



DEPARTEMENT DE LA SARTHE Commune de Saint Pavace

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°3

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'ARRET
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
10 JANVIER 2017



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°3	23 JUIN 2015	10 JANVIER 2017	
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : JANVIER 2017			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



SOMMAIRE

1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD	2
2 / LES ENJEUX DE SAINT PAVACE	4
3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	5
A - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE	5
B - MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	9
C - AMELIORER LE CADRE DE VIE	11
D - PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL	14

ANNEXES

- PADD de la Commune de Saint Pavace - annexe 1 pour l'ensemble de la commune	15
- PADD de la Commune de Saint Pavace - annexe 2 pour la carte de l'agglomération	16

1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) (du 24 mars 2014). Toutes les thématiques listées doivent être abordées.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

Le PADD constitue le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan d'un projet de modification ultérieure. Du niveau d'atteinte au PADD découle le choix des procédures d'évolution du PLU.



La procédure :

Par délibération du 23 juin 2015, le conseil municipal de Saint Pavace a décidé de prescrire la révision n°3 du PLU approuvé le 29 janvier 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Saint Pavace. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

⇒ Article L. 153-12 :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Le Conseil Municipal de Saint Pavace a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors d'une réunion le 4 janvier 2016 et a délibéré sur le PADD le 19 janvier 2016.

Ce PADD s'est ensuite enrichi des réflexions qui ont eu lieu tout au long de l'étude. Ainsi, de légères évolutions du projet communal peuvent exister entre le débat sur les grandes orientations du PADD et la mise au point finale du dossier de la Révision du PLU.

Il est en effet normal que le projet évolue au fil du temps, en fonction des réflexions des élus, de la prise en compte des avis des Personnes Publiques associées, mais également d'éléments extérieurs. Le texte qui suit prend en compte cette actualisation, sans remettre en cause les orientations principales définies initialement.

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de SAINT PAVACE ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Depuis 1999, SAINT PAVACE connaît une croissance démographique modérée due pour plus des 3 / 4 au solde naturel. La population des ménages est passée de 1 799 habitants en 1999 à 1 914 en 2012.

Comment attirer de jeunes ménages pour compenser le vieillissement de la population ? L'indice de jeunesse (moins de 19 ans / plus de 60 ans) est passé de 2,12 en 1999 à 0,92 en 2012 (contre 1,08 dans l'ensemble de la Communauté de communes)

HABITAT

De 2005 à 2014, le rythme de construction à SAINT PAVACE a été modéré : 82 logements autorisés en 10 ans, soit une moyenne de 8,2 logements par an.

Le parc locatif social est réduit : 14 logements dans le lotissement communal du Lauzai.

Comment peut-on rectifier l'inadéquation entre un parc de logements majoritairement de grande taille et des ménages demandeurs de plus en plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

SAINT PAVACE dispose d'un très bon niveau d'équipements. La commune est dotée d'écoles (maternelle et primaire) (163 élèves en 2015), mais également d'équipements culturels et sportifs, regroupés dans le bourg.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de SAINT PAVACE est avant tout une commune rurale qui connaît une diminution de son activité agricole. Il n'y a plus que 2 sièges d'exploitation sur la commune.

Le centre-bourg dispose de quelques commerces de proximité.

De par sa proximité avec Le Mans, le territoire a su attirer des activités artisanales et industrielles. Il ambitionne d'accueillir un centre commercial dans la zone d'activités du Bois du Breuil au Sud de la rocade

Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants, tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

La commune possède de nombreux éléments patrimoniaux (châteaux, manoirs ; petit patrimoine...).

Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?

3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

A - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

La commune de SAINT PAVACE a stagné à moins de 500 habitants de 1836 à 1968 ; puis il y a eu un quasi triplement de la population entre 1968 (604) et 1982 (1702) ; après une stagnation entre 1982 et 1990 la commune connaît une croissance lente depuis (1 932 habitants en 2013 : +0,56% par an entre 1990 et 2013).

Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie.

Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation de l'espace

La commune s'est fixé un objectif de croissance démographique annuelle de 0,56% comme celle observée entre 1990 et 2013 afin de **gagner 193 habitants d'ici 2030, date de projection du SCOT du Pays du Mans et atteindre 2 125 habitants.**

► **Les besoins en logements peuvent être estimés à 194 logements entre 2013 et 2030 inclus, soit un peu plus de 10 logements par an:**

► **Le desserrement de la population** devrait continuer à être important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est encore fort (2,58 en 2013). S'il poursuit sa baisse de 0,65 % par an (moyenne 1968-2012), ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait diminuer de 12,4 % en 18 ans et descendre à 2,26 en 2030.

