



2 Bis

DEPARTEMENT DE LA SARTHE Commune de Saint Pavace

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRET DE PROJET
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
23 SEPTEMBRE 2025



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION ALLEGEE N°1	23 mars 2025	23 septembre 2025	
DATE DE DERNIERE MODIFICATION :			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
24 rue de la gare 72190 NEUVILLE SUR SARTHE
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



Introduction	p.3
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	p.4
① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole	p.5
② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES	p.6
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p.8
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p.9
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p.10
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p.11
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p.12
⑧ Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques	p.
<u>LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES</u>	p.15
1 – La zone AUh à l'Ouest de la route de Bougeance	p.17
2 - Les zones AUh et AU au Sud de la route du Calvaire	p.21
3 – La zone AU au Sud Est de la route de Bougeance	p.25
4 – La zone AUa du Bois du Breuil	p.29
5 – Le STECAL Aa1 du Breuil	p.

Introduction

Les orientations d'aménagement et de Programmation ont été créées par la Loi portant engagement national pour l'environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) suite au Grenelle de l'environnement. Cet article a été modifié par la LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12, puis par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Rappel législatif : les articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Pavace.

Ce document constitue dans le dossier du PLU, au même titre que les règlements graphique et écrit, et en complément de ceux-ci, une pièce opposable aux tiers.

La compatibilité des travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés, avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues, sera appréciée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'imposer, à tout aménageur des zones d'urbanisation concernées, des principes propres à assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement (en matière de desserte routière, de liaisons piétonnières, de gestion des eaux pluviales ou encore de préservation d'éléments végétaux notamment...).

Des orientations d'aménagement ayant pour vocation de répondre aux différents enjeux du développement durable sont valables pour l'ensemble des zones d'urbanisation concernées.

D'autres orientations, plus spécifiques, résultent de l'étude particulière de chacune des zones d'urbanisation prévues dans le PLU.

Des principes d'aménagement par secteur sont représentés sur des schémas qui ont pour objet d'indiquer des principes d'aménagement avec lesquels les plans d'organisation d'ensemble des projets devront être compatibles. Ces représentations schématiques n'ont toutefois pas pour finalité de délimiter précisément les éléments constitutifs des opérations futures.

Une analyse plus approfondie de tous les éléments à prendre en compte sera en effet réalisée, au moment opportun, lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets, par les aménageurs privés ou publics. Ceux-ci devront alors mettre en œuvre les moyens les mieux adaptés pour répondre aux objectifs fixés dans ce document.

Les diverses opérations d'aménagements se réaliseront à plus ou moins court terme, certaines en plusieurs phases en fonction des initiatives publiques ou privées, des conditions de la maîtrise foncière, ou encore des études opérationnelles. Il faut souligner de plus la nécessaire modulation de l'offre au cours du temps, en fonction de la demande et de la conjoncture économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-dessous ne fixent pas d'échéance précise de réalisation des opérations futures. Il sera toujours utile de tempérer le poids des opportunités par l'influence de la volonté communale en matière de maîtrise et de cohérence du développement de Saint Pavace.

Les Orientations générales

Les opérations futures, dans les zones d'urbanisation pour l'habitat, devront viser l'intégration du nouveau quartier dans son environnement naturel et humain (prise en compte des aspects environnementaux, de la vie sociale locale, de la distance par rapport aux équipements, services, commerces et autres activités...). **Une vision globale est nécessaire pour éviter la fragmentation des espaces urbains.**

Les règles définies ci-après visent à préciser et compléter certaines dispositions édictées dans le règlement du PLU. Elles permettront d'améliorer **la qualité environnementale des projets.**

Les aménageurs, pour chaque opération d'urbanisation, devront prouver à la commune qu'ils ont réfléchi et cherché des solutions permettant d'assurer la meilleure qualité de vie possible aux futurs habitants et de répondre aux enjeux de Développement Durable suivants :

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
- Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Prendre en compte les nuisances et les impacts potentiels de l'opération sur son environnement
- Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité
- Assurer une bonne gestion de l'eau
- Garantir la qualité paysagère
- Veiller à la sécurité et à qualité de vie des habitants

Les plans d'aménagement, les règlements et les cahiers des charges établis pour chacune des zones d'urbanisation devront tenir compte de ces orientations.

① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole

Il s'agit d'avoir une gestion économe des zones à urbaniser

➤ Adapter l'offre pour répondre aux besoins

Analyser les besoins en habitat et prévoir une mixité des offres en logements pour répondre aux différentes attentes d'une population variée dans une même zone et permettre un parcours résidentiel des habitants au sein de la commune.

Il s'agit, en fonction de la taille de l'opération et de l'objectif de densité, de varier la taille des terrains dans un souci global d'économie d'espace, de diversifier les types d'habitat et les modes d'occupation avec par exemple l'insertion de logements locatifs, de favoriser des logements financièrement accessibles, permettant une consommation réduite en énergie, et donc des charges réduites, sur le long terme,....

Produire des logements aidés peut permettre de faciliter les parcours résidentiel, de proposer une offre aux populations vieillissantes et à mobilité réduite et de prendre en compte les besoins de populations spécifiques.

Rappelons que le parc de logements aidés recouvre à la fois

- **Le parc locatif social**, qui comprend :

- Le parc des organismes HLM, appartenant aux organismes HLM,
- Le parc privé conventionné (en neuf : PLS, dans l'ancien : parc conventionné de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)).

- **et le secteur de l'accession sociale** : toute résidence principale acquise grâce à un dispositif d'aides soumis à condition de ressources.

Il y a sur Saint Pavace 14 logements sociaux dans le lotissement communal du Lauzai. Ces logements locatifs sociaux représentent moins de 2% du parc de résidences principales et 16 % du parc locatif.

➤ Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :

La densité moyenne minimale imposée est de 18 logements à l'hectare pour toutes les zones d'extension sauf pour la zone AUh incluse dans le tissu urbain où en raison de sa forme complexe, la densité moyenne minimale est limitée à 15 logements à l'hectare.

Ce nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chacune des zones d'habitat future afin d'économiser le plus possible les surfaces potentiellement constructibles autour du bourg.

Une densité plus forte, par rapport aux quartiers pré-existants aux alentours, devra être mise en place dans tous les nouveaux quartiers d'habitation.

Les solutions à mettre en place pour une plus grande densité ne sont pas figées : taille et forme des lots, surface de la voirie, implantation et hauteur des constructions, formes urbaines utilisées (habitat groupé, en bande ...).

La compacité des aménagements urbains et des constructions est une des solutions pour limiter la consommation d'espace ainsi que les déperditions d'énergie.

L'accolement peut permettre de préserver des espaces d'intimité plus importants pour les occupants des maisons. La réduction de la taille des parcelles peut également permettre de créer des espaces publics regroupés plus vastes et aménagés pour une plus grande convivialité.

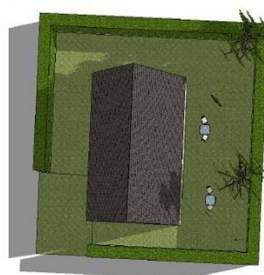
En matière de logements économes en espace, on entend ainsi par exemple :

- le logement individuel dense (parcelle $\leq 400 \text{ m}^2$),
- le logement intermédiaire (entre maison et immeuble collectif, accès aux logements individualisé)
- le logement collectif (à partir de 2 logements avec accès commun).

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Construction isolée sur parcelle carrée:

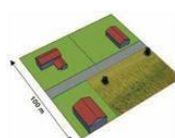
Espace utile réduit (présence d'espaces résiduels)...et à l'ombre
Zones d'intimités réduites (covisibilité)
Paysage perçu depuis espace public = haies et clôtures
Déperdition énergétique sur 4 façades
... quelque soit la taille de parcelle



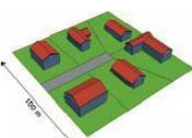
Tailles de parcelles égales

Constructions mitoyennes sur parcelles en lanière:

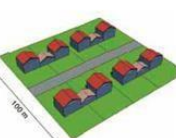
Linéaire de voie publique et de réseaux diminué
Meilleure performance énergétique du bâti mitoyen
Espace public plus qualitatif
... y compris sur parcelles de « petite » taille



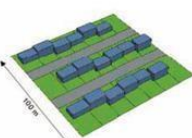
Habitat individuel isolé



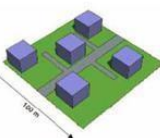
Habitat individuel avec procédure (lotissement)



Habitat individuel groupé



Habitat individuel en bande



Petit collectif



Exemples de logements intermédiaires

Un équilibre devra être trouvé pour à la fois augmenter la densité tout en continuant à répondre à la demande de logements sur Saint Pavace. L'exemplarité ne devra pas nuire à l'attractivité de l'opération et de la commune pour de futurs habitants.

② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre

- Réduire les déplacements automobiles individuels

➤ Privilégier les secteurs les mieux desservis par les transports en commun

➤ Limiter la place de la voiture dans les nouveaux quartiers d'habitation (bien hiérarchiser les voies en fonction de leur usage, réduire la vitesse, réfléchir à des stationnements extérieurs, ...)

Une hiérarchisation claire des voies est également nécessaire en zone d'activités.

Des voies partagées (multi-usages) peuvent permettre de réduire la largeur de voirie et la vitesse des véhicules et entraînent une meilleure appropriation de l'espace par les piétons.

En matière de ramassage des déchets, il peut être préférable (pour éviter une voirie lourde, une largeur importante de voie et des placettes de retournement surdimensionnées) de prévoir des points de regroupement (pour les ordures ménagères et les matériaux recyclables).

➤ **Encourager les déplacements « doux »** (mettre en place des liaisons piétonnières et cyclistes adaptées, faciliter notamment les accès doux depuis et vers le centre-ville, les équipements publics, les services et les zones d'activités...)

Faire évoluer les mentalités vers des pratiques collectives (Pédibus ou vélobus, co-voiturage, transports en commun...)

- Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

➤ **Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines et des constructions** (favoriser l'accolement des habitations, permettre une hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses, anticiper l'évolution des normes énergétiques...)

Seront privilégiées des habitations aux formes simples et compactes, dont la surface de contact avec l'extérieur est limitée par rapport au volume à vivre et qui évitent les formes trop complexes, sources de ponts thermiques.

Mutualiser les places de stationnement lorsque cela est possible.

➤ **Favoriser des formes urbaines économes en réseaux.**

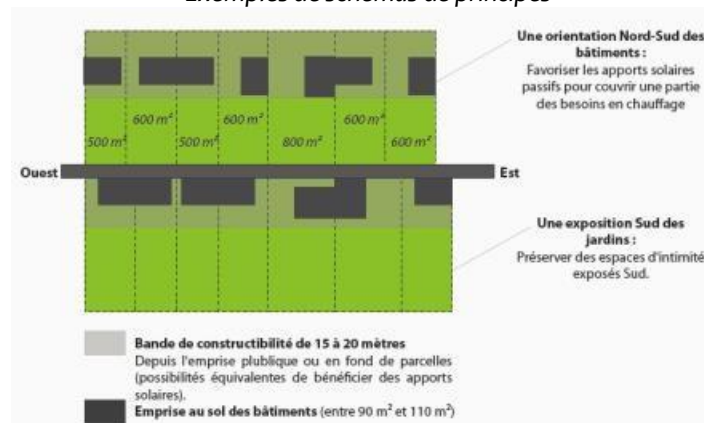
La trame viaire et le découpage parcellaire devront assurer un bon rapport « linéaire de voie / nombre de logements desservis » dans une optique d'économie et de rentabilisation des réseaux. Pour cela, il faudra privilégier des parcelles en lanière avec un linéaire de contact avec l'emprise public le plus faible possible (de l'ordre de 15 m en moyenne).

