
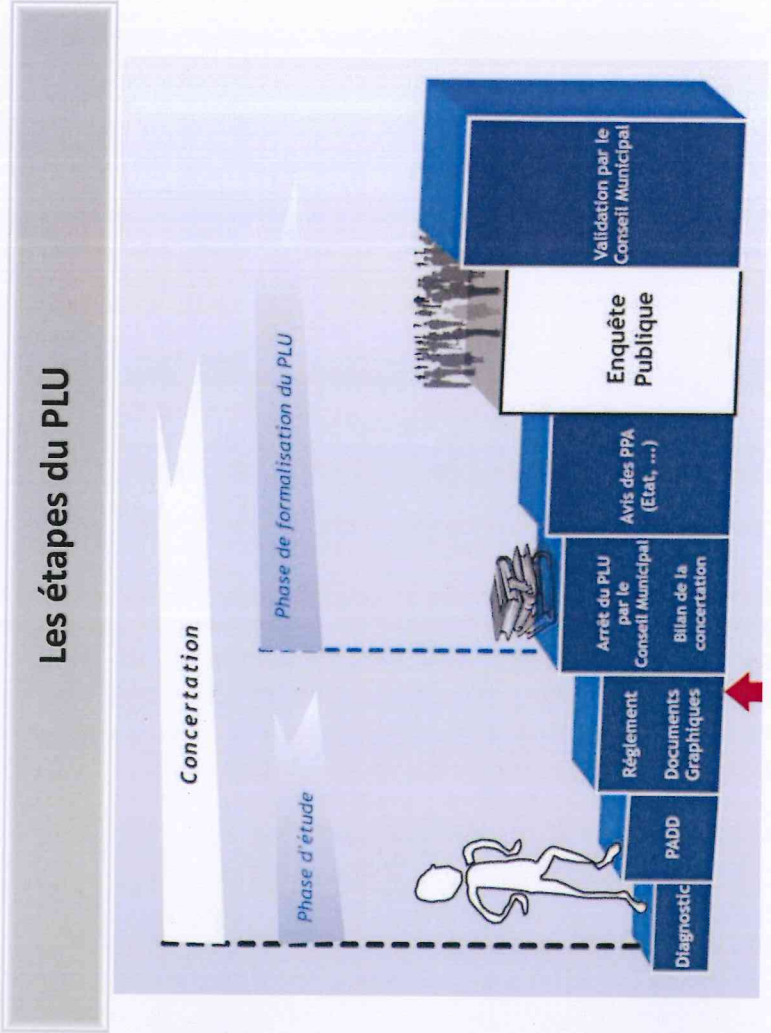


# Saint Pavace

Révision du PLU  
2ème réunion de concertation du 27 juin 2010





# SOMMAIRE

- I. Bilan de la concertation
- II. Rappel des enjeux du diagnostic
- III. Le PADD
- IV. Le plan de zonage et le règlement
- V. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- VI. Les Servitudes d'Utilité Publique
- VII. Les annexes

## I. Bilan de la concertation à l'échelle du PLU de Saint Pavace

✓ Délibération du Conseil Municipal : mise en révision du PLU	23 juin 2015
✓ Modalités de la concertation	
✓ Réunions publiques, site internet de la commune, registre en Mairie mis à la disposition du public	
✓ Phase 1 : DIAGNOSTIC	
✓ Réunion Personnes Publiques Associées (PPA)	
✓ Phase 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
✓ Débat sur les grandes orientations du PADD	Délibération du 19 janvier 2016
✓ Réunion de concertation avec la population (150 personnes)	22 février 2016
✓ Phase 3 : PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	
✓ Réunions de travail pour le projet, zonage, règlement (DDT, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Pays du Mans...)	
✓ Réunion Personnes Publiques Associées (PPA)	2 juin 2016
✓ Réunion Publique de concertation avec la population	27 juin 2016
✓ Phase 4 : ARRET DU PROJET DE PLU	Début juillet 2016





## II. Rappel des enjeux du diagnostic

Localisation, Environnement, Organisation urbaine, diagnostic socio-démographique



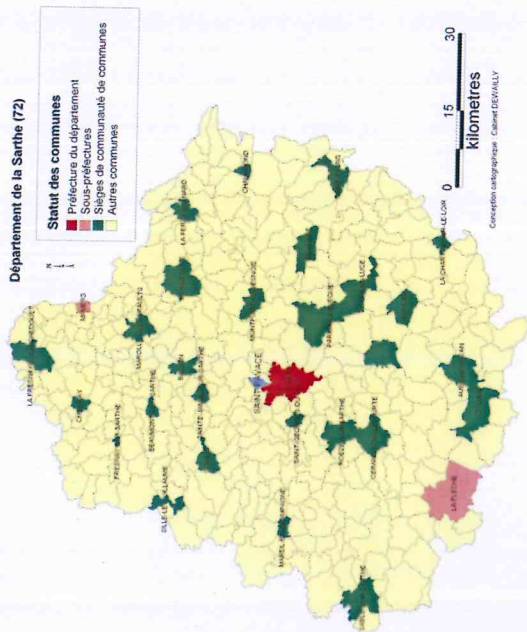
## 1. Localisation à l'échelle du département

- ✓ Nombre d'habitants en 2015 : 1 991
- ✓ Nombre de logements en 2015 : ...

