférieures à celles du SCoT. Le Programme Local de l'Habitat 3 (2019/2025) qui a été construit sur les mêmes orientations démographiques, a reçu un avis favorable de l'Etat, de la DREAL et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
La ville et Le Mans Métropole disposent de disponibilités foncières importantes en renouvellement urbain permettant d'accueillir une nouvelle population au plus près des services et équipements, tout en limitant les extensions urbaines. Le projet prévoit notamment pour répondre au besoin de logements de mobiliser une part du parc de logements vacants (en particulier sur Le Mans). Le besoin restant sera comblé par une production en renouvellement urbain (pour plus de 52 %) et en extension (pour 48%). Les espaces en extension correspondent :

- à des opérations qui sont déjà en cours d'aménagement (pour environ 30% du potentiel),
- à des opérations à aménager à court terme (pour environ 20%),
- à des opérations à engager à plus long terme, classées en 2AU (pour environ 50%) ce qui permettra d'ajuster le projet au besoin.

Le besoin de foncier pour le développement économique

L'évaluation des besoins de foncier pour le développement économique du territoire est très dépendant du contexte économique national voir international.
Le projet économique proposé dans le PLU Communautaire vise à offrir des possibilités d'installations à de nouvelles activités sur le territoire et à accompagner l'évolution des entreprises

existantes, sur des sites présentant des caractéristiques variées et complémentaires en termes de situation géographique, de parcellaire, d'accessibilité aux infrastructures…
Il privilégie un développement sur des secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation avec l'achèvement des zones existantes et l'identification de potentiel en renouvellement urbain. Du foncier est également identifié en extension mais pour 45 % il est classé en zone 2AU. Il s'agit de réserves foncières qui seront utilisées pour répondre à des besoins nouveaux qui ne peuvent être satisfaits en renouvellement.
Ce projet a été décliné à partir de celui défini dans le SCoT du Pays du Mans. La classification des zones avec les secteurs d'intérêt majeur et les secteurs d'équilibres a été reprise et précisée ainsi que l'encadrement du potentiel foncier.

- Pour les zones industrielles majeures, l'analyse des potentiels dans les zones existantes a été intégrée pour répondre au besoin en foncier économique. Ainsi 127,5 ha ont été identifiés en renouvellement urbain dont 35 ha à court terme (disponibles immédiatement). L'objectif est de mobiliser en priorité ce foncier lorsqu'il répond au besoin des entreprises. Ainsi, sur les 85,5 ha prévu en extension, 76% sont classés en zone 2AU.
- Pour les zones commerciales de périphérie, leur périmètre est circonscrit aux zones existantes (pas d'extension).
- Pour les zones d'équilibre (artisanale, de proximité), là encore l'objectif est de mobiliser d'abord le foncier restant à valoriser dans les zones existantes et de proposer une offre de foncier répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Le bilan en termes de consommation d'espaces

Le projet proposé prévoit une consommation d'espaces naturels et agricoles maximum d'environ 566 ha à l'horizon 2030.
Ils sont répartis de la manière suivante :

- 306,5 ha pour le projet résidentiel,
- 159 ha pour le projet économique,
- 94 ha pour les équipements,
- 6,5 ha pour les infrastructures.

En matière d'habitat, les 306,5 ha sont répartis environ à 50% en 1AU et 50% en 2AU.
Sur ces 306 ha, plus de 85% étaient déjà inscrits en zone AU dans les PLU actuels et plus de 30% sont en cours d'aménagement (ZAC ou Permis d'Aménager).
En matière économique, les 159 ha sont répartis environ à 55% en 1AU et 45% en 2AU.
Sur ces 159 ha, 75% étaient déjà inscrits en zone AU dans les PLU actuels et plus de 37% sont en cours d'aménagement (ZAC ou Permis d'Aménager)
En matière d'équipement, les 94 ha sont répartis environ à 20% en 1AU et U et 80% en 2AU.
Sur ces 94 ha, près de 55% étaient déjà inscrits en zone AU dans les PLU actuels.