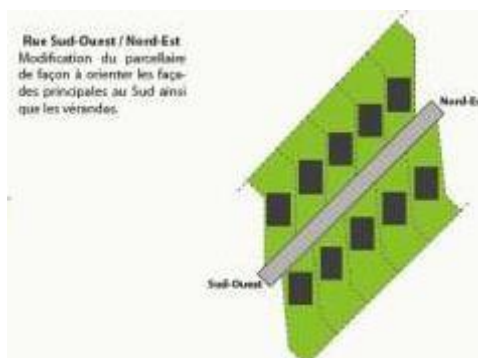
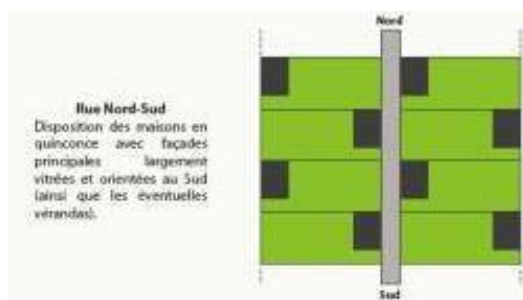
➤ **Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire** (orientation maximale des parcelles Nord-Sud et implantation souple des constructions sur les terrains, prise en compte des conditions d'ensoleillement, des vents dominants, des ombres portées à l'intérieur de l'opération en intégrant le bâti et la végétal existant en périphérie de l'opération...).

La Réglementation Thermique 2012 est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013. **Pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions, l'orientation est le premier outil à utiliser.**

Dans la mesure du possible, privilégier une orientation Est / Ouest de la voirie pour favoriser une orientation Sud du bâti. Dans le cas contraire, pourra être privilégiée une orientation Sud de l'habitation qui s'affranchit de l'orientation de la voie pour profiter au mieux des apports solaires passifs.

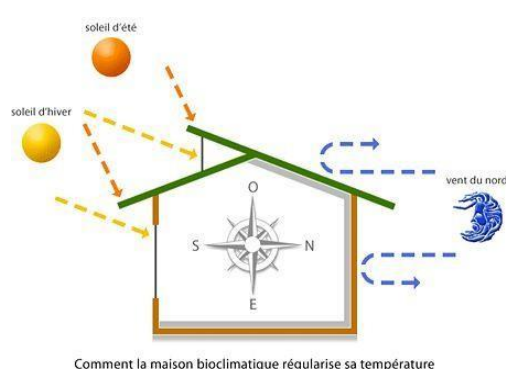
Exemples de schémas de principes





Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) :

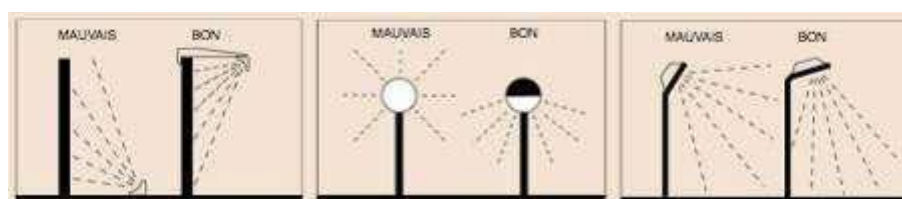
- L'orientation du faitage devra être majoritairement (plus de 1/2 du linéaire de faitage) Est/Ouest (+ ou – 10°)
- Dans le cas d'une toiture à 2 pans, chaque pan de toit sera incliné entre 30° et 40° (les toitures plates sont autorisées)



➤ **Encourager l'utilisation des autres énergies renouvelables** (géothermie, biomasse...)

➤ **Prévoir un éclairage public économe et adapté aux usages** (choix de candélabres économes, détecteurs de mouvements, niveau d'éclairement variable...)

Pour un éclairage public économe, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale, l'éclairage sera limité à 10 à 20 lux pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules et à 10 lux pour les voies piétonnes et les aires de stationnement, et l'espacement des candélabres sera maximisé pour limiter le nombre de point lumineux (tout en respectant la réglementation en vigueur).



Source : <http://www.dijon-ecolo.fr/dossier-pollution-lumineuse.html>

③ **Prendre en compte les éventuelles sources extérieures de nuisances et réduire les impacts potentiels de l'opération sur son environnement**

- **Les nuisances sonores, visuelles et olfactives...**

➤ **Réduire l'impact des nuisances sonores extérieures** (prendre en compte le trafic sur les axes routiers proches, en prévoyant si nécessaire des aménagements-écrans : espaces "tampon", merlons, plantations, murs, implantations du bâti...)

➤ **Prendre en compte dans les zones d'habitat les nuisances liées à la proximité d'activités artisanales, industrielles ou agricoles** (prévoir des reculs suffisants et des écrans si nécessaires...)

➤ **Limiter la production de nouvelles nuisances sonores** (limiter et fluidifier le trafic routier dans les opérations, réfléchir à l'implantation des espaces publics de loisirs et de détente...)

➤ **Dans les zones d'activités**, préconiser une implantation des activités les plus nuisantes la plus éloignée possible des zones d'habitat les plus densément peuplées...

- Les déchets

➤ **Limiter la production de déchets, l'émission, la propagation et la concentration des polluants de toute sorte** (dans la conception de l'opération et dans la phase chantier, dans tous les domaines : terrassements, voirie, réseaux, espaces verts...) **et réfléchir à une valorisation sur place de certains déchets**

➤ **Limiter les terrassements et l'artificialisation des sols** et favoriser l'utilisation sur place des matériaux de déblais s'ils sont absolument nécessaires...

➤ **Faciliter le ramassage des Ordures Ménagères et favoriser le tri sélectif** (prévoir en amont des opérations l'organisation de la collecte, en tenant compte de l'évolution des techniques, ainsi que la localisation et le dimensionnement des équipements regroupés, ou non, à mettre en place...)

- **Dans la conception des opérations, veiller à limiter les effets du vent, les phénomènes de surchauffe, et faire attention aux pollens allergisants et à la toxicité de certaines essences** dans le choix des végétaux mis en place dans les espaces verts.



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.



⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau

- Limiter la consommation d'eau potable

➤ Limiter au maximum les pertes à terme sur le réseau d'alimentation en eau potable

➤ Permettre le stockage et l'utilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de chaque parcelle (encourager le stockage en cuves enterrées sur les parcelles pour un usage domestique autre qu'alimentaire, prévoir une réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts...)



- Limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement des eaux pluviales

➤ Interdiction de remblayer ou d'assécher les zones humides (rôle de tampon et d'épuration)

➤ Favoriser, si le terrain est favorable, l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire et limiter aussi les risques de pollution

- Limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant un tracé efficace des voies de desserte et un gabarit adapté aux usages (éviter tout surdimensionnement) et en choisissant (selon l'usage : desserte automobile, voie douce, espace de stationnement) des revêtements avec un coefficient de ruissellement limité ($< 0,7$), comme par exemple les dalles gazon, le stabilisé ou l'association terre / pierre.

- Privilégier une prise en charge des eaux de ruissellement par des systèmes aériens de type noues, lorsque la nature du terrain le permet. Le tracé des noues devra être pensé pour limiter les obstacles à la circulation automobile et piétonne (pour l'accès aux logements notamment).

De plus, la conception des noues doit s'adapter au mieux au contexte local (pluviométrie, perméabilité des sols...), aux usages et au rendu paysager souhaité.

- Eviter tout rejet polluant vers les eaux souterraines ou de surface

➤ **Prévoir un réseau d'assainissement collectif** pour toutes les zones d'habitat et raccorder également au maximum les zones d'activités

Vérifier en amont l'adaptation et la capacité résiduelle du réseau existant.

Demander si nécessaire un pré-traitement des eaux utilisées par les activités, avant rejet dans le réseau collectif.

➤ **Traiter si besoin**, notamment dans les zones d'activités, **les eaux pluviales** avant leur rejet à l'exutoire (fossés ou cours d'eau..)



⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère

- Protéger le patrimoine

➤ **Prendre en compte les entités archéologiques signalées, et le patrimoine bâti intéressant à proximité des opérations d'aménagement.**

- Créer une image valorisante et attractive des nouveaux quartiers

➤ **Prévoir l'intégration des nouvelles constructions** dans les formes urbaines pré-existantes et favoriser une cohérence architecturale d'ensemble tout en évitant l'uniformisation

➤ **Justifier par une nécessité environnementale les choix urbanistiques et architecturaux les plus audacieux**

➤ **Garantir la qualité paysagère de la rue** par un traitement approprié des limites d'emprise publique

➤ **Soigner la transition avec le voisinage**

- Préserver et/ou aménager des transitions paysagères avec les espaces périphériques (agricole ou bâti) pour favoriser la bonne intégration du futur quartier

- Intégrer au mieux les espaces de stationnement, les points d'apport volontaire des déchets, et toutes les zones « techniques », par des aménagements spécifiques (revêtement, plantations, bardages...)

➤ **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** et autres équipements d'infrastructure nécessaires.

➤ **Prendre en compte le relief et les cônes de vue dans la réflexion sur l'intégration paysagère, et limiter la visibilité lointaine des constructions nouvelles** (hauteurs des bâtiments, écrans végétaux..)

➤ **Maintenir et mettre en valeur les vues intéressantes depuis la zone d'urbanisation vers son environnement**



⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

Le but de toute opération est qu'elle puisse correspondre à une attente et puisse satisfaire aux besoins et au bien-être de ses futurs occupants sur la durée...

- **Veiller à la sécurité**

Assurer la sécurité routière des entrées et sorties des zones d'urbanisation par des aménagements spécifiques (signalétique, dégagement des vues, ralentisseurs ou chicanes sur la voie d'accès, et sécuriser les circulations de tous à l'intérieur de l'opération (voies partagées, sens unique, vitesse réduite...)

Prévoir un éclairage adapté aux usages et aux lieux

- **Préserver une certaine intimité et prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement**

(par la forme des parcelles, dans la conception des logements, des espaces publics,...)

Traiter de façon soignée l'interface entre espace public et espace privé.

- **Mettre en place des espaces publics agréables, espaces extérieurs de qualité, facilement accessibles, sécurisants, adaptés aux enfants et aux personnes à mobilité réduite, et favorisant le lien social** (Prévoir des jeux pour les enfants de différents âges, des espaces de rencontre,...)

- **Bien relier les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (centre-bourg, commerces, services et activités) et avec les espaces naturels environnants**

Localiser Les logements économiquement les plus accessibles et les plus denses au plus près des équipements publics.