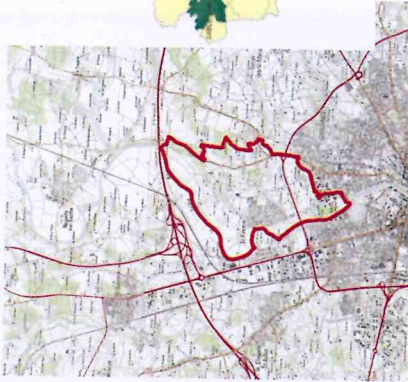
- ✓ Superficie de la commune : 516 hectares
- ✓ A 3 km du Mans

Les communes limitrophes

- ✓ N : Saint Saturnin
- ✓ N.E : Neuville sur Sarthe
- ✓ E : Coulaines
- ✓ S.O : Le Mans
- ✓ O : La Chapelle Saint Aubin

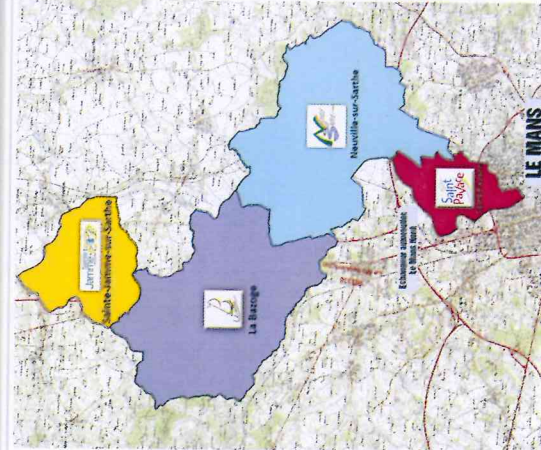


Localisation de Saint Pavace



## 1. Localisation

à l'échelle de la communauté de communes et du Pays

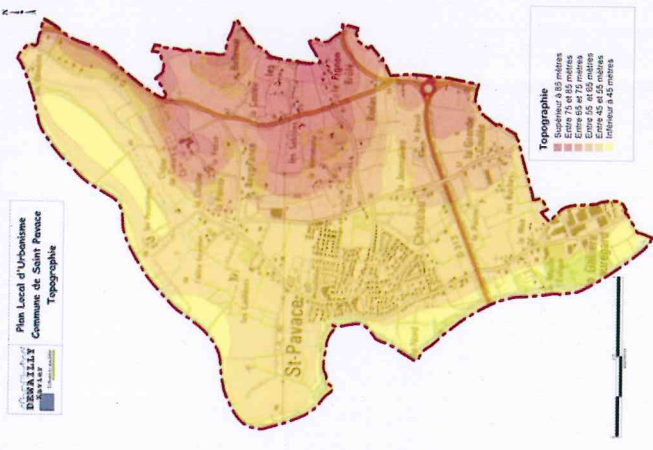


- ✓ Pays du Mans
- ✓ Canton de Bonnétable (ayant regroupé au moins en partie les anciens cantons du Mans Nord campagne et du Mans Ouest et les cantons de Ballon et de Bonnétable)
- ✓ Communauté de communes des Rives de Sarthe



## 2. Le relief – la géologie

- ✓ Le territoire communal occupe en partie la vallée de la Sarthe et le plateau de Sargé.
- ✓ Relief peu accentué, doucement vallonné
- ✓ Les altitudes augmentent globalement de l'Ouest vers l'Est parallèlement au cours de la rivière Sarthe.
- ✓ Altitude minimale inférieure à 45 mètres le long des bords de Sarthe
- ✓ Altitude maximum : le pignon brûlé (N.E)



Dia nostic environne ental





### 3. L'hydrographie



- ✓ Rivière la Sarthe
- ✓ Ruisseau du Monnet

#### SAGE SARTHE AMONT

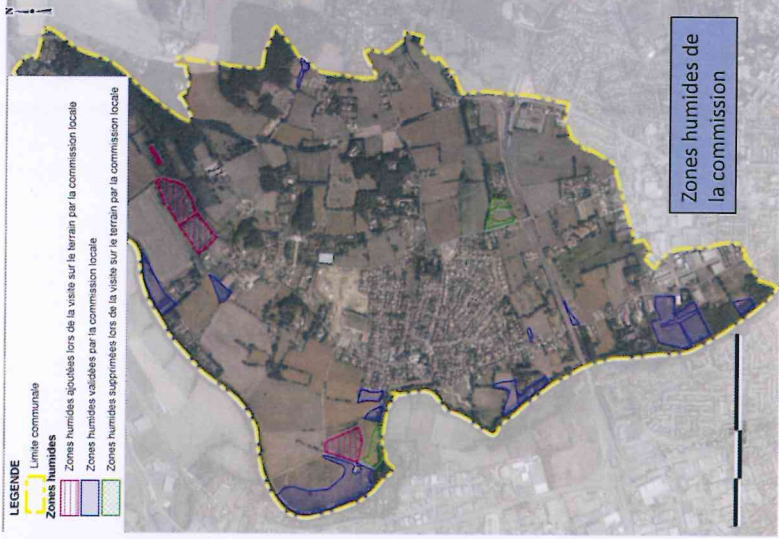


Le long des cours d'eau, les exploitants agricoles doivent laisser une bande enherbée de 5 mètres de large dans laquelle ils ne peuvent pas utiliser de produits phytosanitaires.

