

Siège social : Le Mans

Nombre de membres du Bureau syndical exercice : 15

Nombre de membres présents : 13

Nombre de votants : 13

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DU MANS**

**DELIBERATION**

**BUREAU SYNDICAL**

**Lundi 26 septembre 2016 12h00**

**Pays du Mans**

Le bureau syndical du SCoT du Pays du Mans a été convoqué le 9 septembre 2016 pour la séance du 26 septembre 2016, au siège du Pays du Mans.

**Membres titulaires présents : 14 élus -14 votants**

*Pour le Bocage Cénomans : M. BRETEAU,*

*Pour Le Mans Métropole : MM. BOULARD, CHEVALLIER, COZIC, GUY, LEPROUST, LOPES, SOULARD.*

*Pour l'Orée de Bercé Béloinois : M. LECOMTE,*

*Pour les Portes du Maine : M. CHOLLET.*

*Pour les Rives de Sarthe : Mme CANTIN,*

*Pour le Sud Est du Pays Manceau : Mme RENAUT, M. COSNUAU*

**Etaient excusés :**

M. GOUHIER

Mme KARAMANLI

**Etaient également présents**

M. LHUISSIER, Adjoint au Maire de Saint Jean d'Assé, en charge de l'urbanisme,

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. BRETEAU est nommé secrétaire de séance.

La séance est ouverte sous la Présidence de Monsieur BOULARD.

**BUREAU SYNDICAL**

**Extrait du registre des délibérations**

**Séance du 26 septembre 2016**

**RAPPORTEUR : M. BRETEAU**

**OBJET : Avis sur le Projet de PLU de la commune de Saint Pavace arrêté le 5 juillet 2016**

Le conseil municipal a arrêté, par délibération du 5 juillet 2016, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Pavace et l'a adressé pour avis au syndicat mixte du SCoT du Pays du Mans, qui l'a reçu le 9 août 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 jeudi 22 septembre 2016 à la commission suivi/mise en œuvre du SCoT.

**1 - Présentation des grands objectifs du projet de PLU de Saint Pavace**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline selon quatre axes :

- 1- Développer l'attractivité de la commune**
  - a. *Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation d'espace*
  - b. *Favoriser la mixité urbaine et sociale*
- 2- Maintenir et développer le tissu économique local**
  - a. *Maintenir l'agriculture,*
  - b. *Maintenir et développer les activités économiques.*
- 3- Améliorer le cadre de vie**
  - a. *Maintenir et développer les équipements,*
  - b. *Améliorer les déplacements,*
  - c. *Limiter l'impact du développement urbain,*
  - d. *Prévoir un développement durable.*
- 4- Protéger et valoriser le cadre environnemental**
  - a. *Préserver et valoriser les éléments identitaires,*
  - b. *Préserver le patrimoine bâti,*
  - c. *Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités,*

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

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune de Saint Pavace est classée pôle de proximité.

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

#### **Développement résidentiel**

Le projet de PLU de Saint Pavace, permet un développement de l'habitat sur environ 8.6 hectares en extension urbaine à l'Ouest de la route de Bougeance et au Sud de la route du Calvaire (lieu-dit « Les Chintres »). Le diagnostic a mis en évidence très peu de potentiel de densification de dents creuses.

L'objectif de croissance démographique défini dans le PADD est en moyenne de +0.48% par an jusqu'à 2027, pour atteindre 150 habitants supplémentaires.

La production de logements envisagée de 2016 à l'horizon 2027 est de 133 logements pour un rythme moyen de constructions d'environ 10 logements par an entre 2013 et 2027 équivalent à la recommandation du SCoT.

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 (20 % de logements économes en espace (surface  $\leq$  400 m<sup>2</sup>).
- Sur la production de logements aidés (10% soit 15 logements).

#### **Densité**

Les objectifs de densité pour les secteurs résidentiels en extension sont de l'ordre de 15 logements à l'hectare minimum soit une densité supérieure à l'objectif de 12 logements à l'hectare du SCoT.

Commune	Surface en extension urbaine pour l'habitat	Densité extension prévue au PLU	Densité SCoT 29/01/14
SAINT PAVACE	8.6 ha en AUh	15 log/ha	12 log/ha

#### **Habitat diffus**

Le PLU classe les secteurs d'habitat diffus en zone naturelle N pour limiter les possibilités de densification.

#### **Equipements / zones économiques d'intérêt local**

La commune ne prévoit pas l'extension de secteur d'équipements.

Le projet prévoit des secteurs économiques d'intérêt local à proximité de la zone du Bois du Breuil sur environ 4 hectares pour l'accueil d'activités artisanales.

Extension Urbaine au-delà de l'enveloppe urbaine 2013	UE extension	1AUh	1AUa intérêt local	Total
SAINT PAVACE	0	8.6	4	12.6 ha

#### **Conclusion**

Ainsi, le projet prévoit une consommation d'espace :  
 - pour l'habitat de 8.6 hectares (hors renouvellement urbain),  
 - pour le secteur économique d'intérêt local 4 hectares.  
 soit un total de **12.6 hectares à l'horizon 2027**.

**Ce potentiel de développement urbain mixte de 12.6 hectares est compatible avec celui inscrit dans le SCoT pour la commune qui est de 15 hectares.**

### **Analyse de la consommation d'espace pour le développement économique d'équilibre**

Le projet prévoit le développement du pôle commercial relais Bois du Breuil sur 13 hectares. Ce développement est compatible avec le potentiel d'équilibre prévu au SCoT pour la Communauté de communes Rives de Sarthe qui est de 21 hectares (13 hectares pour le secteur Bois du Breuil sur Saint Pavace et 8 hectares pour l'extension de la zone de Chapeau sur Neuville).

