

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

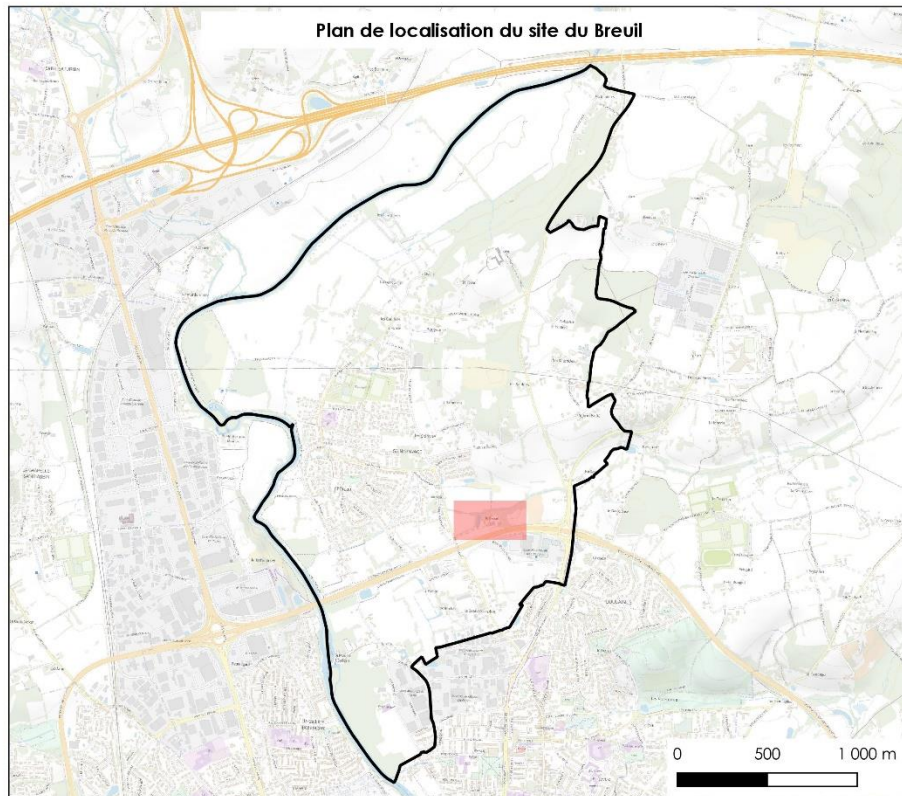


REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avril 2025

**Présentation du diagnostic et des enjeux
Premières propositions concernant les adaptations à apporter au PLU**

Localisation



- Localisation au sud du territoire en bordure de la RD313
- Localisation à environ 1,2 km du cœur de bourg de St-Pavace
- Ancienne exploitation agricole isolée de toute habitation et localisée au sein d'un site densément arboré
- Habitations les plus proches présentes à 200 mètres à l'ouest; 250 mètres au nord
- De l'autre côté de la RD313, présence de la zone commerciale du Bois du Breuil



Projet d'implantation d'une entreprise d'élagage et d'abattage d'arbres

Une entreprise spécialisée dans l'élagage et l'abattage des arbres envisage au sein de bâtiments existants et de réaliser de nouveaux bâtiments dans le cadre du transfert de son siège sur le site du Breuil.

Le projet présente **un intérêt général pour la commune** :

- 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 de l'exploitation agricole (bâtiments, plateformes bétonnées).

Le projet reste par ailleurs **compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**.

Le PADD est silencieux et n'empêche donc pas explicitement l'accueil de nouvelles entreprises en zone A et N. Mais 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 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 tout en favorisant une implantation à l'écart des habitations.

Etat initial de l'environnement

1) Contexte agricole

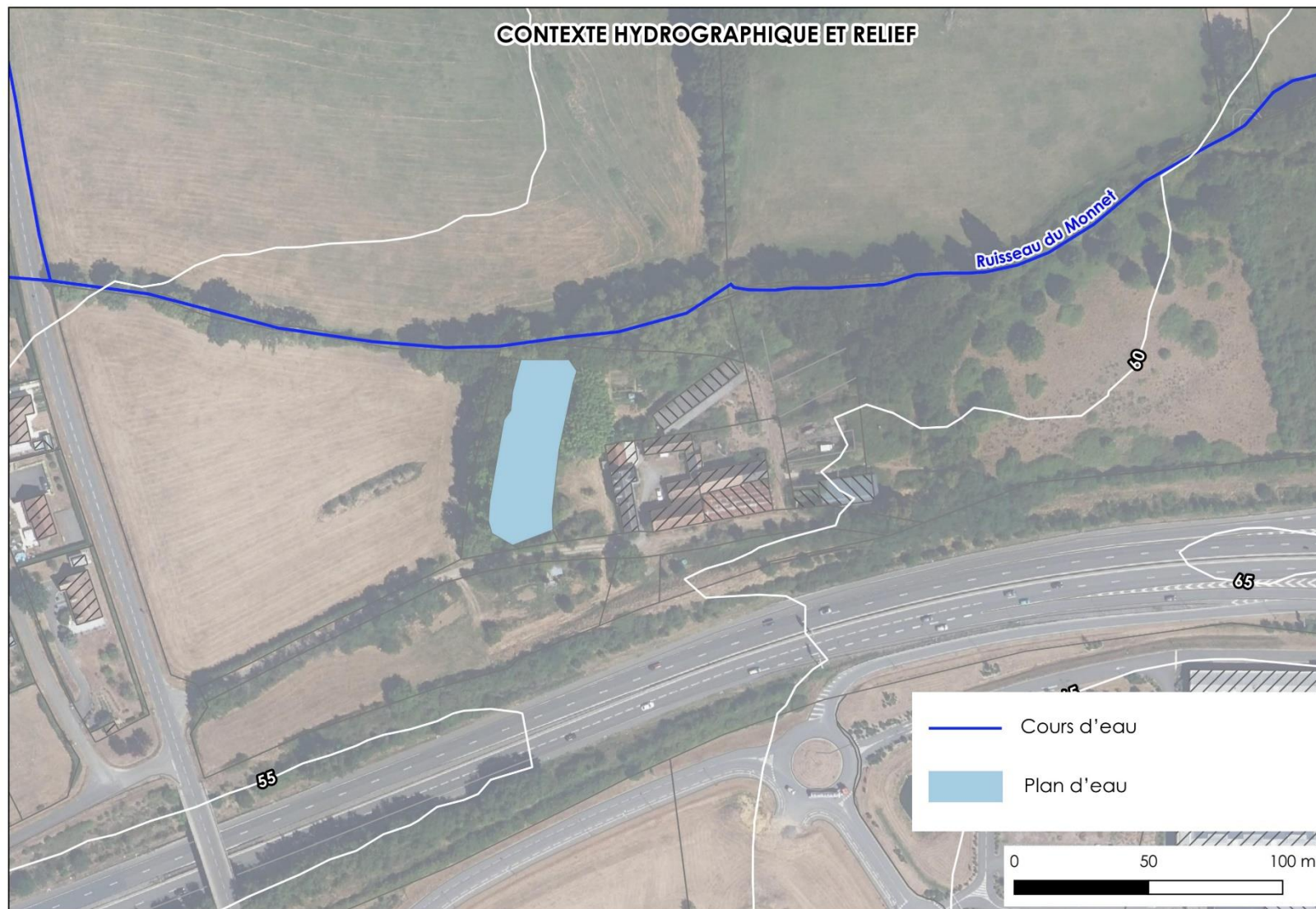
Les bâtiments du site du Breuil correspondent à une ancienne exploitation agricole dont l'activité a cessé en 2009. Le site ne possède plus aucune vocation agricole actuellement et un potentiel de reprise nul compte tenu de l'état des constructions.