Ainsi, l'inscription en extension de 566 ha est à examiner au regard des éléments suivants :

- plus de 77% étaient déjà inscrits en zone AU dans les PLU actuels, soient plus de 430 ha
- 51% sont classés en zone 2AU, qui ne seront mobilisés dans le temps du PLU que si le besoin est confirmé (par une procédure de modification) et dans une logique de programmation qui privilégie le renouvellement urbain et les zones d'extension déjà ouvertes (1AU),
- sur les 130 « nouveaux » hectares, la moitié correspond à 2 grands projets : l'extension du golf de Mulsanne et la zone d'extension économique route de La Suze à Allonnes classés en 2AU,
- ces 566 ha sont pour moitié des terres naturelles et des terres agricoles et que sur ces terres agricoles (289 ha) plus de 40% sont considérées comme des terres fragilisées/délaissées, selon le diagnostic établi par la Chambre d'Agriculture.

Enfin, il convient également de rappeler que plus de 462 ha inscrits dans les PLU actuels, ont été reclassés en zone naturelle (168 ha) et en zone agricole (294 ha).

Ainsi, on peut dire, que le projet de PLU Communautaire n'inscrit pas d'hectares supplémentaires en extension par rapport aux PLUs actuels mais au contraire en restitue. Ce projet contribue donc à inverser fortement la tendance par rapport aux PLUs actuellement en vigueur.

La question de l'habitat caravane

Le projet de PLU Communautaire apporte des réponses sur la question de l'habitat caravane avec notamment l'identification de terrains en zone naturelle autorisant l'implantation de ce type d'habitat.
Cette réflexion n'est cependant pas aboutie et il sera nécessaire de la poursuivre par :

- la mise en œuvre d'opérations d'habitat caravane, notamment sur la ville du Mans avec une réflexion en cours sur la ZAC du Fouillet et un foncier de plus de 3 ha classé en 2AU pour permettre ce développement,
- l'étude d'une nouvelle offre de foncier plus importante et mieux répartie sur le territoire qui sera inscrite dans le PLU Communautaire à l'occasion d'une prochaine modification.

Le développement de la pratique du vélo

La part modale du vélo ressortant de l'Enquête Ménages Déplacements (EMD) de 2004 sur Le Mans Métropole est de 2% de l'ensemble des déplacements. Sans actions spécifiques, en se basant sur les données issues de l'analyse croisée des différentes EMD comparables au territoire de Le Mans Métropole, cette part modale n'évoluerait pas.
Le projet, par notamment la réalisation d'un schéma cyclable structurant, permettra une évolution de la part modale du vélo sur Le Mans Métropole à 2,8 % à horizon 2030. Ce taux est loin d'être atteint actuellement dans la majeure partie des agglomérations françaises, puisqu'en dehors de Strasbourg, toutes sont à des taux comparables à ceux projetés dans le projet de Le Mans Métropole, voire inférieur. Le projet de développement du vélo visera notamment à augmenter de manière significative la part modale vélo des déplacements domicile / travail, qui atteint aujourd'hui sur Le Mans près de 6%. Cette perspective d'évolution sera alors en adéquation avec l'objectif de 9% de l'Etat dans son Plan National Vélo.
Par ailleurs, il est indispensable de prendre en compte également l'évolution positive de la part modale de la marche et du Transport en Commun, qui contribuent à éviter le recours à la voiture par la mise en place « d'une chaine des déplacements » performante.
Le projet proposé est donc à la fois pragmatique tout en s'inscrivant de manière volontaire dans un développement significatif de la pratique cyclable avec une augmentation en pourcentage des plus importantes parmi celles observées dans de grandes agglomérations françaises.
Par ailleurs, l'engagement de la collectivité pour le développement de la pratique du vélo a été confirmé par des délibérations du conseil communautaire du 23 mai 2019 et du 7 novembre 2019 qui portent sur un engagement financier de l'ordre de 21 000 000 € et le lancement d'une procédure pour désigner le mandataire chargé de mettre en œuvre ce projet.
Ainsi le projet proposé ne joue pas sur des effets d'annonce. Il fixe un objectif réaliste au regard des évolutions constatées sur des agglomérations comparables qui pourrait être dépassé.

