

The logo for Saint-Pavace features the name in a stylized font. 'Saint' is in blue, 'Pav' is in pink, and 'ace' is in a lighter pink. A small yellow dot is positioned above the 'i' in 'Saint'.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de Saint-Pavace

Révision allégée n°1

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2025 arrêtant le projet de révision allégée n° du PLU

Jean-Claude Moser, maire de St-Pavace

Septembre 2025

Sommaire

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	4
Historique	4
Evolutions envisagées	4
Nature et déroulement de la procédure	5
I – Présentation du projet et du site d'implantation	7
Précisions concernant le projet	7
Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	9
Caractéristiques et enjeux du site	9
II – Adaptations apportées au PLU	34
Adaptations apportées aux documents graphiques	34
Adaptations apportées au règlement écrit	39
Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	42
Autres documents du PLU	48
III – Etude dérogatoire à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme	49
Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité en bordure de la RD313	49
Prise en compte des critères permettant de déroger au recul inconstructible de 75 mètres	50

IV – Autres adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme	53
Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques	53
Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	59

Préambule

Historique

Le PLU de la commune de St-Pavace a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2017.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 18 septembre 2018 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 17 septembre 2024.

La procédure de révision allégée du PLU est régie par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées

Le site du Breuil constitue une ancienne exploitation agricole, désaffectée depuis 2009.

Sur ce site, une entreprise spécialisée dans l'élitage et l'abattage des arbres envisage de réhabiliter certains des bâtiments existants et de réaliser de nouveaux bâtiments dans le cadre du transfert de son siège d'activités sur la commune de St-Pavace.

Le site du Breuil est situé en bordure de la RD 313. Cette route étant classée « voie à grande circulation », une marge de recul inconstructible de 75 mètres s'applique depuis l'axe de la voie et interdit toute nouvelle construction conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.

Cette marge de recul affectant une large partie du site du Breuil, elle est susceptible de faire obstacle à la création de nouvelles constructions en lien avec le transfert de l'activité sur le secteur.

Le site est par ailleurs classé en zone agricole A au sein du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement de la zone A ne permet pas le développement d'activités économiques non agricoles justifiant en cela la création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dédié à l'activité économique.

En conséquence, le plan local d'urbanisme de la commune doit être adapté pour permettre la concrétisation d'un projet qui présente un intérêt général pour la collectivité :

- Il va permettre le confortement de l'emploi sur la commune (10 à 12 emplois)
- Il va permettre, au travers de leur réhabilitation, la préservation d'éléments bâtis patrimoniaux du territoire communal,
- Il va permettre la création d'une activité tout en modérant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en s'appuyant sur les anciennes installations d'une exploitation agricole (bâtiments, plateforme bétonnée)

Les modifications envisagées vont ainsi porter sur le règlement graphique et le règlement écrit mais également sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Nature et déroulement de la procédure

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de **réduire 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. (...)»

Afin de permettre la concrétisation du projet sur le site du Breuil, il est envisagé de procéder à une réduction de la marge de recul de 75 mètres applicable de part et d'autre de l'axe de la RD313. Cette réduction est possible conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme lorsque le plan local d'urbanisme « comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité,

de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La réduction de cette marge de recul doit s'analyser comme la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Pour cette raison, une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme doit être mise en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Toutefois, dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est possible de prescrire une procédure de révision dite « allégée ».

En effet, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° **La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;**

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de St-Pavace doit donc être engagée.

Elle permettra, en cohérence avec les besoins du projet et les enjeux en matière de nuisances, de sécurité, d'architecture, d'urbanisme et de paysage, de procéder :

- à la réduction de la marge de recul applicable en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme,
- en parallèle, à l'intégration des autres adaptations réglementaires dont la création d'un STECAL mais également la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation et de mesures de protection spécifiques rendues nécessaires par la réalisation du projet et la prise en compte des enjeux identifiés.

La procédure de révision allégée n°1 se déroule de la manière suivante :

- 1- Prescription de la révision allégée n°1 par délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2025
- 2- Concertation de la population sur le projet de révision allégée n°1 (objectifs poursuivis et modalités de concertation définis dans le cadre de la délibération du 25 mars 2025)
- 3- Examen au cas par cas ad'hoc et saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis conforme
- 4- Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°1 par le conseil municipal
- 5- Saisine pour avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- 6- Examen conjoint de la commune, de l'Etat et des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

- 7- Projet de révision allégée n°1 du PLU soumis à une enquête publique
- 8- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 9- Approbation de la révision allégée n°1 du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

I – Présentation du projet et du site d'implantation

Précisions concernant le projet

Le site du Breuil est une ancienne exploitation agricole désaffectée depuis plus de 15 ans dont la mutation vers l'activité artisanale est envisagée dans le cadre du transfert d'une entreprise d'élagage et d'abattage d'arbres sur la commune de St-Pavace.

Le projet envisage :

- la conservation de bâtiments en bon état et pour certains, d'intérêt patrimonial,
- la démolition de plusieurs bâtiments en mauvais état et/ou sans intérêt majeur,
- la construction d'un nouveau bâtiment d'une surface d'environ 900m² en lieu et place de l'un des bâtiments démolis (bâtiment n°8 sur la carte ci-après). Il est à noter que ce nouveau bâtiment serait situé dans la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD313.
- la rénovation d'une plateforme bétonnée présente sur une large partie du site et permettant le stockage des matériaux et le chargement-déchargement du matériel.

Cette nouvelle organisation permettra d'optimiser le cadre de travail de l'entreprise en profitant par ailleurs d'une large plateforme bétonnée présente sur le site.

L'entreprise prévoit ainsi le transfert complet de son activité sur la commune de St-Pavace avec 14 emplois à la clé (11 salariés en CDI sur le terrain, 1 secrétaire à mi-temps et 1 gérant sans compter les contrats d'apprentissage réguliers).

L'activité de l'entreprise sur le site est axée sur :

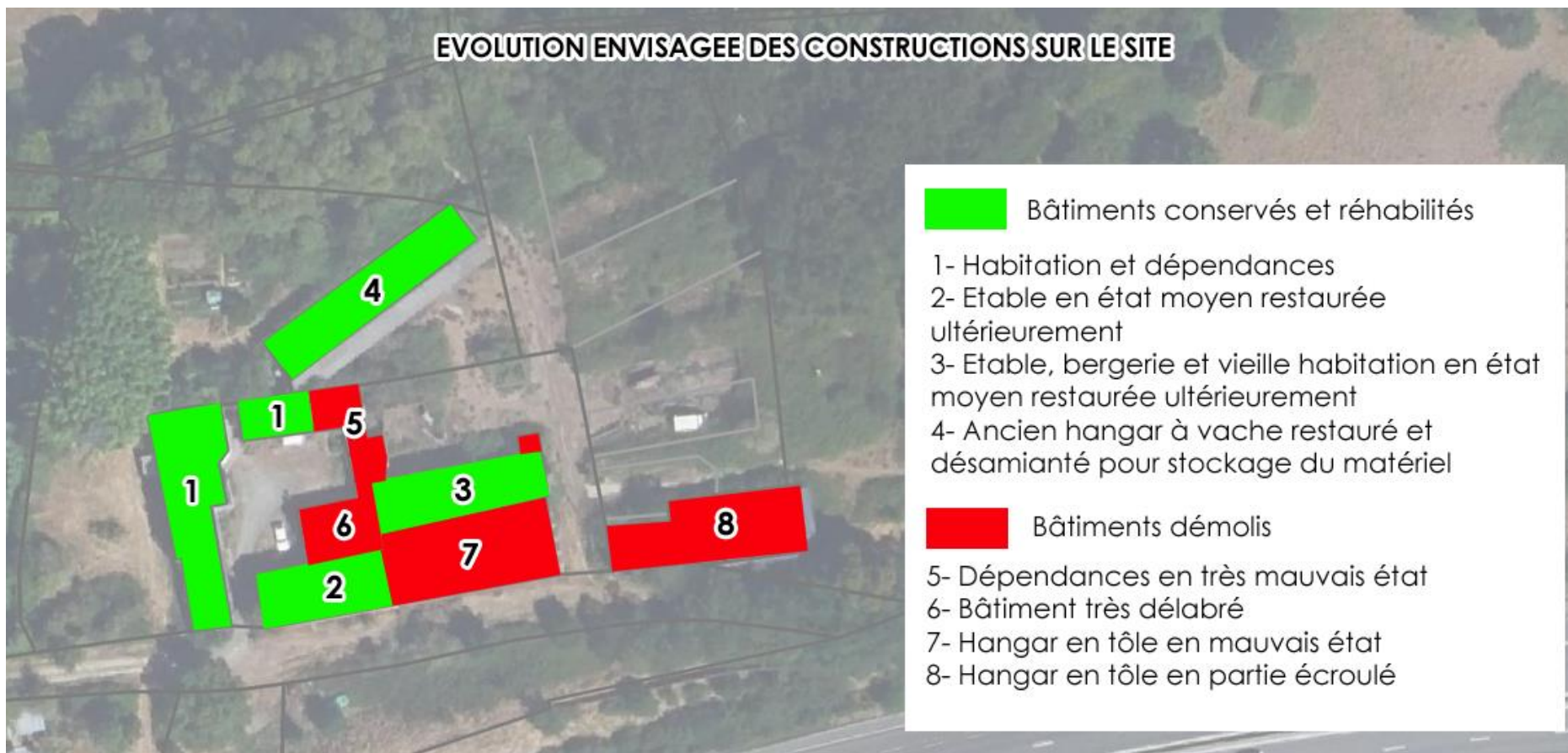
- les travaux d'élagage et d'abattage (travaux en rappel essentiellement)
- le rognage de souche,
- l'évacuation des résidus,
- la valorisation (vente) du bois et des branchages évacués (bois bûche et bois déchiqueté).

Le transfert de l'entreprise vise à rapprocher l'activité de sa clientèle située à 80% sur Le Mans et sa métropole. L'essentiel de l'activité se déroule en effet hors site, sur les chantiers des clients de l'entreprise.

Le trafic automobile nouveau induit par l'activité sera lié principalement à l'accès des salariés au site et, dans une moindre mesure, aux déplacements d'engins (6 véhicules entreprises) vers les chantiers des clients. Quelques déplacements ponctuels de livreurs ou démarcheurs peuvent également avoir lieu.

Ainsi, environ 20 à 25 véhicules pourront être amenés à entrer et sortir quotidiennement sur la route de Coulaines desservant le site).

EVOLUTION ENVISAGEE DES CONSTRUCTIONS SUR LE SITE



Bâtiments conservés et réhabilités

- 1- Habitation et dépendances
- 2- Etable en état moyen restaurée ultérieurement
- 3- Etable, bergerie et vieille habitation en état moyen restaurée ultérieurement
- 4- Ancien hangar à vache restauré et désamianté pour stockage du matériel

Bâtiments démolis

- 5- Dépendances en très mauvais état
- 6- Bâtiment très délabré
- 7- Hangar en tôle en mauvais état
- 8- Hangar en tôle en partie écroulé

Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune a mis en avant son souhait de *« maintenir et développer les activités économiques »*.

Concernant l'accueil de nouvelles entreprises en campagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est silencieux et n'empêche donc pas explicitement ces implantations en zone A ou N. Toutefois, le PADD est favorable à l'accueil de nouvelles entreprises en précisant que *« les élus veulent poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises en trouvant le juste équilibre entre le confort des entreprises et les conflits de voisinage potentiels et ils souhaitent que la CDC des Rives de Sarthe (ancienne intercommunalité) ait des projets sur St-Pavace »*.

Le projet d'implantation d'une entreprise au Breuil répond à cet objectif de développement de l'activité économique du territoire tout en favorisant une implantation à l'écart des habitations.

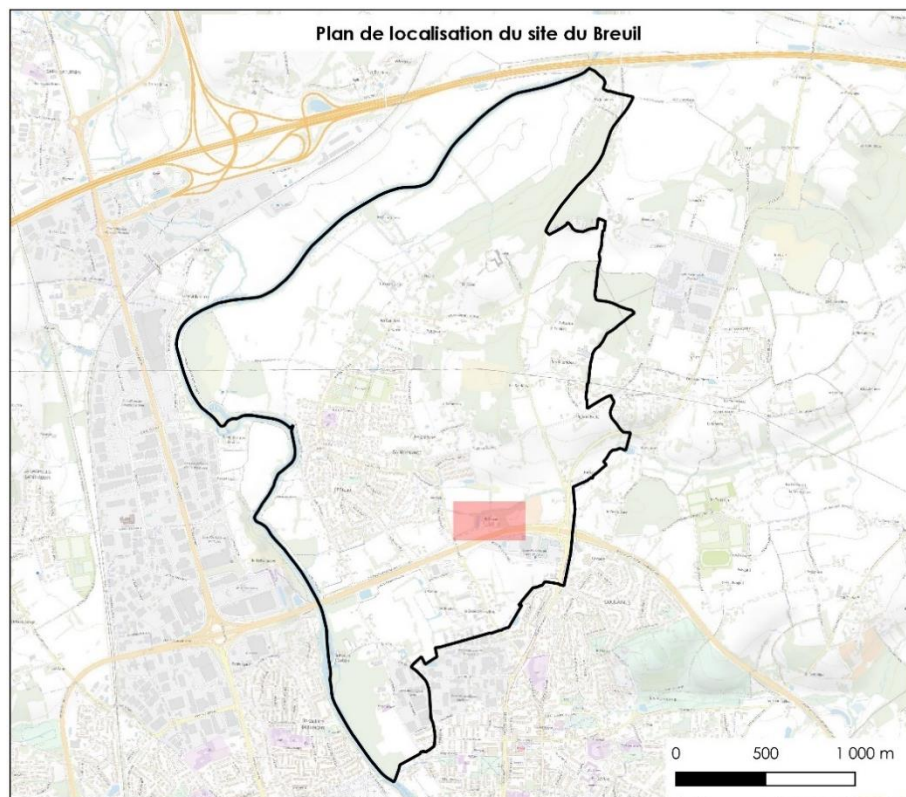
Caractéristiques et enjeux du site

1- Localisation du site

Le site du Breuil est localisé au sud du territoire communal, à environ 1,2 km du cœur de bourg de St-Pavace et en bordure de la RD313 (boulevard Maréchal De Lattre De Tassigny) supportant un trafic de plus de 50000 véhicules/jour en 2023 (dont 3% de poids-lourds). Il s'inscrit dans un cadre densément arboré à proximité du ruisseau du Monnet.

Cet ancien site d'exploitation agricole est par ailleurs isolé de toute habitation. Les habitations les plus proches sont situées à 200 mètres à l'ouest et à 250 mètres au nord.

De l'autre côté de la RD313, la zone commerciale du Bois du Breuil est présente.



2- Caractéristiques du site

- Contexte agricole

Les bâtiments du site du Breuil correspondent à une ancienne exploitation agricole dont l'activité a cessé en 2009.

Le site ne possède plus aucune vocation agricole actuellement et un potentiel de reprise nul compte tenu de l'état des constructions.

Sur les limites nord et ouest du site, des parcelles de prairies sont valorisées par un exploitant agricole.