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



2) Hydrographie

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



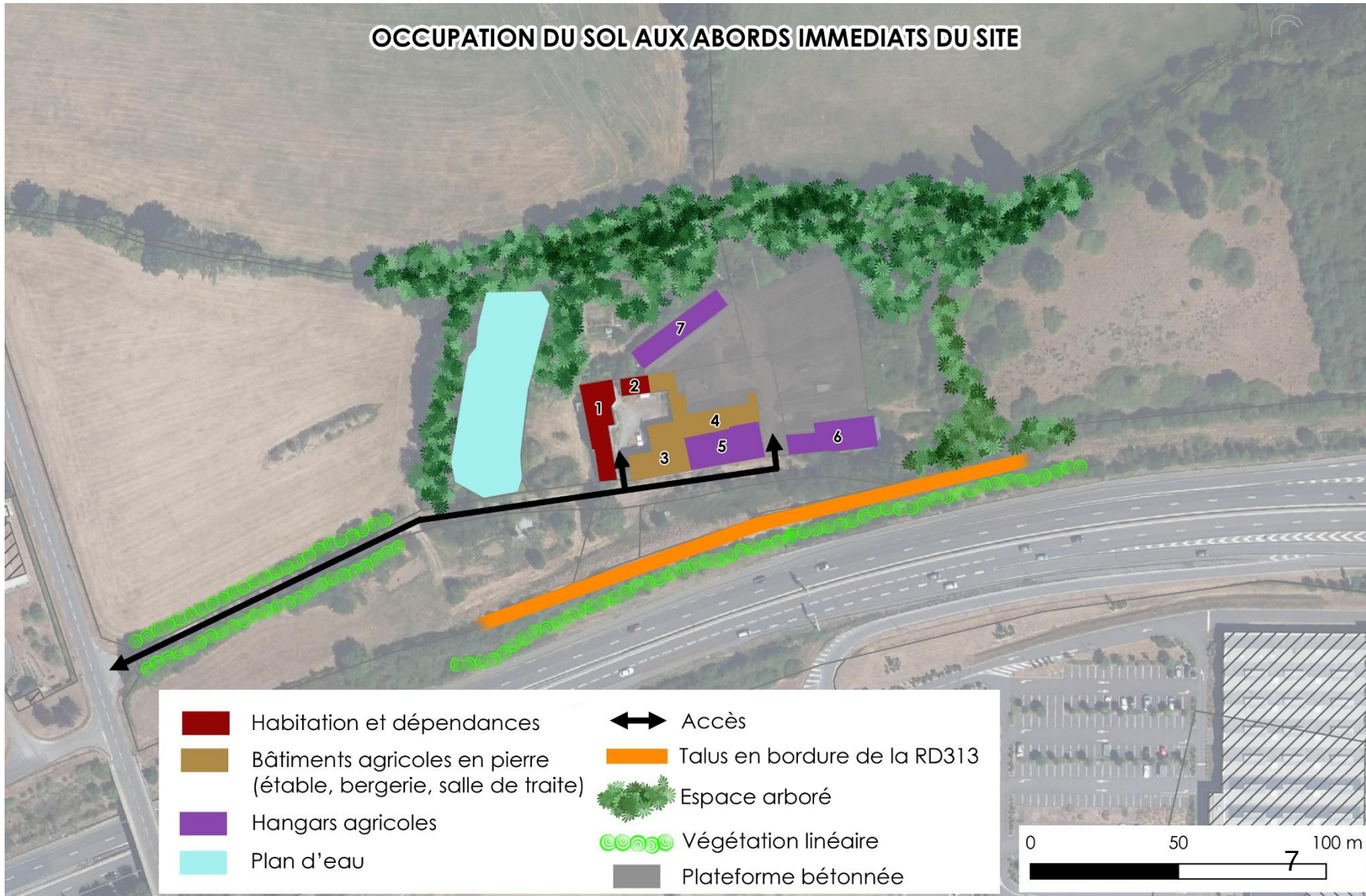
3) Relief

Le site présente une pente régulière et faible orientée nord-est/sud-ouest, 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 RD113.



4) 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.



➤ Habitation (1) et dépendances (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 en mauvais état 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

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.

➤ Hangars

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.



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



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 à silos, plastiques en tous genres laissés sur le site depuis le départ en retrait de l'exploitant.

Ferraille ramassée sur le site



Pneus, plastiques et débris divers ramassés sur le site



5) 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.

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.

Vue ponctuelle depuis la route de Coulaines



Vue depuis la zone du Bois du Breuil



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 vers le lotissement « Les coteaux du Breuil ». Il existe un intérêt à procéder au remplacement des arbres disparus pour des raisons paysagères et de continuité écologique.

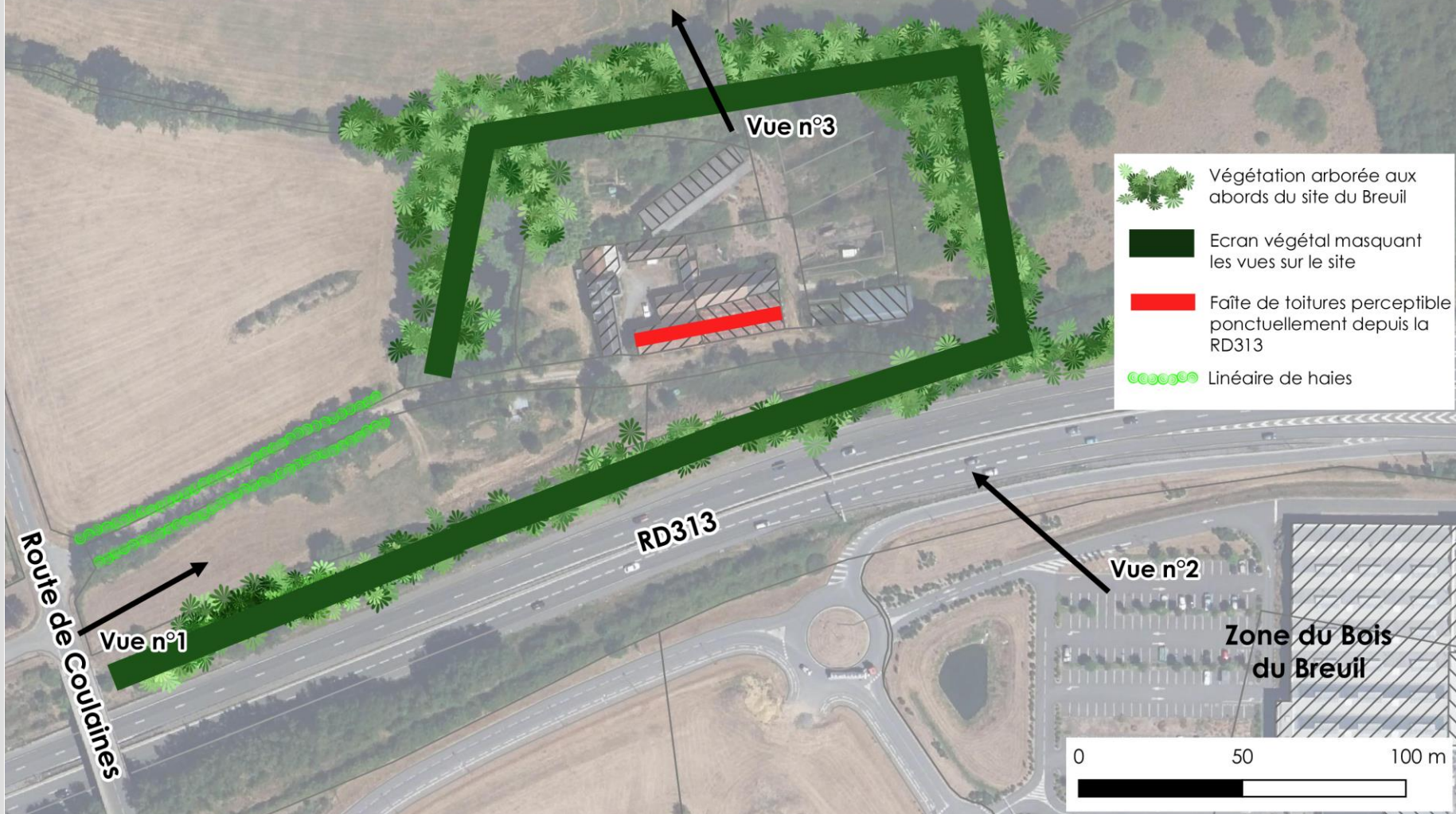
Haies en bordure de l'accès depuis la route de Coulaines



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



CONTEXTE PAYSAGER



Point spécifique relatif au paysage perçu depuis la RD313

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

Ce classement a été mis en place en application de la loi Barnier de 1995 visant notamment à une meilleure préservation des abords des principaux axes de circulation routier 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 RD313, 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 longeant le site du Breuil.

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...