Eu égard à ces précisions, sont présentées ci-après en synthèse les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLU Communautaire. Sont annexés :

- un tableau présentant par pièces (et par commune pour le règlement graphique, le cahier communal et les OAP de secteurs) de manière détaillée ces modifications (annexe1),
- les réponses apportées par Le Mans Métropole aux PPA pour information (annexe 2),
- le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, y compris la réponse de Le Mans Métropole au Procès Verbal de synthèse avec le détail des réponses individuelles (annexe 3).

En application de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire est autorisé à apporter des modifications au projet du PLU Communautaire tel qu'arrêté le 14 mars 2019, pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public ou du rapport de la commission d'enquête. Ces avis et observations ont été présentés au comité de pilotage – *valant conférence intercommunale* – les 19 septembre et 2 décembre 2019.

Les modifications apportées aux différentes pièces du PLU Communautaire sont de différentes natures et concernent :

- les corrections de « coquilles » : elles visent à pallier des erreurs bénignes, sans impact réglementaire et sans incidence sur les droits à construire (fautes d'orthographe ou de syntaxe, de mise en page …). Par exemple, dans le diagnostic intercommunal la carte de situation des zones d'activités de proximité ne correspond pas au texte, ou bien dans l'OAP de secteur « Sud route du Mans » sur Chaufour notre Dame, le visuel est décalé…
- les erreurs matérielles : elles visent également à pallier des erreurs qui peuvent avoir des incidences sur les droits à construire. Par exemple : sur le zonage inversion des icones « patrimoine » ronds et carrés sur Le Mans, …

- des précisions pour une meilleure clarté de la règle ou de l'orientation : ce type de modification concerne essentiellement le règlement (ajout de définition notamment, nom des zones sur les plans…) ou les OAP.
- les modifications ou compléments de fond sans remise en cause du projet.

Les modifications apportées au PADD

A la demande du CRPF, il est proposé d'ajouter dans le chapitre lié au développement économique du PADD - Axe 4 « Assurer un développement pérenne de l'activité agricole périurbaine », une orientation liée à l'exploitation durable des espaces forestiers qui vise à conforter l'économie de la forêt, favoriser une gestion qualitative des milieux boisés et maintenir la qualité du cadre de vie et sa richesse environnementale.

Les modifications apportées au Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités

A la demande de l'Etat, des précisions seront apportées sur la mesure visant à améliorer l'efficience du contournement extérieur de l'agglomération porté par les autoroutes A11, A81, A28, les routes départementales RD326 et RD323, qualifié de réseau magistral et notamment sur la question de la « gratuité » de l'autoroute qui doit être mise en discussion avec les concessionnaires autoroutiers.
Par ailleurs, lors de l'enquête publique, est ressorti le besoin de compléter le schéma cyclable 2030 par un itinéraire spécifique entre la commune de Champagné et Le Mans. Le POAM précisera donc que cette proposition sera étudiée notamment dans le cadre des études pré-opérationnelles qui seront engagées prochainement. Dans cette attente, un principe d'aménagement est d'ores et déjà ajouté entre Champagné et la zone d'Auvours, pour faciliter notamment le déplacement des salariés de l'entreprise LBC récemment délocalisée sur ce site.

Les modifications apportées au règlement graphique

Consommation foncière/impact sur l'environnement
Afin de lever la réserve émise par la commission d'enquête, le secteur d'extension Bas Palluau à vocation économique situé sur la commune de La Chapelle St Aubin sera supprimé et reclassé en zone agricole (1,5 ha).