- Hydrographie

Le ruisseau du Monnet longe le site du Breuil au nord. Cet affluent de la Sarthe alimente un plan d'eau présent à l'ouest du site et arboré sur son pourtour.

Il est rappelé que le territoire de St-Pavace est localisé dans le bassin versant de la Sarthe et est donc concerné par le SAGE Sarthe Amont approuvé le 16 décembre 2011 (mis en révision en 2019).

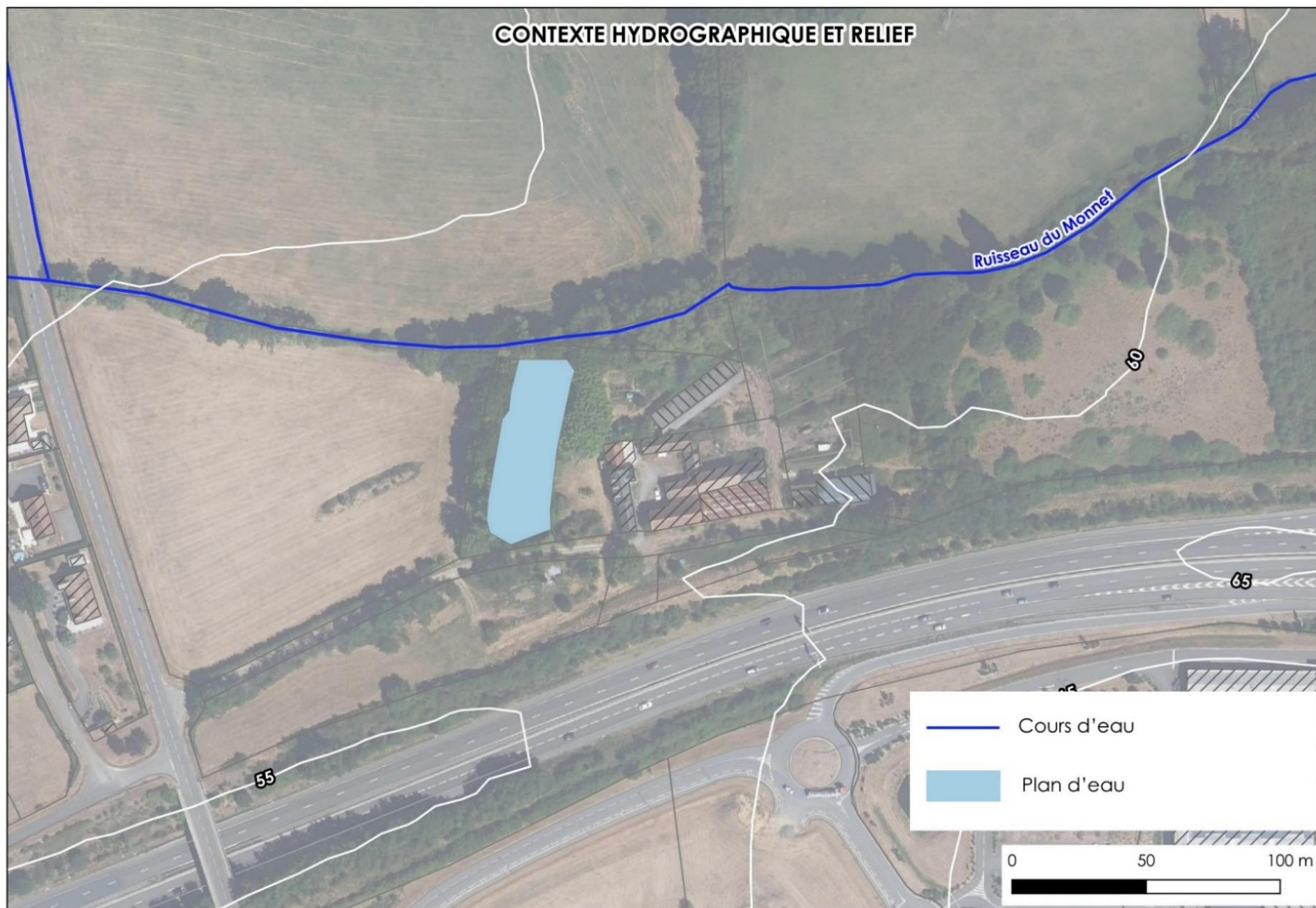
- Relief

Le site présente une pente régulière et faible orientée sud-ouest/nord-est, vers le ruisseau du Monnet.

Au sud du site, un merlon d'environ 4 mètres de haut (côté site du Breuil) sépare les constructions de la RD313.

Profil altimétrique

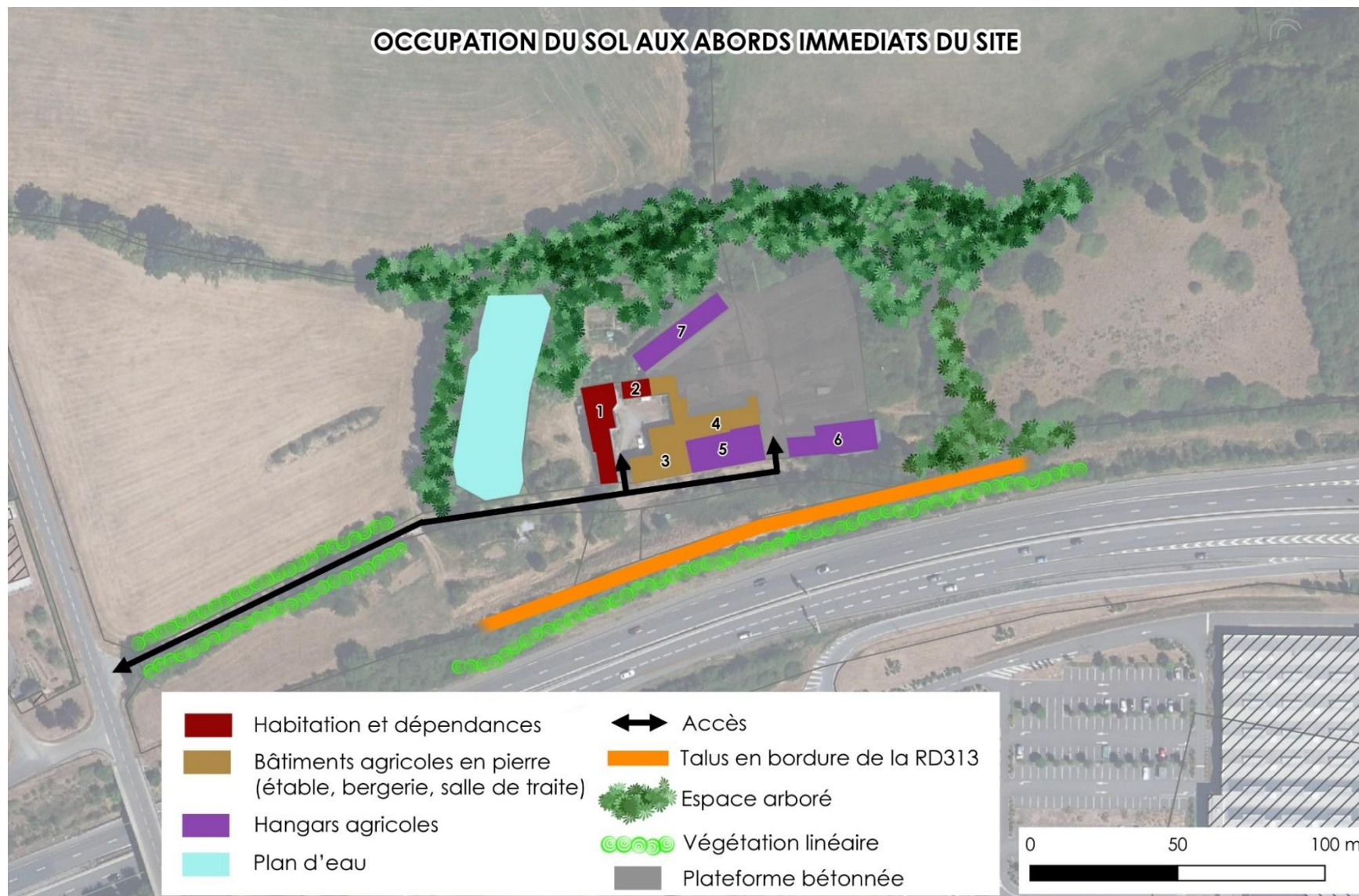




- Occupation du sol

Le site présente d'importantes surfaces artificialisées entre bâtiments et plateforme bétonnée.

Les abords sont en revanche densément végétalisés permettant d'intégrer le site bâti dans le paysage.



Concernant les bâtiments et autres installations (les numéros se rapportent à ceux mentionnés sur la cartographie présentée ci-avant) :

➤ **Habitations et dépendances (1 et 2)**

Le site du Breuil correspond à une ancienne métairie organisée autour d'une habitation du 18-19ème siècle accompagnée de dépendances dans son prolongement ou à proximité immédiate.



Les constructions sont dans un état moyen et l'habitation patrimoniale a fait l'objet d'une restauration peu respectueuse des caractéristiques historiques du bâtiment.

Ces bâtiments ne seront pas remis en cause dans le cadre du projet et feront l'objet d'une valorisation dans un cadre autre que celui de l'implantation de l'activité sur le site du Breuil.

➤ **Anciens bâtiments agricoles en pierre (3 et 4)**

La cour historique du Breuil est fermée par plusieurs bâtiments en pierre (3 et 4) qui étaient dédiés à l'activité agricole.



Les structures des bâtiments (murs porteurs, toitures) sont en plus ou moins bon état et leur restauration sera plus ou moins importante suivant la situation de chacun. Pour ceux présentant un mauvais état, une démolition est envisagée.

➤ **Hangars (5, 6 et 7)**

Il s'agit de 3 structures principalement métalliques sans intérêt patrimonial et organisées autour d'une plateforme bétonnée où se déroulait l'essentiel de l'activité de l'exploitation agricole notamment pour le stockage du matériel.

Les hangars 5 et 6 sont en état de délabrement et seraient amenés à être démolis dans le cadre du projet.

Le hangar 7 même si peu esthétique reste en meilleur état et serait conservé pour le rangement du matériel et des engins.

La plateforme bétonnée centrale est également en mauvais état.



5



6



7



Plateforme bétonnée

Au-delà des bâtiments et installations de l'exploitation agricole, le site est marqué par une végétation importante sur les abords :

➤ **Au sud, le talus végétalisé en bordure de la RD313**



➤ **Au nord, la végétation accompagnant le ruisseau du Monnet.**

Du fait d'un manque d'entretien, plusieurs arbres de la haie se sont déracinés (nettoyage en cours), ouvrant une fenêtre visuelle sur la prairie au nord et les constructions du lotissement des Coteaux du Breuil.



Il convient de préciser que le site a d'ores et déjà fait l'objet d'importantes opérations de nettoyage du fait de la présence d'un nombre conséquent de matériels agricoles usagers, de pneus, bâches de silos, plastiques en tous genres laissés sur le site depuis le départ en retraite de l'exploitant.

Ferrailles ramassées sur le site



Pneus, plastiques et détritux divers ramassés sur le site



- Paysages

Les points de vue directs sur le site du Breuil sont très limités du fait de la végétation importante présente aux abords du site de l'ancienne exploitation :

- Végétation accompagnant le ruisseau au nord,
- Végétation sur les abords du plan d'eau à l'ouest,
- Talus végétalisé au sud,
- Haies et boisement à l'est.

Seule une vue ponctuelle sur les constructions les plus anciennes existe depuis la route de Coulaines.

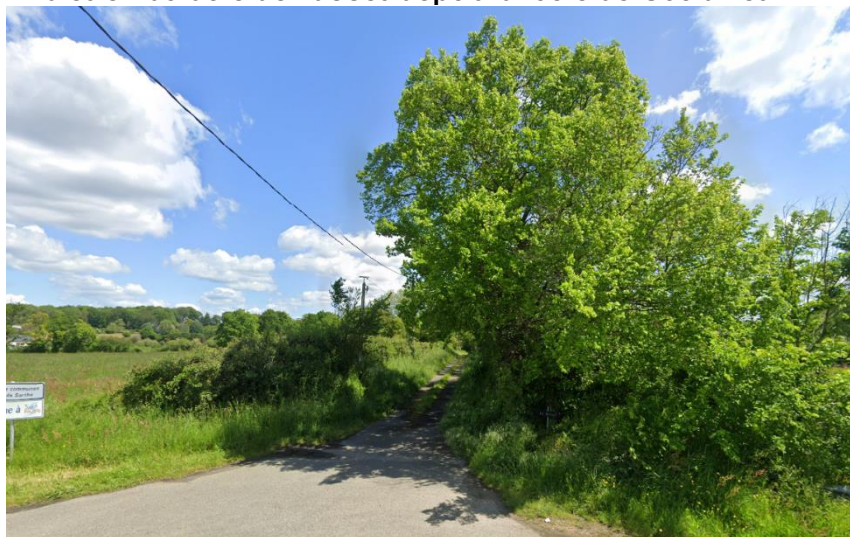
Les vues sont en revanche plus présentes depuis la zone du Bois du Breuil, de l'autre côté de la RD313 du fait d'une situation en hauteur dominant le site du Breuil et rendant de ce fait les toitures des constructions plus perceptibles.



L'accès au site du Breuil depuis la route de Coulaines est également caractérisé par un double linéaire de haies de qualité.