### 4. Les zones humides



Zone humide identifiée par un bureau d'études hydratop



Zones humides de la commission

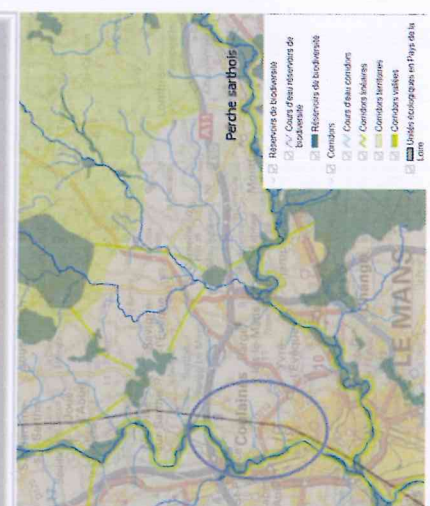
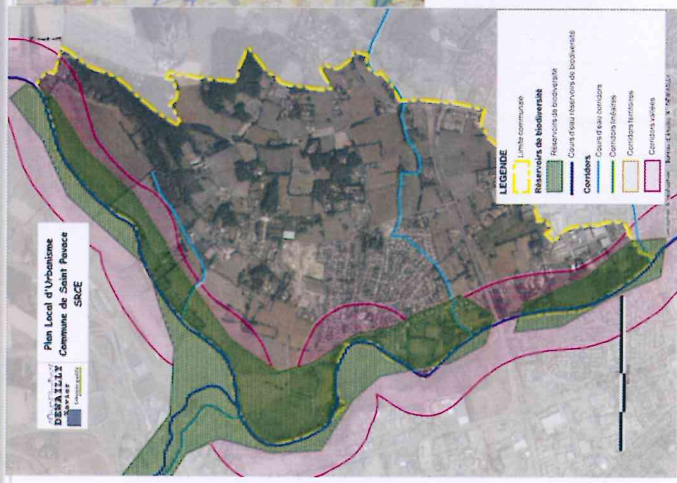
## 5. Les bois et les haies



- ✓ La commune est peu boisée: il y avait dans le PLU 57,9 hectares d'espaces boisés classés, soit environ 4 % du territoire
- ✓ Autorisation préfectorale obligatoire avant tout défrichement dans un massif forestier dont la surface totale est supérieure à 4 ha. (Arrêté préfectoral de 2005)

- Les bois et les haies sont des éléments importants dans le paysage qu'il faudra protéger.
- Plusieurs outils dans le PLU: Espaces Boisés Classés (EBC) ou obligation de déclaration préalable avant abattage
- Une Commission locale composée d'élus et d'agriculteurs a classé les haies après visite sur le terrain en 3 catégories:
  - Haies très intéressantes: refus sauf: en rouge
  - Haies intéressantes: accord si plantation compensatoire: en vert
  - Les autres haies: pas de déclaration: non repérées sur les plans

## 6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

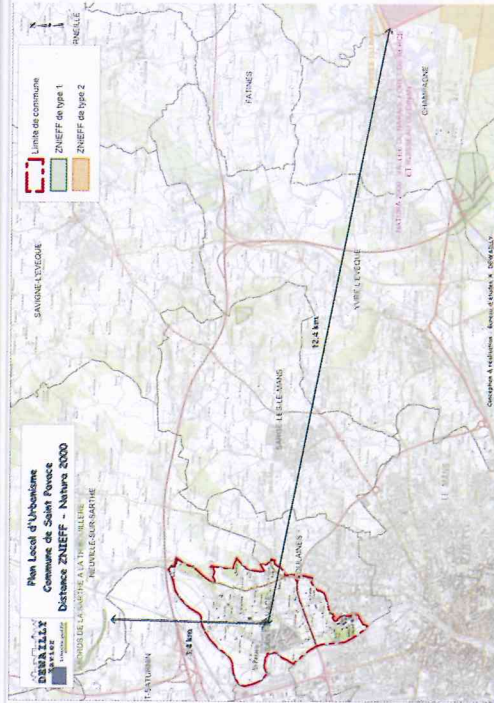


La Vallée de la Sarthe est considérée comme un réservoir de biodiversité et un corridor vallée et les cours d'eau sont à protéger.





## 7. Natura 2000 et ZNIEFF



- ✓ On ne recense aucun site Natura 2000 sur le territoire
- ✓ Le site Natura 2000 (Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan) le plus proche se situe à 12,4 km du bourg de Saint Pavace.
- ✓ Le futur PLU n'aura pas d'incidences directes ou indirectes sur le réseau NATURA 2000.

- ✓ Pas de ZNIEFF sur le territoire.
- ✓ Une ZNIEFF de type 1 sur Neuville sur Sarthe à 3,4 km du bourg de Saint Pavace.