Plusieurs Personnes Publiques Associées ont demandé que les objectifs de densité inférieure à 15log/ha soient réévalués. Le projet a donc été adapté sur les communes :
- d'Aigné pour atteindre 15,4 log/ha minimum, ce qui a conduit à réduire les zones 2AU de 2,8 ha
- de Fay, pour atteindre 15,2 log/ha minimum,
- de Champagné, pour atteindre 17 log/ha minimum, ce qui a conduit à réduire la zone 2AU de 6,1 ha.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche « Eviter Réduire Compenser » plusieurs secteurs ont été réinterrogés afin de réduire l'impact sur l'environnement ou sur l'activité agricole. Ces modifications portent sur :
- Mulsanne : le secteur « extension du Sablon » à vocation économique entièrement boisé, sera supprimé et reclassé en zone naturelle (- 3,1 ha)
- Ruaudin : le secteur « Chemin de la Lande St Pierre » à vocation d'équipement sera réduit afin d'exclure la partie boisée (- 1,75 ha),
- Champagné : le secteur « Petit Tambour » à vocation économique sera réduit afin d'exclure la partie boisée (- 1,1 ha),
- La Milesse : le secteur « route de St Ouen » à vocation habitat sera réduit afin d'exclure la zone humide (- 0,5 ha)
- Arnage : le secteur « Petite Pelouse » à vocation d'habitat a été réduit en lien avec le Permis d'Aménager en cours (- 0,8 ha)
- Yvré L'Evêque : le secteur « Halle de Brou » à vocation d'habitat a été réduit pour s'ajuster à l'enveloppe du projet et exclure les secteurs boisés et très pentus qui ne seront pas urbanisés (- 1,5 ha)
- Sargé lès Le Mans : le secteur « route de la Mare » à vocation économique a été réduit pour correspondre au zonage du PLU actuel et limiter l'impact sur l'activité agricole (- 1,3 ha),
- Sargé lès Le Mans : le secteur « entrée Sud du bourg » à vocation habitat a été réduit pour limiter l'impact sur l'activité agricole (- 0,6 ha).

Afin de répondre aux remarques de l'Etat et de la CDPENAF, un travail d'ajustement en fonction des besoins a été mené sur l'ensemble des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL). Cela a conduit à supprimer quelques secteurs, à reclasser en zone agricole les secteurs d'équipements – centres équestres et à réduire le périmètre de très nombreux secteurs.
Parallèlement dans le cadre de l'enquête publique et afin de répondre à des demandes de particuliers sur des situations existantes, quelques nouveaux secteurs ont été ajoutés. Il s'agit de 2 secteurs N éco (sur Chaufour Notre-Dame et sur Coulaines), d'un secteur N équipement sur Yvré l'Evêque et de 3 secteurs N habitat caravane sur Ruaudin.

La question de la préservation des espaces verts dans les espaces déjà urbanisés est ressortie de manière assez forte au cours de l'enquête publique. Aussi, afin notamment de rassurer les habitants sur l'objectif de préservation des espaces verts structurants de l'agglomération, une trame de protection « parcs et jardins » sera mise sur les espaces verts majeurs des différentes communes (pour ceux qui n'étaient déjà pas couverts) et en particulier sur Le Mans avec l'ajout de 7 nouveaux parcs sur un total de 26, dont le parc de la Plaine du Ribay.
Afin de tenir compte également des observations recensées dans le cadre de l'enquête, des Espaces Boisés Classés seront inscrits sur les communes d'Yvré L'Evêque et Champagné en lien notamment avec les reboisements compensatoires liés à la zone d'activité d'Auvours et sur le secteur de St Aldric sur Le Mans, suite à la suppression de l'OAP sur ce secteur.
Enfin pour conserver des éléments déjà existants ou créer une nouvelle trame paysagère afin de protéger le bâti existant de l'urbanisation future, des linéaires de haies à protéger (sur Coulaines, La Milesse, St Georges du Bois et Yvré L'Evêque) ou de trames paysagères à conserver ou créer (sur Aigné, La Chapelle, St Georges du Bois, Rouillon et Trangé) seront ajoutées.

En lien avec des observations faites au cours de l'enquête ou par la Chambre d'Agriculture et pour être en adéquation avec la vocation du sol, des ajustements sont proposés entre différentes zones, il s'agit notamment :

- sur Champagné : les parcelles route du Réveillon en zone N sont reclassées en zone A,
- sur Coulaines : l'ancien siège agricole situé près de la prison en zone A est reclassé en U mixte,
- sur Yvré l'Evêque : les parcelles nécessaires au projet de méthanisation lié au Pôle Européen du Cheval en zone N sont reclassées en zone A ; les parcelles du site Papéa en U mixte sont reclassées en U équipement ; la parcelle de l'aire d'accueil des gens du voyage en 2AU est reclassée en U équipement
- sur Pruillé le Chétif : des parcelles en zone A situées à proximité des équipements sportifs sans usage agricole sont reclassées en N
- sur Mulsanne : la parcelle de l'aire d'accueil des gens du voyage en N habitat caravane est reclassée en U équipement