...invisible en été (août 2024)



...avec perception du faîte des toitures en hiver (janvier 2021)



6) Patrimoine bâti et culturel

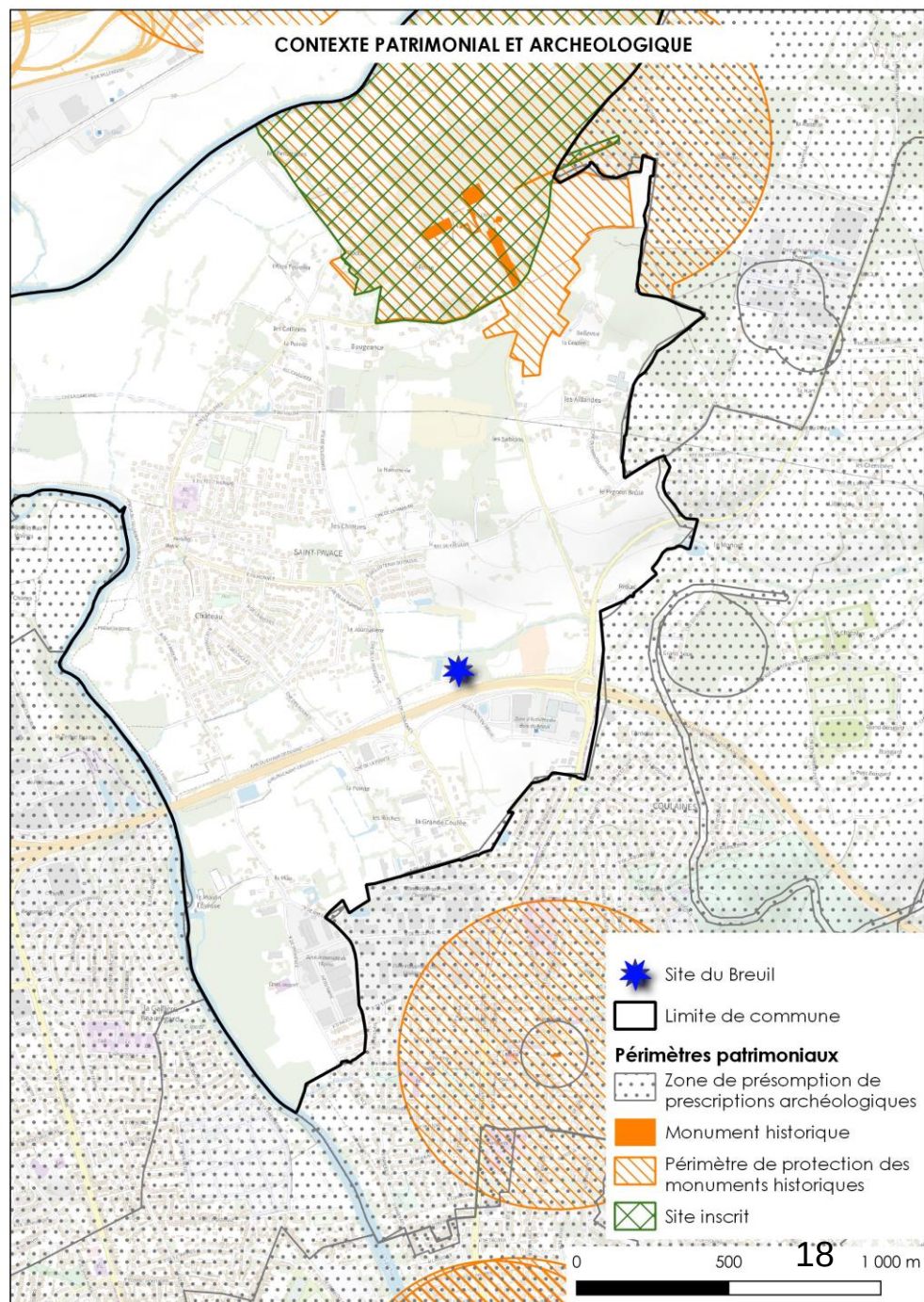
Le site est localisé à l'écart de tout élément patrimonial ou archéologique protégé.

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 toutefois 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).

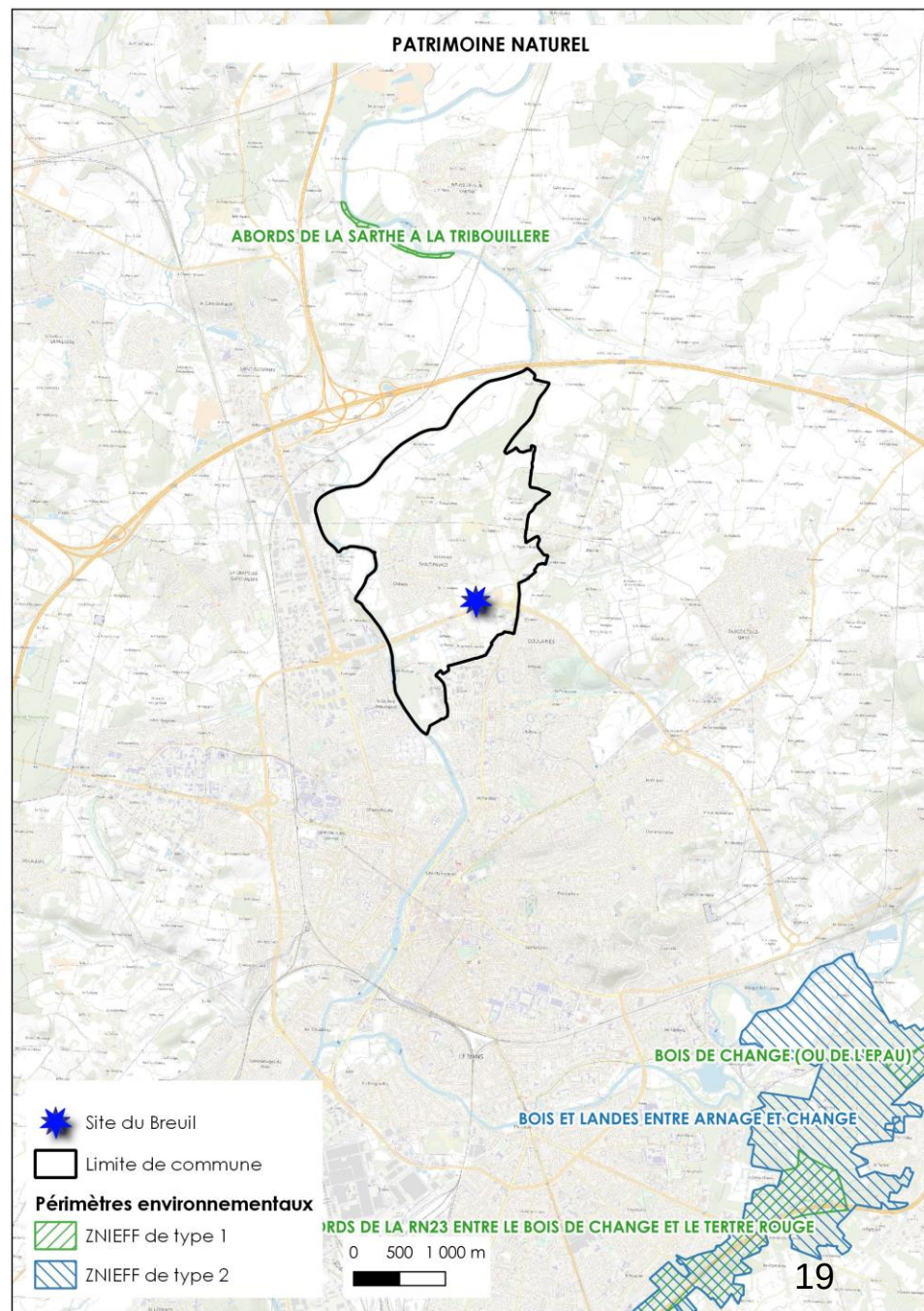


7) Patrimoine naturel et biodiversité

Les périmètres naturels sensibles les plus proches du site du Breuil sont :

- ZNIEFF de type 1 « Abords de la Sarthe à la Tribouillère » à 3,8 km au nord,
- ZNIEFF de type 1 « Bois de Changé ou de l'Epau » à 6,6 km au sud-ouest,
- ZNIEFF de type 2 « Bois et landes entre Arnage et Changé » à 5,5 km au sud-ouest
- ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » (Natura 2000) à 11,5 km au sud-ouest.