L'Autorité environnementale a émis un avis en date du 29 avril 2016 pour indiquer que le PLU de Saint Pavace n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

## 8. La liste des risques

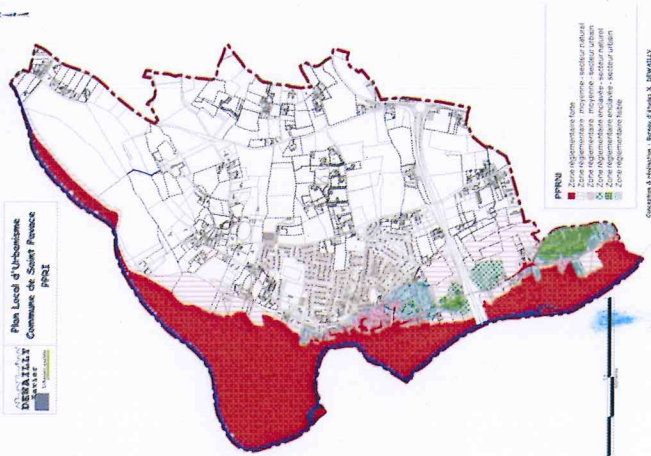
Inondation	Argiles	Feux de forêt	Tempête	Sismicité	Minier	Industriel	Rupture de barrage	Transport de marchandises	Dangereuses nucléaires

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Sarthe

## 9. Le risque inondation

- ✓ PPRNI concernant la rivière « La Sarthe » sur la commune de Saint Pavace approuvé par l'arrêté n°04-3190 du 08/07/2004

- ✓ Le PPRNI va être revu à la marge.



Dia nostic : les risques

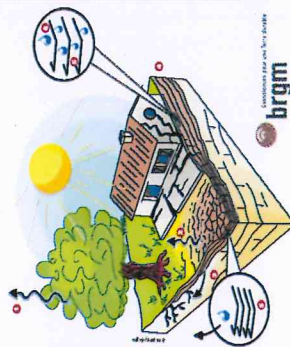
## 10. Les autres risques naturels

- ✓ Risque sismique : zone sismique aléa faible
- ✓ Risques liés aux événements climatiques exceptionnels

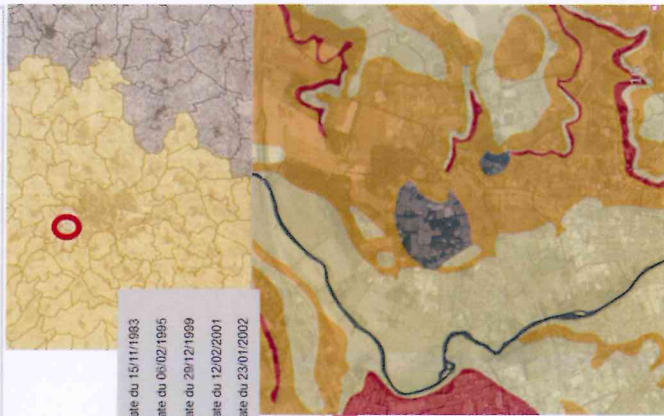
Inondations et coulées de boue  
 Inondations et coulées de boue  
 Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain  
 Inondations et coulées de boue  
 Inondations et coulées de boue

Arrêté en date du 15/11/1983  
 Arrêté en date du 06/02/1995  
 Arrêté en date du 20/12/1999  
 Arrêté en date du 12/02/2001  
 Arrêté en date du 23/01/2002

- ✓ Risque retrait – gonflement des argiles : aléa faible



**Le bourg est en zone d'aléa faible**





## 11. Les risques humains et les nuisances








- ✓ 11 sites Basias susceptibles d'être pollués
- ✓ Risque de transport de matières dangereuses sur la RD 313
- ✓ La commune est concernée:
  - par les débords de la zone de 300 mètres de part et d'autre de l'A11
  - par une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RD 313 (Rocade Nord)
  - par une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 47.

Dia nostic : les risques

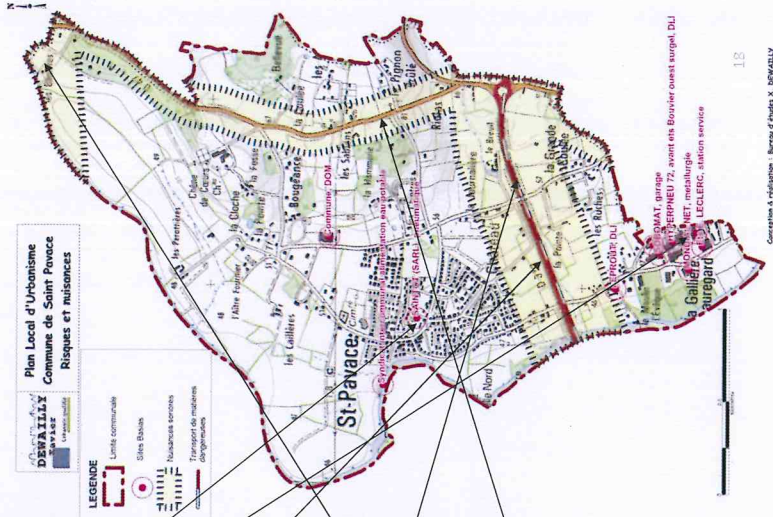
## 10. Les autres risques naturels

- ✓ Remontées de nappes
  - Le BRGM a réalisé une carte des risques de remontées de nappes à partir des cartes géologiques et de la connaissances des nappes phréatiques.
  - Cette carte permet d'informer du risque et est importante pour les zones d'habitats futurs pour limiter les risques d'inondation par remontée de nappe.
  - La partie Ouest actuellement urbanisée est concernée par la sensibilité sub-affleurante des nappes.