Dans un souci d'ajustement de la programmation, en réponse aux remarques de l'Etat et à une demande dans le cadre de l'enquête :

- le secteur « Route de Charot » sur Yvré L'Evêque, classé en 1AU est reclassé en 2AU ;
- le secteur « Petite Pelouse » sur Arnage classé en 2AU est reclassé en 1AU sur un périmètre réduit conforme au Permis d'Aménager en cours.

Enfin, suite aux demandes formulées au cours de l'enquête et aux remarques de la CDPENAF, 5 nouvelles demandes de changement de destination sont ajoutées (sur Coulaines, La Chapelle St Aubin, Pruillé (2 sites), St Georges (2 sites) et St Saturnin) et 1 est retirée sur Trangé car il s'agit d'une ruine.

Les modifications apportées aux emplacements réservés

Deux emplacements réservés ont été ajoutés suite à une remarque dans le cadre de l'enquête. Il s'agit d'emprises nécessaires au développement du transport collectif (Chronolignes) sur le Mans (rues de Douce Amie et Henri Champion).

Les modifications apportées au règlement littéral

Les principales modifications apportées au règlement le sont à la demande de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture pour mieux préciser et encadrer les constructions en zones agricole et naturelle.

Ainsi, pour les constructions liées à l'activité agricole, il est proposé de :

- remplacer la notion de commerce de gros par : *les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA)*
- d'ajouter un paragraphe pour les constructions et équipements liés à la production d'énergies renouvelables afin d'encadrer les projets de méthanisation et d'installations photovoltaïques,
- de ne pas appliquer les dispositions concernant les clôtures aux projets agricoles.

Pour les constructions non liées à l'activité agricole ou en zone naturelle, les dispositions concernant les extensions ne sont pas revues. Cependant afin de ne pas permettre l'arrivée de nouveaux « tiers » dans les espaces agricoles, une condition est ajoutée afin que *l'extension ou la rénovation du bâti existant ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire ni ne compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Dans la zone naturelle de loisirs, il est proposé d'ajouter une disposition concernant la production d'énergie renouvelable afin de permettre la réalisation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables pour les aires de stationnement rattachées aux activités admises dans la zone.

Le projet retient 4 types de Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) : N équipement, N éco, N habitat caravane et N hameau. Les zones N jardins et N terrains de loisirs ne sont pas considérées comme des STECAL. Pour les secteurs N hameau, afin de limiter le nombre de nouvelles constructions, une disposition supplémentaire est introduite. Elle vise à limiter les divisions foncières à 4 lots maximum à la date d'approbation du PLU Communautaire. Le Coefficient Nature a également été revu à la hausse (0,75) et les majorations interdites afin d'encadrer le développement dans ces secteurs.

Suite à une observation faite au cours de l'enquête, un ajustement est proposé en zone U éco 2 – Zone urbaine économique à dominante commerciale, pour tenir compte des situations existantes et permettre une évolution limitée des galeries commerciales existantes.

L'association des architectes de la Sarthe, ainsi que certains promoteurs ont souligné au cours de l'enquête les contraintes de certaines dispositions du règlement pour la réalisation de logements collectifs notamment. Afin d'encourager la production de ce type de constructions tout en maintenant des objectifs qualitatifs, il est proposé :

- dans la disposition portant sur l'obligation de réaliser pour les constructions d'habitat ou de bureaux au moins 50% des places de stationnement dans le volume construit, de relever le seuil de 20 places à 40 places, et d'exclure de cette disposition les projets situés en secteur péri urbain,
- pour le stationnement vélo d'ajouter, comme pour la voiture, une modulation en fonction de la taille du logement avec un minimum de 1 place pour les logements ayant une Surface de Plancher inférieure à 50 m² et de 2 places pour les logements ayant une Surface de Plancher supérieure à 50 m² et de supprimer la surface minimale de 1,5 m² par emplacement considérant qu'elle est déjà encadrée par le Code de la construction et de l'habitation qui intègre des modulations.