Limiter les effets de coupure et renforcer les liaisons inter-quartiers (notamment en mode doux), en ayant une vision d'ensemble sur la zone concernée

- **En amont des opérations, évaluer les besoins en équipements et en déplacements générés à terme et y répondre par des moyens adaptés.**

➤ Prévoir si nécessaire l'intégration d'équipements répondant à l'intérêt collectif

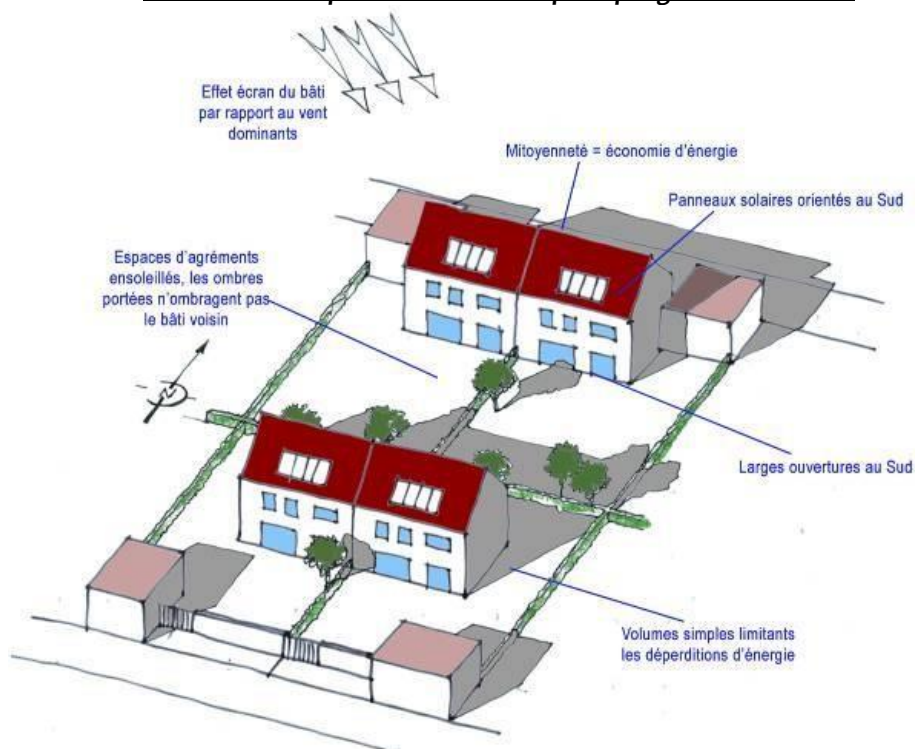
Tout en gardant à l'esprit les impératifs du ②

➤ **Adapter les caractéristiques des accès et voiries** à leurs usages multiples futurs en visant la sécurité et la fluidité des trafics

➤ **Veiller à la coexistence des différents usagers des voies**

➤ **Prévoir un nombre de stationnements suffisants** y compris en stationnements « visiteurs »

Illustrations complémentaires sur les principes généraux des OAP



Le schéma ci-dessus illustre :

- Implantation du bâti pour optimiser les apports solaires passifs (espace dégagé au Sud)
- Constitution d'un bel espace de jardin d'un seul tenant (offrant des possibilités d'extension et d'évolution du bâti)
- Une implantation en limite séparative avec mitoyenneté (compacité)

Le schéma ci-dessous illustre :

- Économie de VRD avec des parcelles en lanières
- Économie de foncier sans réduction de la taille des jardins
- Constitution d'un front de rue avec :
 - Implantation en limite d'emprise publique
 - Continuité du front bâti
 - Espace protégé des vues depuis la rue en arrière du front bâti

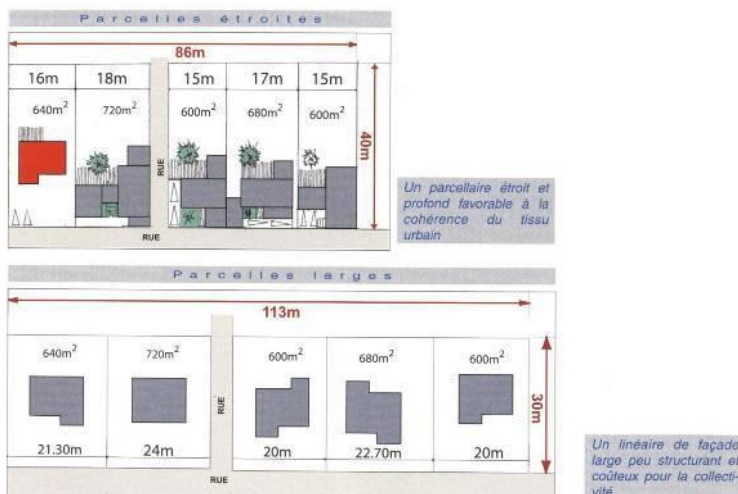
POUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

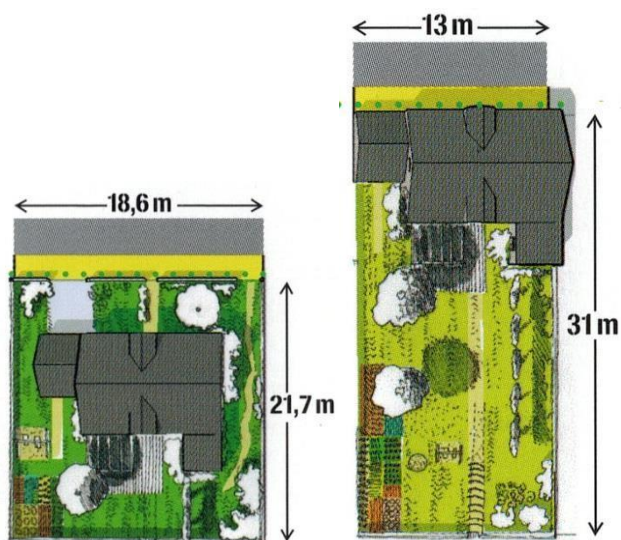


Source : CAUE du Morbihan

Autres illustrations du même type issues des fiches « habiter autrement », du CAUE Mayenne :



À l'échelle de la parcelle :



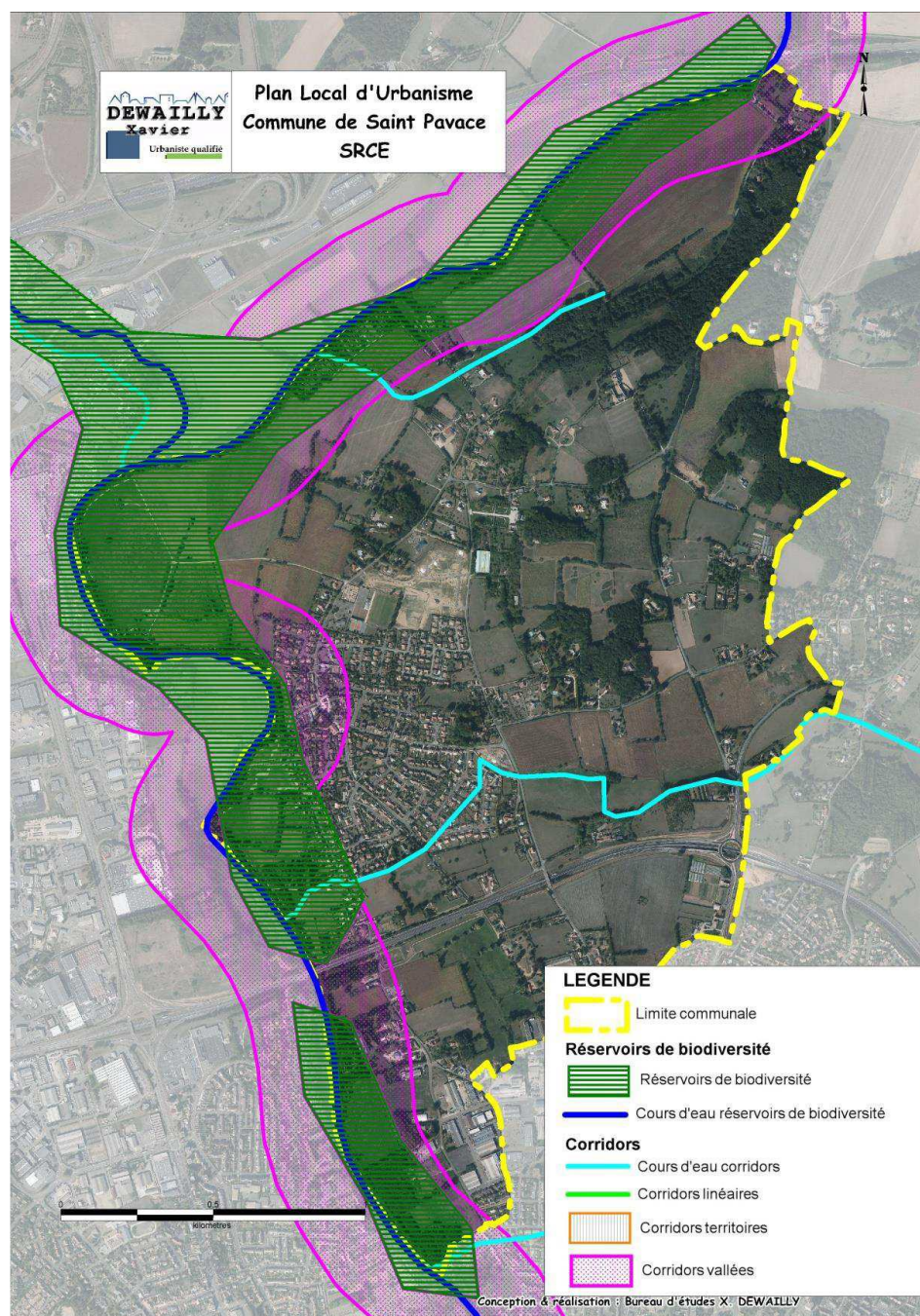
⑧ Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques

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 hydrographiques 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.



