



Siège social : Le Mans
Nombre de membres du Bureau syndical exercice : 14
Nombre de membres présents : 8
Nombre de votants : 8

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DU MANS

DELIBERATION

BUREAU SYNDICAL
Vendredi 17 mars 2017 12h30
Pays du Mans

Le bureau syndical du SCoT du Pays du Mans a été convoqué le 9 mars 2017 pour la séance du 17 mars 2017, au siège du Pays du Mans.

Membres titulaires présents : 8 élus -8 votants

MM. BOULARD, CHOLLET, COSNUAU, COZIC, GUY, LECOMTE, SOULARD.
Mmes CANTIN, RENAUT.

Etaient excusés :

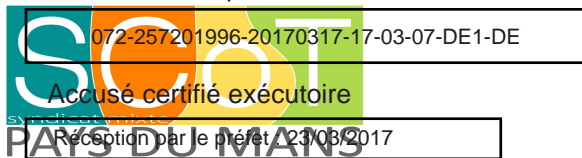
MM. CHEVALLIER, GOUHIER, LEPROUST, LOPES
Mme KARAMANLI

Etaient également présents

M. BRETEAU, Maire de Saint Georges-du-Bois,
Mme CABARET, Directrice du S.M. SCOT du Pays du Mans,
M. ROISSÉ, Chargé du SCOT, S.M. SCOT du Pays du Mans,
M. GEORGET, Pays du Mans,
M. DUMOND, Pays du Mans.

M. CHOLLET est nommé secrétaire de séance.

La séance est ouverte sous la Présidence de Monsieur BOULARD.



BUREAU SYNDICAL

Projet de délibération

Séance du 17 mars 2017

RAPPORTEUR : M. LECOMTE

OBJET : Avis sur le Projet du PLU de la commune de Parigné l'Evêque arrêté le 8 décembre 2016

Le conseil municipal a arrêté, par délibération du 8 décembre 2016, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parigné l'Evêque et l'a adressé pour avis au syndicat mixte du SCoT du Pays du Mans, qui l'a reçu le 27 décembre 2016.

Au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, la commune étant dans le périmètre du SCoT du Pays du Mans, le Syndicat Mixte doit donner un avis sur le projet de PLU. Le projet est analysé en fonction de sa compatibilité avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014.

La compatibilité avec le SCoT s'établit de manière globale sur l'ensemble du document.

Par délibération du 19 janvier 2010, le comité syndical a délégué la compétence pour donner les avis sur les documents d'urbanisme au bureau syndical.

La commune a présenté son projet de PLU le lundi 27 février 2017 à la commission suivi/mise en œuvre du SCoT.

1 - Présentation des grands objectifs du projet de PLU de Parigné l'Evêque

Ci-dessous le plan du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

I. Objectif de croissance retenu (environ 300 logements)

II. Les orientations générales des politiques urbaines

A. L'habitat

- 1. Préserver la diversité de l'offre d'habitat*
- 2. Renforcer la densité du bourg*

B. Politique d'aménagement, d'équipements et de déplacement

- 1. Maintenir et renforcer les équipements sportifs et espaces publics*
- 2. Renforcer les cheminements piétons dans le bourg et la périphérie du bourg*

III. Les orientations générales des politiques de développement durable

A. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- 1. Préserver les paysages*

B. Préserver et restaurer des continuités écologiques

C. Favoriser les matériaux et énergies renouvelables

- 1. Démarche se rapprochant de l'éco-urbanisme*
- 2. Favoriser l'éco-construction*
- 3. Favoriser le développement des énergies renouvelables*
- 4. Développer les communications numériques*

IV. Les orientations générales des politiques de développement économique

A. Maintenir la dynamique agricole

B. Accueillir des activités économiques

C. Préserver et développer les commerces de proximité

V. Objectif de modération de la consommation des espaces

VI. Carte de synthèse

2 – Analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune de Parigné l'Evêque est classée pôle d'équilibre.

Analyse de la consommation d'espace pour le développement urbain mixte

Développement résidentiel

Le projet de PLU de Parigné l'Evêque, permet un développement de l'habitat par la densification du tissu urbain au cœur du bourg, proche d'équipements et la densification mesurée de secteurs en hameaux. Il prévoit également l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat en extension urbaine.

Secteurs	Surface extension	Logements prévus à 2030
Densification du bourg en zone U		Une quarantaine de logements
Densification des hameaux en accord avec la règle du SCoT		Une soixantaine de logements
5 secteurs en renouvellement urbain en OAP		53 logements
5 secteurs en extension urbaine	6.82 ha	129 logements
	6.82 ha	282 logements

L'objectif de croissance démographique défini dans le PADD est en moyenne de +1% par an jusqu'à 2030, soit 700 habitants supplémentaires, cette hypothèse est conforme aux projections du SCoT.