Enfin plusieurs éléments sont ajoutés (définitions, précisions…) pour une meilleure clarté de la règle.

Les modifications apportées aux OAP sectorielles

A la demande de l'Etat et de la MRAe, des précisions sont apportées aux calendriers des OAP sectorielles, lorsque cela est possible pour :

- tenir compte notamment des capacités d'assainissement c'est le cas pour les projets en extension à vocation d'habitat sur Aigné, La Milesse et St Saturnin, sur Champagné, sur Ruaudin et Trangé,
- veiller à une programmation régulière dans le temps avec des précisions notamment sur les opérations à vocation d'habitat : Champagné - Vaudrou III, Le Mans - Fouillet, Ruaudin

- ZAC du Grand Plessis, Sargé - ZAC Pâtis et Puits Lauriau, Yvré L'Evêque - Route de la Vallée, Halle de Brou/Route de Charot et à vocation économique sur Coulaines - Bel Air, La Milesse - La Mare, Sargé Lès Le Mans - La Mare aux Bœufs.

Afin de tenir compte des observations de la CDPENAF, il est proposé d'augmenter la densité minimum sur les secteurs d'OAP suivants :

- Aigné : Maquère (15log/ha)
- Ruaudin : rue des Taillis (15 log/ha)
- Ruaudin : Chemin de la Papinière (16 log/ha)
- St Saturnin : Les Surgettières (16 log/ha)
- Yvré L'Evêque : Halle de Brou (17log/ha)

Des adaptations mineures portant sur des ajustements de périmètre, la représentation d'accès ou d'éléments à préserver seront également effectuées suite aux remarques du Département de la Sarthe ou formulées dans le cadre de l'enquête.

Enfin, suites à des observations dans le cadre de l'enquête ou à des remarques des PPA, pour mieux encadrer les projets, 2 nouvelles OAP seront proposées sur : La Chapelle – Rue de La Corne, Arnage – Petite Pelouse. Parallèlement suite aux observations faites au cours de l'enquête 3 OAP seront supprimées sur : Le Mans – St Aldric, Sargé les Le Mans – Rue des Tilleuls et La Chapelle St Aubin – Bas Palluau.

Les modifications apportées au rapport de présentation

Les compléments apportés au rapport de présentation sont principalement issus d'observations ou de recommandations effectuées par les Personnes Publiques Associées.

Le diagnostic intercommunal sera complété avec des éléments portant sur l'habitat caravane (aires d'accueil et terrains familiaux), sur les déplacements : co voiturage, cartographie points noirs cycles, inter relation avec le péri urbain … et sur le numérique avec des éléments de diagnostic.

Dans l'Etat Initial de l'Environnement des précisions seront notamment apportées sur la présentation des documents supra : PGRI et PCAET, sur l'analyse paysagère avec l'ajout de cartes d'enjeux et la mention des sites naturels protégés, sur les systèmes d'assainissement avec une présentation détaillée des 10 systèmes d'assainissement présents sur le territoire et des éléments complémentaires sur l'alimentation en eau et sa sécurisation.

La pièce n°5 - Justification sera complétée sur différentes thématiques, dont notamment :

- la définition du besoin en logements avec une présentation plus détaillée de la méthode d'évaluation liée au desserrement et à la croissance démographique,
- la consommation foncière (habitat et économie), avec en particulier des précisions sur la méthode pour repérer et mobiliser le potentiel en renouvellement urbain et celle pour choisir les secteurs en extension,
- pour le règlement, la définition des conditions d'ouverture des 2AU, la justification des périmètres des STECAL et des Emplacements Réservés.

L'évaluation environnementale sera également complétée et ajustée pour notamment tenir compte des adaptations apportées au projet notamment en termes de consommation foncière. Des précisions seront par ailleurs apportées notamment :

- pour présenter de manière générale l'impact environnemental des secteurs en extension ainsi que par la rédaction de fiches d'incidences complémentaires pour les secteurs comprenant une zone humide et sur l'analyse des incidences du projet sur le site Natura 2000
- sur l'impact du projet sur les systèmes d'épuration avec la mise en place de conditions d'ouverture des nouvelles zones d'urbanisation.