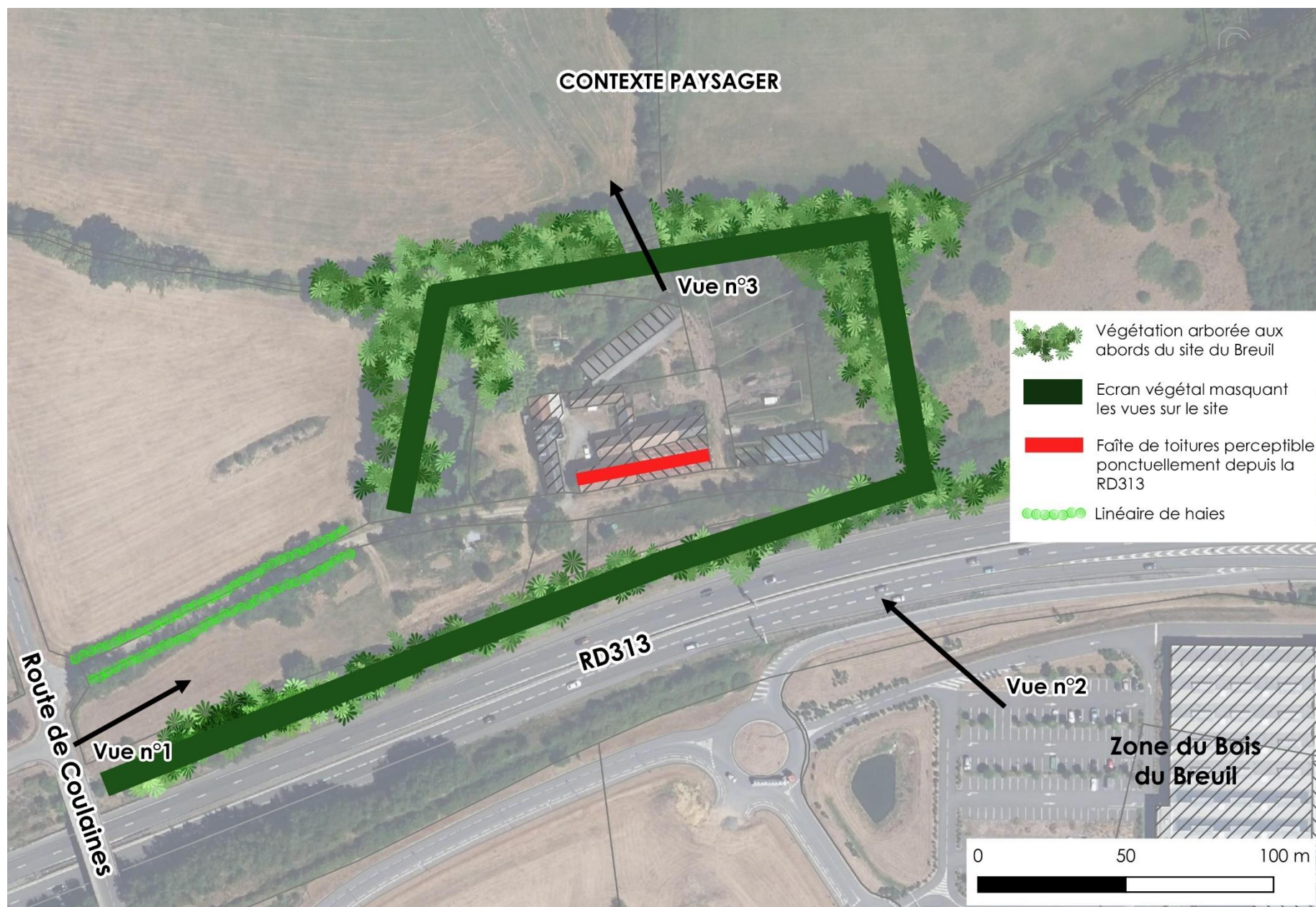
Enfin, en bordure du ruisseau du Monnet, la disparition de plusieurs arbres déracinés ont conduit à l'ouverture d'une fenêtre visuelle vers le nord et notamment le lotissement des Coteaux du Breuil. Il existe un intérêt à procéder au remplacement des arbres disparus pour des raisons paysagères mais également de continuité écologique.

Haies en bordure de l'accès depuis la route de Coulaines



Vue sur le lotissement depuis le site du Breuil (vue n°3)





Enjeu paysager spécifique relatif au paysage perçu depuis la RD313

La RD313 est une voie classée à grande circulation notamment au regard du trafic important qu'elle supporte (plus de 50000 véhicules/jour en 2023).

Ce classement a été mis en place en application de la loi Barnier de 1995 visant notamment une meilleure préservation des abords des principaux axes routiers de circulation et notamment du paysage perçu sur ces abords. Pour prendre en compte ces enjeux, une marge de recul inconstructible de 75 mètres est mise en place de part et d'autre de l'axe de la RD313.

Il existe donc un enjeu particulier en matière de paysage concernant le site du Breuil situé, pour partie, à l'intérieur de cette marge de recul.

Depuis la RD 313, le site est quasiment invisible en raison :

- de la présence du talus et de la végétation qui l'accompagne sur tout le linéaire de voie longeant le site du Breuil,
- d'un mur anti-bruit complémentaire présent sur une partie du linéaire.

Vue sur le talus végétalisé aux abords du Breuil



Les vues peuvent être amenées à changer suivant les saisons. En période hivernale, le faîte des toitures peut ainsi apparaître très ponctuellement.

La végétation tend par ailleurs à s'étoffer progressivement et à masquer de plus en plus le site.

Vue sur le site du Breuil...



- Patrimoine bâti et culturel

Le secteur est localisé :

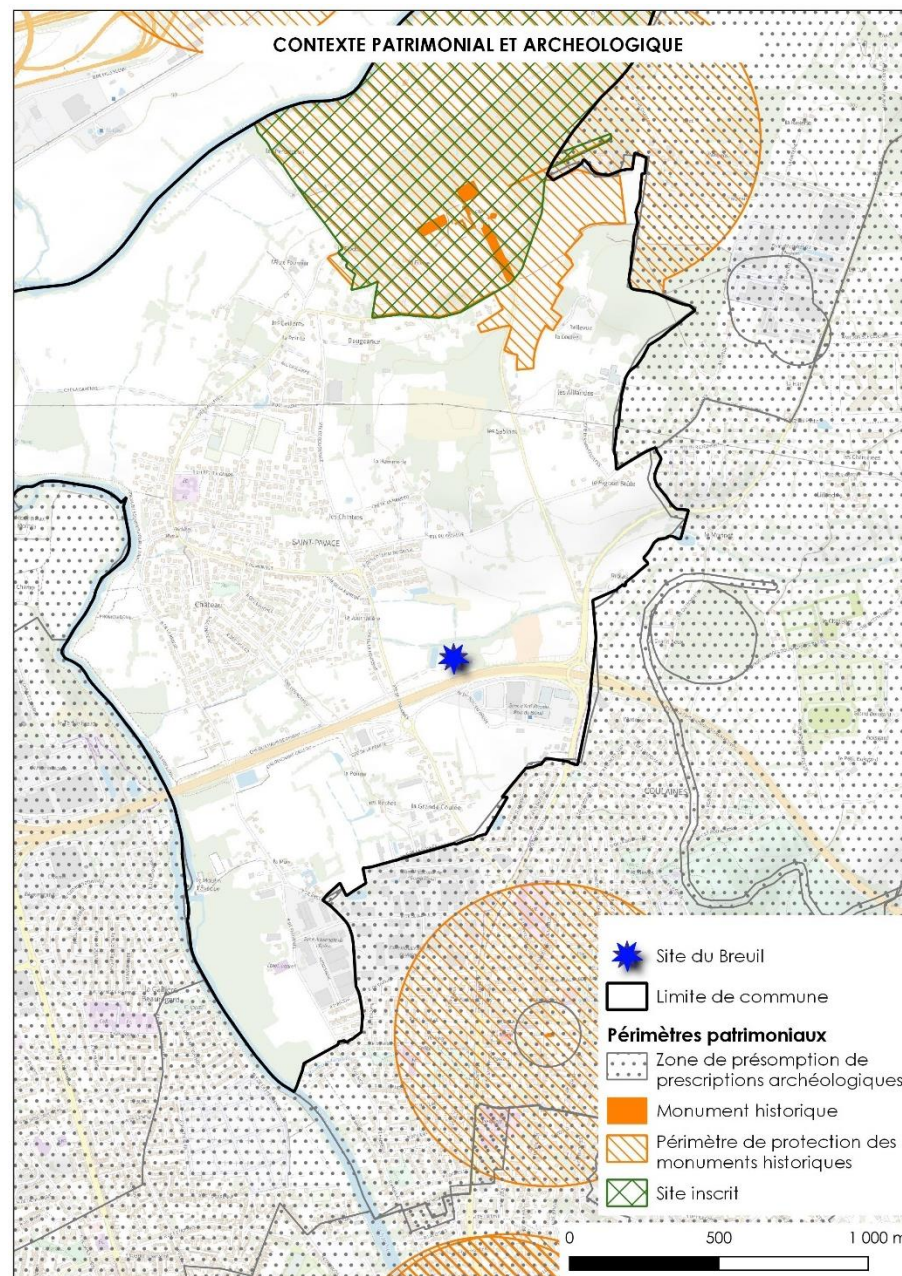
- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique,
- hors de tout site classé ou inscrit,
- hors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques ou de toute entité archéologique.

Les éléments patrimoniaux remarquables les plus proches sont :

- L'église de Coulaines à 1,3 km au sud (monument historique)
- L'ensemble patrimonial du château de Chêne de Cœur (monument historique et site inscrit) à 1,3 km au nord.

Les communes riveraines de Coulaines, la Chapelle St-Aubin et Le Mans sont entièrement concernées par des zones de présomption de prescriptions archéologiques, qui n'affectent pas le territoire communal de St-Pavace.

Sur le site du Breuil, l'habitation et plusieurs de ses dépendances présentent un intérêt patrimonial du fait de leur architecture, caractéristique du bâti rural de la commune (cf. ci-avant).



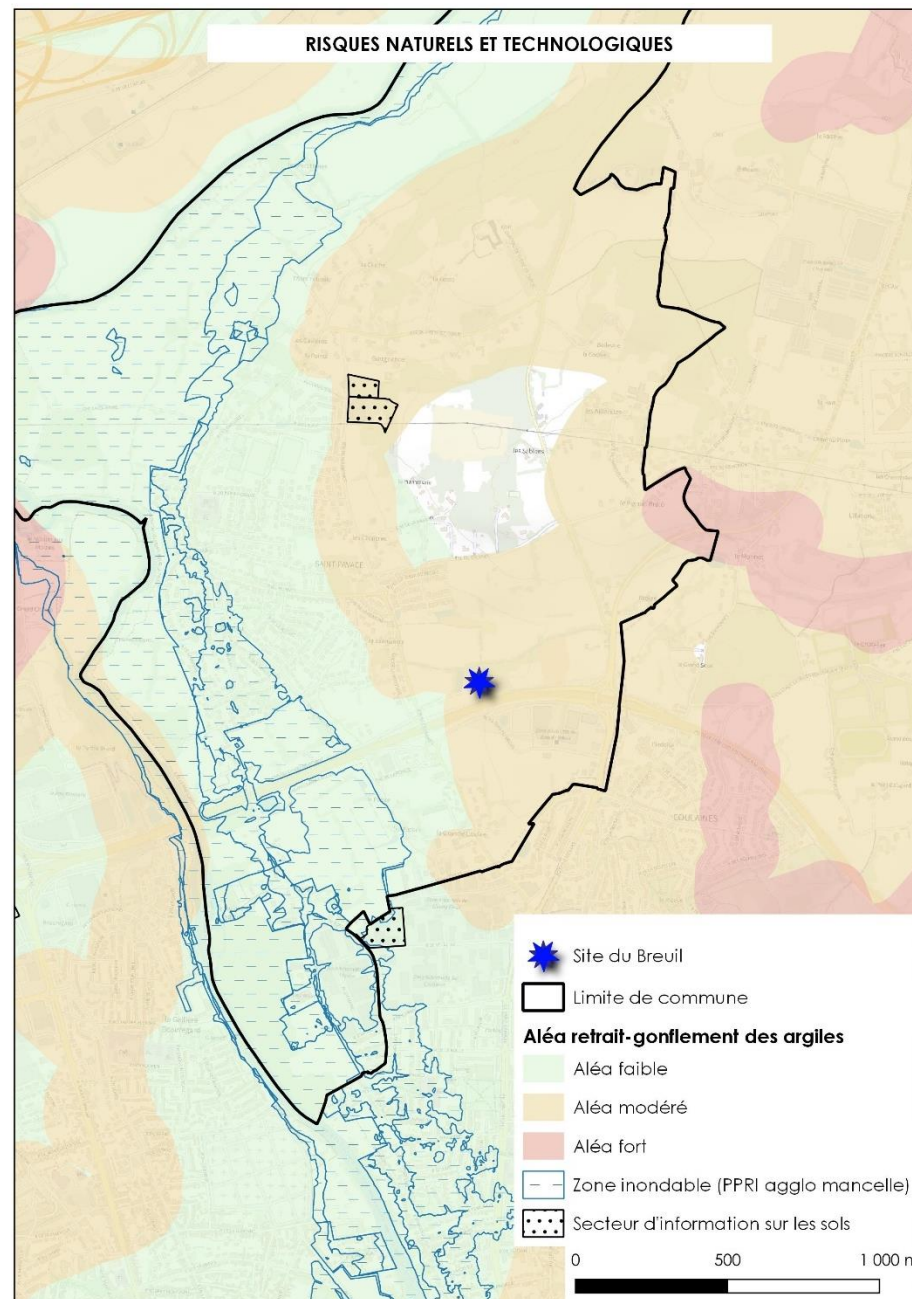
- Risques naturels et technologiques

Suivant les données issues du site Géorisques et du Dossier Départementale des Risques Majeurs, les risques naturels identifiés sur la commune sont :

- Le risque d'inondation lié aux crues de la Sarthe (PPRI de l'agglomération mancelle approuvé le 20 décembre 2019). Ce risque n'affecte pas le site du Breuil.
- Le risque de remontée de nappe. Ce risque est identifié comme nulle à moyen sur le site du Breuil.
- Le risque sismique faible sur l'ensemble du territoire communal
- Le risque « radon » faible sur l'ensemble du territoire
- Le risque de retrait-gonflement des argiles. Sur le site du Breuil, ce risque est identifié comme modéré.

Les risques technologiques identifiés sur la commune portent quant à eux sur :

- Un risque de transport de matières dangereuses notamment du fait de l'importance des axes de circulation aux abords du territoire de St-Pavace dont la RD313,
- Un risque de site pollué (ancien dépôt de ferrailles) à 1km au nord du site du Breuil (secteur d'information sur les sols).



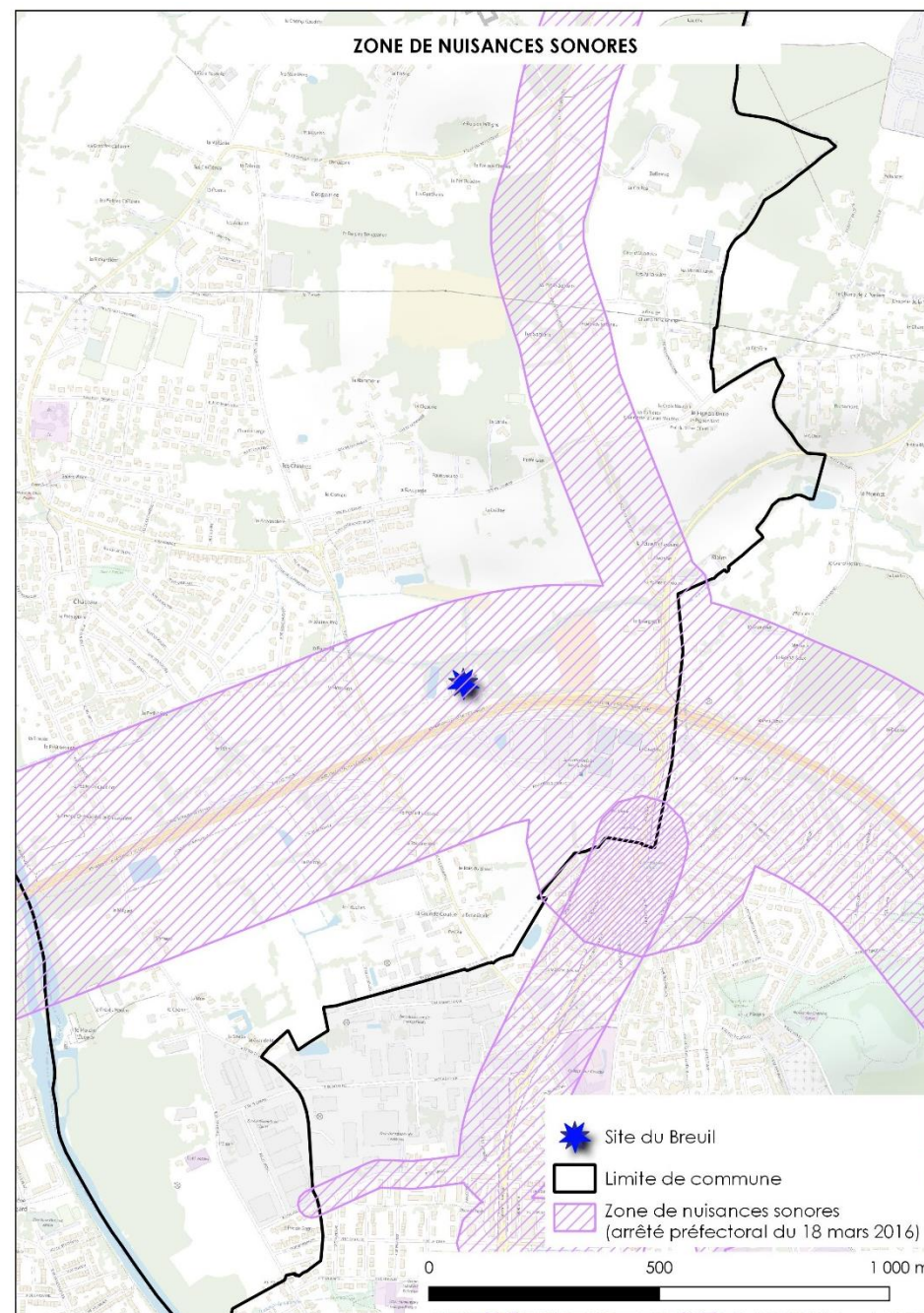
- Nuisances

Le site du Breuil, du fait de sa proximité avec la RD313, est particulièrement soumis à des nuisances sonores liées au trafic automobile.