La production de logements envisagée de 2016 à l'horizon 2030 est de 280 logements pour un rythme moyen de constructions d'environ 20 logements par an soit un rythme plus faible que les recommandations du SCoT. Ce qui s'explique en partie par la production soutenue de logements réalisée entre 2013 et 2016 (200 logements). Cette production de logements s'établira pour plus de 54 % en renouvellement urbain (comblement dent creuse, constructions sur des terrains disponibles dans les lotissements existants).

Par ailleurs, pour diversifier le parc de logements, le projet de PLU reprend les orientations du SCoT sur :

- la production de logements économes en espace (30 % de logements économes en espace (surface ≤ 400 m²) soit 54 logements).
- la production de logements aidés (20% soit une quarantaine).

Densité

Les objectifs de densité pour les secteurs résidentiels en extension sont de l'ordre de 18 logements à l'hectare en moyenne soit une densité supérieure à l'objectif de 15 logements à l'hectare du SCoT.

Commune	Surface en extension urbaine pour l'habitat hors enveloppe urbaine 2013	Densité extension prévue au PLU	Densité SCoT 290114
PARIGNE L'EVEQUE	6.82 ha	18 log/ha	15 log/ha

Equipements / zones économiques d'intérêt local

Le développement des équipements en extension est également prévu sur environ sur 2.93 hectares. Le projet prévoit l'extension de la zone d'intérêt local l'Auberdière à hauteur de 1.96 ha.

Extension Urbaine au-delà de l'enveloppe urbaine 2013	UE et AUE extension	1AUh et 1AU	1AUZa	Total
PARIGNE L'EVEQUE	2.93 ha	6.82 ha	1.96 ha	11.71 ha

Conclusion

Ainsi, le projet prévoit une consommation d'espace 2016/2026 :

- pour l'habitat de 6.82 hectares (hors renouvellement urbain),
- pour les équipements, de 2.93 ha
- pour l'artisanat, de 1.96 ha

soit un total de **11.71 hectares à l'horizon 2030.**

Pour vérifier la compatibilité avec le SCoT il est nécessaire d'ajouter les 5.32 ha de surfaces urbanisées entre 2013 et 2016 (habitat), le projet de PLU de Parigné l'Evêque prévoit donc 17.03 ha en extension urbaine (hors enveloppe urbaine de 2013).

Ce potentiel de développement urbain mixte de 17.03 ha est compatible avec celui inscrit dans le SCoT pour la commune qui est de 36 hectares.

Analyse de la consommation d'espace pour le développement économique

La communauté de communes prévoit la poursuite du développement économique de la zone communautaire d'intérêt majeur de la Boussardière sur 8.26 ha dont 3.22 ha à court terme (AUz) et 5.04 ha à plus long terme (1AU). 9.86 ha ont été aménagés depuis le 1^{er} janvier 2013. Le potentiel foncier en extension pour le projet de développement économique du Sud Est du Pays Manceau est donc de 18.12 hectares. **Il est compatible avec celui inscrit dans le SCoT qui est de 20 hectares localisés sur la commune de Parigné-l'Evêque dans le cadre du pôle économique d'intérêt majeur.**

Le projet s'inscrit également dans les orientations du SCoT par notamment la prise en compte :

- de l'armature urbaine du SCoT : Parigné l'Evêque étant en pôle d'équilibre,
- de la trame verte et bleue et des paysages à travers notamment la protection des réservoirs de biodiversité,
- Le pôle commercial relais sur la zone du Ruisseau,
- des orientations sur le développement numérique,
- le stationnement caravane ...

Le projet de PLU de Parigné l'Evêque est compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014.

Une observation est cependant à prendre en compte :

- Le hameau des Blinières est inscrit en Uba au règlement graphique, certaines parcelles ne répondent pas aux dispositions du SCoT sur l'encadrement de la densification de l'habitat diffus (DOO page 88) sur 2 aspects :
 - la délimitation de l'enveloppe urbaine du hameau,
 - le comblement d'une dent creuse de + de 40 m entre deux terrains construits.

En conséquence,

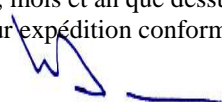
- Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014,
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 décembre 2016 arrêtant le projet de PLU de Parigné l'Evêque,
- Vu l'analyse du projet effectuée par la commission de suivi de mise en œuvre du SCoT le 27 février 2017.