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



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

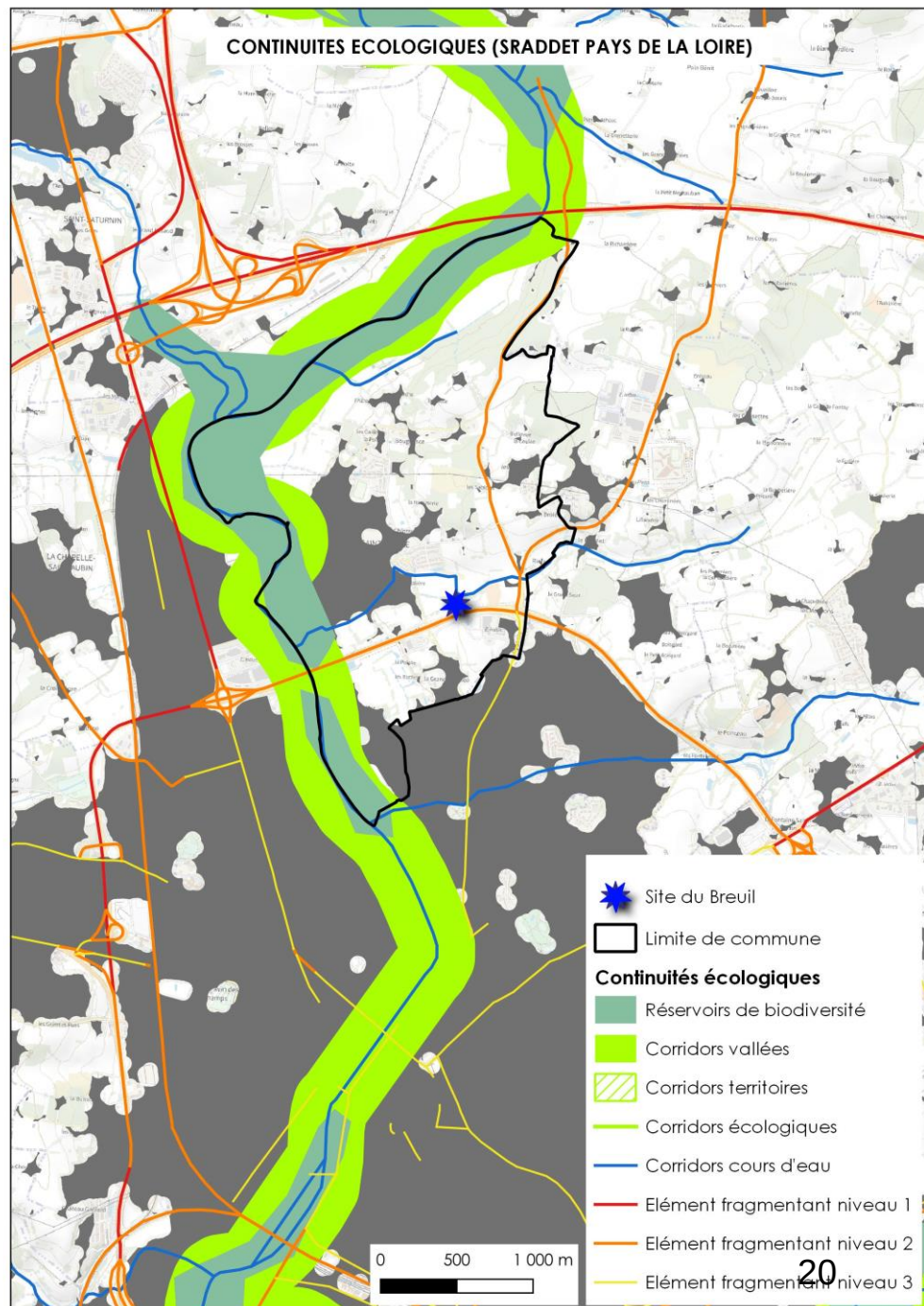
Du fait du réseau routier très présent aux abords du territoire communal (élément fragmentant), les continuités écologiques sont limitées sur le territoire communal.

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

Dans un périmètre plus 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.

Sur le site, aucune zone humide n'a été identifiée par la commission locale sur ce secteur.

La probabilité de zones humides est faible considérant l'importance des surfaces bâties et de la dalle bétonnée.



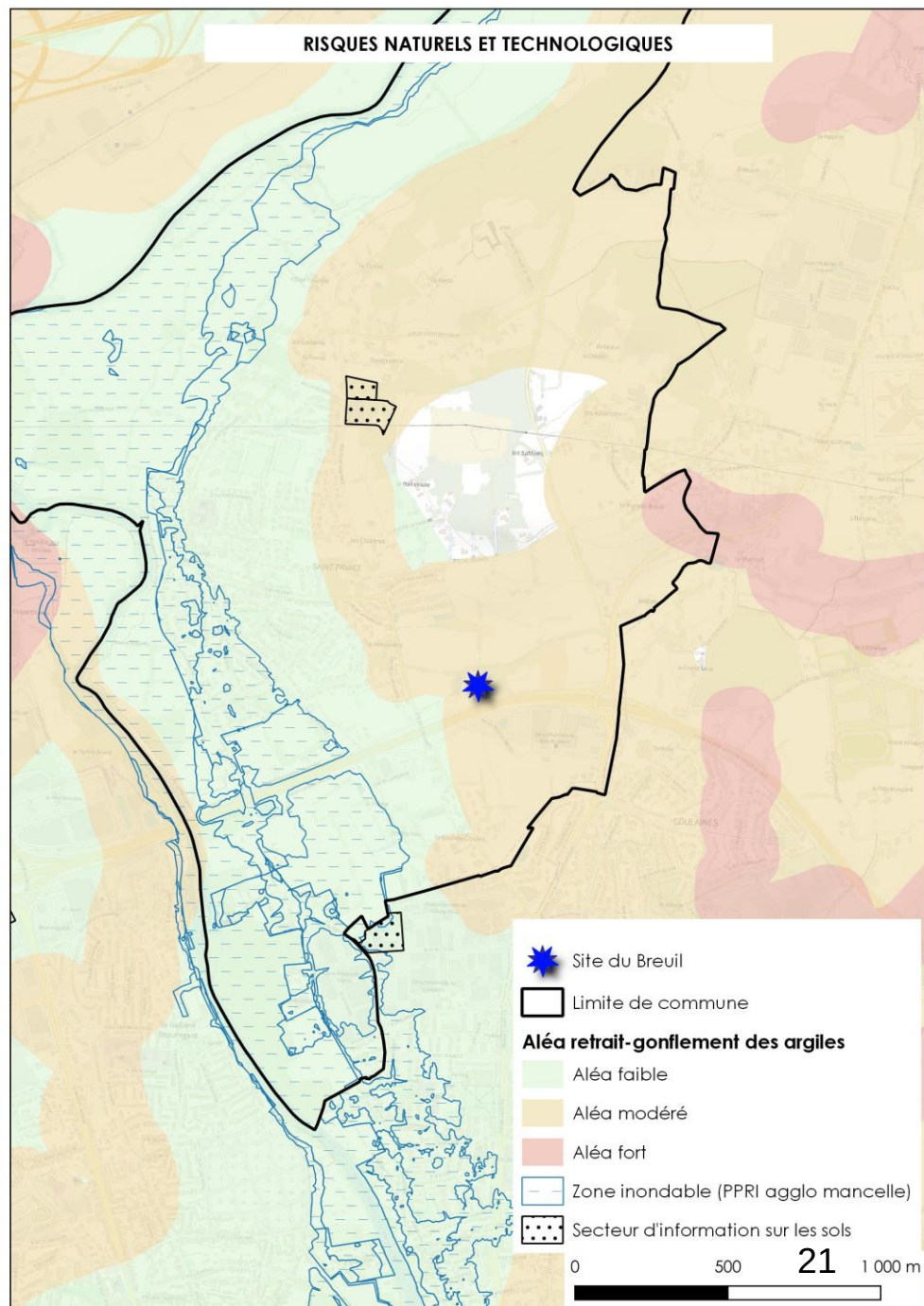
8) Risques naturels et technologiques

Sur la commune, les risques naturels identifiés sont :

- Le risque d'inondation de la Sarthe (PPRI Sarthe aggro du Mans). Ce risque ne concerne 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 sont :