La RD313 a fait l'objet d'un classement sonore dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016 (catégorie 2).

Cet arrêté met en place une zone de nuisances sonores de 250 mètres de largeur de part et d'autre de la chaussée.

Cette zone est sans incidence sur la constructibilité d'un secteur mais impose, pour certaines typologies de constructions présentes dans la zone, le respect de certaines mesures d'isolation acoustique (arrêté du 30 mai 1996).



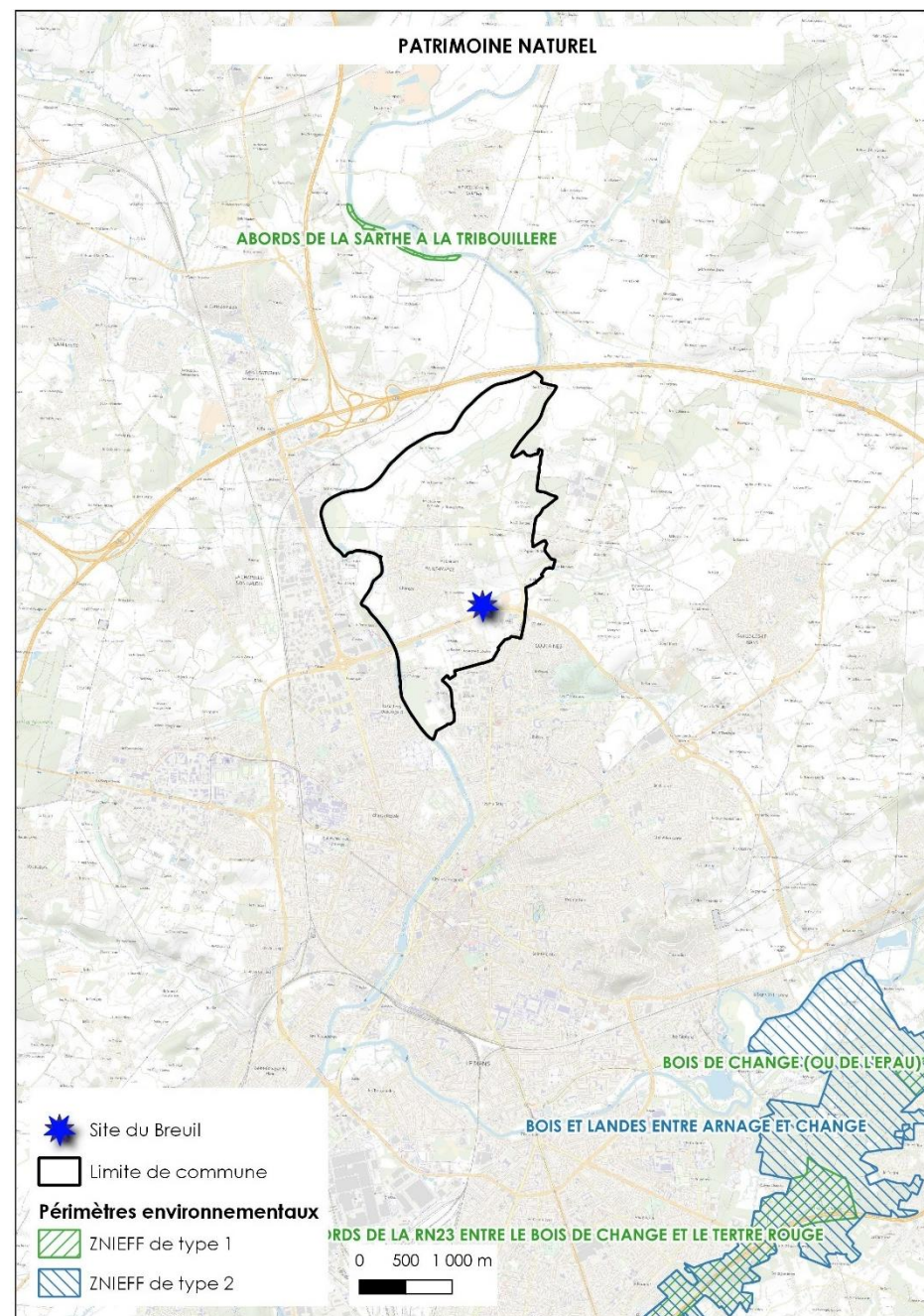
- Patrimoine naturel et biodiversité

Le site du Breuil n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

La carte ci-contre et le tableau ci-après présentent les secteurs du patrimoine naturel les plus proches du site objet de la révision allégée.

Le site n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » située à environ 11,5 km au sud-est du site du Breuil (et au sein d'un bassin versant différent).

Le site est donc éloigné des grands réservoirs de biodiversité du Pays du Mans.



Désignation	Description	Distance par rapport au secteur
ZNIEFF de type 1 520016184 « Abords de la Sarthe à la Tribouillère »	Il s'agit d'un versant boisé de la Sarthe en exposition nord-est, de pente raide, avec une zone de résurgence. Ce milieu, riche en fougères, accueille une flore intéressante avec la présence de la Luzule des bois (<i>Luzula sylvatica</i>), espèce très rare dans le département et surtout celle de la Cardamine amère (<i>Cardamine amara</i>), espèce protégée dans l'ensemble de la région et en limite de son aire de répartition en Sarthe. Cette zone ne semble pas menacée actuellement, si ce n'est par une éventuelle exploitation du peuplement arboré, peu probable en raison de la topographie.	3,8 km au nord
ZNIEFF de type 1 520008773 « Bois de Changé (ou de l'Epau) »	Petite carrière à tendance humide au sein d'un environnement forestier banal hébergeant quelques espèces végétales rares en Sarthe, l'une étant protégée au niveau régional et apparaissant en limite nord absolue de son aire de répartition en Sarthe : l' <i>Hélianthème faux-alysson</i> (<i>Halimium lasianthum</i> subsp. <i>alyssoides</i>).	6,6 km au sud-est
ZNIEFF de type 2 520007287 « Bois et landes entre Arnage et Changé »	Cette zone très anthropisée et faisant régulièrement l'objet d'aménagements divers, accueille la principale population sarthoise d'une espèce protégée dans la région peu répandue sur l'ensemble du territoire national et en limite septentrionale de son aire de répartition dans le département; il s'agit de l' <i>Hélianthème faux-alysson</i> (<i>Cistus lasianthum</i> subsp. <i>alyssoides</i>). Etablie sur des formations alluvionnaires et de sables cénomaniens, cette zone présente encore des lambeaux de landes xérothermophiles, d'affinité méridionale, d'un grand intérêt patrimonial, caractérisée notamment par la présence des cistacées dont fait partie l' <i>Hélianthème faux-alysson</i> . Cette formation végétale a fortement souffert depuis des dizaines d'années; elle semble cependant s'adapter à ces divers remaniements en se réfugiant au sein de biotopes de substitution: pinèdes, jardins des lotissements, talus, accotements, pelouses sablonneuses,... Les principaux foyers de l' <i>Hélianthème</i> se situent sur et aux alentours de l'aérodrome Arnage-le Mans et aux abords de la RD 323 entre le Tertre Rouge et le sud du bois de Changé. Ce secteur revêt également d'autres intérêts, notamment ornithologiques, comme en témoigne la présence d'oiseaux migrateurs ou hivernants sur l'aérodrome (tapis végétal ras, présence humaine limitée lors des périodes sensibles), ou bien encore mycologique, avec une grande diversité de champignons dans le bois de l'Epau. En 2019, le périmètre de la ZNIEFF a été modifié pour intégrer des prairies inondables, frayères pour le Brochet (<i>Esox lucius</i>). La zone est bocagère avec des prairies de fauche et pâturées, dont la gestion est assurée par l'Arche de la Nature.	5,5 km au sud-est

Il est précisé que le secteur n'a pas fait l'objet d'inventaires naturalistes.

Considérant le caractère largement artificialisé de la parcelle (bâtiments, plateforme bétonnée) et l'occupation du sol, les enjeux de biodiversité paraissent toutefois faibles sur le site en lui-même et concentrés sur la végétation présente en pourtour du hameau.

- Zones humides

Aucun inventaire des zones humides n'a été spécifiquement réalisé sur le secteur.

Lors de l'élaboration du PLU, la commission locale n'avait pas identifié de zones humides sur ce secteur.

Le caractère artificialisé du site avec la présence d'un nombre important de constructions et d'une plateforme bétonnée présente sur une large partie du site semble toutefois plaider en faveur d'une très faible probabilité de zones humides sur le site même de l'ancienne exploitation agricole.

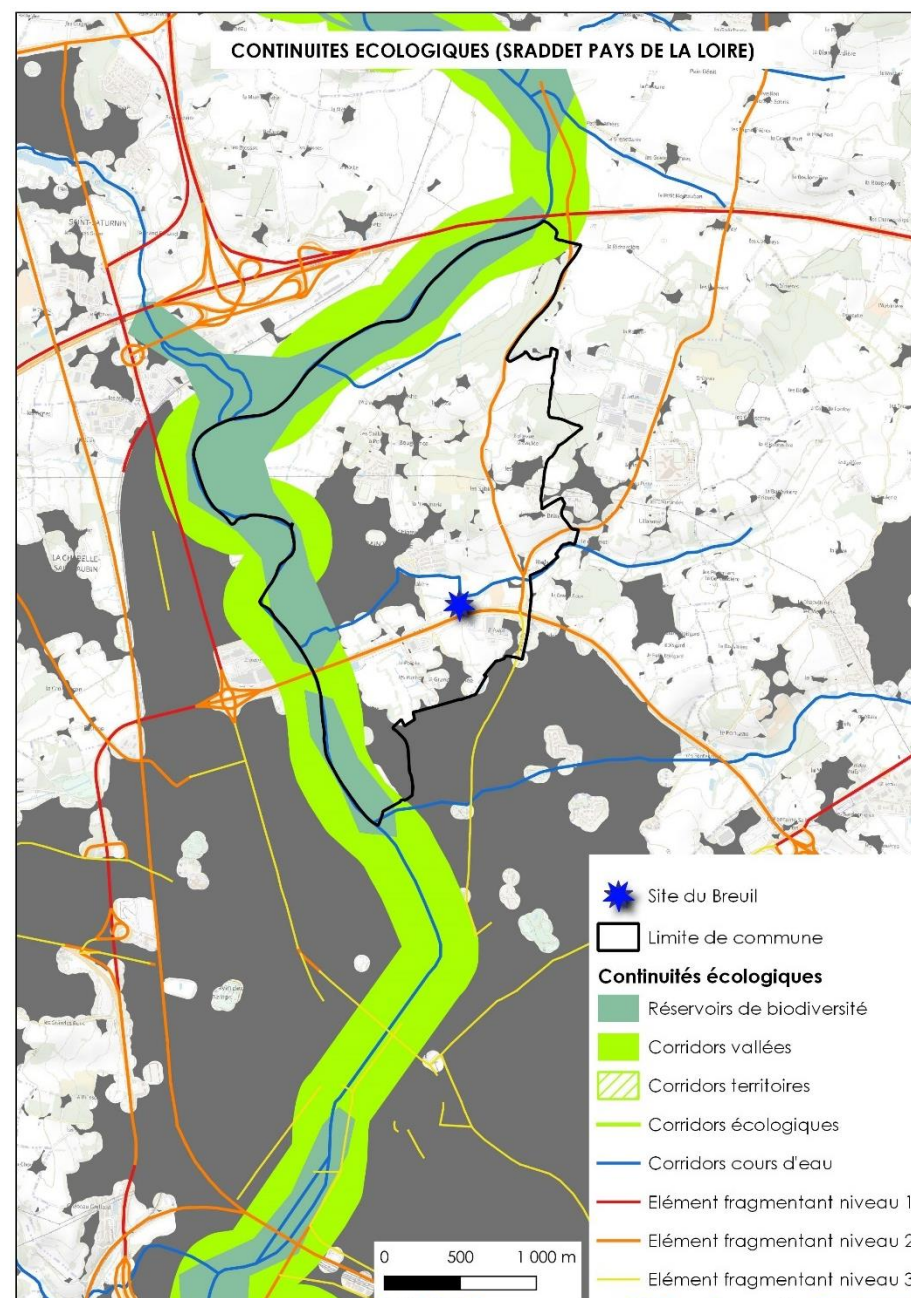
- Trame Verte et Bleue

Sur la commune, le SRADDET des Pays de la Loire montre des enjeux de biodiversité concentrés au niveau de la vallée de la Sarthe.

Du fait du réseau routier très présent aux abords du territoire communal (élément fragmentant), les continuités écologiques sont limitées sur le territoire communal.

Le Pays du Mans en cours de révision identifie des « poumons verts secondaires » au niveau des espaces boisés présents au centre et au nord du territoire communal.

Dans un périmètre proche du Breuil, les enjeux portent sur la continuité écologique liée au ruisseau du Monnet auquel il convient d'associer la végétation qui l'accompagne.



- Desserte et réseaux

La desserte automobile du secteur est assurée depuis un accès existant sur la route de Coulaines (voie communale).

Il est à noter qu'une voie verte reliant St-Pavace à Coulaines est en cours d'aménagement (via le chemin de la Houssaye en parallèle de la route de Coulaines). Elle peut aisément desservir le site du Breuil.