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 (*Quercus robur*)
- Chêne chevelu (*Quercus cerris*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable plane (*Acer platanoïdes*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer (*Juglans regia*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)

Arbres moyens ou de cépées

- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Caprinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pubescens (*Quercus pubescens*)
- Chêne tauzin (*Quercus pyrenaïca*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Orme lutèce (*Ulmus Lutèce*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)

- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Arbustes

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

Orientations spécifiques d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser du PLU

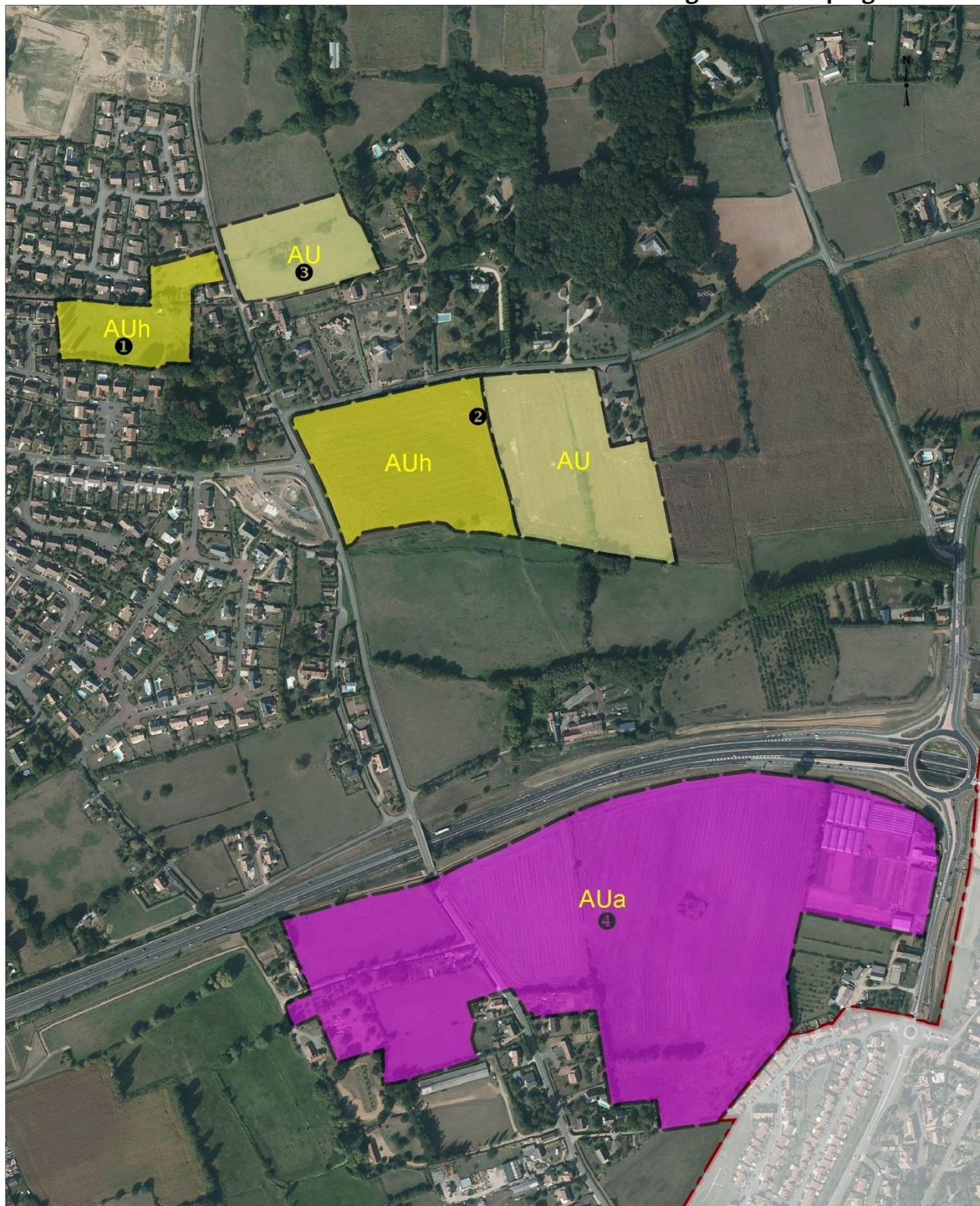
Les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement :

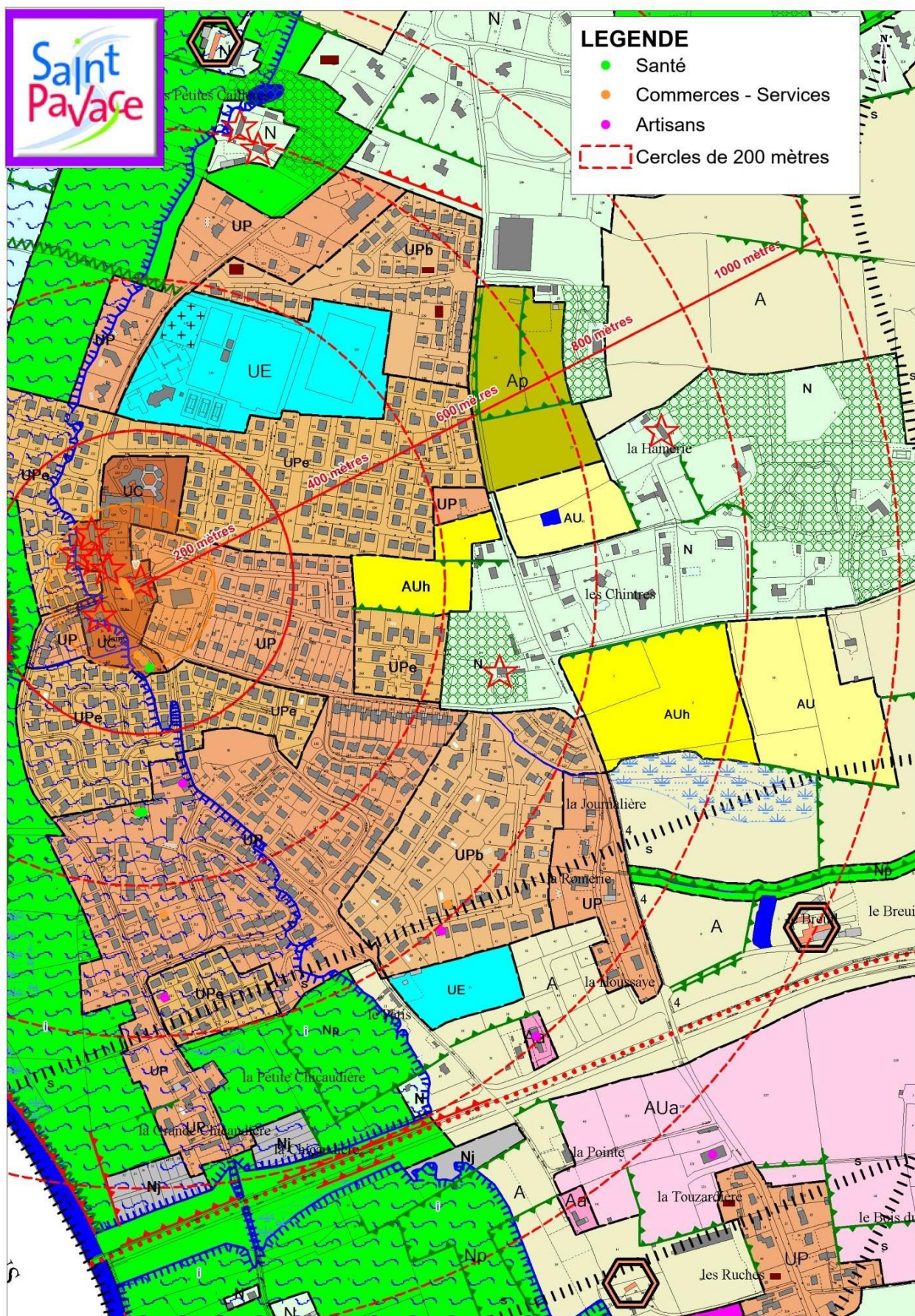
➤ La commune de Saint Pavace a souhaité dans son PLU révisé mettre en place 2 zones AUh, zone à urbaniser pour l'habitat à court terme, 2 zones AU, zone à urbaniser pour l'habitat à moyen terme et 1 zone AUa, zone à urbaniser pour les activités.

➤ La commune a souhaité mettre en place des OAP sur toutes ces zones même sur les zones AU. Celles-ci ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU qui comprendra des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ces zones passées en AUh.

La commune a souhaité réfléchir sur les possibilités de liaison entre les zones AU et les zones AUh.

➤ **Localisation des zones soumises aux orientations d'aménagement et de programmation.**



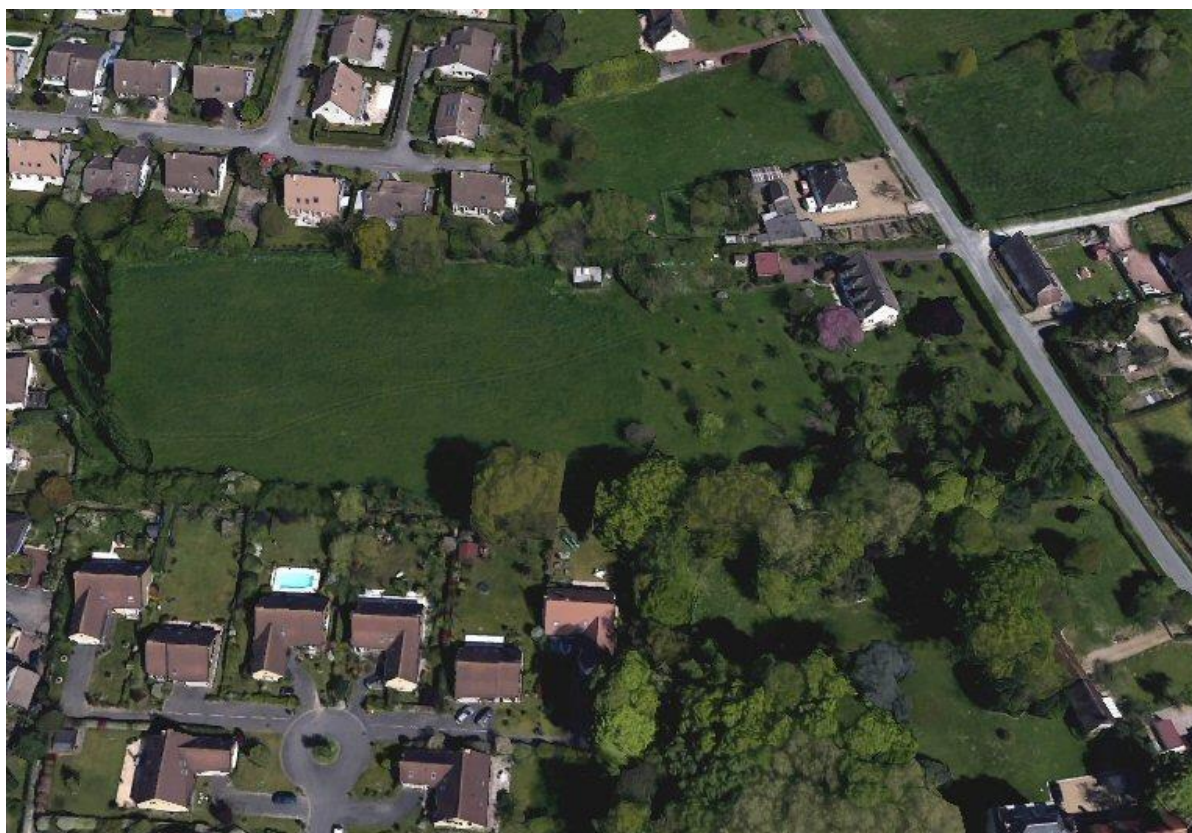
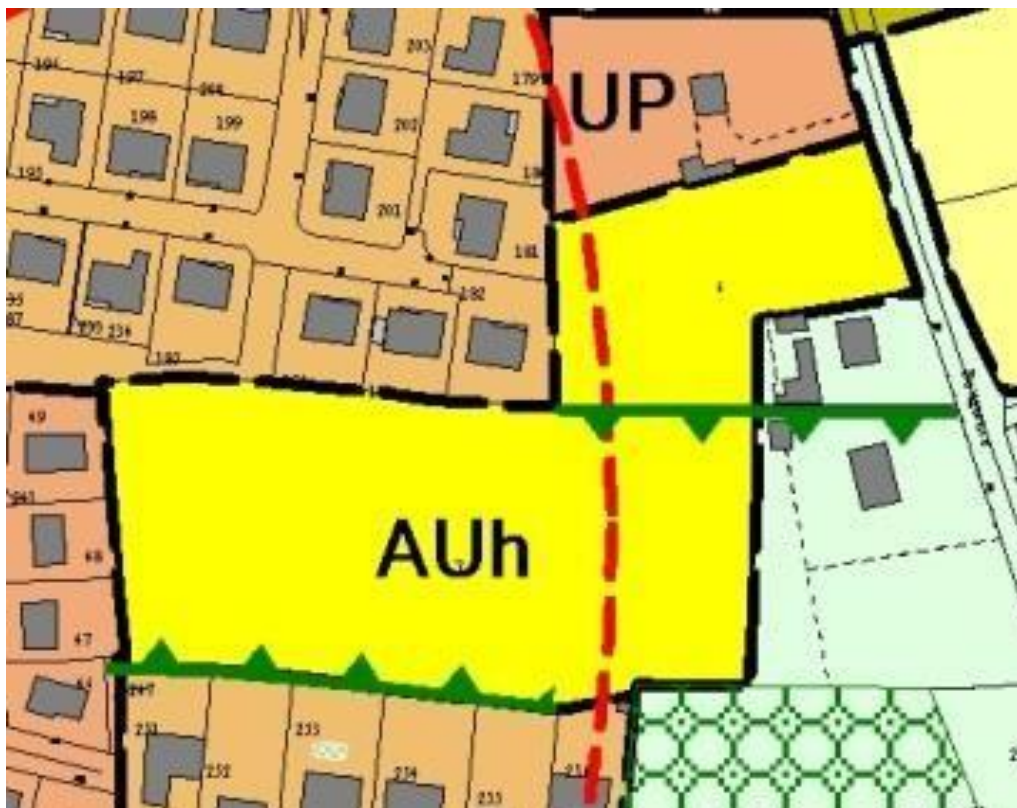