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



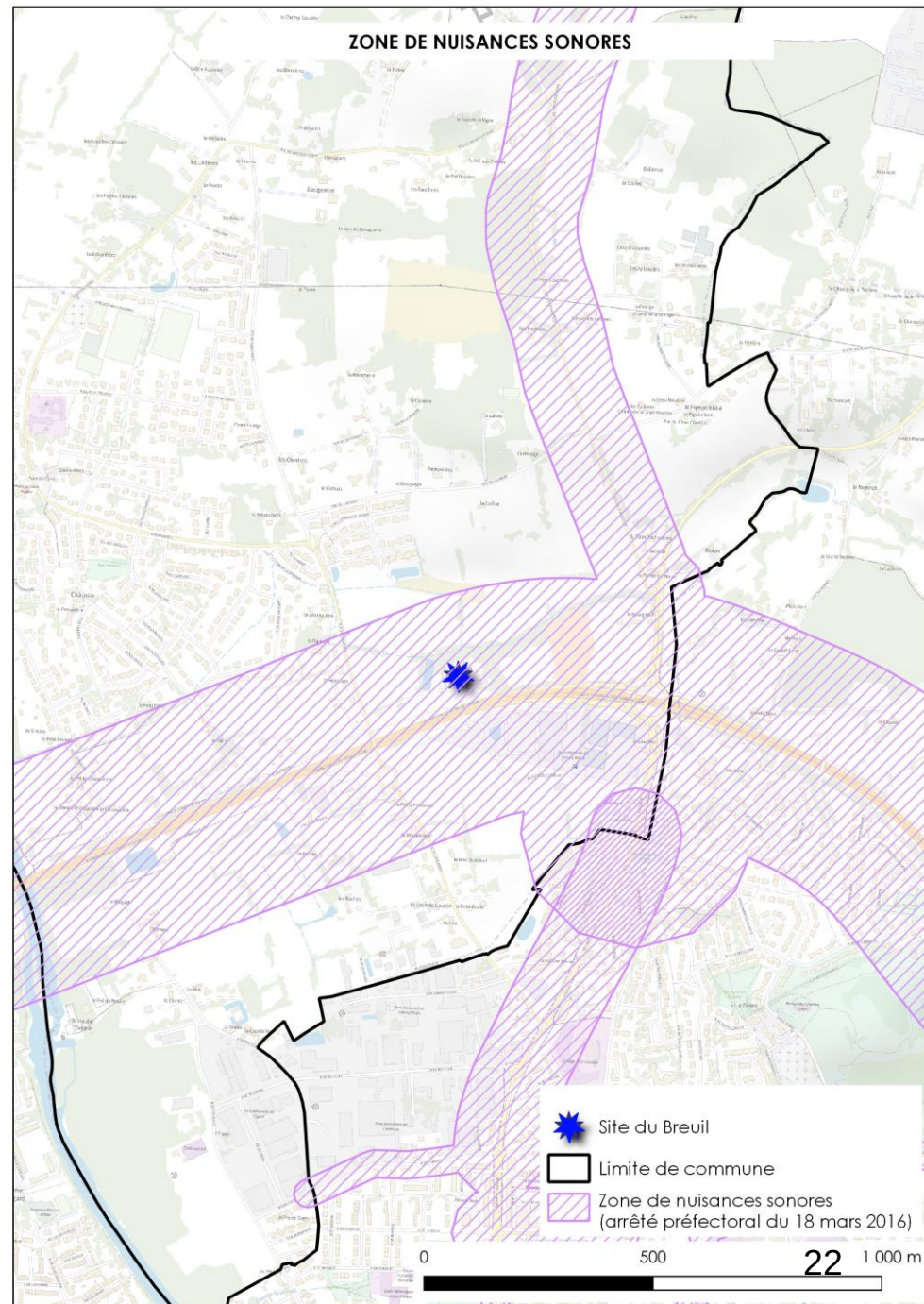
9) Nuisances

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

La RD 313 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'une zone.

A l'intérieur de ce périmètre, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique (arrêté du 30 mai 1996).



10) Desserte et réseaux

La desserte automobile est assurée depuis un accès sur la route de Coulaines.

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 desserte régulière) et du réseau Aléop (arrêt dans le bourg de St-Pavace)

En matière de réseaux, le Breuil est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

En matière d'eaux usées, les eaux issues des constructions du Breuil sont épurées par un système d'assainissement non collectif.

DOCUMENT DE TRAVAIL

11) Situation par rapport au document d'urbanisme actuel

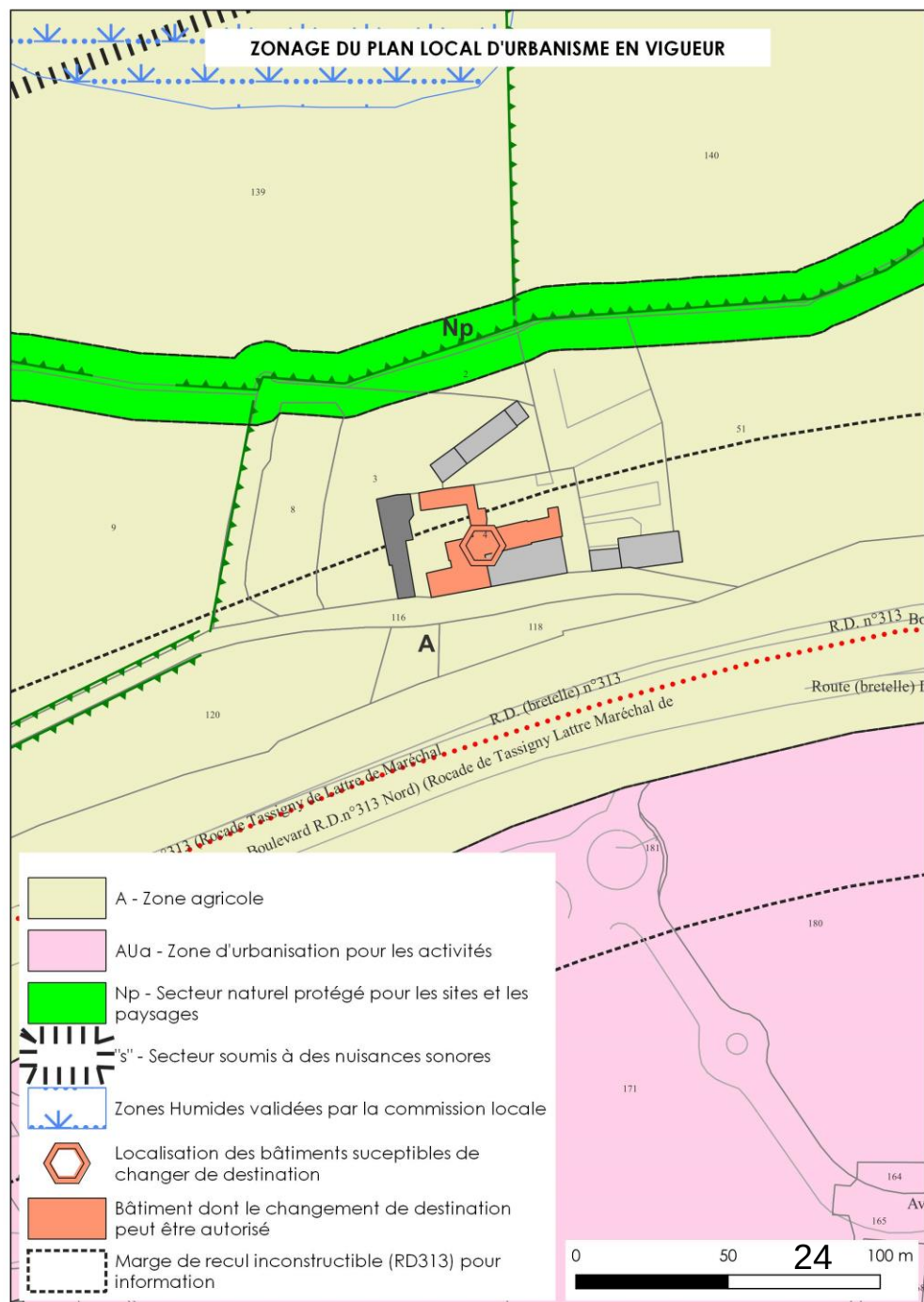
Le PLU a été approuvé le 12 septembre 2017.

Au sein du PLU, le site du Breuil est actuellement classé en **zone agricole A**.

La zone A est réservée au développement des activités agricoles. Le règlement de cette zone ne permet pas le développement d'activités autres qu'agricoles.

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 sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sud, la zone du Bois du Breuil est classée en **zone AUa**, zone réservée pour le développement des activités.



Les plans de zonage font 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.