Il faudra donc 107 logements pour compenser le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires : $(1\ 932 / 2,26) - (1\ 932 / 2,58) = 855 - 748 = 107$

► **Il faudra 85 logements pour accueillir les 193 habitants supplémentaires** à raison de 2,26 personnes par ménage.

► **Il faudra 2 logements pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 70 ans (60 logements construits avant 1946) avec un taux de 0,2 % par an. On n'a pas besoin de foncier**

► **17 logements ont été autorisés de 2013 à 2016 inclus : 6 en 2013, 2 en 2014, 5 en 2015 et 4 en 2016.**

► **Il faut donc trouver des terrains pour accueillir 194 – 2 (renouvellement) = 192 – 17 (autorisés entre 2013 et 2016) = 175 logements en 14 ans, entre 2017 et 2030, soit 12,5/an en moyenne**

► **Ces besoins en logements ne peuvent pas être satisfaits par la remise sur le marché les logements vacants.** Il n'y en a que 11 en 2015. Le taux de vacance est très faible (< 1,5 %) et donc incompressible.

► **Il faut ensuite s'efforcer de privilégier le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain.** Les dents creuses sont déjà desservies par tous les équipements.

Il faudra faciliter dans le PLU, sous certaines conditions (accès...) la densification par la division parcellaire permettant de nouvelles habitation sur les arrières des constructions existantes dans le bourg.

Il y a les **CU positifs accordés et toujours en cours de validité: 2**. Une demande de permis est imminente.

Il y a très peu d'autres dents creuses sur Saint Pavace. 2 dents creuses pourraient être mises sur le marché d'ici 2030 pendant les 14 années restantes du PLU.

► **Ce n'est qu'ensuite qu'il faudra prévoir de nouvelles zones à urbaniser pour le reste des besoins en logements**

Les élus refusent une urbanisation linéaire le long des voies et choisissent de créer des zones à urbaniser dans l'enveloppe globale de l'urbanisation actuelle du bourg ou en continuité immédiate, et de créer des liens forts avec l'existant...

Il faudra donc trouver de quoi accueillir: $175 - 2$ (CU positifs accordés) – 2 (dents creuses potentielles) = 171 logements.

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de SAINT PAVACE ont décidé d'appliquer dans les futures zones à urbaniser une densité moyenne minimale de 15 à 18 logements par hectare, comme l'exigent l'Etat et la Chambre d'Agriculture.

► **Les élus décident donc de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace, en la limitant à un peu plus de 10 hectares pour l'habitat d'ici 2030.**

Ils veulent développer le bourg en tenant compte des contraintes (topographie; facilité de raccordement aux réseaux, ...), privilégier les zones d'urbanisation proches des équipements et éviter l'étalement en continu le long des voies..

Ainsi l'urbanisation future de Saint Pavace s'effectuera :

- **en densifiant et en arrondissant l'enveloppe urbaine actuelle** afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité (densification du bourg et remplissage de la zone AUh du PLU actuel enserrée dans l'enveloppe urbaine). **Cette zone d'1,5 hectare a une forme complexe** qui rend son aménagement plus difficile et qui ne permet pas d'avoir une densité supérieure à 15 logements à l'hectare si, comme les élus le souhaitent, on n'y met pas de logements collectifs étant donnée son environnement uniquement à rez de chaussée + combles. **Cette zone pourra donc accueillir $1,5 * 15$ logements à l'hectare = 22 logements.**

La grande dent creuse d'1,5 ha dans le tissu bâti pouvant accueillir 22 logements, il reste à trouver de quoi accueillir 171 logements – 22 logements = 149 logements.

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de SAINT PAVACE ont décidé d'appliquer dans ces futures zones à urbaniser une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare, comme l'exigent l'Etat et la Chambre d'Agriculture.

Il faut donc trouver 149 logements/ 18 logements à l'hectare = 8,28 hectares

Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront soignées.

► **Le choix des zones d'extension sera fait en utilisant la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » afin de déterminer les zones à urbaniser les mieux à même de répondre aux attentes de la commune tout en limitant l'impact sur les milieux naturels et agricoles.**

► Sur les conseils des personnes publiques associées, les élus ont décidé d'assurer **l'étalement de la consommation de ces terrains dans le temps**: d'où l'intérêt de bien répartir entre **zones à court terme (AUh) et zones à long terme (AU)** ne pouvant être ouvertes à l'urbanisation que par une modification du PLU décidée par le Conseil Municipal. Concernant cet étalement dans le temps, **la commune a pris le choix de répartir les zones d'extension en deux : une partie de 5,1 hectares en zone AUh pour pouvoir avoir des logements sociaux et primo accédants rapidement et une partie de 5 hectares en zone AU afin d'étaler le développement dans le temps et de préserver l'activité agricole le plus longtemps possible au Sud de la route du calvaire.**

► **Les élus ont majoritairement décidé de ne pas intervenir directement dans l'aménagement des nouveaux quartiers et de laisser agir les opérateurs privés mais ils veulent leur imposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour maîtriser la qualité des aménagements, le respect du développement durable et le rythme de construction afin de ne pas déséquilibrer les équipements.**

► **Ils ont décidé d'attendre la réalisation de ces nouveaux quartiers avant d'envisager une éventuelle densification du hameau des Chintres** et donc de ne permettre pour l'instant que l'extension et la réhabilitation de l'existant.

Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le bourg de SAINT PAVACE, et notamment ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise œuvre d'une mixité :

- de la population (en mêlant les populations d'âges et de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles et la mixité sociale),
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

► **Le PLU doit permettre de diversifier les offres en logements et de renforcer la mixité sociale.**

Les opérations d'habitat devront s'efforcer de prendre en compte les besoins d'une population variée (jeunes actifs, jeunes ménages, mais aussi personnes retraitées, personnes âgées...).

L'ensemble des caractéristiques sociales de la commune devra être considéré.

► **Il s'agira notamment de varier la taille des terrains constructibles** dans les opérations d'ensemble afin de satisfaire un large panel de population, de prévoir l'insertion d'opérations de locatifs sociaux ou de proposer de l'accession sociale à la propriété.

Le SCOT demande qu'une partie des logements soient des logements économes en espace et qu'ils consomment moins de 400 m² par logement. Cela peut être des logements individuels sur petites parcelles, ou des logements intermédiaires ou des logements collectifs.

Sur la commune de Saint Pavace, le SCoT impose un minimum de 20% de logements économes en espace (parcelle $\leq 400 \text{ m}^2$) sur la période 2013/2030, soit $194 * 20 \% = 39$ logements.

Ce pourcentage devra être respecté dans toutes les opérations.

► **La réalisation de logements locatifs « sociaux »** à loyer modéré, au plus près du centre bourg pourrait permettre de consolider les possibilités d'un parcours résidentiel complet sur la commune en répondant aux attentes des jeunes actifs, des ménages modestes et des personnes âgées par exemple. Elle pourrait également permettre l'amélioration du parc ancien, et l'optimisation de l'utilisation des réseaux existants.

Le SCOT demande également qu'une partie des logements soient des logements aidés, soit des logements locatifs sociaux, soit des logements en accession sociale à la propriété.

Pour la commune de Saint Pavace, le SCoT demande 10% de logements aidés sur la période 2013/2030, soit $194 * 10 \% = 19$ logements.

Les OAP répartiront les logements sociaux entre les grandes opérations d'urbanisation.

► **Les élus sont conscients que la diversification des formes urbaines** (habitations accolées, habitat intermédiaire, petits collectifs...) est indispensable pour avoir une gestion économe de l'espace et de l'énergie.

B - MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Maintenir l'agriculture

Il est important de considérer l'agriculture comme une véritable activité économique, essentielle à l'identité rurale du territoire communal :

⇒ Les élus veulent soutenir les activités agricoles en tant qu'élément d'entretien des paysages en protégeant les sièges d'exploitations pérennes (les élus ont repéré les sièges d'exploitation agricole et étudié leur pérennité) en les classant en zone agricole. Les deux sièges (L'Aitre Fournier et Les Mantellières) ont été classés en zone Agricole. Etant donné que l'activité du site de production de la Gaudine est de plus en plus réalisée sur Sargé lès Le Mans et qu'il y a des projets économique ssur ce site, il ne sera pas classé en zone agricole mais en zone permettant l'implantation d'activités.

Pour les éventuels futurs quartiers les élus souhaitent privilégier la facilité d'aménagement du lotissement plutôt que la facilité d'exploitation de la parcelle agricole.

⇒ Le règlement du PLU autorisera les transformations de bâtiments existants en habitation lorsque leur qualité architecturale et patrimoniale le justifie et que ce changement de destination n'affecte pas l'activité agricole en les identifiant sur le plan de zonage.

⇒ Les élus veulent permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, vente directe à la ferme).

⇒ Le règlement du PLU ne permettra les technologies d'énergie renouvelable en zone A qu'à condition de ne pas diminuer les surfaces utiles: les élus sont d'accord pour la couverture des bâtiments en photovoltaïque mais contre l'implantation de grandes éoliennes.