Si le site ne bénéficie pas d'une desserte par les transports collectifs, il est situé à 10-15 minutes à pied du réseau de bus de la SETRAM (arrêt Jean Cocteau avec 4 lignes de bus et une desserte régulière) et du réseau Aléop (arrêt dans le bourg de St-Pavace).

Le secteur est d'ores et déjà desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

L'ensemble du secteur est par ailleurs localisé hors du zonage d'assainissement collectif et n'est notamment pas raccordé au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg de St-Pavace. Sur le secteur, les eaux usées sont donc assainies au travers d'un dispositif d'assainissement individuel. La Communauté de communes est l'autorité compétente en matière de service public d'assainissement non collectif (SPANC). Elle a donc en charge la vérification de la conception, du bon fonctionnement et de la conformité des installations existantes, réhabilitées ou neuves.

- Situation par rapport au document d'urbanisme actuel

Le Plan Local d'Urbanisme de St-Pavace a été approuvé le 12 septembre 2017.

Au sein du Plan Local d'Urbanisme, le site du Breuil est actuellement classé en zone agricole A. La zone A est réservée au développement des activités agricoles comme l'exprime son règlement qui autorise :

- Les constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

- Les constructions, installations et modes d'occupation du sol de toute nature nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent pas être implantés ailleurs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles sont autorisées.
- Les aménagements de bâtiments existants, les extensions et la construction de bâtiments nouveaux pour l'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole sont autorisés, sous réserve que :
 - les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural
 - les activités s'exercent en complément de l'activité agricole dont elle reste l'accessoire
 Pour les activités touristiques et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte...), seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés.
- Les habitations et les bâtiments ou installations annexes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole sont autorisés. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation, cette distance pouvant être augmentée de façon mineure

pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires. La demande devra être complétée par la justification de la situation du terrain d'implantation dans son unité foncière agricole et dans son unité d'exploitation.

- *L'aménagement des bâtiments existants repérés sur le règlement graphique et une extension limitée à 30 % de leur emprise au sol pour un changement de destination en bâtiments à usage d'habitation ou en bâtiments à usage de loisirs ou de tourisme sont autorisés sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction et les contraintes d'assainissement et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.*

- *L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'emprise au sol de ces habitations après extension ne dépasse pas 130 % de l'emprise au sol existante avant toute extension.*

L'utilisation à usage d'habitation des dépendances peut s'opérer, sans limitation de surface, à l'intérieur des bâtiments existants situés à proximité de l'habitation initiale, lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante, à condition que cela ne conduise pas à la création de logements supplémentaires.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, l'emprise au sol totale de l'habitation n'atteint pas 100 m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

- *Les constructions annexes constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage...), dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol*

cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques de perturbation pour les activités agricoles

- *Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 40 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 50 m des angles ou façades de la construction principale existante et à condition que leur hauteur soit au plus égale à 3 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes et que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits),*
- *Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation liés au traitement des eaux pluviales sont autorisés.*
- *Les remblais, hors ceux constitués de déchets non inertes, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, installations et modes d'occupation du sol autorisés au présent article, et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.*
- *La reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, sans changement de destination.*

Le règlement de la zone A n'autorise pas la mutation des constructions existantes vers une vocation artisanale ni la création de nouvelles constructions en lien avec des activités artisanales.

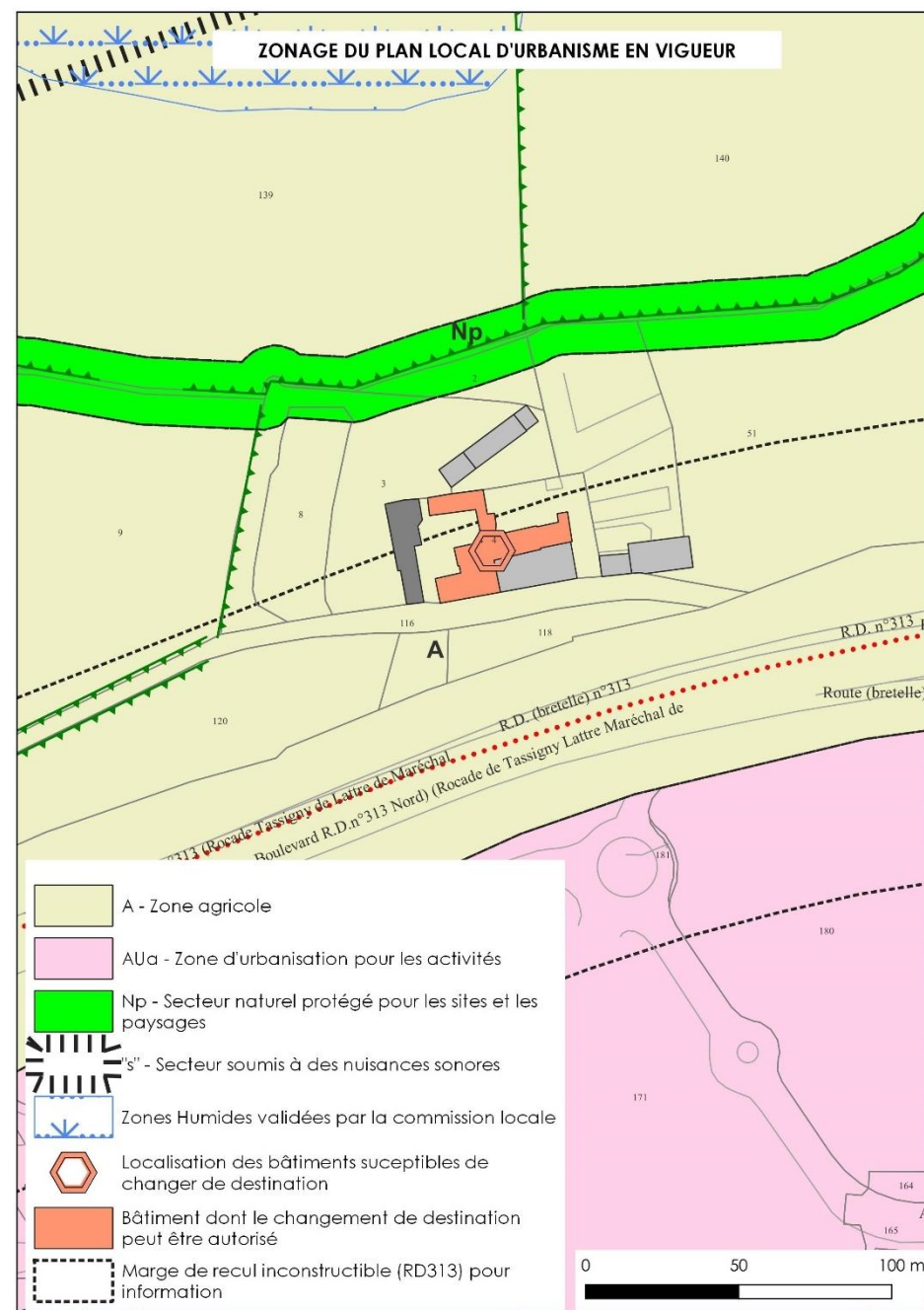
Il est à noter que les abords du ruisseau du Monnet sont classés en zone Np, secteur naturel de protection des sites et des paysages. Le règlement de cette zone interdit toutes les constructions à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, au droit du secteur, le règlement graphique du PLU fait également apparaître :

- Plusieurs linéaires de haies protégées
- Pour ces linéaires, la demande de suppression ne sera acceptée que sous réserve d'une plantation compensatoire équivalente. Cette protection ne protège toutefois pas l'ensemble du réseau bocager présent en périphérie du site.
- Une interdiction de création d'accès sur la RD 313 conformément au règlement de voirie départementale.
- Une localisation dans la zone de nuisances sonores délimitée de part et d'autre de la RD313,
- Une identification des bâtiments en pierre du Breuil comme pouvant changer de destination (pour un usage d'habitation, de tourisme ou de loisirs).

Par ailleurs, l'extrait ci-contre du zonage fait apparaître également la marge de recul inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD313 (voie à grande circulation) en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Celle-ci fait obstacle à la création de nouvelles constructions dans l'emprise de la marge de recul et sa réduction a notamment justifié la prescription de la révision allégée.

Aucune servitude d'utilité publique n'est par ailleurs identifiée au droit du site objet de la révision allégée.



- Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments relevés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et les enjeux en découlant. Il identifie également le niveau d'enjeu pour chaque thématique

suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort
-----	--------	--------	------

Thématique	Etat initial	Enjeux
Contexte agricole	- o Site d'une ancienne exploitation agricole désaffectée depuis 2009 sans potentiel de reprise - o Des parcelles de prairies valorisées par l'agriculture en périphérie	-
Hydrographique	o Une proximité du ruisseau du Monnet longeant le site du Breuil au nord et d'un plan d'eau à l'ouest du site	La préservation des abords du cours d'eau
Relief	- o Un site en pente douce vers le ruisseau du Monnet - o Un talus présent en limite sud du site et séparant le site de la RD 313	La préservation du talus végétalisé comme mesure de protection du paysage et de protection contre les nuisances sonores
Occupation du sol	- o Un secteur largement artificialisé avec la présence d'importantes surfaces bâties et bétonnées (dalle) - o Des bâtiments présentant un état et une qualité variables	La limitation de l'artificialisation des sols
Paysages	- o Un site très peu visible depuis l'extérieur en raison de l'importante végétation sur ses abords (des vues ponctuelles sur les faîtages des constructions subsistent en hiver) - o Des vues ponctuelles sur le site depuis la zone commerciale du Bois du Breuil et la route de Coulaines - o Une visibilité très limitée depuis la RD313	Le maintien des éléments contribuant à la parfaite intégration du site dans le paysage de la commune La maîtrise de la hauteur des constructions
Patrimoine bâti et culturel	- o Un site localisé hors de tout périmètre de sensibilité patrimoniale ou archéologique - o Un intérêt patrimonial au niveau de l'habitation existante et des dépendances en pierre	La préservation des éléments bâtis d'intérêt présents sur le site
Risques naturels et technologiques	o Des risques naturels et technologiques majeurs absents au droit du site du Breuil	-
Nuisances	o Un site localisé à proximité immédiate de la RD313, voie génératrice de nuisances sonores majeures (classement sonore)	La prise en compte des obligations en matière de réduction des incidences du bruit dans le cadres des constructions à créer

Patrimoine naturel et biodiversité Trame Verte et Bleue	- o Un secteur localisé à l'écart des grands réservoirs de biodiversité du Pays du Mans - o Une continuité écologique identifiée au niveau du ruisseau du Monnet associant le cours d'eau et la végétation qui l'accompagne	Le maintien et le confortement de la continuité écologique du ruisseau du Monnet
Zones humides	o Une absence très probable de zones humides sur le secteur	-
Desserte et réseaux	- o Un secteur entièrement desservi par les voies et les réseaux d'eau potable et d'électricité - o Un secteur non desservi par un réseau d'assainissement collectif et faisant l'objet d'un assainissement individuel	-
Urbanisme et servitudes	- o Un secteur classé en zone A au sein du PLU, zonage inadapté à la création et développement d'activités artisanales - o Un zonage protecteur mis en place en bordure du ruisseau du Monnet - o Des haies protégées aux abords du site mais une protection ne couvrant pas l'ensemble du réseau de végétation présent aux abords du site - o Une possibilité de changement de destination de certaines des anciennes constructions agricoles - o Un site partiellement localisé au sein de la marge de recul inconstructible de 75 mètres calculée depuis l'axe de la RD313	L'adaptation des dispositions du PLU aux besoins du projet Le maintien des mesures de protection des éléments naturels et paysagers présents aux abords du site La réduction de la marge de recul inconstructible en assurant la prise en compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet

II – Adaptations apportées au PLU

Les adaptations apportées aux documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant ainsi que les besoins liés au projet.

Adaptations apportées aux documents graphiques

- **Création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) Aa1**

Comme exposé précédemment, le zonage agricole A en vigueur n'est pas adapté à la création de constructions à vocation d'activités.

En conséquence, il apparaît nécessaire d'intégrer le site du Breuil dans un STECAL spécifique dédié aux activités et permettant la réalisation de nouvelles constructions au-delà de la seule extension des constructions existantes.

Justification du recours à la création de STECAL

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ou STECAL sont des secteurs délimités en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet

2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Ces secteurs visent ainsi, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, à autoriser, sur une emprise et dans des conditions définies, des constructions non permises dans le règlement des zones agricoles, naturelles ou forestières.

Dans le cas présent, le site du Breuil est localisé en zone agricole A. Le règlement de cette zone n'autorise pas les constructions dédiées à l'activité conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui disposent que :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation

agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Sur la base de cet article, il n'est donc pas possible de recourir à une modification du règlement écrit de la zone A pour y autoriser les constructions à vocation d'activités artisanales.

La réponse aux besoins exprimés dans le cadre du projet justifie donc la création d'un STECAL dédié aux activités artisanales.

Pour rappel et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la délimitation du STECAL est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Choix du STECAL Aa1

Sur certaines activités en campagne, le Plan Local d'Urbanisme met en place un STECAL Aa destiné aux activités en campagne que les élus souhaitent autoriser à se développer.

Le règlement de ce STECAL Aa autorise ainsi « l'extension mesurée (30% de l'emprise au sol) et la transformation des activités existantes ainsi que le changement d'affectation des bâtiments existants pour une autre activité, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles ».

Au regard de cette disposition, le règlement du STECAL Aa n'autorise que l'extension des « activités » existantes ce qui impose :

- qu'il existe un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (l'extension doit être accolée à un

bâtiment existant)

- que l'extension présente des dimensions inférieures à la construction existante.

Le projet envisagé prévoit la création d'un nouveau bâtiment d'une emprise au sol d'environ 900m² qui ne peut répondre aux critères de l'extension. En effet, même si celui-ci était accolé à une construction existante, il n'aurait pas de lien fonctionnel avec la construction existante et présenterait une emprise trop importante.

En conséquence, il apparaît nécessaire d'intégrer le site du Breuil dans un STECAL spécifiquement créé et dédié aux activités, permettant la réalisation de nouvelles constructions au-delà de la seule extension des constructions existantes.

Ce nouveau STECAL est dénommé STECAL Aa1.