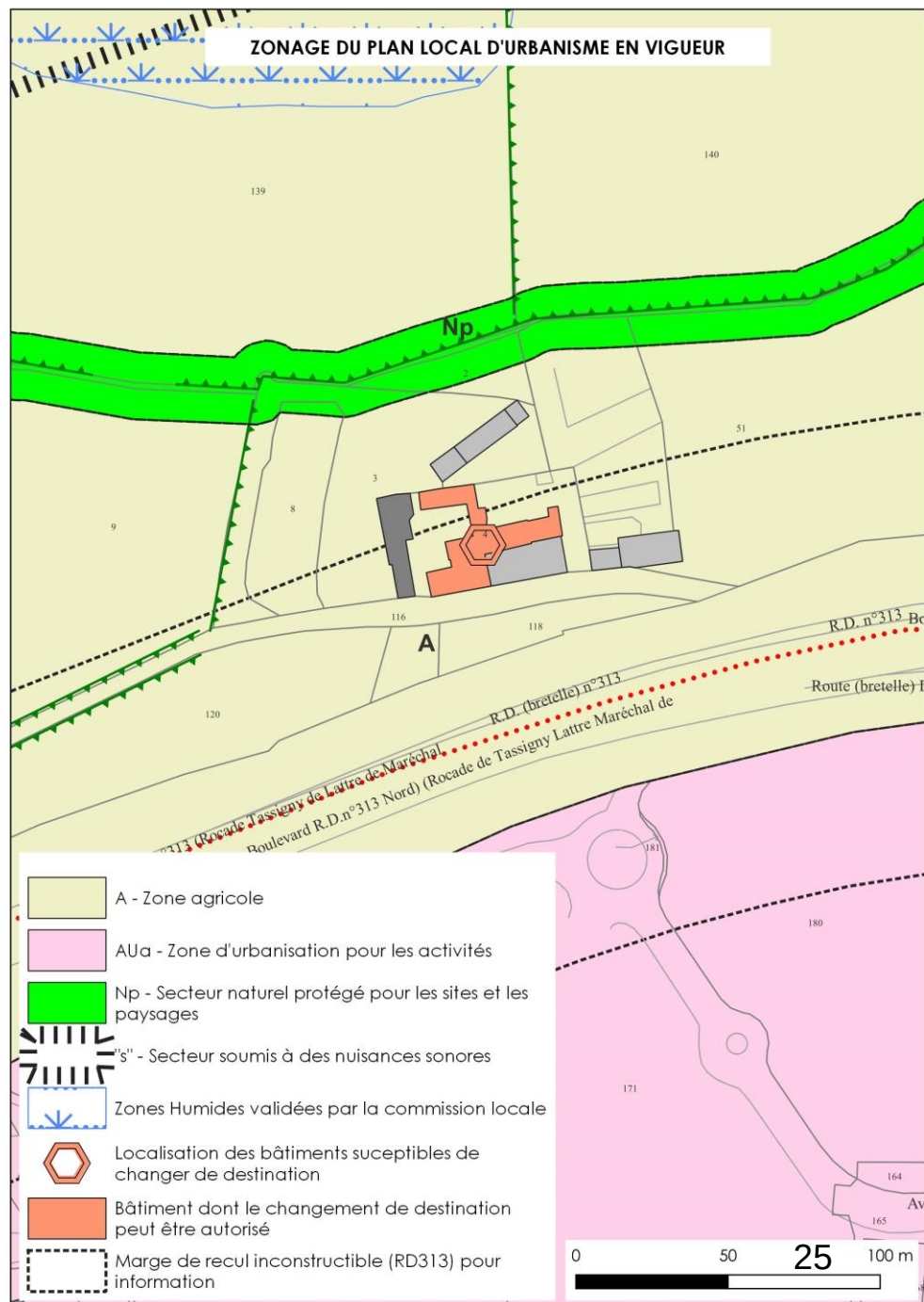
Cette protection ne protège toutefois pas l'ensemble du réseau présent en périphérie du site

- **Une interdiction de création d'accès sur la RD313** conformément au règlement de voirie départementale

- une localisation dans la **zone de nuisances sonores** 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).

L'extrait ci-contre reporte 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 CU. Celle-ci fait obstacle à la création de nouvelles constructions dans l'emprise de la marge de recul.



Synthèse de l'état initial et des enjeux

Thématique	Synthèse état initial	Enjeux
Agriculture	- Site d'une ancienne exploitation agricole désaffectée depuis 2009 sans potentiel de reprise - Des parcelles de prairies valorisées par l'agriculture en périphérie	-
Hydrographie	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	- Un site en pente douce vers le ruisseau du Monnet - Un talus présent en limite sud du site et séparant le site de la RD313	La préservation du talus végétalisé comme mesure de protection du paysage et de protection contre les nuisances sonores
Occupation du sol	- Un site largement artificialisé avec la présence d'importantes surfaces bâties et bétonnées (dalle) - Des bâtiments présentant un état et une qualité variables	La limitation de l'artificialisation des sols
Paysages	- Un site très peu visible depuis l'extérieur en raison de l'importante végétation sur ses abords (des vues ponctuelles sur le faîtage des constructions en hiver) - Des vues ponctuelles sur le site depuis la zone du Bois du Breuil et la route de Coulaines - Une visibilité très limitée depuis la RD 313	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	- Un site localisé hors de tout périmètre de sensibilité patrimoniale ou archéologique - Un intérêt patrimonial pour l'habitation et des dépendances en pierre	La préservation des éléments bâtis d'intérêt présents sur le site

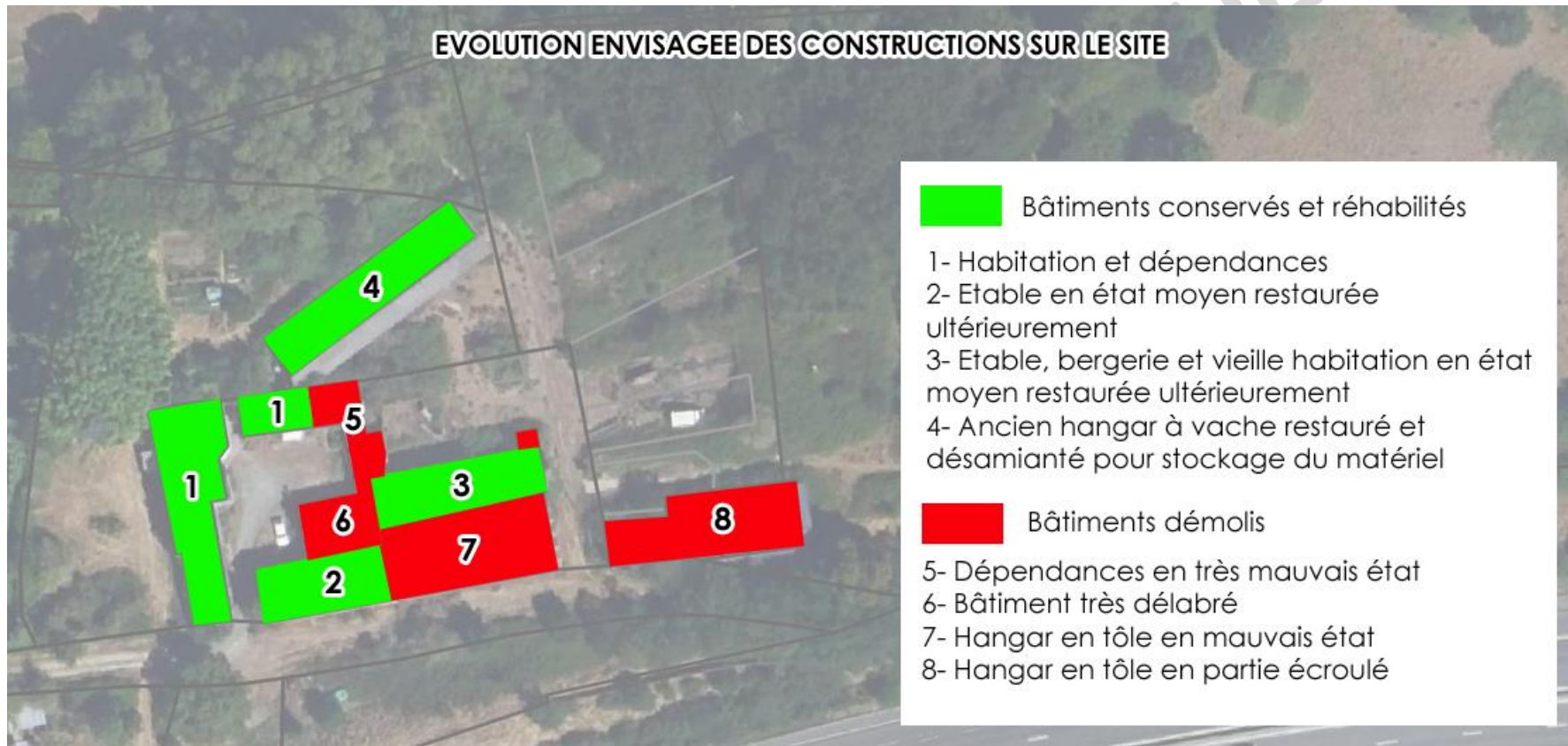
Synthèse de l'état initial et des enjeux

Thématique	Synthèse état initial	Enjeux
Patrimoine naturel et biodiversité	- Un site localisé à l'écart des grands réservoirs de biodiversité du Pays du Mans - 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
Risques et pollutions	Des risques naturels et technologiques peu présents au droit du site du Breuil	-
Nuisances	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 cadre des constructions à créer
Desserte et réseaux	- Une desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité - Un assainissement non collectif	-
Situation par rapport au PLU	- Un zonage agricole A inadapté à la création et au développement d'activités artisanales - Un zonage protecteur mis en place en bordure du ruisseau du Monnet - Des haies protégées aux abords du site ne couvrant pas l'ensemble du réseau de végétation présent aux abords du site - Une possibilité de changement de destination des anciennes constructions agricoles	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 prise en compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère dans le projet

Le projet

Le projet vise à implanter une activité sur le site de l'ancienne exploitation agricole en modifiant l'organisation bâtie présente sur le site par la suppression de certains bâtiments en mauvais état et la création d'un nouveau bâtiment.