⇒ Le règlement du PLU imposera certaines contraintes architecturales pour limiter les atteintes à l'environnement: interdire les couleurs trop vives et/ou brillantes qui heurtent le regard et impactent le paysage et interdire les plaques peintes en exigeant qu'elles soient teintées dans la masse

Maintenir et développer les activités économiques

Le centre de SAINT PAVACE comporte quelques commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Les élus veulent permettre l'extension et la restructuration des entreprises existantes sur le territoire Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de SAINT PAVACE mais également ceux traversant le territoire communal via la RD 313.

A ce titre, il est également souhaité l'aménagement de la zone d'activités du Bois du Breuil en bordure de la rocade en continuité de la zone d'activités existante de Champ Fleuri II. Les accès sur la rocade sont déjà réalisés.

Les 17 logements autorisés de 2013 à 2016 inclus ayant tous été construits dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT (bourg et hameau des Mantellières), il reste donc 12,5 hectares pour le développement mixte (habitat, équipements et activités). Cela permet d'affecter $12,5 - 8,6 = 3,9$ ha aux activités et aux équipements en plus de la zone du Bois du Breuil de 13 ha.

Les élus veulent ainsi 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 Saint Pavace.

Les élus souhaitent permettre le développement (extensions, restructurations,...) des entreprises existantes en campagne en les identifiant dans des STECAL.

Les élus soutiennent les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création et protection des circuits de randonnée, conception d'espaces publics favorisant le lien social et les activités de plein air...).

Les élus sont d'accord pour tenir compte des orientations générales en matière d'aménagement numérique des territoires.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien et le développement des activités commerciales en centre-bourg dépendent du maintien d'un certain dynamisme démographique.

C - AMELIORER LE CADRE DE VIE

La commune de SAINT PAVACE est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

La prise en compte des déplacements est également un axe fort du développement futur de SAINT PAVACE.

Les élus vont engager une réflexion pour améliorer l'accès Est au bourg depuis la rue du calvaire, ce qui permettra de mieux relier le nouveau quartier et le hameau des Chintres au centre bourg.

Enfin, une réflexion doit être menée afin de ne pas dénaturer SAINT PAVACE et faire de son cadre de vie un atout pour son développement.

Maintenir et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans le centre-bourg (salle polyvalente, complexe sportif, terrains de foot, salle couverte de tennis communautaire...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres pour la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants des différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes. Elle va agrandir la mairie.

Les élus souhaitent encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements. La majorité des élus jugent le niveau d'équipements de la commune suffisant pour une commune de leur taille.

Au niveau des améliorations, les élus souhaiteraient des équipements dans le domaine de la santé .

Les élus souhaitent développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, développement des circuits de randonnée et si possible création de nouveaux chemins notamment le long de la Sarthe en direction de Neuville...)

Les élus souhaitent réfléchir à l'extension du cimetière.

Enfin, le développement du Très Haut Débit n'est pas jugé prioritaire par la majorité des élus puisque SAINT PAVACE est déjà bien desservi.

Améliorer les déplacements

La commune de SAINT PAVACE est traversée par quatre routes départementales (RD 313, 147, 300 et 47).

Le Conseil Départemental demande d'éviter de développer l'urbanisation le long des RD 313 – 300 et 47.

Les élus souhaitent continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

Il faut améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser et desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.

Dans les nouvelles opérations, il faudra tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs (en fait des voiries partagées sans trottoirs pour les futurs quartiers) et donner la priorité aux piétons.

La création d'une ligne express de transports en commun par le Pays du Mans ne pourra pas améliorer la desserte du bourg de Saint Pavace.

Il faut continuer à prévoir des cheminements piétonniers adaptés et permettre l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers. Prévoir les liaisons douces entre les lotissements, les espaces verts.

Les élus ont décidé de créer un emplacement réservé de 3 m de large le long de la VC n° 1, à l'Est de celle ci entre la zone AUh et le pont sur la rocade afin de permettre la création d'une liaison sécurisée pour les piétons et les cyclistes entre le bourg de Saint Pavace et le collège Jean Cocteau de Coulaines. Cette liaison sera imposée dans les OAP des zones AUh et AUa.

Les élus ont décidé de mettre en emplacement réservé la parcelle AA 247 afin de relier la future opération qui se fera dans la zone AUh à l'Ouest de la route de Bougeance à la rue de la Charmille et de là au centre commercial et à la mairie.

Les parkings existants dans le centre sont à conforter pour les besoins quotidiens mais les élus ne souhaitent pas les augmenter.

Le règlement imposera des aires de stationnement pour les vélos devant les commerces, artisans et services. Dans ce cadre, les élus ont déjà commencé déjà à réaliser les travaux prévus par le PAVE.

Les élus ne voient pas l'intérêt de créer une aire de co-voiturage sur leur commune étant donnée la proximité du Mans, l'éloignement du bourg par rapport à la RD 300 et l'existence d'un projet dans la zone commerciale du Bois du Breuil.