Après analyse de la compatibilité du PLU de Parigné l'Evêque avec le SCoT, il est proposé au bureau syndical :

- **de donner un avis favorable au projet de PLU de Parigné l'Evêque arrêté le 8 décembre 2016, celui-ci étant compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014,**
- **de prendre en compte l'observation sur le hameau des Blinières,**
- **de joindre une note de recommandations pour compléter et sécuriser l'écriture du PLU,**
- **d'autoriser M. le Président à établir et signer tout document se rapportant à cette décision.**

RESULTAT DU VOTE : Unanimité

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,
Pour expédition conforme,


LE PRESIDENT
Jean-Claude BOULARD
Sénateur de la Sarthe

SCOT
du PAYS DU MANS

NOTE DE RECOMMANDATIONS

Annexée à la délibération du Bureau Syndical du 17/03/2017 donnant un avis sur le PLU de Parigné l'Evêque

Cette présente note a pour but de compléter l'avis du syndicat mixte du SCoT du Pays du Mans sur le projet de PLU arrêté le 8 décembre 2016 de la commune de Parigné l'Evêque, rendu en Bureau Syndical du 17 mars 2017. Elle a été présentée et complétée par la commission de suivi et de mise en œuvre du SCoT du 27 février 2017. Elle est annexée à la délibération du bureau syndical.

REMARQUES SUR LE PROJET

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP Spatialisées

OAP n°1 : La Boussardière

Il est indiqué que cette zone est réservée à l'implantation d'activités économiques.

► Il est proposé de formuler de la manière suivante : cette zone a pour vocation principale les activités économiques. Il s'agit de ne pas empêcher l'implantation d'équipements et de services utiles aux entreprises qui pourraient s'implanter.

OAP n°2 : L'Aubardière

Il est indiqué que cette zone a pour objectif d'accueillir des entreprises artisanales.

► Il est proposé de formuler de la manière suivante : cette zone a pour vocation principale les activités artisanales. Il s'agit de ne pas empêcher l'implantation d'équipements et de services utiles aux entreprises artisanales qui pourraient s'implanter.

OAP n°5 : Basse Herpinière

► Par erreur il est mentionné une production de 12 logements minimum sur ce secteur, hors considérant la surface de 4 588 m² et la densité à 15 logements à l'hectare, la production à prévoir est de 7 logements. Par ailleurs vu la faible production de logements de ce secteur, et son éloignement des services, il est proposé de retirer le pourcentage minimum de logements aidés.

OAP n°7 : Chemin de l'Ancienne Gare

Ce secteur est concerné par une zone humide.

► Pour limiter l'impact sur la zone humide, il est proposé de diminuer la densité du secteur à 12 log/ha pour ne faire que 4 logements ou de mettre ce secteur inconstructible.

OAP n°11 : L'Herpinière

► Vu la faible production de logements de ce secteur (8), et son éloignement des services, il est proposé de retirer le pourcentage minimum de logements aidés.

OAP Habitat

Pourcentage de logements économes en espace et aidés :

De manière générale sur les OAP concernant des secteurs habitat, il est proposé de préciser un pourcentage minimum de logements économes en espaces voire aidés. Des pourcentages sont bien précisés mais la notion minimum n'a pas été reprise.

► Pour préciser les objectifs de logements économes en espace et aidés, il est suggéré de mettre des minimums, l'aménageur pourra faire plus que le pourcentage précisé.

Il est proposé de supprimer pour le logement économe en espace la référence suivante :

« correspondant à une densité minimum de 20 logements à l'hectare »

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/03/2017

Echéancier prévisionnel (pages 38 et 39)

► Il est proposé vu les remarques précédentes et vu les erreurs de surfaces sur les secteurs Moiré et Clémarteaux de compléter l'échéancier de la manière suivante (en rouge les corrections ou ajouts).

OAP n°	Localisation	Type de projet	Zonage	Surface (en hectare)	Nbre minimal logements	Part mini. de log. Economies en espace	Part minimale log. aidés	Densité minimale	Prog
5	La basse Herpinière	Habitat	AUh	0,45	7	-	-	15	1
6	Rue de Châteauroux	Habitat	Ub	0,69	13	30 % (4)	30 % (4)	19	1
7	Chemin de l'ancienne gare	Habitat	Ubh	0,35	4?	-	-	12 ?	2
8A	Rue de Moiré	Habitat	AUh	0,98	17	30 % sur 8A /8B	20 % sur 8A /8B	17	1
9A	Route de Clémarteaux	Habitat	Ub	0.50	11	30 % sur 9A /9B	20 % sur 9A /9B	22	1
Sous total				2.97	52			17.5	