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

- de l'armature urbaine du SCoT : Saint Pavace étant en pôle de proximité,
- de la trame verte et bleue et des paysages à travers notamment la protection de la Vallée structurante de la Sarthe.
- des orientations sur le développement commercial, numérique, l'habitat caravane ...

**Le projet de PLU de Saint Pavace est compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014.** Une observation est cependant à prendre en compte. En effet, il convient de préciser, conformément aux prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs, l'impact de la zone AUh située au Sud du lieu-dit « Les Chintres » sur les exploitations agricoles concernées.

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 5 juillet 2016 arrêtant le projet de PLU de Saint Pavace,
- Vu l'analyse du projet effectuée par la commission de suivi de mise en œuvre du SCoT le 22 septembre 2016.

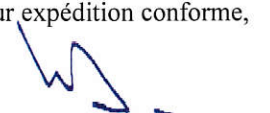
Après analyse de la compatibilité du PLU de Saint Pavace avec le SCoT, il est proposé au bureau syndical :

- **de donner un avis favorable au projet de PLU de Saint Pavace arrêté le 5 juillet 2016, celui-ci étant compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014**
- **de prendre en compte l'observation concernant le secteur AUh au Sud des Chintres.**
- **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,

**SCOT  
du PAYS DU MANS**

  
**LE PRESIDENT**  
**Jean-Claude BOULARD**  
Sénateur de la Sarthe

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-257201996-20160926-26-09-2016-DE2-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/10/2016

Siège social : Le Mans

Nombre de membres du Bureau syndical exercice : 15

Nombre de membres présents : 13

Nombre de votants : 13

## **SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DU MANS**

### **DELIBERATION**

#### **BUREAU SYNDICAL**

**Lundi 26 septembre 2016 12h00**

**Pays du Mans**

Le bureau syndical du SCoT du Pays du Mans a été convoqué le 9 septembre 2016 pour la séance du 26 septembre 2016, au siège du Pays du Mans.

#### **Membres titulaires présents : 14 élus -14 votants**

*Pour le Bocage Cénomans : M. BRETEAU,*

*Pour Le Mans Métropole : MM. BOULARD, CHEVALLIER, COZIC, GUY, LEPROUST, LOPES, SOULARD.*

*Pour l'Orée de Bercé Bélois : M. LECOMTE,*

*Pour les Portes du Maine : M. CHOLLET.*

*Pour les Rives de Sarthe : Mme CANTIN,*

*Pour le Sud Est du Pays Manceau : Mme RENAUT, M. COSNUAU*

#### **Etaient excusés :**

M. GOUHIER

Mme KARAMANLI

#### **Etaient également présents**

M. LHUISSIER, Adjoint au Maire de Saint Jean d'Assé, en charge de l'urbanisme,

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. BRETEAU est nommé secrétaire de séance.

La séance est ouverte sous la Présidence de Monsieur BOULARD.

**BUREAU SYNDICAL**

**Extrait du registre des délibérations**

**Séance du 26 septembre 2016**

**RAPPORTEUR : M. BRETEAU**

**OBJET : Avis sur le Projet du PLU de la commune de Saint Jean d'Assé arrêté le 4 juillet 2016**

Le conseil municipal a arrêté, par délibération du 4 juillet 2016, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jean d'Assé et l'a adressé pour avis au syndicat mixte du SCoT du Pays du Mans, qui l'a reçu le 8 août 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 jeudi 22 septembre 2016 à la commission suivi/mise en œuvre du SCoT.

**1 - Présentation des grands objectifs du projet de PLU de Saint Jean d'Assé**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline selon quatre axes :

- 1- Développer l'attractivité de la commune**
  - a. *Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation d'espace*
  - b. *Favoriser la mixité urbaine et sociale*
- 2- Maintenir et développer le tissu économique local**
  - a. *Maintenir l'agriculture,*
  - b. *Maintenir et développer les activités économiques.*
- 3- Améliorer le cadre de vie**
  - a. *Maintenir et développer les équipements,*
  - b. *Améliorer les déplacements,*
  - c. *Limiter l'impact du développement urbain,*
  - d. *Prévoir un développement durable.*
- 4- Protéger et valoriser le cadre environnemental**
  - a. *Préserver et valoriser les éléments identitaires,*
  - b. *Préserver le patrimoine bâti,*
  - c. *Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités,*

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

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune de Saint Jean d'Assé est classée pôle de proximité.

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

#### Développement résidentiel

Le projet de PLU de Saint Jean d'Assé, permet un développement de l'habitat principalement par le remplissage des terrains non construits dans les lotissements existants (environ 50) et par la densification du tissu urbain au cœur du bourg et proche des équipements (3.1 ha en zone Urbaine Périphérique renouvellement urbain). Il prévoit également l'aménagement d'un nouveau quartier, situé au Sud Ouest de la rue du Chêne, de 1.5 ha en 1AUh dont 0.9 ha en extension urbaine.

L'objectif de croissance démographique définit dans le PADD est en moyenne de +0.6% par an jusqu'à 2026, pour atteindre 1 792 habitants contre 1 646 habitants en 2013, soit une augmentation de population d'environ 150 habitants (+9%) entre 2013 et 2026, conforme aux projections du SCoT.