Délimitation du STECAL Aa1

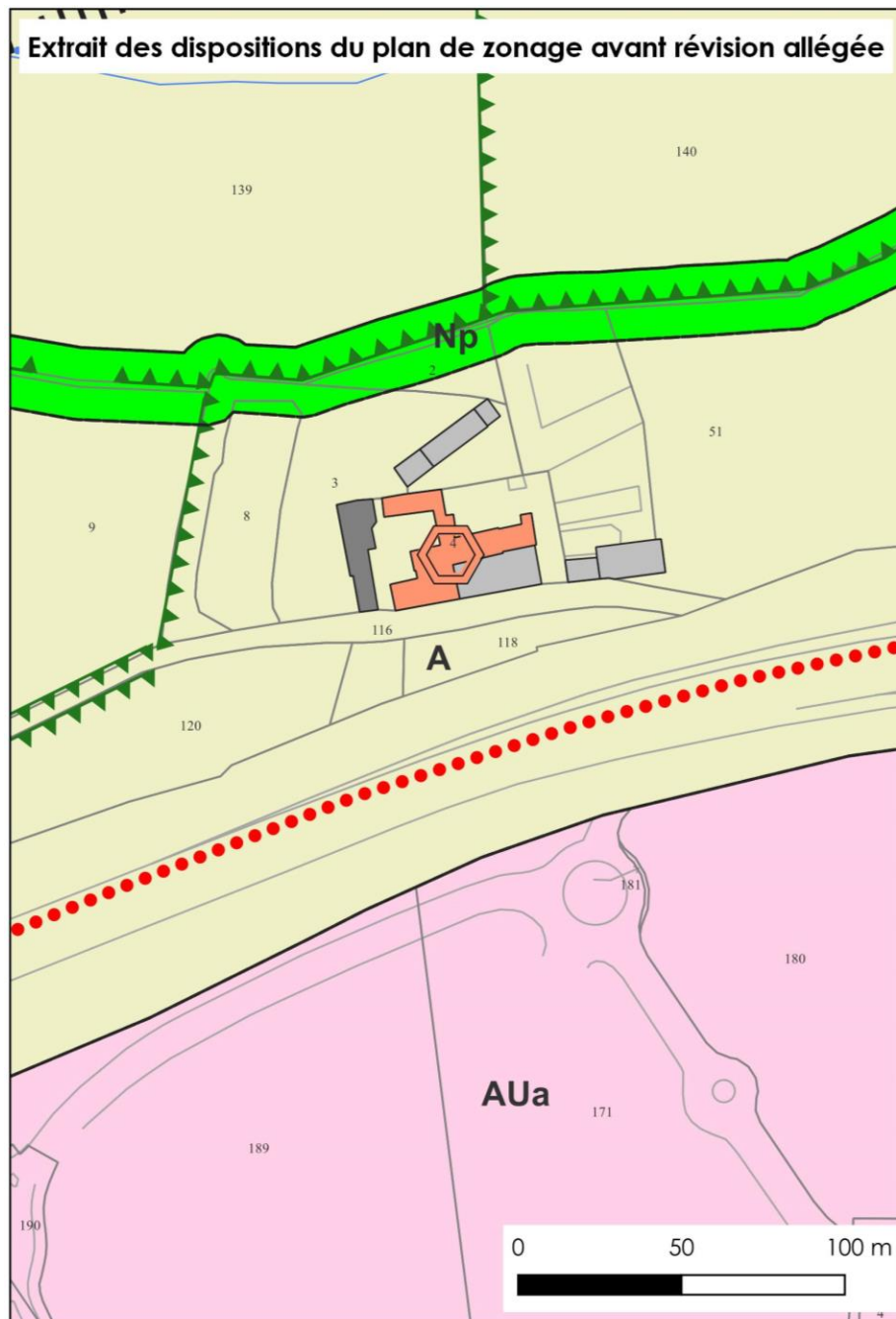
Le STECAL délimité doit permettre de répondre aux besoins du projet de transfert d'une activité artisanale sur le site du Breuil.

L'extrait des documents graphiques ci-après présente la délimitation du STECAL Aa1 créé dans le cadre de la révision allégée.

Ces limites s'appuient sur les constructions existantes et la plateforme bétonnée tout en permettant la création du bâtiment projeté en lieu et place d'un hangar démoli. Le STECAL inclut également l'ancienne fosse à lisier au nord, qui sera réaménagée pour servir de bassin de rétention dans le cadre du projet.

Il exclut en revanche l'habitation principale et des dépendances de qualité à l'ouest, qui sont maintenues en zone A. Certaines dépendances en mauvais état et amenées à être démolies forment la limite ouest du STECAL.

Le STECAL Aa1 couvre ainsi d'environ 4275 m².



-  Aa1 - STECAL dédié au développement d'activités économiques sur le site du Breuil
-  A - Zone agricole
-  AUa - Zone d'urbanisation pour les activités
-  Np - Secteur naturel protégé pour les sites et les paysages
-  Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination
-  Bâtiment dont le changement de destination peut être autorisé
-  Accès direct interdit
-  Haies intéressantes dont l'arrachage est soumis à une déclaration préalable (accord si plantations compensatoires) (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Haies très intéressantes dont l'arrachage est soumis à une déclaration préalable (refus sauf exceptions) (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Marge de recul par rapport à l'axe de la RD313

- **Autres adaptations apportées au zonage**

En complément de la création du STECAL Aa1, il est proposé d'apporter plusieurs évolutions au zonage. Ces évolutions qui apparaissent sur l'extrait cartographique exposé précédemment sont :

- en pourtour du site du Breuil, l'état initial a démontré l'importance de la végétation existante pour assurer l'intégration paysagère du site mais également pour des raisons écologiques. En conséquence, il est décidé, dans le cadre de la révision allégée d'assurer la protection de ces haies en recourant au régime de protection le plus stricte proposée dans le cadre du PLU (haies rouges sur l'extrait précédent). Pour ces haies, la demande sera refusée sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif (passage d'une voie, d'une ligne électrique...) ou en cas de nécessité d'arracher une haie devenue trop vieille à condition qu'une nouvelle haie soit replantée à moins de 10 mètres de l'ancienne.
- l'identification des bâtiments situés dans le STECAL comme pouvant changer de destination est supprimée, cette identification n'étant pas requise pour les bâtiments situés dans un STECAL.
- la marge de recul applicable en bordure de la RD313 est réduite et reportée sur les plans de zonage en limite sud du STECAL, en s'appuyant sur ses limites (40 à 45 mètres par rapport à l'axe de la RD 313). Cette réduction est réalisée conformément aux dispositions de l'article L.111.8 du code de l'urbanisme. Une étude dérogatoire est ainsi intégrée au Plan Local d'Urbanisme et démontre de quelle façon le projet prend en compte les nuisances, la

sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude dérogatoire est présentée ci-après (cf. chapitre 3).

Adaptations apportées au règlement écrit

Compte tenu de la création du STECAL Aa1, inexistant dans le PLU actuellement en vigueur, il convient de compléter le règlement écrit

de la zone A pour définir notamment « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Article	Modification apportée	Exposé des motifs
Préambule	<u>Zone A</u> C'est la zone protégée pour l'activité agricole (...) Elle comprend un secteur Aa1 destiné au développement d'activités économiques sur le site du Breuil (STECAL) (...)	Le préambule de la zone A est complété pour rappeler la création du STECAL Aa1 et sa vocation.
A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	(...) <u>Dans le secteur Aa1</u> Sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles : ○ l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions dédiées aux activités réalisées postérieurement à la date d'approbation de la révision allégée n°1 du PLU, dans une limite d'emprise au sol maximale globale de 900m², ○ le changement d'affectation des bâtiments existants pour une autre activité.	Le STECAL Aa1 est destiné à permettre le transfert d'une activité sur le siège d'une ancienne exploitation agricole. L'article 2 définissant les occupations et utilisations autorisées dans le STECAL sous conditions précise les constructions et aménagements autorisés dans le STECAL en cohérence avec les besoins du projet. Il permet ainsi et notamment la création d'un nouveau bâtiment de 900m² maximum tel qu'envisagé dans le cadre du projet.
A4 Implantation par rapport aux	(...) <u>Dans le STECAL Aa1</u>	L'article A4 est complété pour créer des règles d'implantation spécifiquement applicables sur le STECAL Aa1.

voies et emprises publiques	Toute construction nouvelle doit respecter les règles de recul suivantes : - les règles de recul spécifiques mentionnées sur les plans de zonage par rapport à l'axe de la RD313, - 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile. Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité. Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.	Parmi celles-ci, le règlement rappelle que la marge de recul de 75 mètres définie en bordure de la RD313 ne s'applique plus à l'intérieur du STECAL mais que l'implantation doit respecter la norme définie sur les plans de zonage (cf. ci-avant). Le règlement reprend ensuite les autres règles par ailleurs applicables dans la zone A et les STECAL Aa.
A5 Implantation par rapport aux limites séparatives	(...) <u>Dans le STECAL Aa1</u> L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.	Le règlement reprend certaines règles par ailleurs applicables au sein de la zone A et de ses sous-secteurs et STECAL. Elles permettent également de définir les conditions d'implantation des constructions au sein du STECAL Aa1.
A8 Volumétrie : hauteur maximale	(...) <u>Dans le STECAL Aa1</u> La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des nouvelles constructions est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes à proximité.	Le règlement définit les conditions de hauteur maximale des constructions autorisées dans le STECAL Aa1. Cette hauteur est définie en cohérence avec les constructions existantes sur le site afin d'éviter la création d'un bâtiment d'une hauteur plus importante susceptible d'avoir un impact dans le paysage.
A9 Caractéristiques architecturales	(...) <u>Dans le STECAL Aa1</u> Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des	Afin de prendre en compte la qualité architecturale et paysagère du site, en lien avec l'étude dérogatoire à la marge de recul loi Barnier, le règlement est complété pour définir des règles relativement précises et permettant d'assurer une parfaite intégration des constructions dans leur

	lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <u>Aménagement des constructions existantes</u> L'extension des constructions existantes et leur aménagement devront permettre de retrouver les formes traditionnelles du bâti rural caractéristique de la commune (volume simple, toitures avec pentes) Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone, les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante. Le cas échéant, les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination. <u>Nouvelles constructions</u> Les constructions nouvelles doivent, par leur volumétrie et la pente de leurs toitures, s'inspirer des formes traditionnelles du bâti rural de la commune. En façade, l'usage de bardage est autorisé sous réserve : - dans le cadre de bardage métallique, qu'il soit non brillant et peint soit dans une teinte foncée (bleu ardoise, vert foncé, brun) soit dans une gamme de gris, gris-bleu, gris-vert ou gris-beige. - dans le cadre de bardage bois, qu'il conserve une teinte naturelle.	environnement. Pour cela, la règle impose notamment des formes architecturales s'inspirant de celles du bâti rural existant à proximité du STECAL Aa1.
--	---	---

	Les toitures seront soit de teinte ardoise ou tuile (brun, brun rouge, ocre), soit gris, soit de la même teinte que l'une des façades de la construction.	
--	---	--

Pour les autres articles non mentionnées dans le tableau ci-dessus, les disposition existantes applicables dans la zone A s'appliquent au STECAL Aa1.

Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un outil règlementaire souple du PLU destiné à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.

Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement notamment sur un secteur donné. Des orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créées pour l'ensemble des secteurs à aménager à vocation d'habitat ou d'activités.

Sur le secteur du Breuil, il est proposé de définir, en complément des dispositions règlementaires, une OAP permettant de cadrer l'organisation générale de l'aménagement du secteur et de compléter les dispositifs relatifs à l'intégration paysagère des constructions.

Cette orientation d'aménagement et de programmation couvre un périmètre plus large que celui du simple STECAL Aa1 afin de prendre en compte les enjeux présents en périphérie du site à aménager.

Il intègre ainsi :

- les abords du ruisseau du Monnet et la végétation associée,
- les espaces situés jusqu'à la RD313 au sud et correspondant à

la nouvelle marge de recul définie dans le cadre de la révision allégée,

- les constructions existantes à l'ouest non rattachées aux activités économiques.

Périmètre de l'OAP créée



Les principes et orientations applicables au sein de l'OAP délimitée sur le STECAL Aa1 sont exposés et justifiés dans le tableau présenté ci-après.

Thématique	Principes définis	Justification des principes retenus
Principes généraux devant guider la conception et la réalisation du projet	La conception du projet (aménagement extérieur, constructions, etc.) et sa réalisation doivent : • être compatible avec les principes d'aménagement déclinés ci-après et sur le schéma d'aménagement, • permettre l'intégration du site d'activités dans le paysage rural environnant, • mettre en avant l'usage de matériaux de qualité permettant d'assurer leur pérennité dans le temps.	La 1ère partie de l'orientation d'aménagement et de programmation définit des principes généraux devant guider les réflexions du porteur de projet pour prendre en compte le contexte environnemental et paysager caractérisant le site du Breuil. Ces principes visent à attirer la vigilance du porteur de projet : - sur la nécessité d'une intégration du projet dans le paysage rural dans lequel il doit s'inscrire, - sur la nécessité de la création d'une opération de qualité recourant à des matériaux durables dans le temps.
Vocation de la zone	Le site est destiné à la mutation des constructions d'une ancienne exploitation agricole vers l'activité économique (STECAL Aa1) et à la valorisation des espaces périphériques de ce site économique.	Les principes de programmation rappellent la vocation exclusive du secteur pour l'activité (STECAL Aa1) et la prise en compte des espaces périphériques du site à préserver.
Desserte du site et stationnements	La desserte du secteur sera assurée depuis le chemin existant reliant la route de Coulaines. Le chemin existant devra permettre de répondre à l'ensemble des usages (véhicules légers, engins, piétons, vélos, etc.) et l'accès devra garantir la sécurité de l'ensemble des usagers des voies. Un espace de stationnement sera créé en entrée de la cour. Celui-ci sera aménagé avec des matériaux perméables permettant de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. La réalisation de plantations est fortement encouragée afin de créer des espaces d'ombrages et de renforcer la végétation aux abords du site d'activités.	Les principes de desserte définis doivent permettre de garantir une desserte sécurisée du site en s'appuyant notamment sur l'accès existant sur la route de Coulaines. En complément, des principes relatifs au stationnement sont définis pour demander que, suite à la démolition de l'un des hangars en entrée du site, l'espace libéré soit affecté à la création d'un espace de stationnement créé en matériaux perméables et végétalisé afin d'améliorer la situation existante en matière de gestion des eaux pluviales.