Enfin, pour la pièce n°7 –Indicateurs, des « T0 » seront ajoutés lorsque cela est possible

Les modifications apportées aux servitudes d'utilité publique et aux annexes

Les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées seront prises en compte. Elles portent notamment sur la représentation des canalisations de gaz et d'électricité. Un plan des chemins de randonnées sera également ajouté en annexe à titre d'information.

En conclusion, il convient de préciser que les modifications apportées au PLU Communautaire sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

Les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été présentés les 19 septembre et 2 décembre 2019 au comité de pilotage - *valant conférence intercommunale des maires au sens de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme.*

Le PLU Communautaire redéfinit les délimitations respectives des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Ces nouvelles limites ont pour conséquence directe de modifier le champ d'application du droit de préemption urbain.

En conséquence, au vu de l'exposé ci-dessus, de l'avis favorable de la commission d'enquête et de la levée de la réserve avec la suppression de l'OAP sur le secteur Bas Palluau et son reclassement en zone agricole, je vous propose mes chers collègues :

- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme Communautaire assorti des modifications présentées ci-dessus et dans l'annexe 1, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de modifier le champ d'application du droit de préemption urbain pour l'appliquer au secteur sauvegardé couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU Communautaire, à l'exception des secteurs couverts par une Zone d'Aménagement Différé (ZAD),
- de poursuivre l'étude d'une nouvelle offre de foncier destiné à l'habitat caravane dans le cadre d'une prochaine modification du PLU Communautaire.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, au service urbanisme / Foncier de le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Annexe 1 : Tableau des modifications
Annexe 2 : Réponses aux PPA
Annexe 3 : Rapport et conclusions de la commission d'enquête

Les avis des Personnes Publiques Associée et le dossier de PLU Communautaire sont consultables au service Urbanisme / Foncier dans l'attente de l'approbation

PLU communautaire - Contenu du dossier *Approbation - 23 janvier 2020*	
	Actes administratifs
Pièce n°1	> Rapport de présentation - Diagnostic intercommunal
Pièce n°2	> Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement
Pièces n°3	> Rapport de présentation - Cahiers communaux
3.1	Aigné
3.2	Allonnes
3.3	Arnage
3.4	Champagné
3.5	Chaufour Notre-Dame
3.6	Coulaines
3.7	Fay
3.8	La Chapelle Saint-Aubin
3.9	La Milesse
3.10.1	Le Mans - Cahier communal
3.10.2	Le Mans - Cahier de connaisssance patrimoine
3.11	Mulsanne
3.12	Pruillé-le-Chétif
3.13	Rouillon
3.14	Ruaudin
3.15	Saint-Georges-du-Bois
3.16	Saint-Saturnin
3.17	Sargé-Lès-Le Mans
3.18	Trangé
3.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°4	> PADD
Pièce n°5	> Rapport de présentation - Justification des choix *macro et echelle communale*
Pièce n°6	> Rapport de présentation - Evaluation environnementale
Pièce n°7	> Rapport de présentation - Indicateurs de suivi
Pièces n°8	> Orientations d'Aménagement et de Programmation
8.1	OAP "Composition urbaine"
8.2	OAP "Patrimoine"
8.3	OAP de secteurs
Pièce n°9	> Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités
Pièce n°10.1	> Règlement littéral
Pièce n°10.2	> Dérogation loi Barnier
Pièce n°11	> Liste des emplacements réservés