La production de logements envisagée de 2016 à l'horizon 2026 est de 78 logements pour un rythme moyen de constructions d'environ 7 à 8 logements par an conforme aux recommandations du SCoT. Cette production de logements s'établira pour plus de 75 % 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 (20 % de logements économes en espace (surface  $\leq 400$  m<sup>2</sup>) soit 15 logements). Sur Saint Jean d'Assé, le SCoT recommande une production de logements aidés mais ne prescrit pas un minimum à produire, toutefois le PLU prévoit la construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux.

#### Densité

Les objectifs de densité pour les secteurs résidentiels en extension sont de l'ordre de 15 logements à l'hectare minimum soit une densité supérieure à l'objectif de 12 logements à l'hectare du SCoT.

Commune	Surface en extension urbaine pour l'habitat	Densité extension prévue au PLU	Densité SCoT 290114
SAINT JEAN D'ASSE	0.9 ha <i>Secteur 1AUh de 1.5 ha dont 0.6 ha dans l'enveloppe urbaine de 2013</i>	15 log/ha	12 log/ha

#### Equipements / zones économiques d'intérêt local

Le développement des équipements en extension est également prévus sur environ sur 1.8 hectares. Le projet ne prévoit pas de nouvelles zones à urbaniser pour l'accueil d'activités.

Extension Urbaine au-delà de l'enveloppe urbaine 2013	UE extension	1AUh	1AUZa	Total
SAINT JEAN D'ASSE	1.8 ha	0.9	0	2.7 ha

#### Conclusion

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

- pour l'habitat de 0,9 hectares (hors renouvellement urbain),
- pour les équipements, de 1.8 ha

soit un total de **2.7 hectares à l'horizon 2026**.

Pour vérifier la compatibilité SCoT il est nécessaire d'ajouter les 0.9 ha de surfaces urbanisées entre 2013 et 2016 (secteur UPa à l'entrée ouest du bourg), le projet de PLU de Saint Jean d'Assé prévoit donc 3.6 ha en extension urbaine (hors enveloppe urbaine de 2013).

**Ce potentiel de développement urbain mixte de 3.6 ha est compatible avec celui inscrit dans le SCoT pour la commune qui est de 10.5 hectares.**

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

- de l'armature urbaine du SCoT : Saint Jean d'Assé étant en pôle de proximité,
- de la trame verte et bleue et des paysages à travers notamment la protection des ZNIEFF Beaumortier et Forêt de Mézières et de la Vallée structurante de la Sarthe.
- des orientations sur le développement numérique, l'habitat caravane ...

**Le projet de PLU de Saint Jean d'Assé est compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014.**

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 4 juillet 2016 arrêtant le projet de PLU de Saint Jean d'Assé,
- Vu l'analyse du projet effectuée par la commission de suivi de mise en œuvre du SCoT le 22 septembre 2016.

Après analyse de la compatibilité du PLU de Saint Jean d'Assé avec le SCoT, il est proposé au bureau syndical :

- **de donner un avis favorable au projet de PLU de Saint Jean d'Assé arrêté le 4 juillet 2016, celui-ci étant compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014**
- **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,

**SCOT  
du PAYS DU MANS**



**LE PRESIDENT  
Jean-Claude BOULARD  
Sénateur de la Sarthe**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-257201996-20160926-26-09-2016-DE1-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/10/2016



## NOTE DE RECOMMANDATIONS

Annexée à la délibération du Bureau Syndical du 26/09/2016 donnant un avis sur le PLU de Saint Pavace

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 5 juillet 2016 de la commune de Saint Pavace, rendu en Bureau Syndical du 26 septembre 2016. Elle a été présentée et complétée par la commission de suivi et de mise en œuvre du SCoT du 22 septembre 2016. Elle est annexée à la délibération du bureau syndical.

## REMARQUES SUR LE PROJET

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### PCET (page 10)

Le Pays du Mans a adopté son Plan Climat Énergie Territorial (PCET) le 29 Janvier 2014. Ce PCET constitue le volet « Climat – Energie » du SCoT du Pays du Mans.

20 fiches actions ont été réalisés pour atteindre les 4 grands objectifs quantitatifs du PCET à l'horizon 2020 et 2050 en matière de :

- Réduction des consommations d'énergie
- Réduction d'émissions de gaz à effet de serre
- Utilisation d'énergies renouvelables
- Adaptation du territoire au changement climatique

Ces fiches actions ont été définies selon cinq thématiques :

- les transports et la mobilité,
- le bâtiment et l'aménagement,
- l'agriculture, les espaces boisés et la nature,
- la consommation et la gestion des déchets,
- la sensibilisation et l'éducation

► **Ce document réalisé en complémentarité avec le SCoT, est une déclinaison locale du SRCAE, il convient de le mentionner.**

#### Economie d'énergie et énergies renouvelables à détailler

De manière générale le potentiel de développement des énergies renouvelables et le bilan énergétique du territoire sont peu ou pas abordés dans le rapport de présentation. Des précisions sur ces points pourraient être apportées en s'appuyant sur l'étude énergie-climat réalisée dans le cadre du SCoT et du Plan Climat Energie Territorial. En effet, celle-ci comprend un bilan des émissions de gaz à effet de serre et une analyse du potentiel de développement d'énergies renouvelables sur le Pays du Mans.

Pour rappel, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (page 69/70) :

- Mentionne que pour les opérations d'aménagement de + de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'approvisionnement en énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux énergétiques locaux doit être étudié.
- Précise que les documents d'urbanisme locaux doivent inciter l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- Recommande aux PLU de permettre le développement du grand éolien dans les zones favorables identifiées dans le schéma régional éolien.
- Soutient le développement d'une filière bois sarthoise.
- Permet le développement de projets de méthanisation.