### Légende socle

	Nappe sub-affleurante
	Sensibilité très forte
	Sensibilité forte
	Sensibilité moyenne
	Sensibilité faible
	Sensibilité très faible
	Non réalisé

Dia nostic : les risques

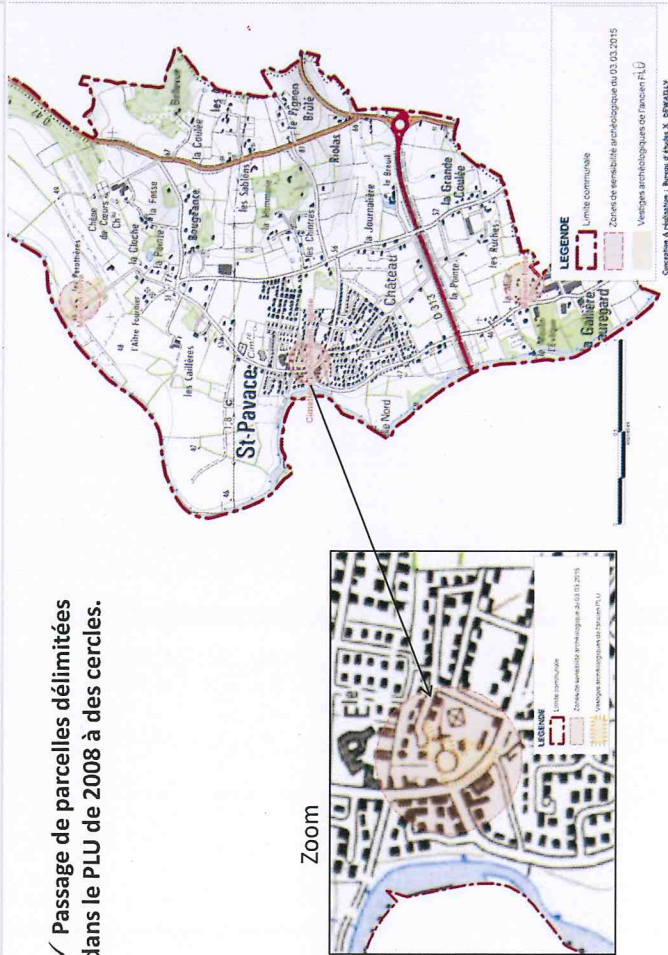


## 12. Les secteurs de vestiges archéologiques

- ✓ Passage de parcelles délimitées dans le PLU de 2008 à des cercles.

Dia nostic

Zoom



## 13. Le patrimoine bâti de qualité

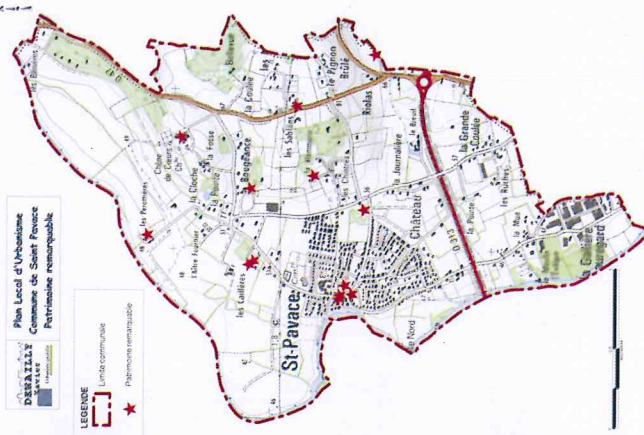
Certaines constructions jugées intéressantes du point de vue architectural ont été soumises par les élus à un permis de démolir:



Les élus ont dressé la liste des immeubles de caractère qui auront un règlement écrit spécifique et qui seront soumis au permis de démolir



## 13. Le patrimoine bâti de qualité



Dia nostic

## 14. Les exploitations agricoles

✓ De manière générale, à l'échelle du département comme de la France, on constate une diminution du nombre d'exploitants agricoles.

- ✓ Recensement 2000 : 10 exploitations
- ✓ Recensement 2010 : 6 exploitations

✓ Une répartition des exploitants plus faible (contraintes de la commune : rivière, rocade...) que dans les communes voisines (Neuville, La Chapelle...)

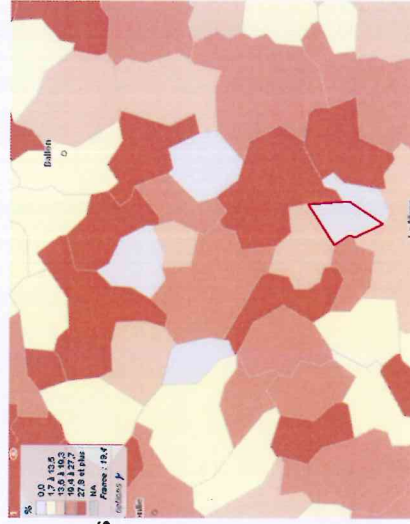
✓ Les exploitants de St Pavace sont âgés comparés aux communes voisines. Une augmentation de l'âge qui pose la question du renouvellement.