Les cercles de 200 m permettent de calculer la distance à vol d'oiseau entre les différentes zones d'extension et le centre bourg et donc le temps des déplacements à pied (sur la base d'une vitesse de 5 km/h, soit 5 minutes pour parcourir 400 m) ou en vélo (sur la base d'une vitesse de 15 km/h, soit 3 minutes pour parcourir 750 m)

① Le secteur AUh à l'Ouest de la route de Bougeance

Présentation de la zone

Ce secteur, actuellement non utilisé par l'agriculture, est une dent creuse située à l'arrière d'un secteur déjà bâti le long de la route de Bougeance. Cette dent creuse se situe entre les lotissements « Les Hameaux de Saint Pavace », le lotissement de la rue des Charmilles et « Le Domaine de Saint Pavace » et la route de Bougeance. Il a une superficie de 14 936 m².



Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (à moins de 400 m de l'école, des commerces et services, de la Mairie ou de l'église ...),
- un potentiel agricole très faible : elle n'est pas à la PAC 2012
- l'absence de zone humide sur les terrains environnants
- la profondeur du terrain (70 m) permet de réaliser une voie centrale desservant des terrains de chaque côté de la voie, au Nord et au Sud de cette voie
- une orientation relativement favorable pour l'utilisation du solaire passif.

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- sa situation en arrière de propriétés bâties qui nécessite de réaliser une voie d'accès qui ne peut pas être entièrement rentabilisée par des constructions.
- volonté des propriétaires de conserver une surface relativement importante de terrain autour de leur maison
- partie plantée au Sud Est de cette zone en bordure de la route de Bougeance.

Ces deux derniers points ont conduit les élus à limiter la zone AUh à la partie réellement utilisable à terme.

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants, à proximité du centre-bourg, en diversifiant les typologies de logements pour répondre à des besoins diversifiés.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La sécurité de l'accès et la transition avec l'espace naturel voisin seront des enjeux importants du futur aménagement.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif qui arrive au Nord de la zone rue du Champ Large.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

Les orientations générales s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Programmation

Etant donnée la nécessité de régler le problème des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération, soit l'opération est réalisée sur la totalité de la zone AUh, soit elle peut démarrer par la parcelle 6. Elle ne pourra en aucun cas démarrer par la parcelle 7 seule.

- Densité et formes urbaines :

Cette zone devra avoir une densité d'au moins 15 logements à l'hectare et donc accueillir au moins 22 logements. Au moins 20 % des logements devront être économes en espace (terrains <400 m²) : au moins 4 logements.

- Typologie des logements

Il n'est pas imposé de logements aidés dans cette zone AUh en raison de la programmation d'une vingtaine de logements locatifs aidés dans la zone AUh située au Sud de la rue du calvaire.

- L'organisation viaire

La voie de desserte de l'opération devra être étudiée pour relier la route de Bougeance à la rue du Champ Large. Il est souhaitable qu'elle arrive en face de la voie de desserte de la zone AU au Sud Est de la route de Bougeance

- L'orientation des logements

Etant donnée l'orientation Est Ouest de cette zone AUh, au moins 70 % des constructions devront être orientées Nord – Sud , ce qui favorisera l'utilisation de l'énergie solaire.

- Gestion des déchets

La collecte se fera en porte à porte.

- stationnement visiteurs

Les places de stationnement pour les visiteurs pourront être réalisées en poche de stationnement ou le long de la voie. Il faudra prévoir un nombre suffisant de places visiteurs. Il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 4 logements.

- Les liaisons douces

A l'intérieur de l'opération, la voirie sera partagée et il n'y aura donc pas de trottoir.

L'opération devra être raccordée à la bande enherbée qui encadre le lotissement du Champ Large et qui permet de relier l'école et les équipements sportifs en toute sécurité.

L'opération devra être reliée à la rue de la Charmille par un passage piétonnier à créer sur la parcelle AA 247. Cela permettra aux habitants de ce futur lotissement de rejoindre le centre commercial et la mairie en toute sécurité en évitant la rue du Monnet plus fréquentée.

- Les eaux pluviales

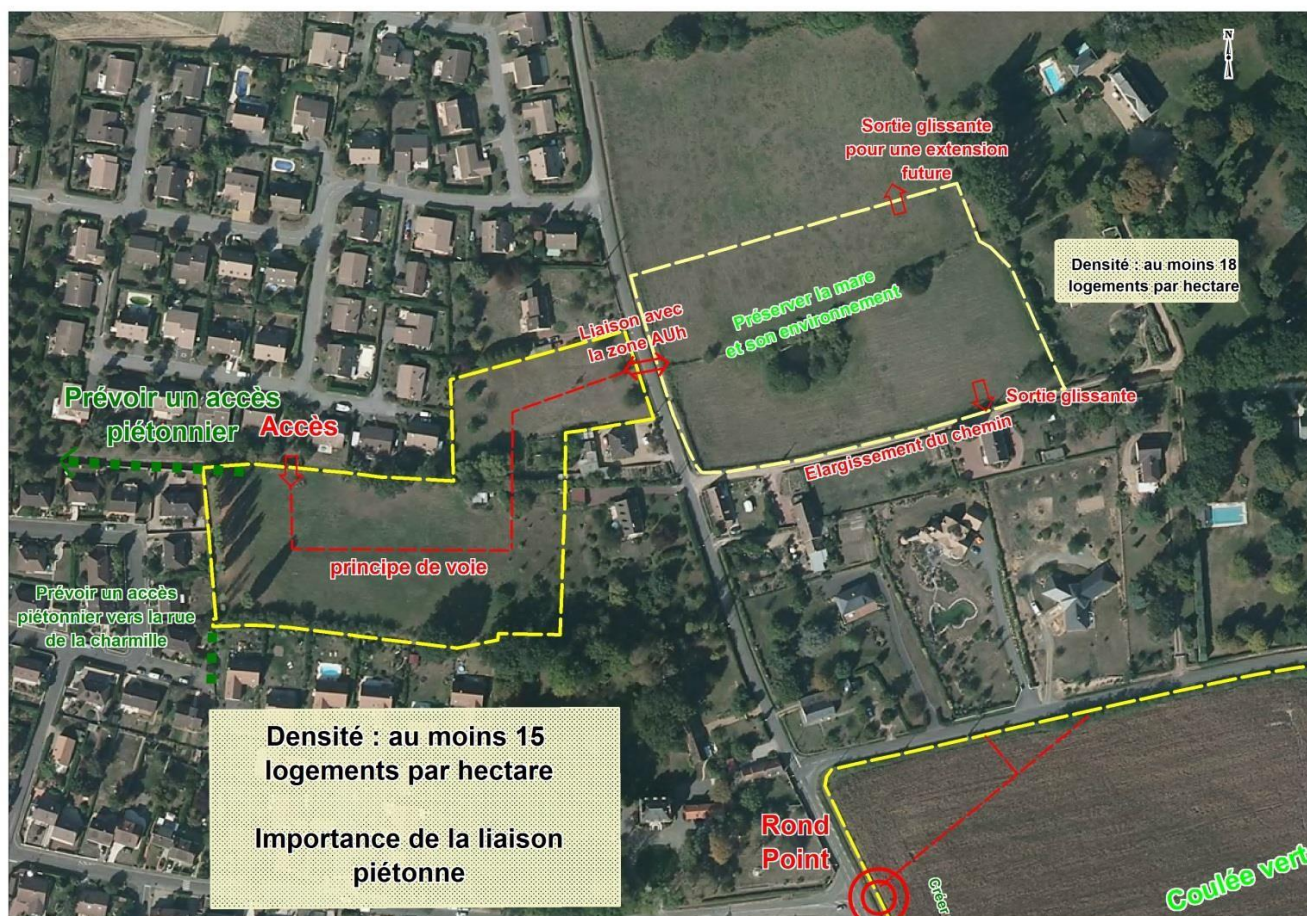
Le dossier loi sur l'eau indiquera comment seront traitées les eaux pluviales et s'il faut ou non un bassin de rétention.

Il sera recommandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..) si le terrain est suffisamment filtrant.