Par ailleurs, les fiches actions du PCET du Pays du Mans vont aussi dans ce sens notamment :

- 2.4 Mieux utiliser les ressources d'énergie et d'eau,
- 3.1 Développer l'utilisation de ressources naturelles

► Compléter le rapport de présentation avec l'étude énergie climat du Pays du Mans.

**Desserte par les réseaux (page 30)**

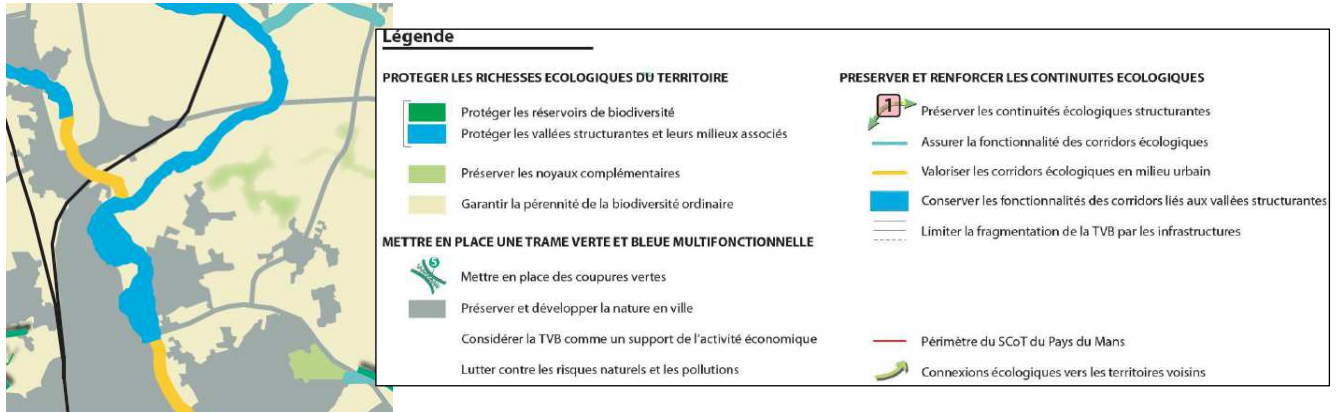
La desserte par les communications électroniques n'a pas été traitée.

► Ajouter un état des lieux et enjeux sur le développement des communications électroniques.

**Trame verte et bleue (page 51)**

Le SCoT du Pays du Mans définit une trame verte et bleue. Elle s'appuie sur trois orientations majeures permettant de structurer la Trame Verte et Bleue sur son territoire :

- la protection des richesses écologiques du territoire,
- la préservation et le renforcement des continuités écologiques,
- la mise en place d'une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle.



Extrait carte TVB SCoT Pays du Mans

► Faire référence à la trame verte et bleue du SCoT dans le rapport de présentation.

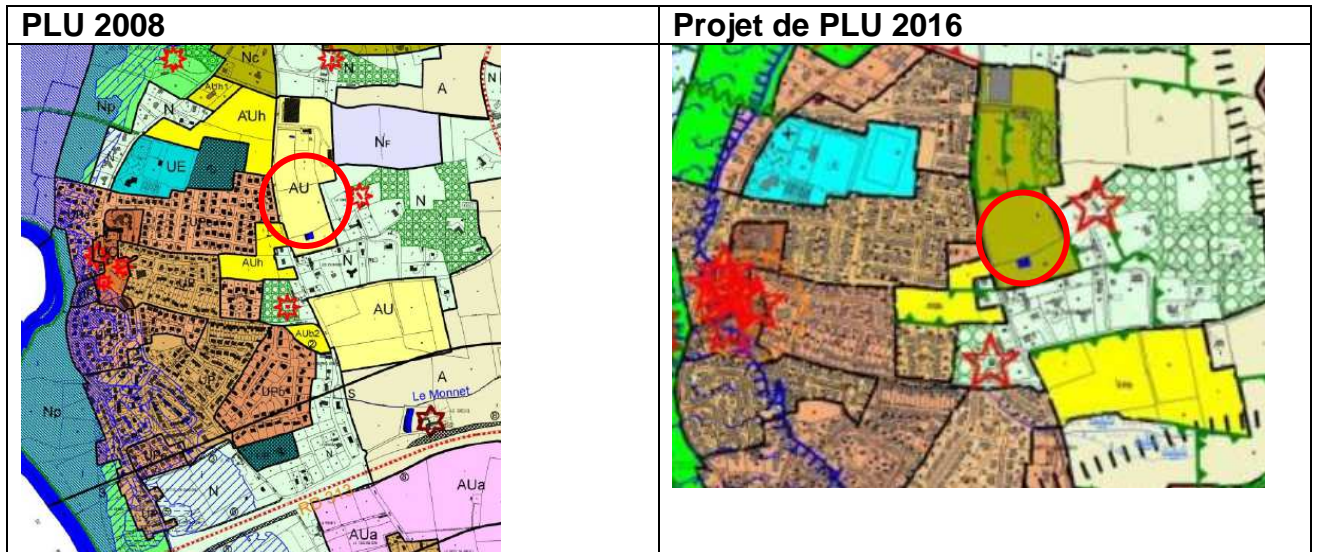
**Justification AUh (page 113)**



Surfaces déclarées PAC au RPG 2012 – secteur sud lieu-dit « Les Chintres »

Le secteur AUh situé au sud des « Chintres » est entièrement concerné par des surfaces agricoles déclarées PAC au recensement 2012.