Par contre les élus sont favorables pour prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques et inciter à la mise en place d'un pédibus pour emmener les enfants à l'école.

Enfin, le Conseil Municipal est d'accord pour préserver et créer des chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal et maintenir les haies bocagères bordant les chemins.

Limiter l'impact du développement urbain

Afin de limiter l'impact du développement urbain, la commune de SAINT PAVACE souhaite :

- Limiter les ruptures entre le centre-bourg et les extensions existantes et futures (planter des haies en limite de l'enveloppe urbaine)
- Sécuriser et encourager les parcours piétons dans le bourg
- Mettre en œuvre une organisation urbaine qui préserve la qualité des paysages et des espaces publics, l'intimité des espaces privés (jardins,...) et la topographie des sites (préserver les haies existantes, permettre des pare vues dans le règlement pour l'intimité mais seulement derrière les maisons)
- Limiter les consommations énergétiques (principes bioclimatiques) (en imposant par exemple pour des opérations groupées plutôt des voies est ouest que nord sud pour avoir des maisons nord sud ou maison nord sud perpendiculaire à une voie nord sud)
- Regrouper le stationnement visiteur par poche dans les nouveaux quartiers

- Prévoir des surfaces minimales en pleine terre (ex 50 % de la parcelle qui reste en terre)
- Privilégier les cuvettes douces non clôturées de type espace verts faciles à entretenir mais qui prennent du temps et du terrain plutôt que les bassins tampons profonds à clôturer pour économiser l'espace difficiles à entretenir.
- Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible. (imposer des haies au lotisseur par exemple)
 - Imposer notamment la plantation d'une haie paysagère en limite des zones AUh et AU lorsqu'elles sont en contact avec l'espace agricole ou naturel
 - Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension
 - Mettre le curseur d'exigences au niveau moyen lors de la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Promouvoir un développement durable

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

- Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (permettre des constructions avec des toitures à pentes nulles ou faibles pour atteindre les normes énergétiques en vigueur à moindre coût) : Les élus ne sont pas d'accord pour l'autoriser dans le centre bourg mais sont d'accord pour le permettre dans les zones d'extension récente et dans les zones à urbaniser (zones AUh)
 - Encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...)
 - Limiter les pollutions visuelles et lumineuses : approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.
 - La collecte des ordures ménagères étant réalisée en porte à porte, les élus ne souhaitent pas prévoir l'installation d'aires ou de locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de construction.
 - L'acheminement des eaux pluviales par des noues ne sera recommandé que lorsque le terrain sera suffisamment filtrant.
 - Les élus ne souhaitent pas imposer aux acquéreurs l'infiltration de leurs eaux pluviales sur leur parcelle même si le terrain est filtrant.

D - PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, SAINT PAVACE engage une démarche de développement durable.

