

Siège social : Le Mans

Nombre de membres du Bureau syndical exercice : 15

Nombre de membres présents : 11

Nombre de votants : 10

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DU MANS

DELIBERATION

BUREAU SYNDICAL

Vendredi 1er juillet 2016 12h00

Pays du Mans

Le bureau syndical du SCoT du Pays du Mans a été convoqué le 15 juin 2016 pour la séance du 7 juillet 2016, au siège du Pays du Mans.

Membres titulaires présents : 11 élus -10 votants

Pour le Bocage Cénomans : M. BRETEAU,

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

Pour l'Orée de Bercé Bélinois : 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

M. BRETEAU élu du Bocage Cénomans, ne prend pas part au vote.

Etaient excusés :

Mmes DUPONT, KARAMANLI,

MM. CHEVALLIER, GOUHIER, LEPROUST,

Etaient également présents

M. MARCHAND, Vice-Président du Bocage Cénomans, en charge du PLUI

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. GUY est nommé secrétaire de séance.

La séance est ouverte sous la Présidence de Monsieur BOULARD.

BUREAU SYNDICAL

Extrait du registre des délibérations

Séance du 1 Juillet 2016

RAPPORTEUR : M. LECOMTE

OBJET : Avis sur le Projet du PLUi du Bocage Cénomans arrêté le 31 mai 2016.

Le conseil communautaire a arrêté, par délibération du 31 mai 2016, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Bocage Cénomans et l'a adressé pour avis au syndicat mixte du SCoT du Pays du Mans, qui l'a reçu le 15 juin 2016.

Au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes étant dans le périmètre du SCoT du Pays du Mans, le Syndicat Mixte doit donner un avis sur le projet de PLUi. 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.

1 - Présentation des grands objectifs du projet de PLUi du Bocage Cénomans

La communauté de communes a présenté son projet de PLU le lundi 27 juin 2016 à la commission suivi/mise en œuvre du SCoT.

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

1- Développer un territoire solidaire, novateur et dynamique

- a. *Engager un développement démographique équilibré*
- b. *Mettre en œuvre une politique de l'habitat équilibrée*
- c. *Poursuivre le développement économique*
- d. *Permettre le développement des activités agricoles dans le respect de l'identité bocagère du territoire*

2- Mettre en valeur le cadre de vie et développer l'offre de services, au bénéfice de l'attractivité du territoire

- a. *Assurer la valorisation et la préservation des paysages*
- b. *Encourager une meilleure intégration paysagère des aménagements et constructions*
- c. *Préserver l'identité bâtie rurale du territoire*
- d. *Poursuivre la valorisation paysagère des espaces publics*
- e. *Une offre d'équipements et services à adapter*

3- Mettre en œuvre un mode de développement responsable et durable

- a. *Assurer la protection des milieux naturels et conforter les continuités écologiques*
- b. *Ralentir les phénomènes de ruissellement des eaux*
- c. *Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances*
- d. *Opérer un développement urbain économisant l'espace*
- e. *Limiter les obligations de déplacement et favoriser les modes de transport non motorisés*
- f. *Adapter les formes urbaines aux enjeux du développement durable*
- g. *Organiser les mobilités*

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

Dans l'armature urbaine du SCoT, le Bocage Cénomans comporte :

- Deux pôles intermédiaires : Saint Georges-du-Bois – Etival (hors CCBC), et Trangé – Chaufour Notre Dame
- Deux pôles de proximité : Pruillé-le-Chétif et Fay.

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

Développement résidentiel

Le projet de PLUi du Bocage Cénomans, permet un développement de l'habitat par la densification du tissu urbain au cœur des bourgs et proche d'équipements. Il prévoit également l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat en extension urbaine.

	Logements en extension	Logements en renouvellement urbain
TRANGE	171 logements en ZAC multi site + 56 hors ZAC	58 logements
CHAUFOR NOTRE DAME	139 logements	28 logements
SAINTE GEORGES-DU-BOIS	146 logements	122 logements
PRUILLE-LE-CHETIF	148 logements	31 logements
FAY	86 logements	56 logements
Total Bocage Cénomans	746 logements	295 logements

L'objectif de croissance démographique définit dans le PADD est en moyenne de +1.6% par an jusqu'à 2030, pour atteindre 8 217 habitants contre 6 304 habitants en 2013, soit une augmentation de population de + 30% entre 2013 et 2030, conforme aux projections du SCoT.

La production de logements envisagée à l'horizon 2030 est de 1041 logements répartis de la manière suivante :

- 44 % sur le pôle intermédiaire Trangé – Chaufour-Notre-Dame,
- 26% sur le pôle intermédiaire Saint Georges-du-Bois,
- 17% sur le pôle de proximité Pruillé-le-Chétif,
- 13% sur le pôle de proximité Fay.

La production de logements entre 2013 et 2016 est estimée à 124 logements. Ainsi sur la période 2013-2030 le besoin en logements est évalué à environ 1 165 logements. Cet objectif de production est proche de la recommandation du SCoT (1116).