► Conformément au DOO (Prescription 23 page 51), il convient de préciser l'impact de la zone AUh située au sud du lieu-dit « Les Chintres » sur les exploitations agricoles concernées. L'autre secteur AUh à l'ouest de la route de Bougeance n'est pas concerné (pas d'exploitation déclarée PAC).



Dans le PLU 2008, deux secteurs AU étaient positionnés à l'est de l'agglomération de Saint Pavace. Le projet de PLU n'a retenu qu'un seul secteur, le sud des Chintres, celui-ci est dorénavant en AUh. L'autre secteur plus au nord est classé en AP.

► Expliquer et justifier le choix du secteur AUh Sud des Chintres par rapport au secteur situé au nord des Chintres (classé en AU au PLU en vigueur), notamment compte-tenu de l'objectif d'amélioration de l'entrée de ville de la commune.

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline selon quatre axes :

- 1- Développer l'attractivité de la commune**
  - a. Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation d'espace
  - b. Favoriser la mixité urbaine et sociale
- 2- Maintenir et développer le tissu économique local**
  - a. Maintenir l'agriculture,
  - b. Maintenir et développer les activités économiques.
- 3- Améliorer le cadre de vie**
  - a. Maintenir et développer les équipements,
  - b. Améliorer les déplacements,
  - c. Limiter l'impact du développement urbain,
  - d. Prévoir un développement durable.
- 4- Protéger et valoriser le cadre environnemental**
  - a. Préserver et valoriser les éléments identitaires,
  - b. Préserver le patrimoine bâti,
  - c. Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités,

Le PADD constitue le projet politique du PLU de Saint Pavace, il convient donc que les orientations explicitent dans leurs intitulés les caractéristiques de ce projet de territoire.

### Formulation du PADD à revoir pages 6 à 12 :

► Il convient de revoir la rédaction du PADD pour éviter les répétitions : « les élus » mentionné de nombreuses fois entre les pages 6 et 12.

### **Schéma PADD Trame Verte et Bleue :**

Un schéma illustrant les enjeux paysagers et liés à la trame verte et bleue sous forme de fléchage serait intéressant.

► Il est proposé d'établir une schématisation de la trame verte et bleue dans le PADD.

Synthèse du PADD (cartes) page 15 et 16

► Préciser dans la légende si l'enveloppe urbaine mentionnée est celle du SCoT au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### **OAP Thématiques**

#### **Service ADS (page 4) :**

► Inciter à une association du service ADS du Pays du Mans en amont pour accompagner la réalisation des projets notamment de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Densité (page 5) :**

► Rappeler que pour les opérations de logements de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le SCoT prescrit 20 % de logements économes en espace (surface ≤ à 400 m<sup>2</sup>) et un minimum de 10 % de logements aidés, ce point pourra être rajouté également pour le secteur AUh page 21.

### **OAP Spatialisées**

#### **Carte (page 16)**

► Préciser dans la légende l'objectif du cercle de 200m, s'agit-il de la distance au centre-bourg ?

#### **Zone AUh à l'ouest de la route de Bougeance (page 19) :**

- Liaison douce  
► Rendre plus visible la liaison douce vers la bande enherbée et préciser cette liaison à l'échelle du bourg de Saint Pavace pour mieux se rendre compte de la connexion aux équipements.
- Stationnement  
► Retirer du schéma d'aménagement la mention « Prévoir des stationnements visiteurs en nombre suffisant ». Ce point est déjà évoqué page 18. Par ailleurs, il serait préférable de prévoir des revêtements perméables.

#### **Zone AUh au sud de la route du Calvaire (page 21 à 23) :**

- Densité  
L'objectif de densité de 15 logements à l'hectare, même s'il est compatible avec le SCoT pourrait être augmenté compte-tenu de la surface importante de la zone et la proximité du Mans.  
► Proposer une densité plus élevée sur ce secteur majeur qui permettra d'aménager l'entrée de ville Est de Saint Pavace et diversifiera les formes urbaines de la commune.
- Programmation  
► Obliger l'aménageur à commencer l'urbanisation par la tranche la plus proche du bourg.

- **Frange avec l'espace agricole**  
▶ Etablir un principe de haie paysagère à l'est pour faciliter la transition avec l'espace agricole et l'intégration du quartier.
- **Coulée verte**  
▶ Préciser en quoi consiste le principe de coulée verte, s'agit-il d'une liaison douce ?
- **Stationnement**  
▶ Retirer du schéma d'aménagement la mention « Prévoir des stationnements visiteurs en nombre suffisant ».

### Echéancier prévisionnel (à ajouter page 22) :

Pour faciliter la lecture des OAP, il est recommandé d'établir un échéancier prévisionnel qui permettra d'afficher la programmation de la production de logements.

Nom du secteur	Zonage	Surface Extension	Nombre de logements minimum	Nombre de logements économes en espace minimum	Nombre minimum logements aidés	Programmation
Ouest de la route de Bougeance	AUh	1.7 ha	26	5		A préciser
Sud Route du Calvaire	AUh	6.8 ha	102	20	15	A préciser
<b>Total</b>		<b>8.6 ha</b>	<b>128</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	

### Zone AUa :

Il n'y a pas d'OAP pour le secteur AUa notamment le Bois du Breuil, même si le projet a déjà autorisé, il semble pertinent de mettre des principes d'aménagement notamment ceux du DOO page 34.

- ▶ Intégrer le secteur AUa dans les OAP.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

▶ Pour faciliter les liaisons piétonnes et cycles vers Coulaines et notamment son collège, il est proposé d'établir un emplacement réservé pour une liaison douce entre le carrefour de la rue du Monnet avec la zone AUh et le secteur Bois du Breuil (en AUa.) Cette liaison pourra longer la route communale menant à Coulaines.