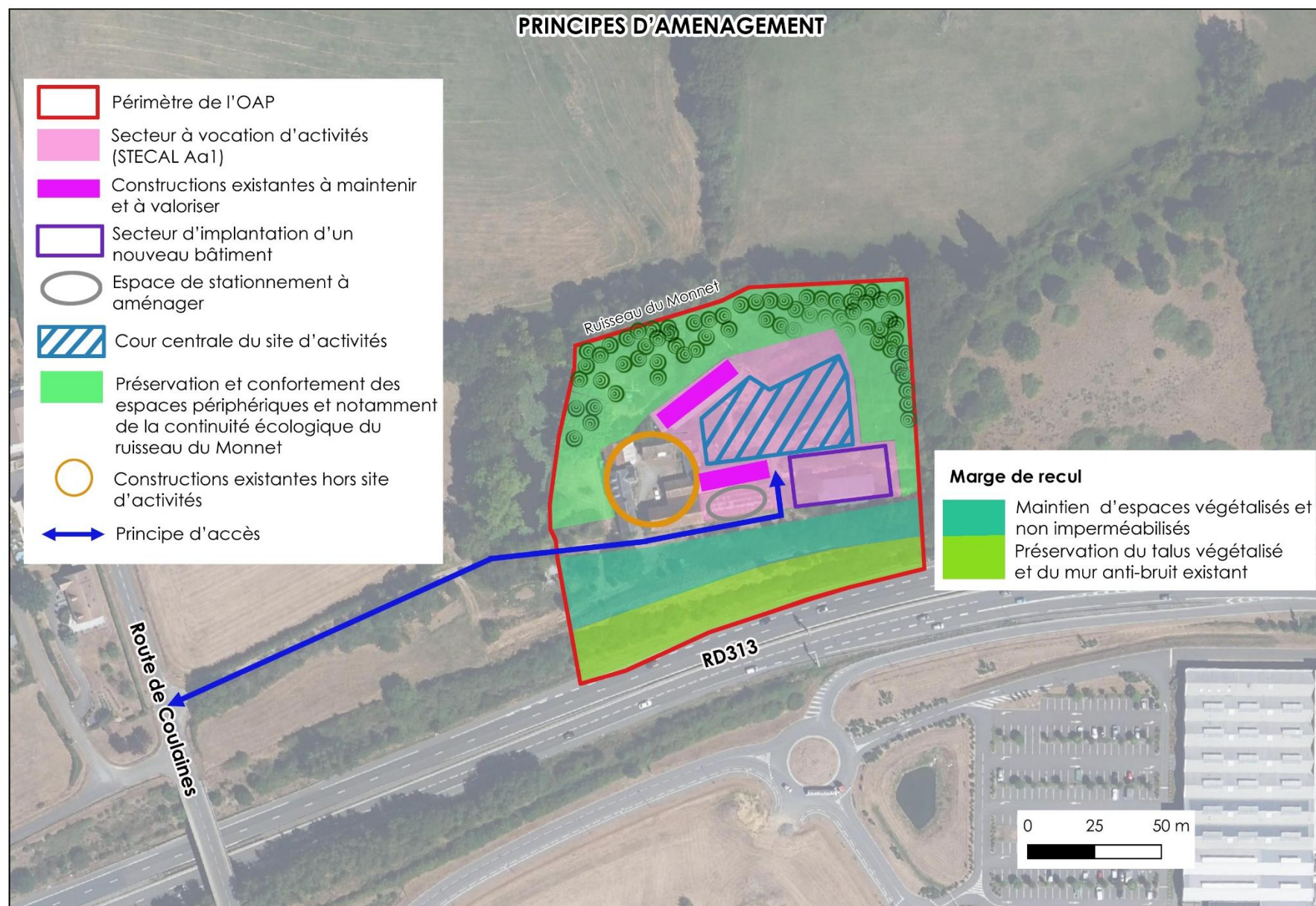
Organisation générale du secteur d'activités	Le secteur d'activités s'organisera autour d'une cour centrale délimitée par les constructions existantes et à créer. Cette cour sera aménagée pour permettre de répondre aux besoins de l'activité (circulation, manœuvres, stockage de matériaux, etc.). Elle pourra faire l'objet d'une reprise du béton existant sur les portions où les exigences de l'activité l'imposent (espaces de circulation, stockage, etc.). Sur les autres espaces, le traitement devra être réalisé avec des matériaux perméables permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les rejets vers le ruisseau du Monnet.	Ce principe organise l'espace dédié aux activités autour d'une cour formée par les bâtiments existants et à créer en s'inspirant des cours traditionnelles agricoles existantes sur le territoire. La cour centrale est aujourd'hui largement bétonnée. Afin de prendre en compte les besoins de l'activité, la reprise du béton peut être envisagée mais uniquement lorsque les exigences de l'activité l'imposent. Au-delà, il conviendra de privilégier des matériaux perméables qui permettront ainsi d'améliorer la situation en matière de gestion des eaux pluviales comparativement à l'existant.
Gestion des eaux pluviales	L'aménagement ne devra pas contribuer à aggraver l'écoulement des eaux vers le ruisseau du Monnet et devra permettre de maîtriser les débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le projet devra ainsi créer les ouvrages nécessaires à la régulation et à la maîtrise des débits des eaux de pluie avant leur rejet dans le milieu récepteur mais également faciliter au maximum l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.	En matière de gestion des eaux pluviales l'objectif de l'OAP vise à améliorer la situation existante et assurer une parfaite maîtrise des écoulements d'eaux vers le ruisseau du Monnet proche. Pour rappel, le STECAL intègre une ancienne fosse à lisier au nord du site, qui pourrait être réaménagée en vue de constituer un bassin de régulation des eaux pluviales en amont du ruisseau.
Insertion architecturale	L'aménagement des constructions existantes et la création de nouvelles constructions devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par le choix des matériaux que par le traitement des volumes, qui devront permettre d'assurer l'harmonie du bâtiment avec les constructions existantes. Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (récupération des eaux de pluie, limitation des déchets, etc.) sont encouragés. L'implantation du nouveau bâtiment à créer devra être réalisée conformément au schéma d'organisation et permettre : - de fermer le site dédié aux activités au sud, - de constituer un écran sonore permettant de modérer les nuisances sonores dans la cour centrale.	Ce principe vise à encadrer la qualité architecturale dans le cadre de l'aménagement des constructions mais également de la réalisation de nouvelles constructions. Concernant la nouvelle construction à réaliser, le principe de son positionnement est défini sur le schéma de l'OAP pour fermer la cour au sud. Concernant son architecture, un exemple à rechercher est intégré dans l'OAP.

	Le respect de mesures d'isolation acoustique est fortement préconisé si le bâtiment est destiné à accueillir des salariés. Exemple de traitement architectural soigné pour le bâtiment à créer  - volume simple, - toiture à pente, - teinte sombre, - hauteur en cohérence avec le bâti existant - mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables.	
Insertion paysagère	En périphérie du site, la végétation existante sera à préserver et à conforter afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions. En bordure du ruisseau du Monnet, cette végétation fera l'objet d'un entretien et d'un confortement destinés à renforcer la fonctionnalité de la continuité écologique du cours d'eau, en ayant recours à des essences locales adaptées à la nature du sol et à la biodiversité locale. Les plantations devront notamment permettre de compléter la haie présente en bordure du cours d'eau pour assurer sa continuité visuelle et écologique.	En complément des dispositifs de protection mis en place sur les plans de zonage, l'OAP encourage au maintien et au confortement de la végétation sur les abords du site à la fois pour des raisons paysagères mais également pour conforter la continuité écologique du ruisseau du Monnet au nord.

Traitement de la marge de recul par rapport à la RD313	Le talus végétalisé et le mur-anti-bruit existant sont à maintenir pour masquer le site d'activités depuis la RD313 et modérer les nuisances sonores générées par la voie. L'espace situé entre le talus et les constructions existantes ou à créer, hors du chemin d'accès, devra être préservé de toute imperméabilisation (maintien d'espace de pleine terre) et être végétalisé.	En lien avec la réduction de la marge de recul de 75 mètres visée par la révision allégée, l'OAP définit les aménagements à envisager au sein de la nouvelle marge de recul définie. Elle s'appuie pour cela : - sur les aménagements existants (talus végétalisé et mur anti-bruit) - sur un renforcement de la végétalisation au sein de cette marge de recul.
---	--	---

Le schéma d'aménagement accompagnant les orientations écrites de l'OAP est présenté en page suivante.

Schéma d'aménagement de l'OAP du Breuil



Autres documents du PLU

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la révision allégée du PLU.

Il est également complété par l'étude dérogatoire loi Barnier exposée dans le chapitre 3 ci-après.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Considérant la compatibilité de la révision allégée avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure.

- **Les annexes**

Elles ne sont pas concernées ni affectées par la présente révision allégée.

III – Etude dérogatoire à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

Article L.111-8 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présent chapitre est destiné à exposer la manière dont la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de St-Pavace, destinée à permettre l'installation d'une activité économique sur le site de l'ancienne exploitation agricole du Breuil en autorisant notamment une implantation des constructions en-deçà de la marge de recul de 75 mètres applicables depuis l'axe de la RD313 (voie à grande circulation), prend en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette étude est intégrée au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité en bordure de la RD313

Le site est constitué des bâtiments d'une ancienne exploitation agricole désaffectée depuis 2009. Son potentiel de reprise pour l'activité agricole est nul en raison de l'état de délabrement des

constructions. L'ensemble forme une friche agricole dont la reprise par une activité permettrait, outre la création d'emplois, une valorisation du site.

La marge de recul inconstructible de 75 mètres applicable actuellement couvre une large partie du site du Breuil et ne permet pas notamment une démolition et reconstruction des hangars. Ce recul induit donc une inconstructibilité importante du site avec un risque de cristallisation d'une « verrue » inesthétique si un recul différent n'est pas appliqué.

Au regard du diagnostic établi sur le site, il apparaît pertinent de réduire la marge de recul jusqu'à l'alignement actuel des constructions existantes (40 à 45 mètres par rapport à l'axe de la RD313).

Toutefois, il est nécessaire d'assurer un traitement qualitatif des espaces concernés sur les questions d'architecture, de paysage et d'urbanisme et sur la prise en compte des nuisances et de la sécurité. La démonstration de cette prise en compte dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU est exposée ci-après.

Prise en compte des critères permettant de déroger au recul inconstructible de 75 mètres

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme permet de déroger au recul de 75 mètres dès lors que le PLU fixe des règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les éléments ci-après exposent, pour chaque critère, les règles ou principes déclinés dans le PLU dans le cadre de la révision allégée afin de répondre aux exigences de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme.

1- Etude justifiant la prise en compte des nuisances

Enjeux :

- Limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la proximité de la RD313
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales du fait des surfaces imperméabilisées

Dispositifs maintenus ou mis en place dans le cadre de la révision allégée n°1 :

- *Concernant les nuisances sonores*
 - Maintien du talus et du mur anti-bruit existants
 - Au sein de l'OAP, Implantation du nouveau bâtiment en limite sud du secteur afin de former un écran sonore limitant les nuisances au niveau de la cour intérieure dédiée aux activités,
 - S'agissant d'un bâtiment accueillant des salariés, l'OAP préconise de respecter les mesures d'isolation acoustique

définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 (même si les bâtiments d'activités ne sont pas concernés par l'arrêté de classement sonore).

- *Concernant les eaux pluviales*

- l'OAP demande que les aménagements réalisés n'aggravent pas l'écoulement des eaux vers le ruisseau du Monnet et permettre de maîtriser les débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- la cour centrale bétonnée actuellement pourra faire l'objet de reprise du béton lorsque les exigences de l'activité l'imposent. Les autres espaces devront faire l'objet d'aménagement avec des matériaux perméables
- le stationnement des salariés en entrée de zone devra être aménagé avec des matériaux perméables facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol
- le périmètre du STECAL AA1 intègre l'ancienne fosse à lisier de l'exploitation agricole, laquelle pourra être réaménagée en vue de constituer un bassin de rétention des eaux de pluie,
- le règlement fixe les conditions en matière de gestion des eaux pluviales.

2- Etude justifiant la prise en compte de la sécurité

Enjeux :

- Assurer un accès sécurisé au site
- Prendre en compte les modes actifs de déplacements

Dispositifs maintenus ou mis en place dans le cadre de la révision allégée n°1 :

- *En matière d'accès*

- Le règlement graphique maintient l'interdiction d'accès sur la RD313
 - L'OAP prévoit un accès au site depuis la route de Coulaines (accès existant) pour les salariés et les engins dédiés à l'activité. Une vingtaine de véhicules entreront et sortiront quotidiennement sur la route de Coulaines.
 - Cet accès est situé face à la voie verte permettant de relier le bourg de St-Pavace et sera également utilisé pour les piétons et vélos.
 - Le règlement rappelle que les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, etc.)
 - Le règlement prévoit également une possibilité d'interdiction de constructions si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant.
- *En matière de déplacements*
 Outre les véhicules et les modes actifs de déplacements, il est rappelé que le site est également situé à 10-15 minutes à pied du réseau de transports collectifs de la métropole mancelle et du réseau régional Aléop desservant le bourg de St-Pavace.

3- Etude justifiant la prise en compte de la qualité architecturale

Enjeux :

- Améliorer la perception du site,
- Garantir une cohérence architecturale de l'ensemble bâti,

- Créer une unité architecturale sobre.

Dispositifs maintenus ou mis en place dans le cadre de la révision allégée n°1:

- Il est rappelé que le projet prévoit la démolition des bâtiments les plus inesthétiques (hangar en tôle en mauvais état).
- Dans le cadre de la construction à réaliser, en prenant en compte la vocation économique de ce bâtiment, le règlement impose :
 - que la construction reprenne les formes traditionnelles du bâti rural présent sur la commune en termes de volumétrie,
 - le traitement des bardages (teintes et matériaux) pour assurer son insertion paysagère,
 - la teinte des toitures en recherchant une cohérence avec le bâti existant ou une harmonie d'ensemble du bâtiment.
 - que la hauteur des nouveaux bâtiments soit limitée à la hauteur des constructions existantes à proximité.
 - que l'emprise au sol des extensions et nouvelles constructions soit limitée à 900m².
- Le règlement autorise le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère.
- L'OAP demande que les constructions fassent l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par le choix des matériaux que par le traitement des volumes.
- L'OAP encourage le recours aux énergies renouvelables et une sobriété des usages (récupération des eaux de pluie, limitation des déchets, etc.)

4- Etude justifiant la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Enjeux :

- Valoriser le patrimoine paysager existant et le conforter
- Préserver et conforter la continuité écologique du ruisseau du Monnet
- Assurer une organisation cohérente des espaces dédiés aux activités économiques

Dispositifs maintenus ou mis en place dans le cadre de la révision allégée n°1:

- *Concernant les paysages*
 - La protection mise en place sur les linéaires végétaux présents en pourtour du site et participant à sa parfaite intégration dans le paysage est complétée par la protection de nouveaux linéaires notamment en lisière est et sud ainsi que par le renforcement des mesures de protection (protection stricte des haies) afin d'assurer leur préservation à long terme.
 - Le talus planté en bordure de la RD313 est à conserver et la végétation est à renforcer dans la marge de recul maintenue par rapport à la RD313. L'OAP incite à ce que l'espace de stationnement en entrée du site soit plantée pour créer de l'ombrage et renforcer le capital végétal du site
 - L'OAP invite au maintien et au renforcement de la végétation près du ruisseau du Monnet notamment pour compléter la haie accompagnant le ruisseau et renforcer la fonctionnalité de la continuité écologique du cours d'eau
- *Concernant l'urbanisme*
 - L'OAP prévoit une organisation du bâti (existant et à créer)

autour d'une cour centrale concentrant l'activité et les circulations.

- La marge de recul définie s'appuie sur les limites existantes du site du Breuil afin de garantir un aménagement en cohérence avec l'organisation actuelle des bâtiments
- L'accès existant à la plateforme centrale est maintenu depuis le chemin de desserte.
- L'OAP prévoit un positionnement des espaces de stationnement en entrée de la cour centrale pour limiter les manœuvres de véhicules particuliers dans la cour.
- L'OAP invite au traitement perméable de certains espaces (stationnements, cour centrale lorsque cela est possible)
- Le règlement prévoit les conditions de desserte des constructions par les réseaux d'eau potable et d'électricité ainsi que les obligations en matière d'assainissement non collectif

IV – Autres adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation. Considérant la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du Breuil, la révision allégée doit intégrer la mise en place d'une OAP thématique relative à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques.

Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme de St-Pavace contient d'ores et déjà plusieurs orientations thématiques dont l'une traite de la préservation des milieux naturels intéressants et la biodiversité.

4- Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité = protéger les habitats, la faune et la flore

- Recenser en amont de l'opération les zones humides, les haies et les arbres isolés et hiérarchiser leur intérêt. Déterminer la présence ou non d'habitats naturels intéressants et d'espèces protégées (faune et flore) et fixer si nécessaire un objectif de protection ou de compensation.
- Mettre en œuvre des moyens adaptés de protection et de valorisation : intégrer au maximum dans l'aménagement les espaces et espèces à protéger sans les dénaturer ou mettre à mal leur pérennité (zone de non-affouillement autour des arbres d'au moins 1,5 x la largeur du houppier, prise en compte des écoulements d'eau naturels alimentant les arbres et haies à protéger, entretien adapté ...)
- Maintenir ou recréer des corridors écologiques c'est à dire des continuités « vertes » (bois, haies, alignements d'arbres...) ou « bleues » (cours et plans d'eau, zones humides...) en liaison avec les espaces naturels extérieurs à l'opération...)
Appliquer le principe de pré-verdissement des opérations.
- Concevoir des espaces verts (à vocation de respiration urbaine, de liaison verte, de zone de loisirs, ou d'intégration paysagère...) favorables à la biodiversité : choix d'espèces locales, non-invasives, adaptées à la faune, utilisation limitée de produits phytosanitaires, gestion différenciées selon les secteurs.

Les espaces verts doivent être diversifiés et attractifs à la fois pour la population locale et pour les espèces animales dont la présence est compatible avec la vocation de la zone et avec sa fréquentation (en matière de sécurité et de salubrité ...).

Le découpage des futurs quartiers (emprise publique / parcelles privées) devra être pensé de manière à limiter au maximum les espaces verts résiduels isolés à l'intérêt très limité.

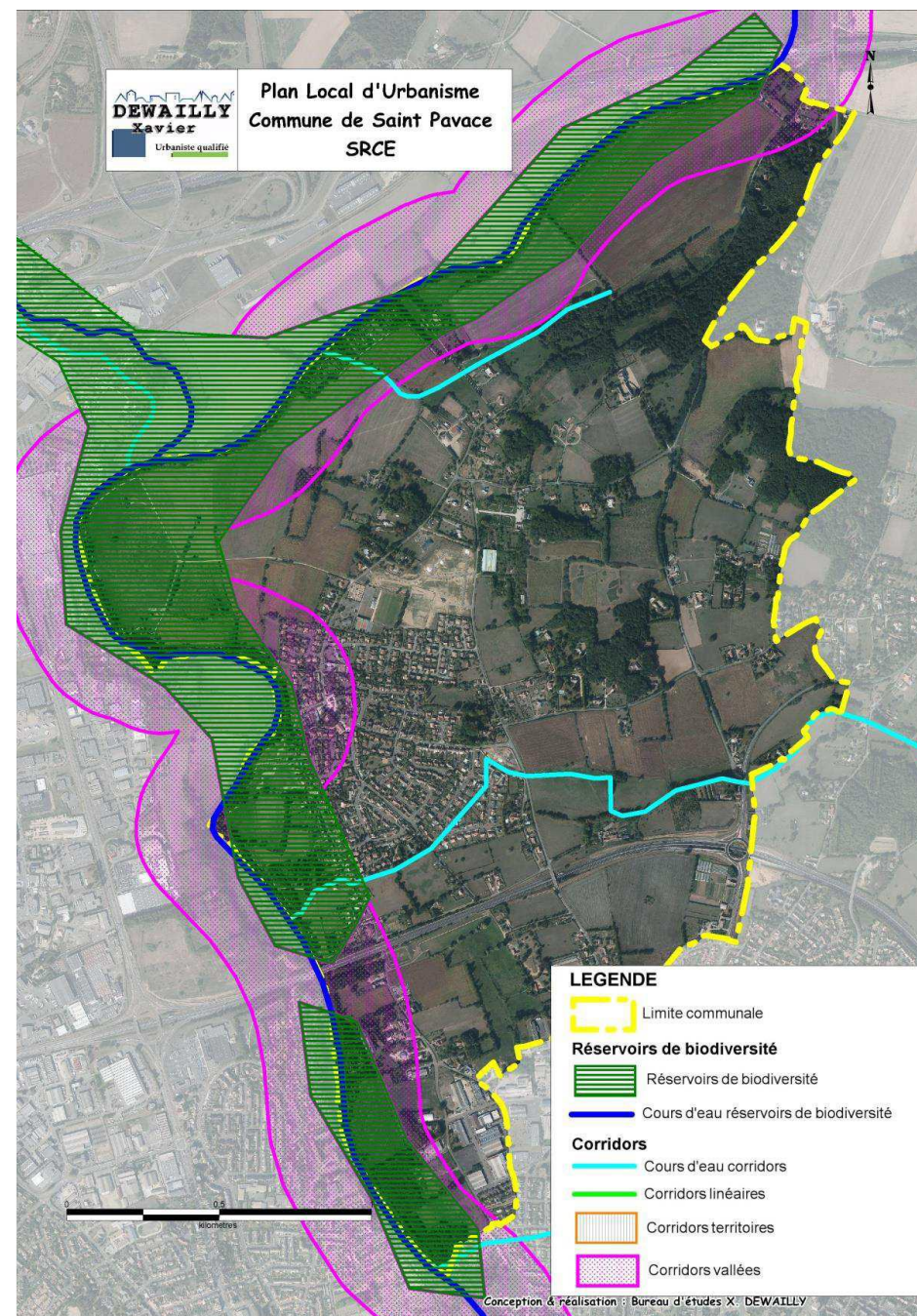
En complément, l'orientation d'aménagement et de programmation thématique créée doit permettre d'assurer la préservation et le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal.

Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité des continuités écologiques. En se référant au rapport de présentation du PLU, celles-ci sont formées par :

- La vallée de la Sarthe considérée comme un réservoir de biodiversité
- Les cours d'eau classés en cours d'eau corridors.

A l'échelle de St-Pavace, peuvent être définies des continuités écologiques liées au réseau hydrographique et aux diverses zones humides. Ces rivières et cours d'eau constituent des corridors écologiques intéressants, ponctués de plans d'eau. Ces milieux humides sont un support de biodiversité.

La trame verte est formée par le réseau bocager présent sur le territoire communal.



L'OAP thématique est présentée dans les pages suivantes.
Elle est définie en cohérence avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à **« protéger et valoriser le cadre environnemental »**.

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, SAINT PAVACE engage une démarche de développement durable.

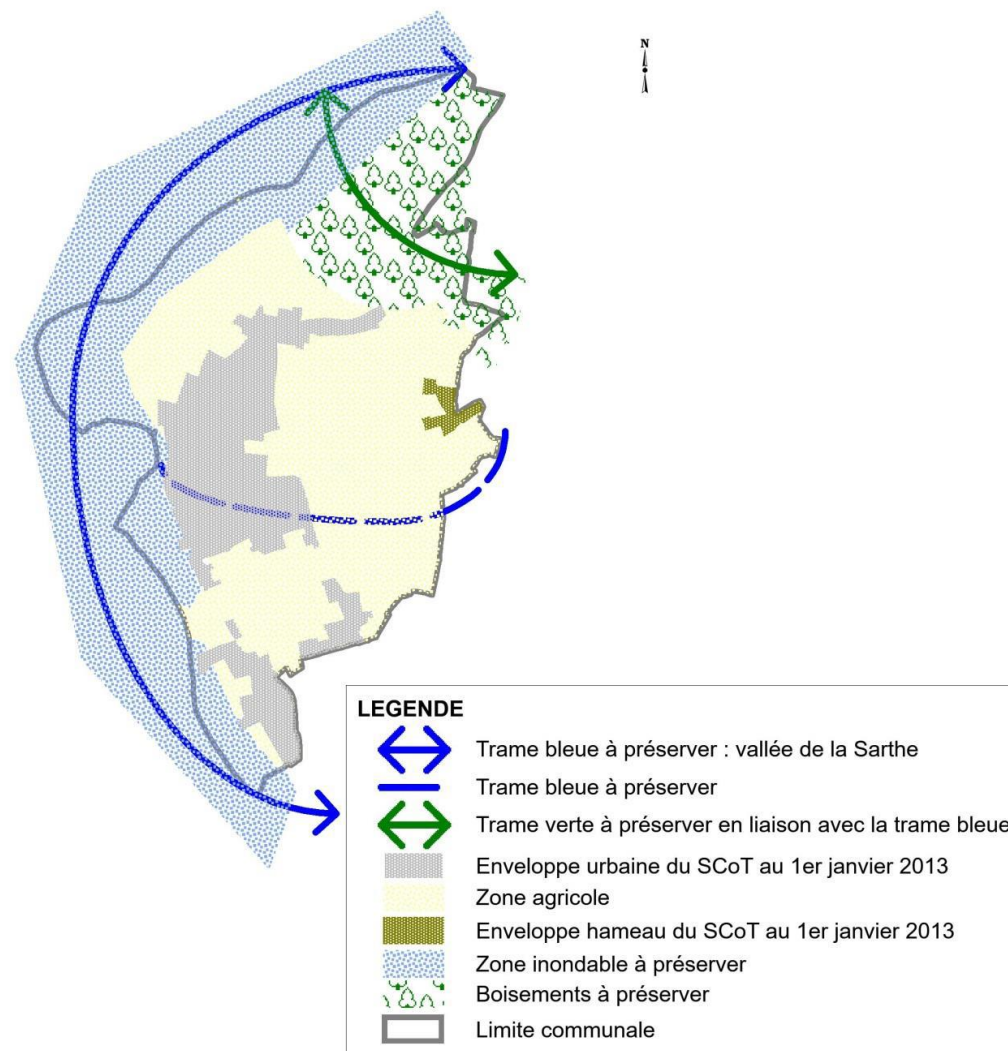
Préserver et valoriser les éléments identitaires

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour SAINT PAVACE dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- Protéger la vallée de la Sarthe repéré comme réservoir de biodiversité et corridor vallée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Identifier et préserver les trames vertes et bleues définies aux échelles communales et supra-communales qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins pour leur rôle de biotopes et leur rôle paysager.



- Protéger strictement (inconstructibilité) les zones humides délimitées par la Commission communale : interdire les affouillements et exhaussements et le drainage des zones humides
- Protéger les massifs boisés de la commune par un classement en Espace Boisé Classé (EBC).
- Protéger les haies repérées par la Commission communale en soumettant leur arrachage à une déclaration préalable. La graduation de la protection a été étudiée par la commission locale : non sauf ou oui si...
- Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes...) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).
- Identifier d'autres éléments de la trame verte à protéger dans le PLU (article L.151-19 du code de l'urbanisme) : Arbres isolés, Alignement d'arbres (allées), parcs.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Les principes de l'OAP sont les suivants :

Continuités écologiques associées au réseau hydrographique

Ces continuités écologiques s'appuient sur les cours d'eau, les plans d'eau qui les accompagnent.

Elles s'appuient également sur la ripisylve associées au réseau hydrographique (cf. continuités écologiques associées au réseau bocager)

Actions à mettre en place :

- **Pour les cours d'eau :**
 - Ne pas ajouter d'obstacle pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des cours d'eau (écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)
 - Préserver les secteurs et éléments d'intérêt écologique associés aux cours d'eau (zones humides, ripisylve, zone de couvert environnemental)
- **Pour les mares et plans d'eau :**
 - Préserver ou mettre en place une végétation propice au confortement de la diversité écologique des mares et plans d'eau
 - Ne pas combler les mares et plans d'eau existants et ne pas modifier les conditions de leur connexion au réseau hydrographique
 - Limiter le piétinement des berges par le bétail
 - Surveiller l'apparition d'espèces exotiques envahissantes

Continuités écologiques associées au réseau bocager

Actions à mettre en place :

- Conforter la fonctionnalité écologique des haies en les composant des trois niveaux de peuplement végétal (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée) et en privilégiant les haies sur talus dans les secteurs en pente (fonctionnalité hydraulique renforcée)
- Dans le cadre des plantations ou remplacements de haies :
 - Utiliser des essences locales en diversifiant les espèces (*cf. liste d'essences jointes*)
 - S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie
 - Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

Continuités écologiques associées aux zones humides

Actions à mettre en place :

- Ne pas assécher, remblayer, altérer la fonctionnalité ou modifier l'écoulement des eaux sur les zones humides fonctionnelles.
- En cas de nécessité lié à un aménagement, mettre en place la séquence « éviter, réduire, compenser ». La compensation éventuelle doit être conforme avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de la Sarthe Amont.

Recommandations :

- Maintenir en herbe les prairies humides existantes en évitant le retournement du sol
- Limiter les apports de fertilisant minéral et de pesticides sur les zones humides
- Préserver et restaurer ou créer des haies en ceinture des zones humides
- Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

Afin de garantir la création de haies composées d'essences locales, l'OAP est complétée avec une liste d'essences caractéristiques des haies bocagères en Sarthe

Arbres de haut jet
- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne chevelu (<i>Quercus cerris</i>) - Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) - Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) - Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Noyer (<i>Juglans regia</i>) - Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) - Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)
Arbres moyens ou de cépées
- Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i>) - Charme (<i>Caprinus betulus</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) - Chêne pubescens (<i>Quercus pubescens</i>) - Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) - Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Orme lutèce (<i>Ulmus Lutèce</i>) - Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraeaster</i>) - Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) - Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) - Saule blanc (<i>Salix alba</i>) - Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>) - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)

Arbustes
- Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) - Cerisier Saint Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>) - Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Cytise faux ébénier (<i>Laburnum anagyroides</i>) - Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) - Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) - Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>) - Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>) - Bourdaine (<i>Rhamnus frangula</i>) - Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantanea</i>) - Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) - Saule roux (<i>Salix atrocinera</i>)

Complément apporté à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « 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. »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de St-Pavace est en conséquence soumise à cette disposition et il convient d'intégrer dans les orientations d'aménagement du PLU un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Les OAP intègre d'ores et déjà un échéancier prévisionnel pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat.

ECHEANCIER PREVISIONNEL POUR LES ZONES D'HABITAT

Nom du secteur	Zonage	Surface Extension	Nombre de logements minimum	Nombre de logements économés en espace minimum	Nombre minimum logements aidés	Programmation
AUh Ouest de la Rte de Bougeance	AUh	1.5 ha	22 logements	4	0	Court terme
AUh au sud de la Rte du Calvaire	AUh	3.4 ha	61 logements	19	19	Court terme
AU Est de la Rte de Bougeance	AU	1.6 ha	28 logements	6	0	Moyen terme
AU au sud de la Rte du Calvaire	AU	3.4 ha	61 logements	12	0	Moyen terme
Total		9.9 ha	172	41	19	

Il convient, conformément l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, de compléter cette échéancier en mentionnant la zone AUa du Bois du Breuil au sein de l'échéancier prévisionnel.

Pour rappel, l'urbanisation de cette zone est d'ores et déjà entamée.

Echéancier prévisionnel pour les zones économiques

Nom du secteur	Zonage	Surface	Programmation
AUa du Bois du Breuil	AUa	17,8 ha	Court terme