- Les espaces verts

Il doit être réalisé des espaces communs non imperméabilisés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, places de rencontre, aires de jeux, bassins de rétention paysagés accessibles au public, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation

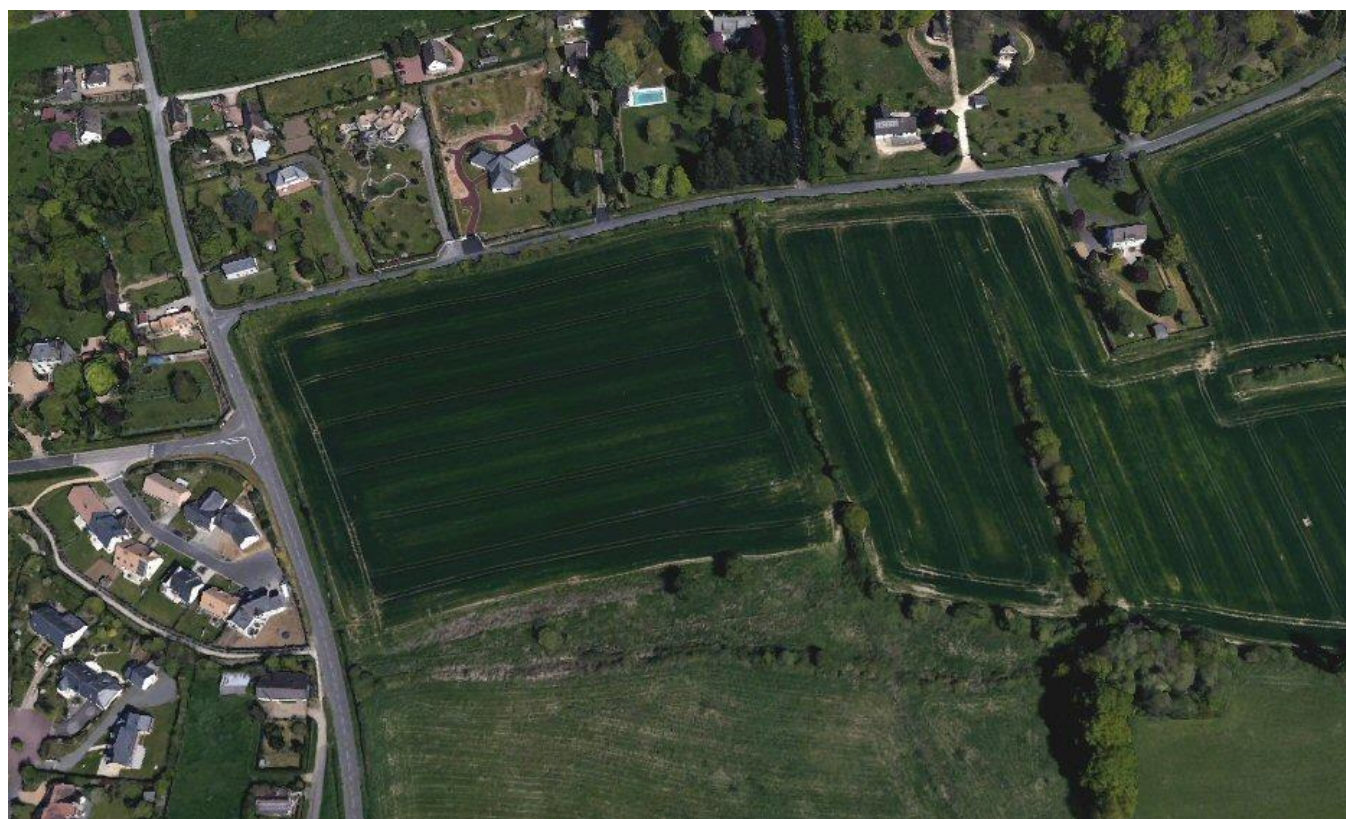
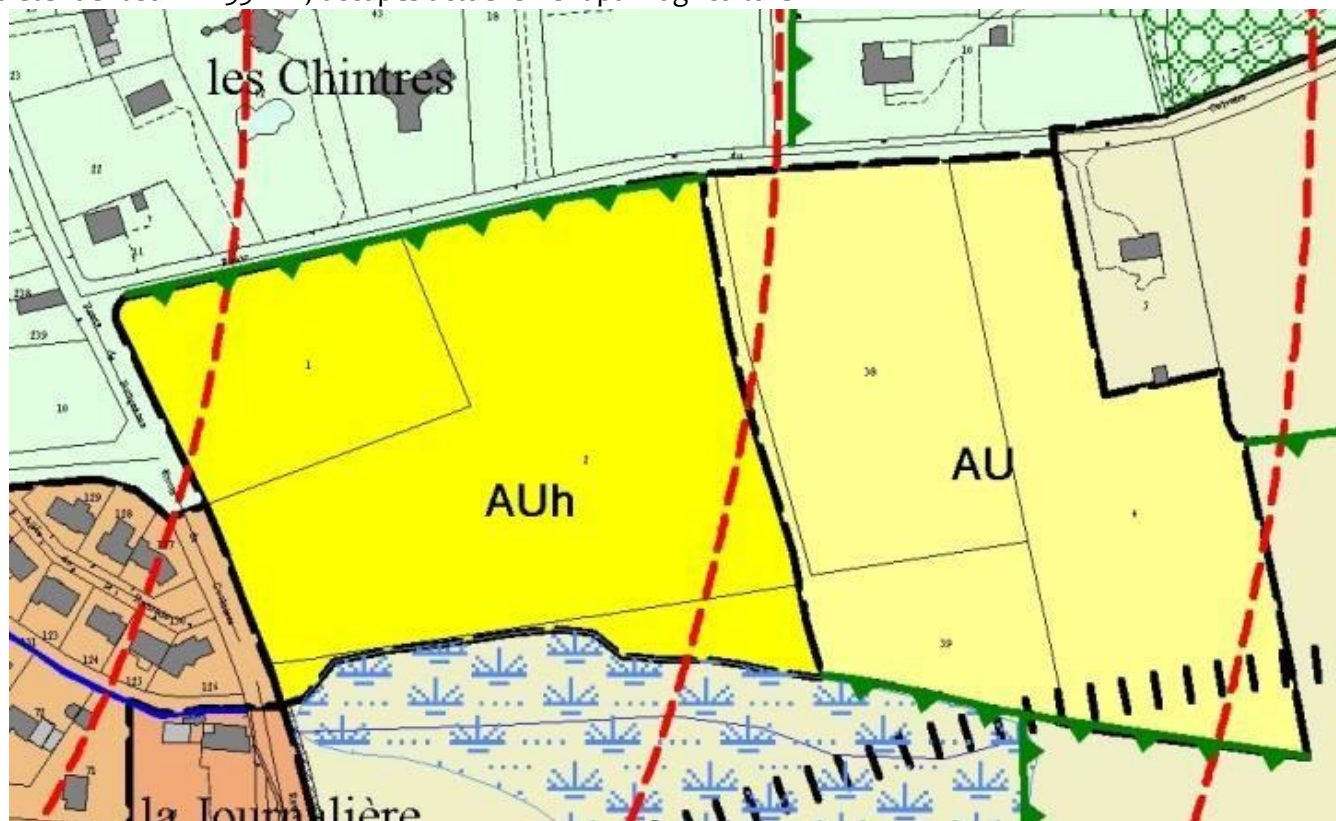
Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



② Les zones AUh et AU au Sud de la route du Calvaire

Présentation des deux zones

Ces 2 zones sont situées au Sud de la route du Calvaire en face du hameau des « Chintres ». Elles s'étendent sur 68 332 m², occupés actuellement par l'agriculture.



Ces zones bénéficient d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (entre 600 et 1 000 m de l'école, des commerces et services, de la Mairie ou de l'église ...),
- bordée par la route du Calvaire et la route de Bougeance / Route de Coulaines
- l'absence de zone humide confirmée par une étude spécifique : les zones AUh et AU ont été délimitées pour éviter la zone humide détectée par le bureau d'études Hydratop.

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- l'inscription à la PAC 2012 des parcelles concernant la zone.
- le caractère dangereux de l'accès actuel au bourg de Saint Pavace par une baïonnette

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à proximité du centre-bourg en diversifiant les typologies de logements. **Ce secteur devra accueillir des logements locatifs sociaux.**

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. L'articulation de ce futur quartier avec le reste du bourg sera un enjeu important de l'aménagement.

Il faudra raccorder cette opération au réseau d'assainissement collectif. Celui-ci se trouve en périphérie de l'opération au bout de la rue de Bel Air.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains. Les bassins de rétention devront gérer les eaux pluviales de tout le bassin versant amont afin d'éviter tout problème dans le secteur de la rue du Monnet.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Il est recommandé à l'aménageur d'associer le plus en amont possible le service ADS du Pays du Mans.

- Densité et formes urbaines :

Cette zone devra avoir une densité d'au moins 18 logements à l'hectare et donc accueillir au moins 61 logements. La densité moyenne minimale de 18 logemenst à l'hectare sera calculée sur l'ensemble des zones AUh et AU situées au Sud de la route du calvaire. Cela signifie que si la densité est supérieure à 18 logements à l'hectare sur la zone AUh, elle pourra être inférieure à 18 logements à l'hectare sur la zone AU, à condition que la densité moyenne pour l'ensemble des 2 zones (AUh et AU) soit d'au moins 18 logemenst à l'hectare. Au moins 20 % des logements devront être économes en espace (terrains <400 m²) : au moins 20 dans la zone AUh et au moins 12 dans la zone AU.

- Typologie des logements

Au moins 19 logements locatifs aidés devront être réalisés dans cette zone AUh et dans la zone AU voisine à l'Est. Cela permettra à la commune de respecter les 10 % de logements locatifs sociaux sur les 194 logements prévus pour la période 2013-2030. Si ces 19 logements sont réalisés dans la zone AUh, il ne sera pas imposé 10 % de logements aidés dans la zone AU comme cela est prescrit par le SCOT pour toutes les opérations de logements qui ont une surface de plancher supérieure à 5 000 m².

Cette zone devra comporter au moins 20 % de logements économes en espace (< 400 m² par logement) comme le prescrit le SCOT.

- L'organisation viaire

Il y aura au moins 2 accès sur la route du calvaire. La route du calvaire devra être déviée pour aboutir face au croisement de la voie communale n° 2 et de la rue du Monnet qui devra être aménagé sous forme de rond point.

- Les liaisons douces

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de l'opération.

Les liaisons « douces » devront permettre de relier le quartier avec le centre bourg, les commerces et services. **Une liaison douce devra donc permettre de rejoindre le chemin qui entoure le lotissement de la Romerie.**

Une autre liaison douce devra permettre aux collégiens de Saint Pavace de rejoindre le collège Jean Cocteau à Coulaines en toute sécurité à pied ou en vélo. Cette liaison située à l'Est de la voie communale n° 1 sera prolongée au Sud jusqu'au pont sur la rocade grâce à un emplacement réservé de 3 m et est imposée dans les OAP de la zone AUa.

La circulation en mode « doux » interne à l'opération devra permettre de rejoindre les cheminements déjà existants à l'extérieur de l'opération (chemins ou trottoirs).

- Les eaux pluviales

Les eaux pluviales de la voirie seront dirigées vers des bassins de rétention avant de rejoindre le ruisseau du Monnet. Il sera recommandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..) si le terrain est suffisamment filtrant.

- Les eaux usées

Il faudra raccorder cette opération au réseau d'assainissement collectif qui se trouve en périphérie de l'opération au bout de la rue de Bel Air.

L'aménageur devra soit amorcer le réseau d'assainissement rue du calvaire, soit réaliser des regards en attente le long de la route du calvaire au Sud de celle-ci pour permettre le raccordement des habitations situées au Nord de la route du calvaire au lieu-dit Les Chintres.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Le talus qui coupe l'opération du Nord au Sud devra être intégré dans l'aménagement.