### **REGLEMENT / REGLEMENT GRAPHIQUE**

#### UC7 UP7 Pourcentage d'emprise au sol (pages 10 et 18) :

▶ Pour encourager la densification, ne pas réglementer cet article en secteur UC et UP. Pour UA7 limiter à 80 % d'emprise au sol au lieu de 60%.

#### UP9 Caractéristiques architecturales (pages 20)

Pour les constructions nouvelles, il est mentionné que :

~~« L'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes. »~~

Cette réglementation paraît trop restrictive pour les constructions nouvelles en zone UP, elle n'est pas justifiée la zone UP étant principalement une zone pavillonnaire sans caractère patrimonial.

- ▶ Il est proposé de retirer cette phrase.

#### AUH11 Plantations, espaces libre (page 37)

~~« Il devra rester au moins 30 % de chaque parcelle privative en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre. »~~

Il convient d'établir une rédaction plus souple en faveur de la densité. Le pourcentage d'espaces verts n'est pas nécessaire.

► Il est suggéré de supprimer cette phrase.

« 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 m<sup>2</sup> par habitation. »

Une rédaction plus souple est à privilégier sans préciser de surface minimum d'espaces communs.

► Il convient de supprimer la fin du paragraphe.

**AUH12 Stationnement (page 28)**

« Pour des raisons de sécurité routière, **il pourra être imposé** qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close. »

► Il est proposé de changé la formulation par : « **il est recommandé** ».

« Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement **peu imperméable** »

► Il est recommandé de changer la formulation comme suit « **en revêtement perméable** ».

**ZONAGE**

► Changer la couleur du secteur Ap, pour éviter la confusion avec les secteurs AUh.

Le secteur au sud de La Gaudine est classé en A dans le projet de PLU, il est proposé vu son enclavement par des zones urbaines ou à urbaniser de le classer en N.

► Mettre en zonage N le secteur agricole enclavé au sud de La Gaudine.

## NOTE DE RECOMMANDATIONS

Annexée à la délibération du Bureau Syndical du 26/09/2016 donnant un avis sur le PLU de Saint Jean d'Assé

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 4 juillet 2016 de la commune de Saint Jean d'Assé, rendu en Bureau Syndical du 26 septembre 2016. Elle a été présentée et complétée par la commission de suivi et de mise en œuvre du SCoT du 22 septembre 2016. Elle est annexée à la délibération du bureau syndical.

De manière générale, on peut constater une bonne retranscription des orientations du SCoT dans le rapport de présentation, le PADD et les OAP, il a été un document structurant pour l'élaboration du PLU.

### REMARQUES SUR LE PROJET

#### RAPPORT DE PRESENTATION

##### Economie d'énergie et énergies renouvelables à détailler

De manière générale le potentiel de développement des énergies renouvelables et le bilan énergétique du territoire sont peu ou pas abordés dans le rapport de présentation. Des précisions sur ces points pourraient être apportées en s'appuyant sur l'étude énergie-climat réalisée dans le cadre du SCoT et du Plan Climat Energie Territorial. En effet, celle-ci comprend un bilan des émissions de gaz à effet de serre et une analyse du potentiel de développement d'énergies renouvelables sur le Pays du Mans.

Le développement éolien s'inscrit dans les objectifs du SCoT mais aussi du Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Pays du Mans. Bien que le potentiel soit assez faible en raison de la prise en compte des zones à + de 500 m des habitations, il peut être mentionné qu'une partie de la commune de Saint Jean d'Assé est située en zone favorable au développement de l'éolien recensée dans le Schéma Régional Eolien.

Pour rappel, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (page 69/70) :

- Mentionne que pour les opérations d'aménagement de + de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'approvisionnement en énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux énergétiques locaux doit être étudié.
- Précise que les documents d'urbanisme locaux doivent inciter l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- Recommande aux PLU de permettre le développement du grand éolien dans les zones favorables identifiées dans le schéma régional éolien.
- Soutient le développement d'une filière bois sarthoise.
- Permet le développement de projets de méthanisation.

Par ailleurs, les fiches actions du PCET du Pays du Mans vont aussi dans ce sens notamment :