- ✓ Une SAU moyenne de 25,1 ha en 2010
- ✓ Une diminution des terres labourables entre 2000 et 2010

Source : recensement agricole réalisé en 2000 et 2010 par le ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

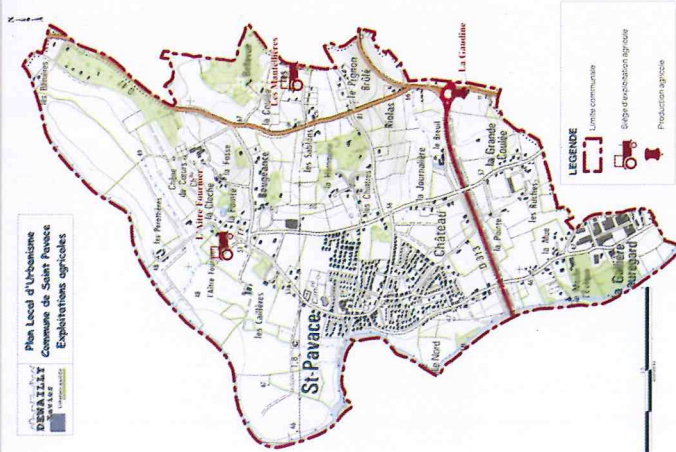
recensement agricole 2010

Part des exploitants de moins de 40 ans en 2010

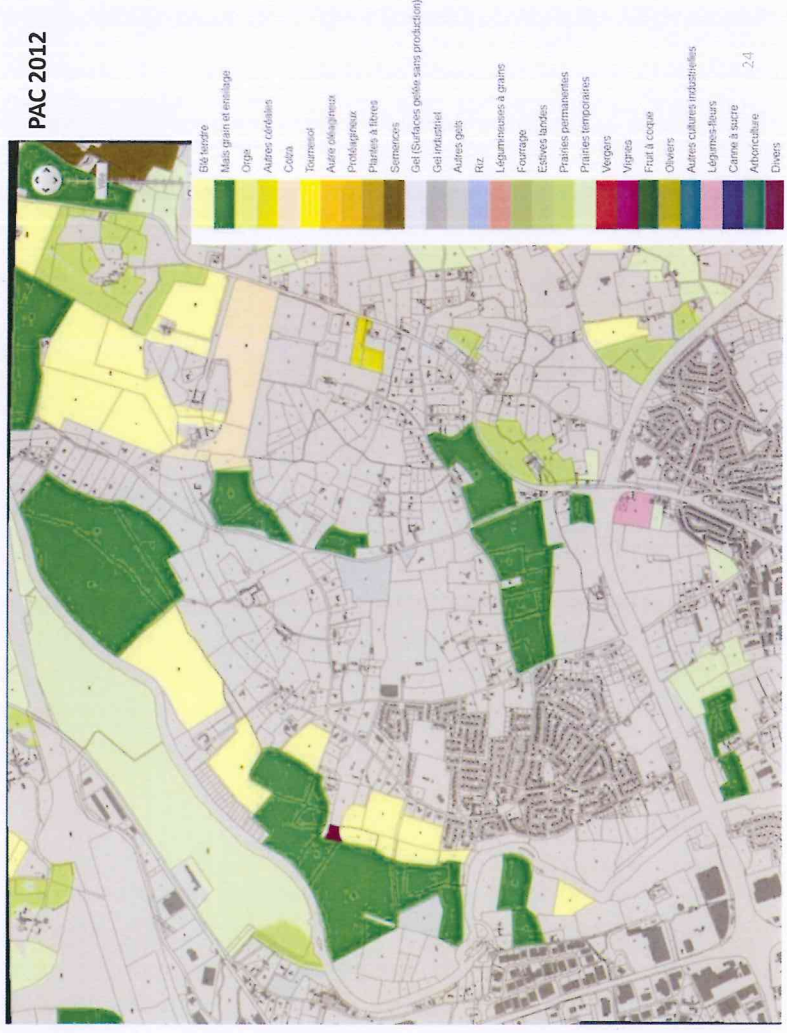


## 15. Les exploitations agricoles

Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Saint-Pavace  
Exploitations agricoles



Conception & réalisation : Bureau d'Aménagement URBANISME



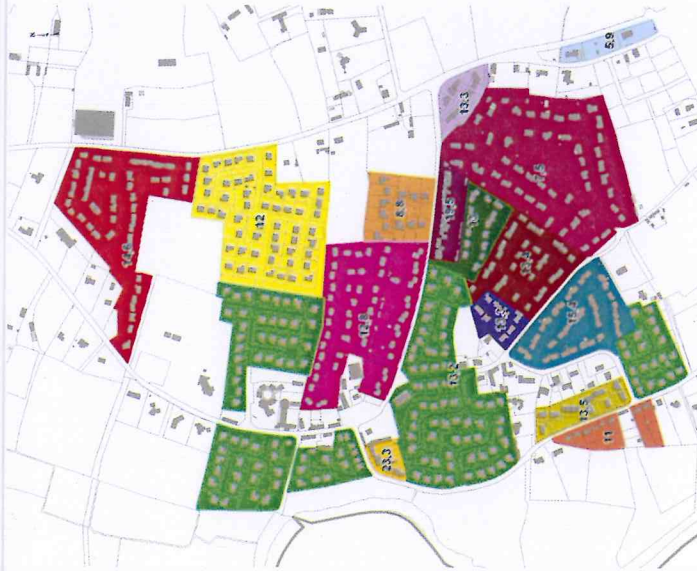
- ✓ Il y avait 4 exploitations agricoles dans le PLU de 2008
- ✓ Deux exploitations agricoles existent encore aujourd'hui et un site de production agricole est encore présent pour l'instant à la Gaudine.