Par ailleurs, pour diversifier le parc de logements, le projet de PLUi reprend les orientations du SCoT sur la production de logements économes en espace et de logements aidés comme suit :

Prescriptions fixées au SCoT du Pays du Mans	Part minimale de logements aidés	Part minimale d'habitat économe en espace (<400 m ²)
Saint-Georges-du-Bois	15%	30%
Trangé	15%	30%
Chaufour-Notre-Dame	15 %	30%
Pruillé-le -Chétif	10%	20%
Fay	Pas de prescription	20%

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 compatible avec l'objectif de 12 à 15 logements à l'hectare du SCoT.

Communes	Surface en extension urbaine	Production de logements en extension	Densité extension prévue au PLUI	Densité SCoT
TRANGE	14.34	227	15.82 log/ha	15 log/ha
CHAUFOR NOTRE DAME	9.24	139	15.04 log/ha	15 log/ha
SAINT GEORGES-DU-BOIS	9.92 dont 2 secteurs en zone UC en extension	146	14.71 log/ha	12 log/ha
PRUILLE-LE-CHETIF	9.86	148	15.01 log/ha	12 log/ha
FAY	5.81 dont 1 secteur en zone UC en extension	86	14.8 log/ha	12 log/ha
Total Bocage Cénomans	49.17 ha	746	15.17 log/ha	12 à 15 log/ha

Equipements / zones économiques d'intérêt local

Le développement des équipements et des zones économiques d'intérêt local en extension sont également prévus sur environ sur 14,17 hectares

	UE	1AUh	1AUE	1AUZa	Total
TRANGE	-		2 secteurs : 6.41 ha		6.41 ha
CHAUFOR NOTRE DAME	-		1.62 ha		1.62 ha
SAINT GEORGES-DU-BOIS	-	2.80 ha	-	0,67 ha	3.47 ha
PRUILLE-LE-CHETIF	0.98 ha		1.69 ha		2.67 ha
FAY	-	-	-	-	
Total Bocage Cénomans	0.98 ha	2.80 ha	9.72 ha	0,67 ha	14.17 ha

Conclusion

Ainsi, le projet prévoit une consommation d'espace 2016/2030 :

- pour l'habitat de 49,17 hectares (hors renouvellement urbain),
 - pour les équipements et zones économiques d'intérêt local de 14,17 hectares,
- soit un total de **63,34 hectares à l'horizon 2030**.

Pour vérifier la compatibilité SCoT il est nécessaire d'ajouter les 4.40 ha de surfaces urbanisées entre 2013 et 2016 (sur Chaufour Notre-Dame et Trangé), soit un total de 67,74 hectares.

Ce potentiel de développement urbain mixte est compatible avec celui inscrit dans le SCoT pour l'ensemble du territoire du Bocage Cénomans qui est de 84 hectares.

Analyse de la consommation d'espace pour le développement économique

La communauté de communes prévoit son développement économique avec la poursuite de l'aménagement de la zone communautaire d'intérêt majeur de l'Etoile à Trangé sur 35.6 ha dont 10.56 ha à court terme (1AUza et 1AUz) et 25.04 ha à plus long terme (2AUz). Une partie de ce potentiel de développement est classé dans l'enveloppe urbaine 2013 (2,91 hectares). Le potentiel foncier en extension pour le projet de développement économique du Bocage Cénomans est donc de 32,69 hectares. **Il est compatible avec celui inscrit dans le SCoT qui est de 75 hectares localisés sur la commune de Trangé 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 : Trangé, Chaufour Notre-Dame et Saint Georges-du-Bois étant en pôles intermédiaires et Pruillé-le-Chétif, Fay étant en pôles de proximité.
- des limites agricoles situées sur les communes de Saint Georges-du-Bois, Trangé et Chaufour Notre-Dame.
- de la trame verte et bleue et des paysages à travers notamment l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique sur le bocage, et la protection de la ZNIEFF de type 1 du Gué Perroux.
- du Plan Climat Energie Territorial du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014,
- des orientations sur le développement commercial et numérique, ...

Le projet de PLUi du Bocage Cénomans est compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014.

Deux observations sont cependant à prendre en compte :

- Le hameau de Rome (commune de Trangé) inscrit en Ah au règlement graphique ne répond 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.
- Le projet de PLUi n'intègre pas la possibilité d'implantation d'habitat caravane et ainsi ne répond pas aux dispositions du SCoT (DOO page 82).

En conséquence,

- Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014,
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 31 mai 2016 arrêtant le projet de PLUi du Bocage Cénomans,
- Vu l'analyse du projet effectuée par la commission de suivi de mise en œuvre du SCoT le 27 juin 2016.

Après analyse de la compatibilité du PLUi du Bocage Cénomans avec le SCoT, il est proposé au bureau syndical :

- **de donner un avis favorable au projet de PLUi du Bocage Cénomans arrêté le 31 mai 2016, celui-ci étant compatible avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014**
- **de prendre en compte les deux observations sur le hameau de Rome et le stationnement des gens du voyage,**
- **de joindre une note de recommandations pour compléter et sécuriser l'écriture du PLUi,**
- **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