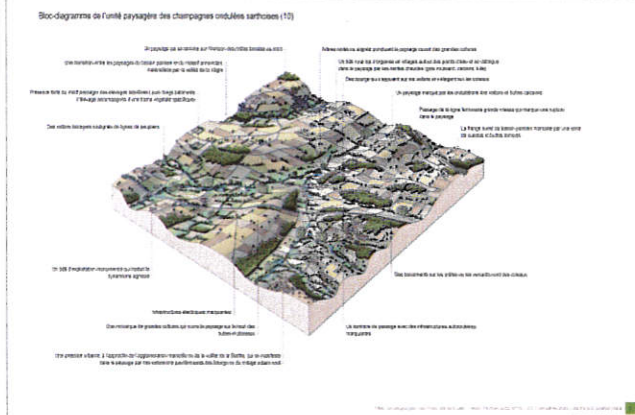
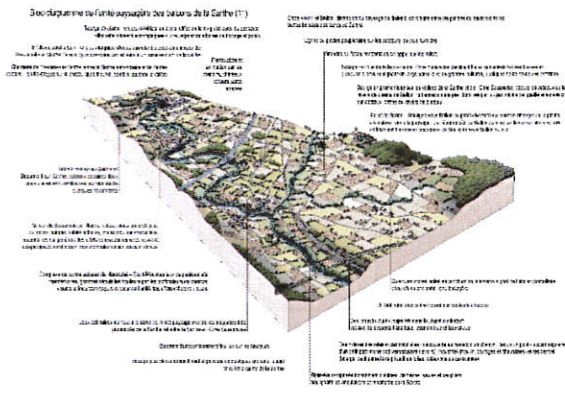
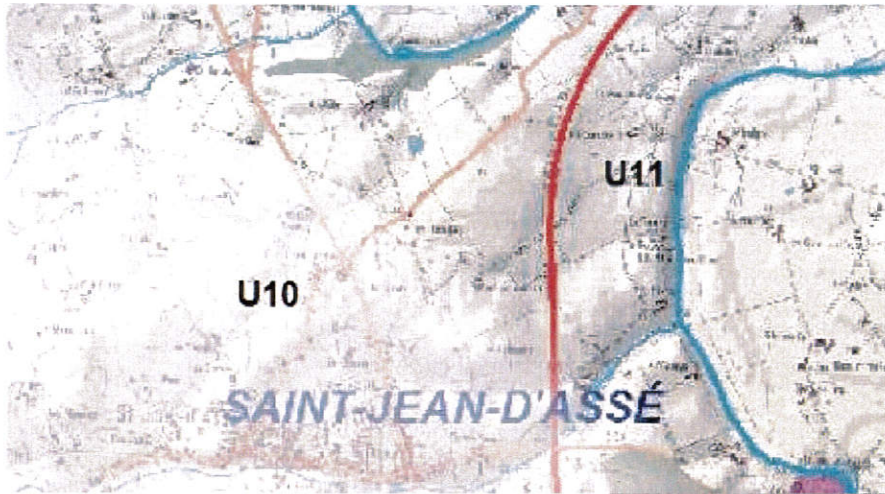
- 2.4 Mieux utiliser les ressources d'énergie et d'eau,
- 3.1 Développer l'utilisation de ressources naturelles

► Il conviendra de compléter le rapport de présentation avec l'étude énergie climat du Pays du Mans.

##### Paysages (page 36)

La région et la DREAL Pays de la Loire ont réalisé un atlas des paysages des Pays de la Loire de 2013 à 2016 depuis juin 2016 l'atlas est accessible sur internet : <http://www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr>

Le bourg de Saint Jean d'Assé fait partie de l'unité paysagère des Champagnes Ondulées Sarthoises (U10) et la partie ouest de la commune bordée par la Sarthe fait partie de l'unité paysagère (U11) Les Balcons de la Sarthe.



► Cet atlas paysager étant plus récent que l'atlas départemental, il est proposé de le prendre en compte dans le rapport de présentation.

**Patrimoine (page 52)**

► Il convient de rajouter la chapelle Notre Dame-des-Champs dans les photos des bâtiments intéressants ayant une valeur patrimoniale.

**Covoiturage (page 66)**

Le site ouvert par le conseil départemental : [covoiturage.sarthe.com](http://covoiturage.sarthe.com) n'existe plus depuis juin 2016.

► Il convient de ne plus le mentionner.

**Détermination des besoins en logements (page 88)**

Il est mentionné que le nombre moyen d'habitants par résidence principale est relativement fort (2.55).

► Ce chiffre est à remplacer par 2.69 mentionné page 76, correspondant au nombre moyen de personnes par ménage en 2012.

**Secteurs économiques d'équilibre (page 91)**

Pour information, la communauté de communes des Portes du Maine a décidé de localiser le potentiel économique d'équilibre de 28 ha, attribué par le SCoT, sur deux zones communautaires : Les Petites Forges à Joué l'Abbé et la zone près de la Gare à Montbizot et non uniquement sur les Petites Forges.

► Il est demandé de compléter la rédaction en précisant que le potentiel économique des Portes du Maine se localise sur les deux zones communautaires.

**AUh (page 103)**

► Conformément au DOO (Prescription 23 page 51), il convient de préciser l'impact de la zone AUh sur les exploitations agricoles concernées.

**EBC (page 118) :**

Le projet de PLU comporte 115 ha d'EBC, le classement de petits espaces boisés en EBC n'est pas forcément pertinent notamment pour les secteurs EBC comprenant des peupliers.

► Il est proposé de revoir le classement EBC de certains secteurs.



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline selon quatre axes :

- 1- Développer l'attractivité de la commune**
  - a. *Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation d'espace*
  - b. *Favoriser la mixité urbaine et sociale*
- 2- Maintenir et développer le tissu économique local**
  - a. *Maintenir l'agriculture,*
  - b. *Maintenir et développer les activités économiques.*
- 3- Améliorer le cadre de vie**
  - a. *Maintenir et développer les équipements,*
  - b. *Améliorer les déplacements,*
  - c. *Limiter l'impact du développement urbain,*
  - d. *Prévoir un développement durable.*
- 4- Protéger et valoriser le cadre environnemental**
  - a. *Préserver et valoriser les éléments identitaires,*
  - b. *Préserver le patrimoine bâti,*
  - c. *Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités,*

Le PADD constitue le projet politique du PLU de Saint Jean d'Assé, aussi il est dommage que le PADD de Saint Pavace comporte les mêmes grandes orientations (trame ci-dessus). Les enjeux sur Saint Jean d'Assé commune plus rurale sont sensiblement différents de Saint Pavace, commune de première couronne du Mans.

### **Formulation du PADD à revoir pages 6 à 12 :**

► Il convient de revoir la rédaction du PADD pour éviter les répétitions : « les élus » mentionné près de 40 fois entre les pages 6 et 12.