## 18. Exemple des densités des différentes opérations

- ✓ Plus de la moitié des lotissements (10) ont une densité située entre 10 et 15 logements / ha avec une moyenne de 13 logements / ha.



Dia nostic : la conso ation

## 19. Diagnostic socio-économique

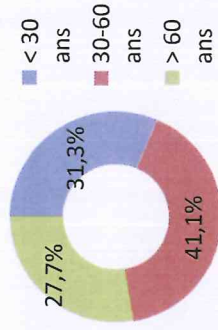


Population jeune mais un indice de jeunesse en forte chute depuis 1982



Une taille moyenne des ménages en baisse régulière

Ages



2,57 personnes par logement en 2012

Parmi les ménages familiaux, 45% sont des couples sans enfants



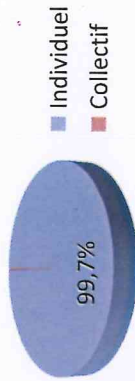
## 20. Diagnostic socio-économique



### Logement



1982 → 2012  
Multiplication par 1,5  
du nombre de logements



Prédominance  
de l'habitat  
individuel



784  
Logements en 2013  
(filocom)

Densité moyenne sur  
l'espace urbain : 11,5  
logements/ha

Un parc locatif social  
modeste : 14 logements

Un rythme moyen de  
construction de 8,2  
logements/an

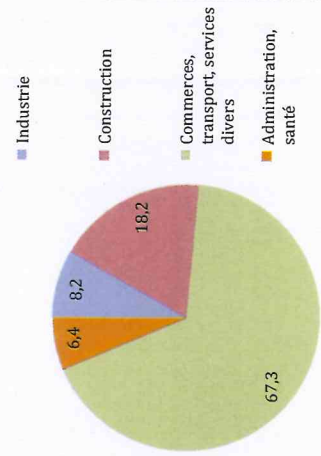
## 21. Diagnostic socio-économique



597 emplois en 2012  
(artisans, commerçants et  
industries) contre 530 en 2007.

Zone du Breuil : identifiée comme  
pôle commercial relais de  
l'agglomération dans le SCOT

### Secteurs d'activités des entreprises

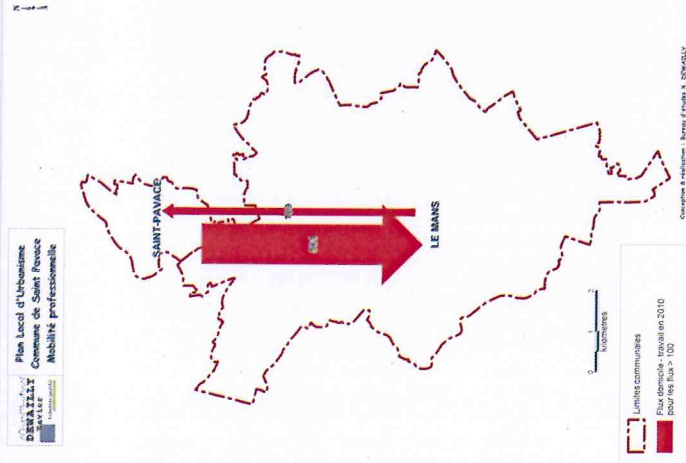


Un indicateur de concentration d'emploi élevé  
en 2012, soit 72,9 contre 64 en 2007

12,5% des actifs résidant à Saint Pavace  
travaillent dans la commune (10,2% en  
2007) donc 87,5% travaillent hors  
commune.

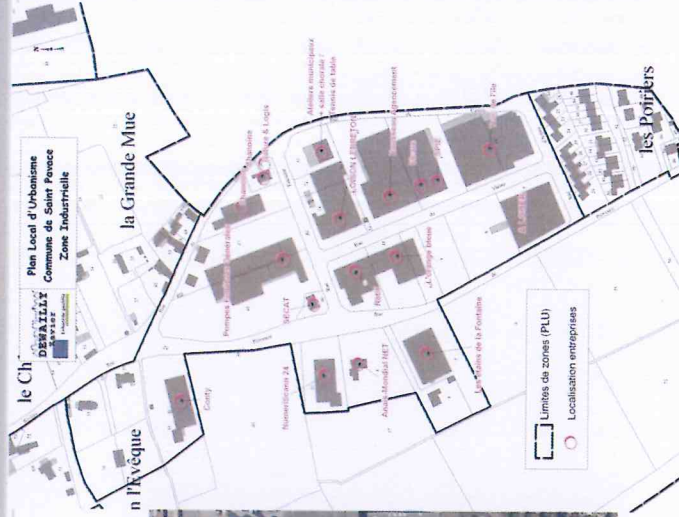
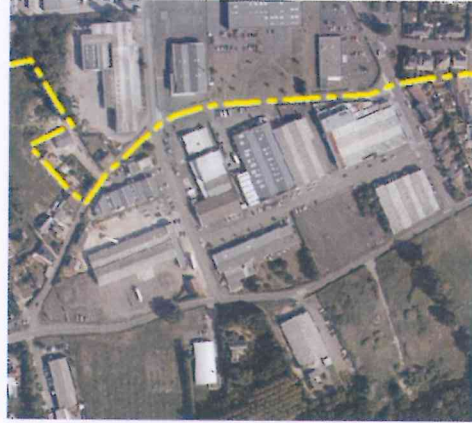
## 22. Travail et déplacements