OAP n°	Localisation	Type de projet	Zonage	Surface (en hectare)	Nbre minimal logements	Part mini. de log. Economies en espace	Part minimale log. aidés	Densité minimale	Prog
8B	Rue de Moiré	Habitat	AUh	2.34	39	30 % sur 8A /8B (17)	20 % sur 8A /8B (11)	17	1
9B	Route de Clémarteaux	Habitat	1AU	1.23	27	30 % sur 9A /9B (11)	20 % sur 9A /9B (8)	22	3
10	La Haise	Habitat	AUh et Ub	2.06	45	50 % (22)	40 % (18)	22	1
11	Herpinière	Habitat	AUh	0.54	8	-	-	15	2
12	Les Fromantays	Habitat	1AU	0.65	10	-	-	15	3
Sous total				6.82	129			19	

	Surface	Nb minimal de logements	Part de log economies en espaces	Part de logements aidés	Densité moyenne
Total RU et extension	9.79	181	30 % (54)	22 % (41)	18.5 log/ha

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/03/2017

REGLEMENT

Dénomination des zones

Le règlement dénomme les secteurs à urbaniser à long terme ou réserve foncière : 1AU.

► Pour ne pas confondre avec d'autres PLU où le secteur 1AU correspond à un secteur à urbaniser à court terme, il est proposé de renommer cette zone 2AU.

Stationnement Vélo : (article 12 des secteurs UA, UB, UE, AUh, AUE)

Le règlement réduit la prise en compte du stationnement vélo uniquement aux besoins de l'habitat collectif.

► Il est proposé de mentionner la phrase suivante : « Pour la construction d'établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées ».

Stationnement :

AUh12 : Prévoir du stationnement perméable

► Pour limiter l'imperméabilisation du sol, il est proposé dans le cadre d'opérations d'ensembles de mettre en place du stationnement perméable.

UA12 : Etre plus souple dans les normes de stationnement en centre-bourg

Article UA12 mentionne : « Sur les parcelles non construites, la réalisation d'une construction nouvelle pour l'habitation devra prévoir au moins deux stationnements, couverts ou non, sur la parcelle, si la surface de plancher est inférieure ou égale à 170m², ce nombre sera porté à 3 place au-delà de 170m². »

► Le secteur UA, étant en cœur de Bourg, est plus contraint, il est suggéré d'être plus souple pour les normes de stationnement, celles-ci peuvent être limitées à au moins une place de stationnement par nouveau logement.

UZ12

► Pour simplifier la lecture du règlement, il est proposé de supprimer les éléments inutiles suivants :

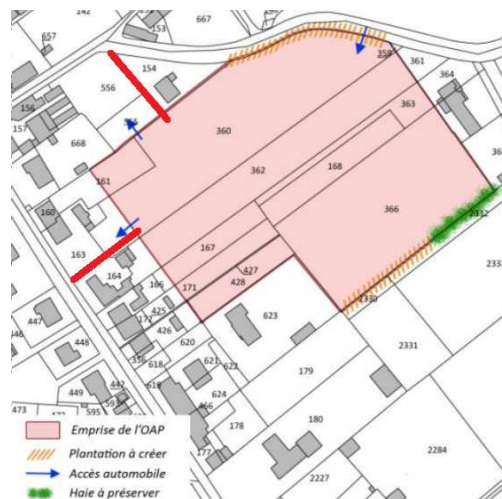
— Sur les parcelles non construites, la réalisation d'une construction nouvelle pour l'habitation devra prévoir au moins deux stationnements sur la parcelle.

Uz 12 - 2 : Normes de stationnement

— Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

EMPLACEMENTS RESERVES

► Mettre deux emplacements réservés sur le secteur Ub pour permettre de garantir l'accès à la zone 1AU Route de Clémarteaux ou envisager une extension de la zone 1AU au niveau des accès.



REMARQUES SECONDAIRES

RAPPORT DE PRESENTATION

Quelques erreurs de chiffres et d'articles du code de l'urbanisme à corriger.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP Principes généraux

Diversification parcellaire (page 7)

- Il est proposé de rendre le schéma plus visible à la lecture.

Orientation :

Il est indiqué de favoriser une orientation sud à plus ou moins 45° des jardins et des pièces à vivre.

- Ce principe peut parfois être contraignant, aussi pour plus de souplesse, la formulation suivante pourrait être plus adaptée : « Favoriser une orientation sud des jardins et des pièces à vivre ».

REGLEMENT / REGLEMENT GRAPHIQUE

De nombreuses erreurs de référence au code de l'urbanisme à corriger dans le règlement graphique (EBC) et le règlement écrit.

- La vérification de chaque mention au code de l'urbanisme est à effectuer pour l'ensemble du projet de PLU. Les articles concernant le PLU sont L151-1 et suivants.

Erreur graphique :

- Une erreur graphique est à corriger dans le zonage, l'étiquette du secteur NI se trouvant en plein secteur agricole à l'est de la Vaudère doit être supprimée. Le secteur NI ayant été réduit, la zone concernée est dorénavant agricole.