### **Schéma PADD Trame Verte et Bleue :**

Un schéma illustrant les enjeux paysagers et liés à la trame verte et bleue aurait été intéressant.

► Il est proposé d'établir une schématisation de la trame verte et bleue dans le PADD.

### **Schéma synthèse PADD centre-bourg (page 14) :**

Pourquoi mentionner sur la carte « respecter au maximum l'enveloppe urbaine du SCoT » ?

► Il est suggéré de retirer cet objectif.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### OAP Thématiques

#### Service ADS (page 4) :

► Inciter à une association du service ADS du Pays du Mans en amont pour accompagner la réalisation des projets notamment de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Densité (page 5) :

► Rappeler que pour les opérations de logements de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le SCoT prescrit 20 % de logements économes en espace ce point pourra être rajouté également pour le secteur AUh page 17.

### OAP Spatialisées

#### Localisation des secteurs OAP (page 15)

La carte page 15 a pour objectif de déterminer la localisation des secteurs en OAP, mais celle-ci est peu lisible.

► Identifier de manière plus visible les secteurs en OAP sur la carte page 15.

#### Zone AUh au nord du bourg (page 16 à 18) :

- **Présentation de la zone**

Les cartes illustrent la zone AUh avec l'enveloppe urbaine communale 2013 déterminée par le SCoT.

► Etablir une légende en précisant que le trait rouge correspond à l'enveloppe urbaine communale 2013 du SCoT, les autres éléments présents sur la carte pourront également être précisés.

► Clarifier la superficie de la zone 1.6 ou 1.5 ha.

- **Schéma de principe (page 18)**

La partie ouest de la zone n'a pas d'espace de transition qui la limite de l'espace agricole.

► Intégrer l'aménagement d'une haie paysagère en frange ouest avec l'espace agricole.

Les parcelles non bâties 76 (1515 m<sup>2</sup>) et 77 (1605 m<sup>2</sup>), classées en UP pourraient être densifiées à terme.

► Prévoir la possibilité de densification des fonds de parcelles 76 et 77 et un accès par le futur quartier pour éviter une sortie supplémentaire sur la rue du Chêne.

#### Secteurs UPr (page 19 à 21) :

##### Parcelle 287 :

► Préserver les arbres existants situés en fond de parcellaire.

► En prolongement du tissu urbain existant, garder le bâti proche de la rue avec façade ou pignon sur rue.

##### Parcelle 754 :

► Prévoir une haie paysagère au nord comme transition avec le secteur d'équipements.

##### Parcelles 257, 253, 115 :

► Prévoir, si elle n'existe pas déjà, une haie paysagère au sud comme transition avec l'espace naturel ou agricole et un bâti en continuité du tissu urbain existant.

#### Echéancier prévisionnel (à ajouter page 22) :

Pour faciliter la lecture des OAP, il est recommandé d'établir un échéancier prévisionnel qui permettra d'afficher la programmation de la production de logements.

Nom du secteur	Zonage	Surface Extension ou Renouvellement Urbain	Nombre de logements minimum	Nombre de logements économes en espace minimum	Nombre minimum logements aidés	Programmation
Parcelle 451	UPr	RU	2		0	1
Parcelle 287	UPr	RU	4		0	1
Parcelle 411	UPr	RU	5		0	1
Parcelle 754	UPr	RU	2		0	1
Parcelles 90a et b	UPr	RU	4		0	1
Parcelles 472 à 474 et 349 + 433	UPr	RU	5		0	1
Parcelle 257	UPr	RU	2		0	1
Parcelle 253	UPr	RU	2		0	1
Parcelles 50 et 44	UPr	RU	2		0	1
Parcelle 115	UPr	RU	2		0	1
Nord du bourg	AUh	Ext 0.9 ha RU 0.6 ha	24	5	5	2 - Après la STEP
<b>Total</b>			<b>54</b>			

### EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Il est proposé d'insérer d'autres liaisons douces en emplacements réservés :

- Liaison douce vers l'école par le lotissement du Sorbier
- Liaison douce loisirs entre la « Merci Dieu » et Antoigné (Sainte Jamme-sur-Sarthe).

## REGLEMENT / REGLEMENT GRAPHIQUE

### UC7 Pourcentage d'emprise au sol (page 10) :

► Ne pas réglementer cet article en secteur UC.

### UC9 Caractéristiques architecturales (page 11)

Pour les constructions nouvelles, il est mentionné que :

*« Dans la zone centrale, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. »*

Cette réglementation paraît trop restrictive notamment pour des constructions nouvelles en zone UC.

► Il est proposé de retirer cette phrase.

### AUH11 Plantations, espaces libre (page 28)

*« Il devra rester au moins 30 % de chaque parcelle privative en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre. »*

Il convient d'établir une rédaction plus souple en faveur de la densité. Le pourcentage d'espaces verts n'est pas nécessaire.

► Il est suggéré de supprimer cette phrase.

*« 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 m<sup>2</sup> par habitation. »*

Une rédaction plus souple est à privilégier sans préciser de surface minimum d'espaces communs.

► Il convient de supprimer la fin du paragraphe.

### AUH12 Stationnement (page 28)

*« Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close. »*

► Il est proposé de changé la formulation par : « il est recommandé ».

*« Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement peu imperméable »*

► Il est recommandé de changer la formulation comme suit « en revêtement perméable ».

### N11 (page 44) :

► Il est mentionné par erreur l'ancien article L123-1-7 du code de l'urbanisme au lieu de l'article L151-19.

## ZONAGE

► Préciser dans la légende « Enveloppe urbaine communale de référence au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (SCoT Pays du Mans) »