Une coulée verte devra être aménagée au cœur de l'opération

Pour les plantations, les arbres à feuilles caduques seront privilégiés (protection solaire l'été, et ensoleillement préservé l'hiver).

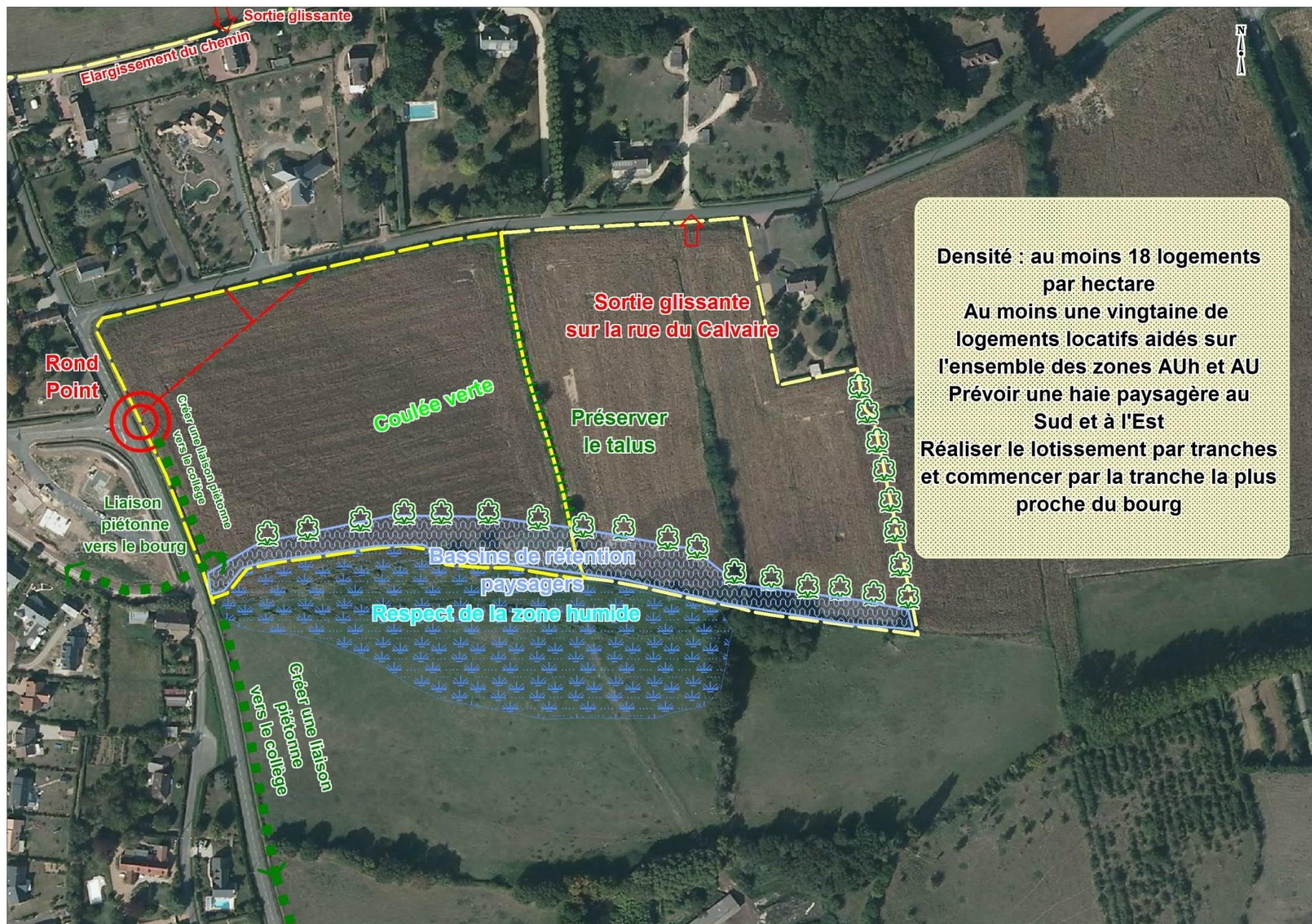
Afin de favoriser l'insertion de cette zone d'urbanisation dans l'espace naturel et agricole, une **haie paysagère devra être plantée au Sud de la zone AUh et au Sud et à l'Est de la zone AU . Elle permettra également de limiter l'impact visuel des constructions depuis la ville voisine de Coulaines.**

- Les espaces verts

Une haie sera plantée par l'aménageur le long de la route du calvaire sur le fond des lots et au Sud de la zone affectée aux espaces verts et aux bassins de rétention.

Les cheminements piétonniers seront comptabilisés dans les espaces communs de 30 m² par logement demandés par le règlement du PLU.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



3 La zone AU à l'Est de la route de Bougeance

Présentation de la zone

Cette zone est située à l'Est de la route de Bougeance juste au Nord du hameau des Chintres. Elle s'étend sur 1,6 hectare.



Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (entre 500 et 700 m de l'école, des commerces et services, de la Mairie ou de l'église ...),
- bordée à l'Ouest par la route de Bougeance (VC n° 2 menant à Coulaines)
- la non inscription à la PAC 2012 des parcelles concernant la zone.

Les propriétaires ne semblent pas vendeurs à court terme

Le diagnostic « zones humides » n'a pu être réalisé faute de l'accord des propriétaires. Il devra être réalisé dans le cadre du dossier « loi sur l'eau »

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à proximité du centre-bourg en diversifiant les typologies de logements.

L'objectif est de créer la partie Sud d'un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. L'articulation de ce futur quartier avec le reste du bourg sera un enjeu important de l'aménagement.

Il faudra raccorder cette opération au réseau d'assainissement collectif. Celui-ci se trouve un peu plus au Sud route de Bougeance.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains. Les bassins de rétention devront gérer les eaux pluviales de tout le bassin versant amont.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Densité et formes urbaines :

Cette zone devra avoir une densité moyenne minimale d'au moins 18 logements à l'hectare et donc accueillir au moins 28 logements.

- Typologie des logements

Il n'est pas imposé de logements aidés dans cette zone AU en raison de sa petite taille.

Au moins 20 % des logements devront être économes en espace (terrains <400 m²) : au moins 6.

- L'organisation viaire

Le chemin empierré qui dessert actuellement plusieurs constructions du hamau des Chintres sera élargi sur le terrain de cette zone AU.

La voie de desserte de l'opération devra être étudiée pour être située en face de la voie de desserte de la zone AUh située en face de l'autre côté de la route de Bougeance.

Il faudra prévoir une voie en attente pour desservir les terrains situés plus au Nord et classés dans ce PLU en zone Ap.

- L'orientation des logements

Etant donnée l'orientation Est Ouest de cette zone AU, au moins 70 % des constructions devront être orientées Nord – Sud , ce qui favorisera l'utilisation de l'énergie solaire.

- Gestion des déchets

La collecte se fera en porte à porte.

- stationnement visiteur

Les places de stationnement pour les visiteurs pourront être réalisées en poche de stationnement ou le long de la voie. Il faudra prévoir un nombre suffisant de places visiteurs.

- Les liaisons douces

A l'intérieur de l'opération, la voirie sera partagée et il n'y aura donc pas de trottoir.

Il faudra sécuriser la traversée de la route de Bougeance pour permettre aux habitants de cette zone de rejoindre le bourg en traversant le lotissement qui sera créé dans la zone AUh en face.

- Les eaux pluviales

Le dossier loi sur l'eau indiquera comment seront traitées les eaux pluviales et s'il faut ou non un bassin de rétention.

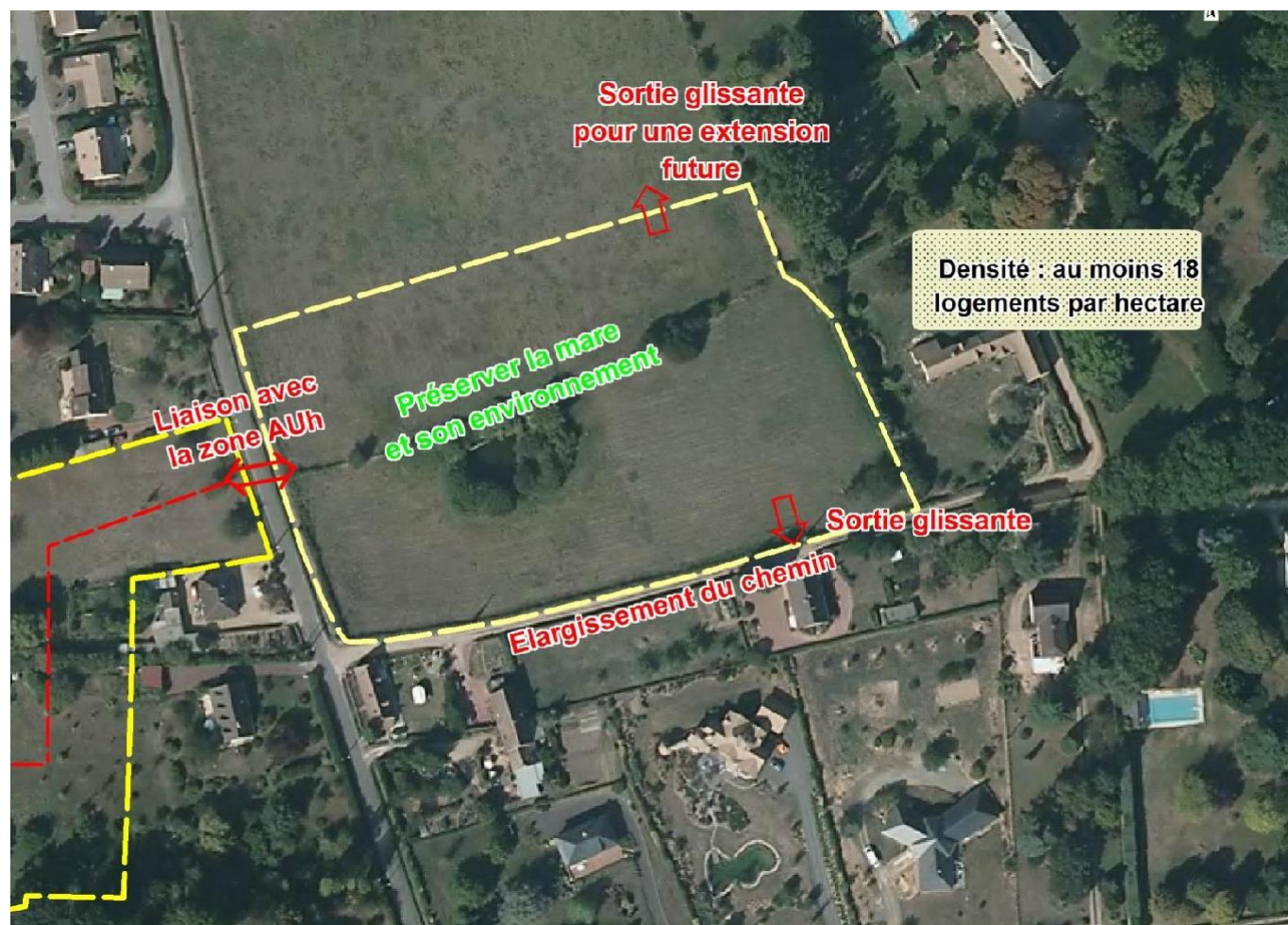
Il sera recommandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..) si le terrain est suffisamment filtrant.