Les éléments sont synthétisés sur la carte ci-dessous.



La dalle en béton serait complètement rénovée pour permettre le stockage des copeaux et le chargement-déchargement du matériel.

Les surfaces des constructions conservées représentent au global environ 935 m² d'emprise au sol.
Les surfaces des constructions démolies représentent au global environ 775 m² d'emprise au sol.

En complément des constructions conservées et en compensation des constructions démolies, l'entreprise souhaite la création d'un bâtiment d'environ 900m² d'emprise au sol en lieu et place du hangar démoli à l'est (bâtiment 8). Ce bâtiment serait donc amené à s'implanter au sein de la marge de recul inconstructible vis-à-vis de la RD313.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Propositions d'adaptations à apporter au PLU

1- Adaptations apportées aux plans de zonage

a) Modification du zonage sur le site du Breuil

Le zonage agricole A en vigueur n'est pas adapté à la création de constructions à vocation d'activités.

Sur certaines activités en campagne, le PLU met toutefois en place un « secteur de taille et de capacité d'accueil » (STECAL) Aa destiné aux activités en campagne que les élus souhaitent autoriser à se développer.

Le règlement de ce STECAL Aa autorise « 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. »

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

Le projet prévu ne paraît pas pouvoir répondre aux critères de l'extension. En effet, même si elle est accolée, la construction programmée n'aurait pas de lien fonctionnel avec la construction existante et présente une emprise trop importante.

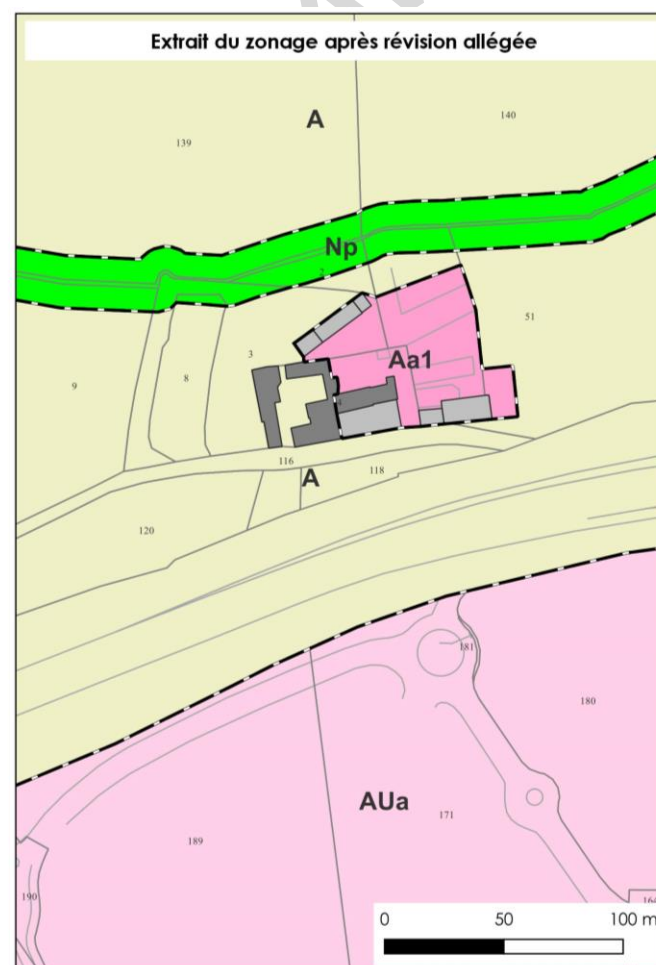
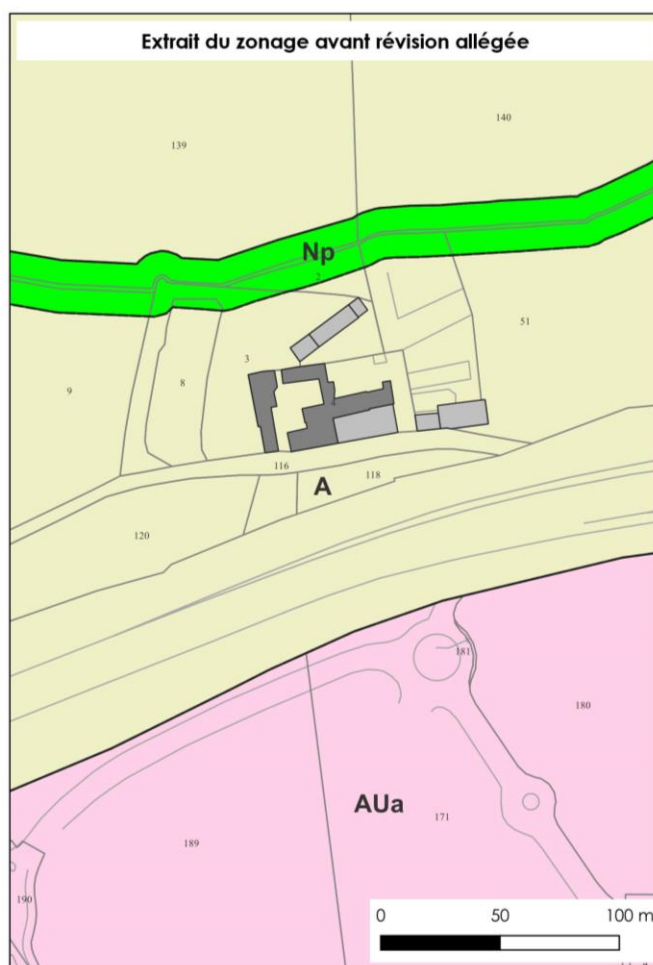
La compensation des surfaces démolies, par le jeu des démolitions-reconstructions, n'entre pas dans le cadre du règlement du STECAL Aa.

En conséquence, il paraît opportun 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 => STECAL Aa1

Les limites de ce STECAL s'appuient sur les constructions existantes et la plateforme bétonnée tout en permettant la création du bâtiment projeté. Il inclut également l'ancienne fosse à lisier au nord.

Il exclut l'habitation existante et ses dépendances formant la cour à l'ouest, qui sont maintenues en zone A.

Il couvre une surface d'environ 4100m².