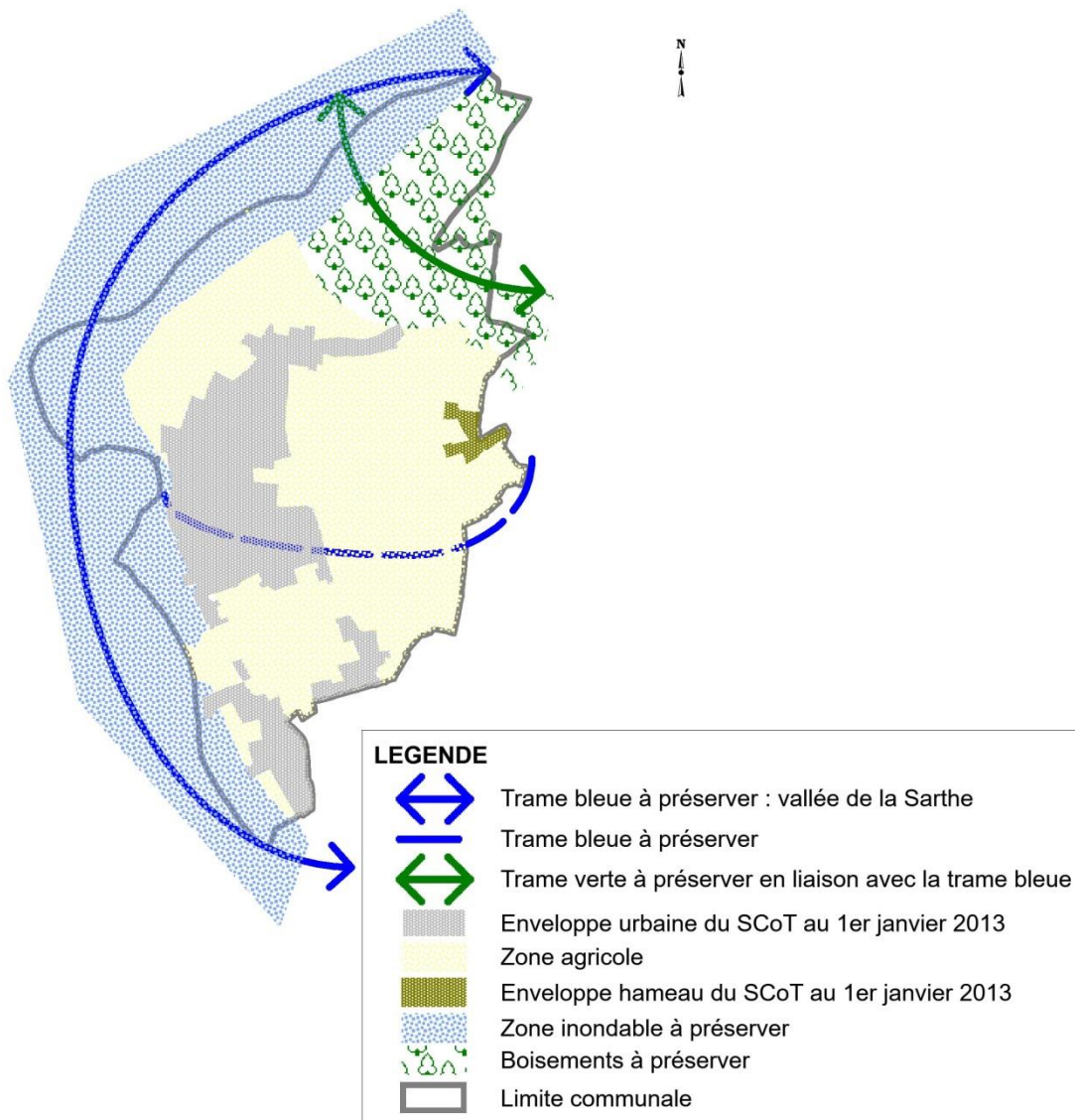
Préserver et valoriser les éléments identitaires

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour SAINT PAVACE dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- Protéger la vallée de la Sarthe repéré comme réservoir de biodiversité et corridor vallée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Identifier et préserver les trames vertes et bleues définies aux échelles communales et supra-communales qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins pour leur rôle de biotopes et leur rôle paysager.



- Protéger strictement (inconstructibilité) les zones humides délimitées par la Commission communale : interdire les affouillements et exhaussements et le drainage des zones humides
- Protéger les massifs boisés de la commune par un classement en Espace Boisé Classé (EBC).
- Protéger les haies repérées par la Commission communale en soumettant leur arrachage à une déclaration préalable. La graduation de la protection a été étudiée par la commission locale : non sauf ou oui si..
- Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes..) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).
- Identifier d'autres éléments de la trame verte à protéger dans le PLU (article L.151-19 du code de l'urbanisme) : Arbres isolés, Alignement d'arbres (allées), Parcs.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Préserver le patrimoine bâti

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : l'allée de Chêne de Cœur, de multiples châteaux, croix et belles demeures.

En vue de protéger le patrimoine bâti de SAINT PAVACE, les élus ont décidé d'instaurer le permis de démolir sur certains bâtiments remarquables du territoire communal.

Les élus ont souhaité :

- Valoriser le patrimoine architectural en préservant le caractère du centre bourg historique et en excluant des maisons d'architecture moderne.
- Protéger le patrimoine architectural en valorisant château, manoirs et belles demeures ainsi que leurs parcs attenants (imposer des matériaux et des techniques de constructions).
- Etablir des règles architecturales adaptées suivant les secteurs de la commune de dur à de plus en plus souple du centre bourg aux nouveaux quartiers en passant par les lotissements récents)
- Protéger le patrimoine archéologique signalé par la DRAC.
- Protéger le site et le périmètre de protection du château de Chêne de Cœur situé au Nord du bourg et récemment inscrit au titre des Monuments historiques

Par ailleurs, dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti, les élus ont identifié les bâtiments anciens de qualité dont ils souhaitent permettre le changement de destination, dans le respect de l'activité agricole.