- Les espaces verts

La mare et son environnement arboré doivent être préservés au maximum et être placés dans un espace vert collectif.

Il doit être réalisé des espaces communs non imperméabilisés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, places de rencontre, aires de jeux, bassins de rétention paysagés accessibles au public, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.



OBJECTIF MINIMUM DE LOGEMENTS ECONOMES EN ESPACE PAR SECTEUR

Secteur du PLU	Surface	Production totale de logements (minimum)	Production de logements économes en espace (parcelle ≤ 400 m ²)
AUh Ouest de la Rte de Bougeance	1,5 ha	22 logements	4
AUh au sud de la Rte du Calvaire	3,4 ha	61 logements	20
AU Est de la Rte de Bougeance	1,6 ha	28 logements	6
AU au sud de la Rte du Calvaire	3,4 ha	61 logements	12
	9,9 ha	172 logements	42

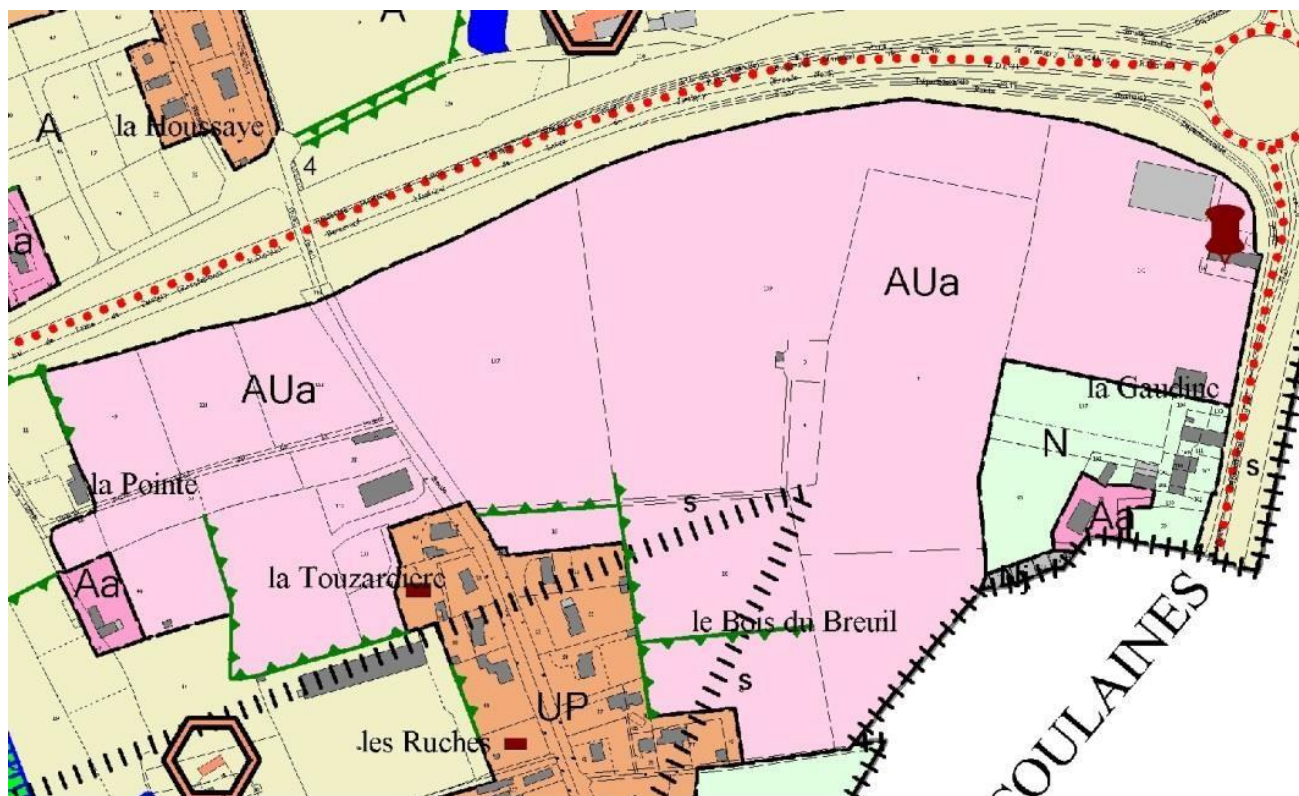
ECHEANCIER PREVISIONNEL POUR LES ZONES D'HABITAT

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	

4 La zone AUa du Bois du Breuil

Présentation de la zone

Cette zone est située au Sud de la Rocade entre celle-ci et la commune de Coulaines. Elle s'étend sur 17,8 hectares.





Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en bordure de la rocade
- accès direct depuis la Rcade et sortie directe sur la Rcade étudiés en liaison avec le service des routes du Conseil Départemental.
- proximité des transports en commun
- zone reconnue comme zone économique d'équilibre dans le SCOT du Pays du Mans
- projet d'aménagement en cours

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- les parcelles AL 66,68, 69 et 141 sont inscrites à la PAC 2012 pour un peu plus de 2 hectares. Mais l'exploitant est en train de transférer son exploitation sur Sargé lès Le Mans, ne gardant dans cette zone qu'un magasin de vente directe.
- la bande de nuisances sonores de 250 m au Sud de la Rcade et à l'Ouest de la RD 147 N

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir des activités.

Il faudra raccorder cette opération au réseau d'assainissement collectif. Celui-ci se trouve à proximité. Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains. Les bassins de rétention devront gérer les eaux pluviales de tout le bassin versant amont.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- L'organisation viaire

Il y a aura un accès depuis la rocade et une sortie directe sur la rocade.

Il y aura entrée et sortie dans la zone depuis la RD 147 N

- stationnement

Il est recommandé d'essayer de mutualiser les parkings pour éviter de gaspiller de l'espace.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnements en matériaux le plus perméables possible

- Les liaisons douces

Il faudra prolonger dans cette zone la liaison douce qui doit permettre aux collégiens de Saint Pavace de rejoindre le collège Jean Cocteau à Coulaines en toute sécurité à pied ou en vélo. Il faudra aménager la traversée de la VC 2 pour permettre aux collégiens de rejoindre la liaison existante à l'Ouest de la VC 2 au niveau de La Touzardière.

IL faudra favoriser l'accès aux transports en commun.

- Les eaux pluviales

Le dossier loi sur l'eau indiquera comment seront traitées les eaux pluviales et s'il faut ou non un bassin de rétention.

Il sera recommandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..) si le terrain est suffisamment filtrant.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

ECHEANCIER PREVISIONNEL POUR LES ZONES ECONOMIQUES

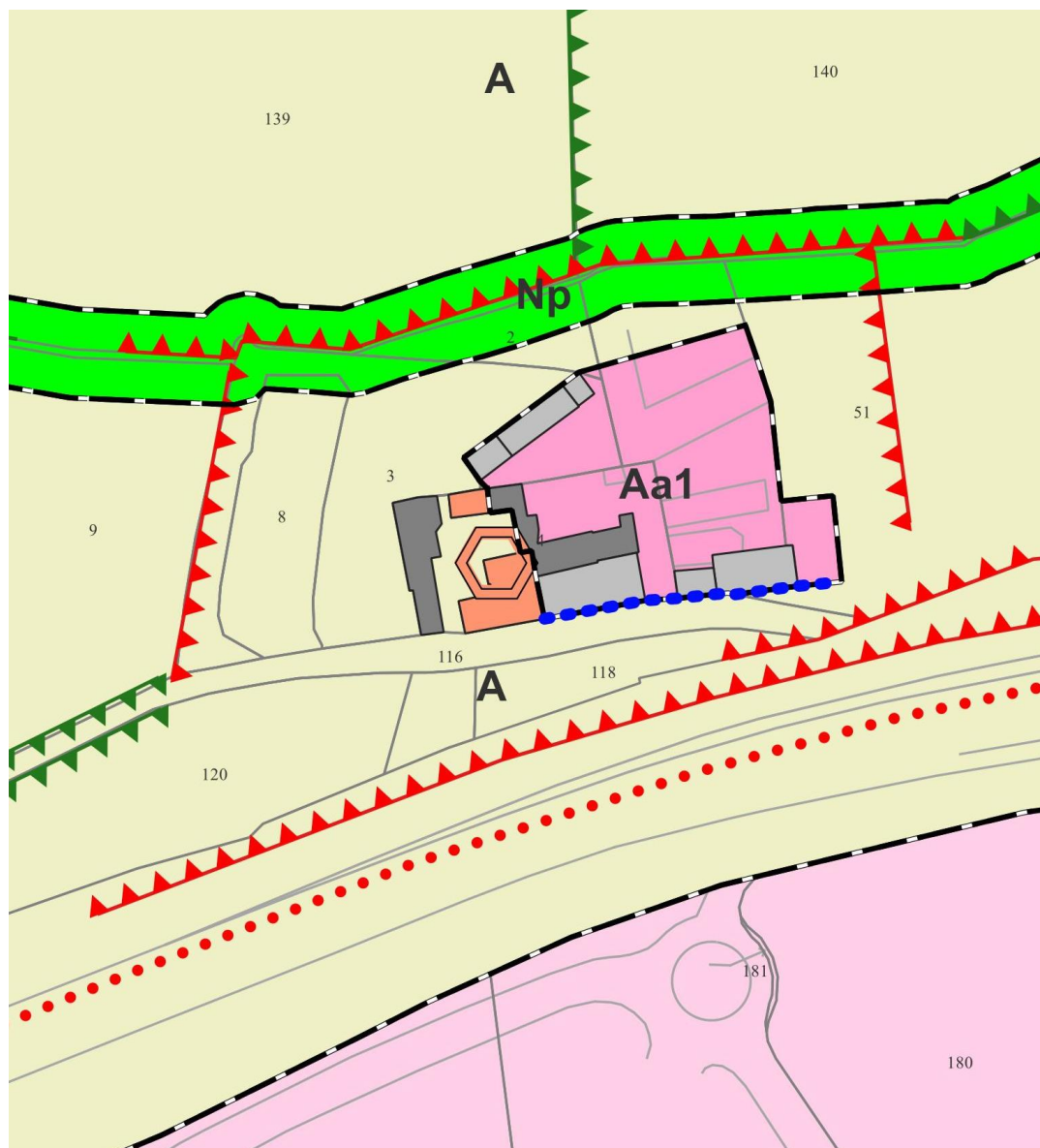
Nom du secteur	Zonage	Surface	Programmation
AUa du Bois du Breuil	AUa	17,8 ha	Court terme



5 Le STECAML Aa1 du Breuil

Présentation de la zone

Cette zone est localisée au nord de la rocade et est destinée à permettre la reconversion d'une exploitation agricole désaffectée vers une activité artisanale.



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.

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 périphérique de ce site économique.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Schéma d'aménagement de l'OAP du Breuil