b) Autres dispositions réglementaires mises en place sur les plans de zonage

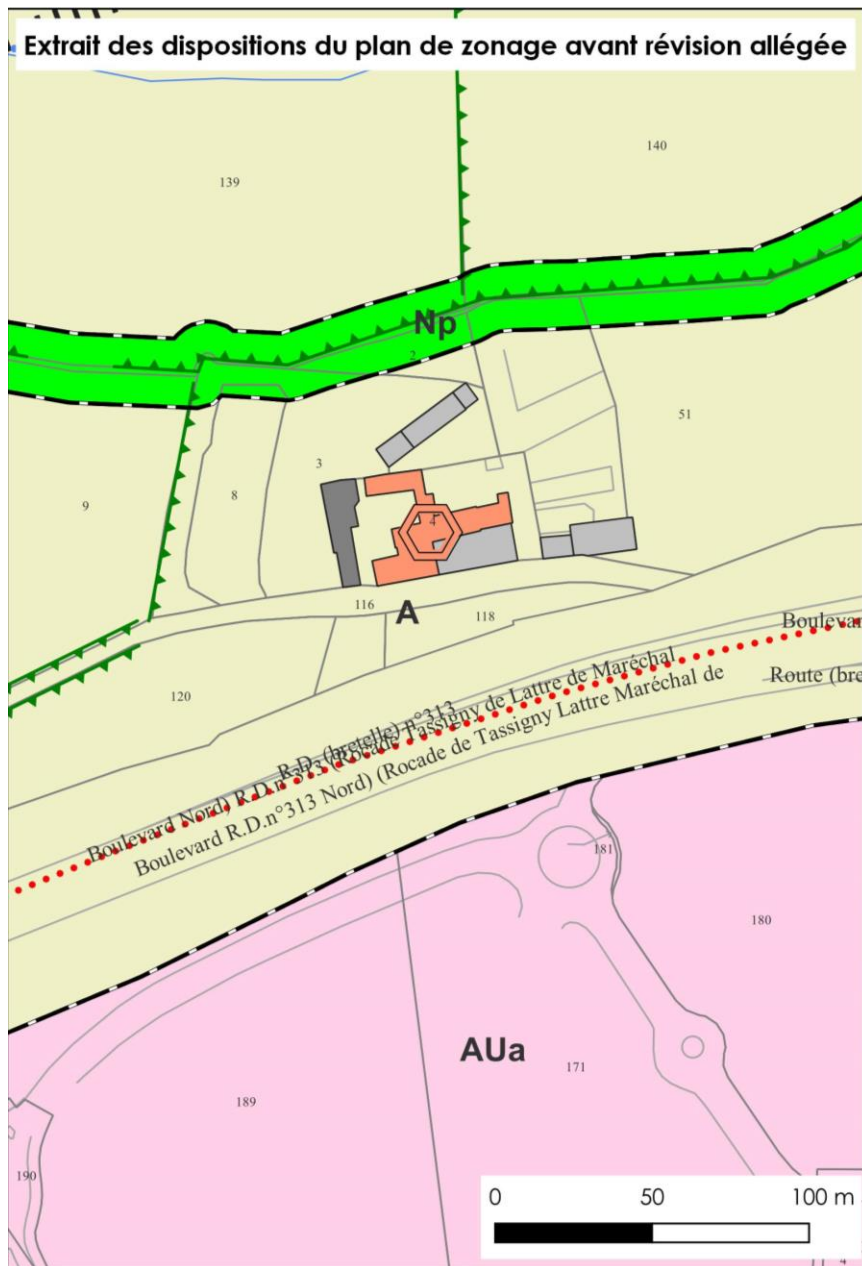
En complément de la création du STECAL Aa1, les plans de zonage font l'objet des adaptations suivantes :

- **en pourtour du site du Breuil, l'ensemble des haies existantes participant à l'intégration paysagère du bâti sont protégées avec le régime de protection le plus strict (haie rouge)**

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 m de l'ancienne.

- **L'identification du bâtiment situé à l'intérieur du 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** (40 à 45 mètres par rapport à l'axe de la RD313).

	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



2- Adaptations apportées au règlement écrit

Compte tenu de la création du STECAL Aa1, il convient de compléter le règlement écrit pour définir « *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.* »

Article	Dispositions réglementaires
A2	<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 dans une limite d'emprise au sol maximale globale de 900m² • Le changement d'affectation des bâtiments existants pour une autre activité.
A4	<u>Dans le secteur Aa1</u> 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.
A5	L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines. En outre, afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée (minimum : 2 m). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

Article	Dispositions réglementaires
A8	<u>Dans le secteur Aa1</u> La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des nouveaux bâtiments est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes à proximité.
A9	<u>Dans le secteur 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 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 les nouvelles constructions 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. 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 mentionnés dans les tableaux précédents, les dispositions existantes applicables dans la zone A s'appliquent également au STECAL Aa1.

DOCUMENT DE TRAVAIL

3- Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation

En complément des plans de zonage et du règlement écrit, il paraît opportun de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur pour cadrer l'aménagement du site.

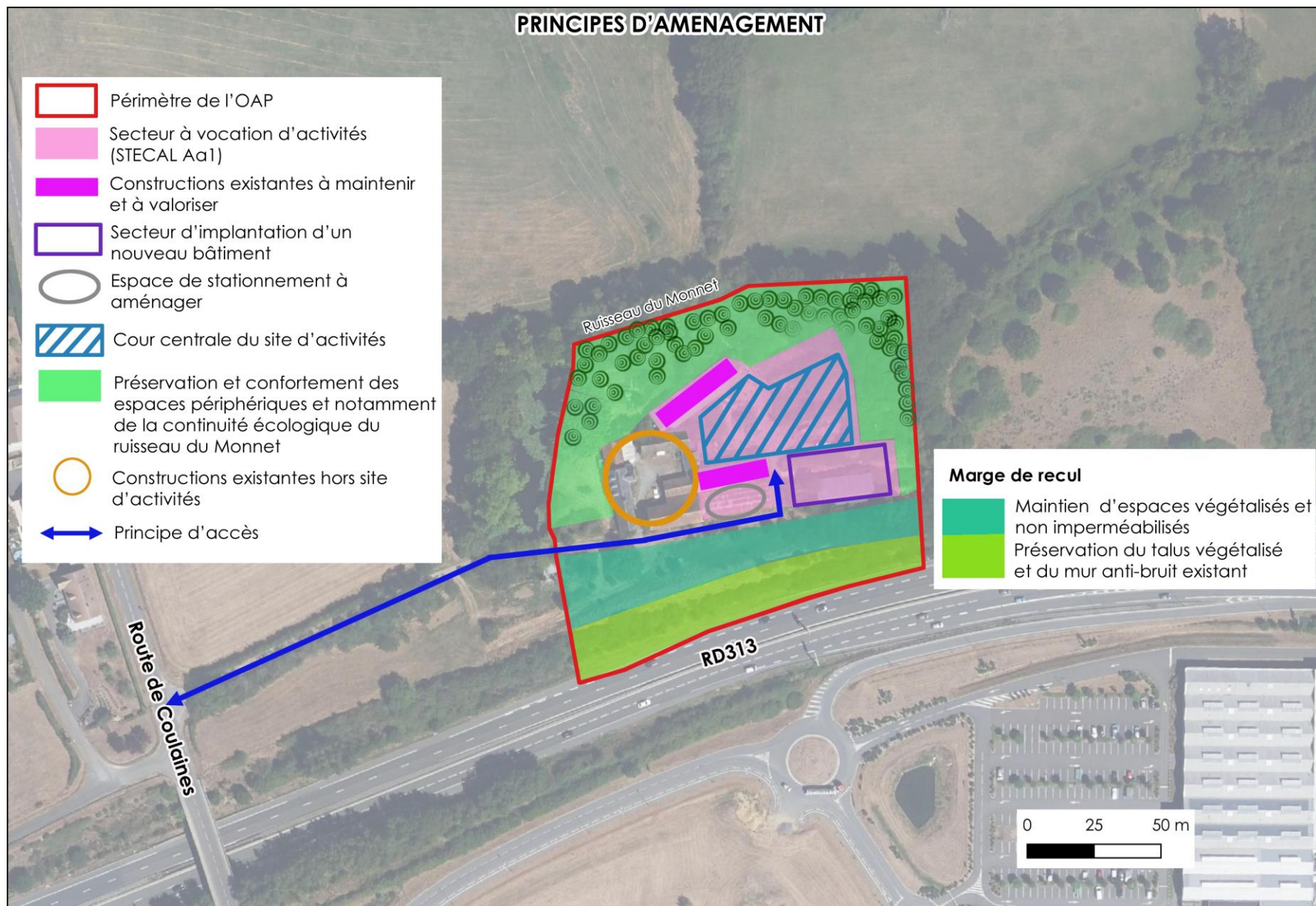
L'OAP couvre un périmètre plus large que celui du STECAL Aa1 afin de prendre en compte les enjeux présents en périphérie du site à aménager. Il intègre ainsi :

- les abords du ruisseau du Monnet et la végétation associée,
- les espaces situés jusqu'à la RD313 au sud (marge de recul modifiée),
- les constructions existantes à l'ouest non rattachées aux activités économiques.

Périmètre de l'OAP créée



Schéma d'aménagement



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.

Principes particuliers à respecter

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.

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.

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 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.

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.

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 plaine terre) et être végétalisé.

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, 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.

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

L'article L.111-7 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.

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 :

- *Concernant les nuisances sonores*
 - Maintien du talus et du mur anti-bruit existants
 - Implantation du nouveau bâtiment en limite sud du secteur (avec fermeture de la façade sud) afin de former un écran sonore limitant les nuisances au niveau de la cour intérieure
 - Si le bâtiment doit accueillir des salariés, préconisations de respect de mesures d'isolation acoustique (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 permettent 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'aménagements 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 règlement fixe les conditions en matière de gestion des eaux pluviales

2- Etude justifiant de 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 :

- *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.
 - 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...)
 - 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, le site est également situé à 10-15 minutes à pied du réseau de transports collectifs de la métropole.

Hors du cadre de la révision allégée, une sécurisation complète de l'itinéraire piéton/vélo pour favoriser le rabattement vers le réseau de bus serait un plus.

3- Etude justifiant de 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 :

- 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 de 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 :

- *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
 - 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.
 - 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

DOCUMENT DE TRAVAIL