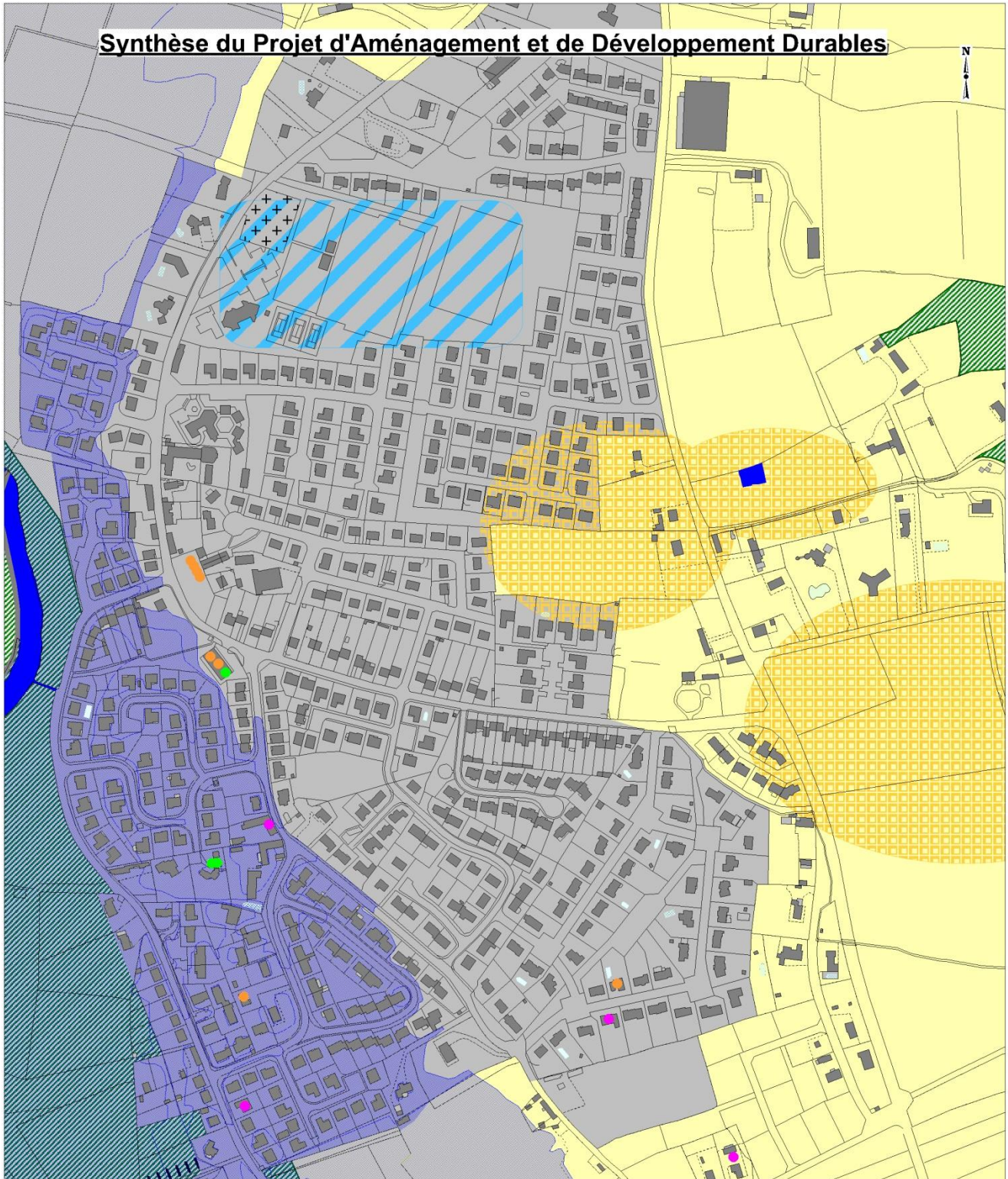
Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités

Les élus ont pris en compte depuis longtemps les risques naturels présents sur leur territoire avec l'inconstructibilité d'une partie du bourg (le long de la Sarthe). Les élus appliquent les règles limitatives strictes du PPRI.








Les élus ont fait le choix de ne pas développer l'habitat sur les secteurs soumis à des nuisances importantes (nuisances sonores : RD 313 et RD 300) et souhaitent limiter les conflits d'usage (nuisances olfactives, sonores...) en interdisant les zones d'habitat diffus en milieu rural.

Enfin, les élus continuent d'informer la population sur les risques.






Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

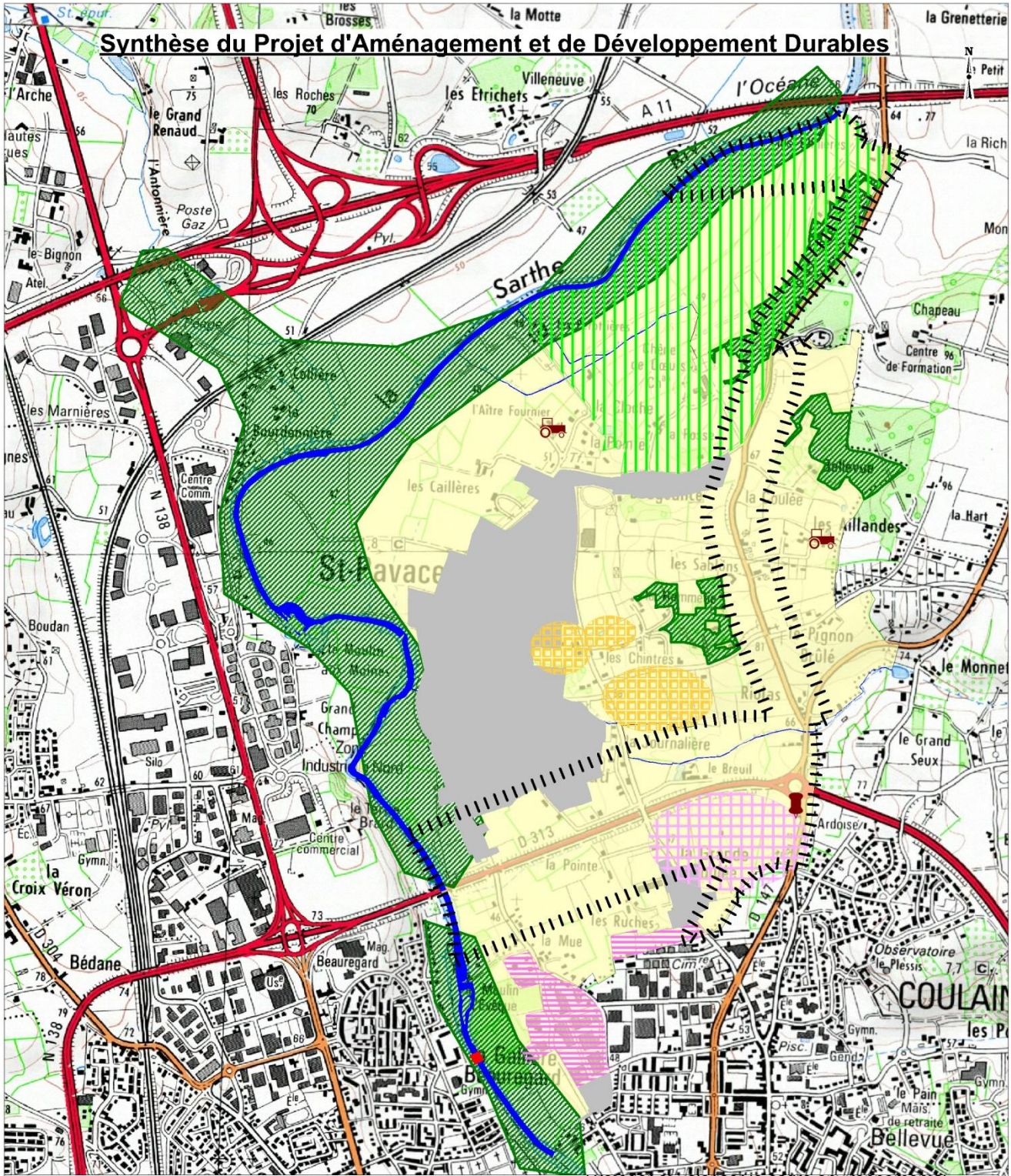


Développer l'attractivité de la commune







-  Espace agricole
-  Enveloppe du bourg où il faut conforter l'offre commerciale de proximité et maintenir les équipements publics
-  Futures zones à urbaniser
-  Maintien des équipements publics et sportifs
-  Commerces - services
-  Artisans
-  Professions médicales et paramédicales

Protéger et valoriser le cadre environnemental

-  Préserver la vallée de la Sarthe et les espaces boisés
-  Site classé : château de Chêne de Coeur
-  Préserver les continuités hydrologiques, notamment liées à la rivière La Sarthe
-  Zones du PPRI
-  Nuisances sonores liées aux RD et autoroute



Maitriser la croissance démographique et améliorer le cadre de vie

-  Création d'une passerelle reliant le Boulevard Nature
-  Conforter le tissu économique existant
-  Enveloppe du bourg où il faut conforter l'offre commerciale de proximité et maintenir les équipements publics
-  Zones potentielles pour le développement de Saint Pavace
-  Zone du Breuil : trouver 13 hectares
-  Nuisances sonores liées aux RD et autoroute

Protéger et valoriser le cadre environnemental

-  Préserver la vallée de la Sarthe et les espaces boisés
-  Site classé : château de Chêne de Coeur
-  Préserver les continuités hydrologiques, notamment liées à la rivière La Sarthe
Préserver les sièges d'exploitation et faciliter leurs déplacements
-  Production agricole
-  Préserver les terres agricoles