Pièces n°12	> Plans de zonage général / vocations des zones
12.1	Aigné
12.2 a - b	Allonnes
12.3	Arnage
12.4	Champagné
12.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
12.6	Coulaines
12.7 a - b	Fay
12.8	La Chapelle Saint-Aubin
12.9 a - b	La Milesse
12.10 a - b - c - d - e	Le Mans
12.11	Mulsanne
12.12	Pruillé-le-Chétif
12.13	Rouillon
12.14	Ruaudin
12.15	Saint-Georges-du-Bois
12.16	Saint-Saturnin
12.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
12.18	Trangé
12.19 a - b	Yvré l'Evêque
Pièces n°13	> Plans des hauteurs
13.1	Aigné
13.2 a - b	Allonnes
13.3	Arnage
13.4	Champagné
13.5	Chaufour Notre-Dame
13.6	Coulaines
13.7	Fay
13.8	La Chapelle Saint-Aubin
13.9 a - b	La Milesse
13.10 a - b - c - d - e	Le Mans
13.11	Mulsanne
13.12	Pruillé-le-Chétif
13.13	Rouillon
13.14	Ruaudin
13.15	Saint-Georges-du-Bois
13.16	Saint-Saturnin
13.17	Sargé-Lès-Le Mans
13.18	Trangé
13.19	Yvré l'Evêque

Pièces n°14	> Plans de coefficient "nature"
14.1	Aigné
14.2 a - b	Allonnes
14.3	Arnage
14.4	Champagné
14.5	Chaufour Notre-Dame
14.6	Coulaines
14.7	Fay
14.8	La Chapelle Saint-Aubin
14.9 a - b	La Milesse
14.10 a - b - c - d - e	Le Mans
14.11	Mulsanne
14.12	Pruillé-le-Chétif
14.13	Rouillon
14.14	Ruaudin
14.15	Saint-Georges-du-Bois
14.16	Saint-Saturnin
14.17	Sargé-Lès-Le Mans
14.18	Trangé
14.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°15	> Liste et descriptif des servitudes d'utilité publique
Pièces n°16	> Plans des servitudes d'utilité publique
16.1	Aigné
16.2 a - b	Allonnes
16.3	Arnage
16.4	Champagné
16.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
16.6	Coulaines
16.7 a - b	Fay
16.8	La Chapelle Saint-Aubin
16.9 a - b	La Milesse
16.10 a - b - c - d - e	Le Mans
16.11	Mulsanne
16.12	Pruillé-le-Chétif
16.13	Rouillon
16.14	Ruaudin
16.15	Saint-Georges-du-Bois
16.16	Saint-Saturnin
16.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
16.18	Trangé
16.19 a - b	Yvré l'Evêque

Pièce n°17	> ZPPAU Allonnes
17.a	ZPPAU Allonnes
17.b	ZPPAU Allonnes - Carte Règlementaire
Pièces n°18	> PPRT
18.1	> PPRT autour du site Butagaz
18.2	> PPRT dépôts pétroliers
Pièces n°19	> PPRI
19.1	> PPRI Sarthe et Huisne sur Le Mans
19.2	> PPRI Sarthe La Chapelle Saint-Aubin - Coulaines
19.3	> PPRI Sarthe Saint-Saturnin
19.4	> PPRI Arnage - Allonnes
19.5	> PPRI Huisne - Yvré l'Evêque
19.6	> PPRI Huisne - Champagné
Pièce n°20	> Servitudes aéronautiques de l'aérodrome Le Mans - Arnage
Pièces n°21	> RLP
21.1	> RLP Arnage
21.2	> RLP La Chapelle Saint-Aubin
21.3	> RLP Le Mans
Pièce n°22	> plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Le Mans - Arnage
Pièce n°23	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit
23.a	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit
23.b	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit - Carte
Pièces n°24	> Périmètres divers
24.1	> Périmètres de ZAC
24.2	> Périmètres de ZAD
24.3	> Périmètres de DPU
24.4	> Périmètres de PAE
24.5	> Périmètres de taux Taxe d'Aménagement
24.6	> Périmètres de PUP
24.7	> Sites pollués ou à risque
24.8	> Périmètres de sursis à statuer
24.9	> Bois ou forêts relevant du régime forestier
Pièce n°25	> Plan des réseaux eau potable
Pièce n°26	> Plan des réseaux assainissement
Pièce n°27	> Plan des chemins de randonnées

ADOPTE A L'UNANIMITE

9 Conseillers s'étant abstenus

Des documents annexes seront déposés par le service en version papier

03 février 2020

N° d'identification : lmc1DEL192275H1

Affichage le 03 février 2020

Délibération exécutoire le 03 février 2020