- ✓ Des flux sortants quasi exclusivement tournés vers le Mans.
- ✓ Une distance domicile / travail basse.
- ✓ Plus d'une centaine de personnes du Mans vont travailler à Saint Pavace. (2010).
- ✓ Une concentration des flux sortants qui invite à s'interroger sur de possibles alternatives à la voiture.



## 23. Economie

- ✓ 2 zones :
- ✓ Zone industrielle de l'Épine







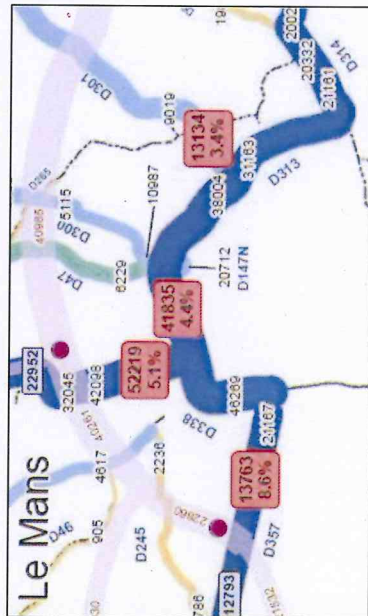




## 24. Déplacements et mobilité : le trafic moyen journalier

- ✓ Des infrastructures fréquentées :
- ✓ La Rocade : 41 835 véhicules par jour en 2013 don't 4,4% de PL.
- ✓ La RD 300 : 5115 véhicules par jour en 2013
- ✓ RD 47 : 6229 véhicules par jour en 2013

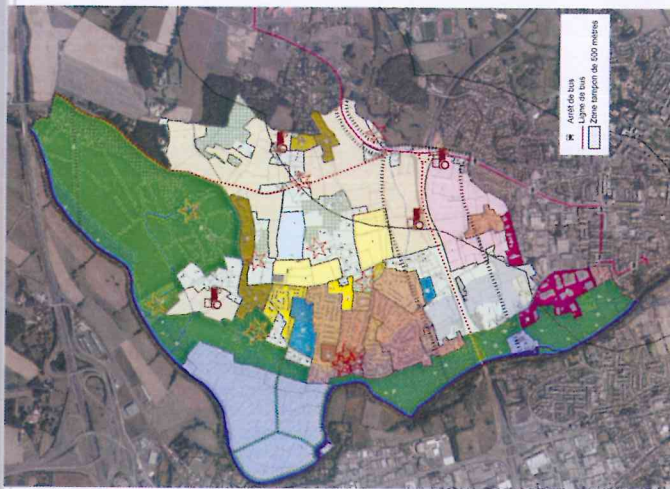
- ✓ Des axes de circulation privilégiés bien identifiés (RD 313, 300, 47) = bonne hiérarchisation du réseau routier.



Dia nostic

## 24. Déplacements et mobilité : les transports en commun

- ✓ Une ligne de bus du Mans Métropole qui dessert le centre péninsulaire et donc la partie Sud de la commune ainsi que les zones d'activités.

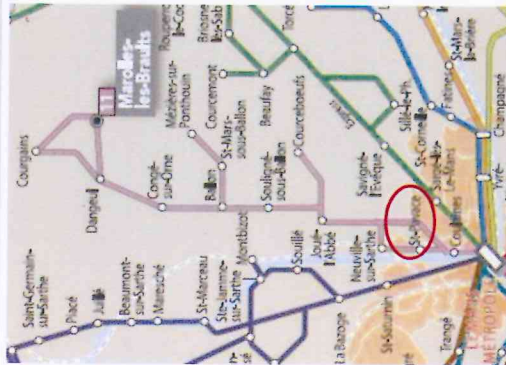


Dia nostic

## 24. Déplacements et mobilité : les transports en commun

- ✓ Un service de transports en commun limité :
  - Une faible fréquence de passage (environ 3 départs en semaine le matin vers le Mans et 4 le soir pour revenir)
  - Une offre difficilement lisible car changeante selon les jours, les périodes...
  - Une offre dédiée principalement aux scolaires (même si certains trajets ou horaires peuvent convenir à des actifs)
  - Une accessibilité limitée = peu d'arrêts ou pas toujours utilisés
  - Un temps de transport pour tout aussi attractif que la voiture.

2 points d'arrêts de bus sur Saint Pavace :  
- Les Blinières  
- Mairie



Temps de transport		
Voiture (sans circulation)	Vélo	TC (le plus court) (arrêt les jacobins)
10 min	17 min	10 min

Dia nostic

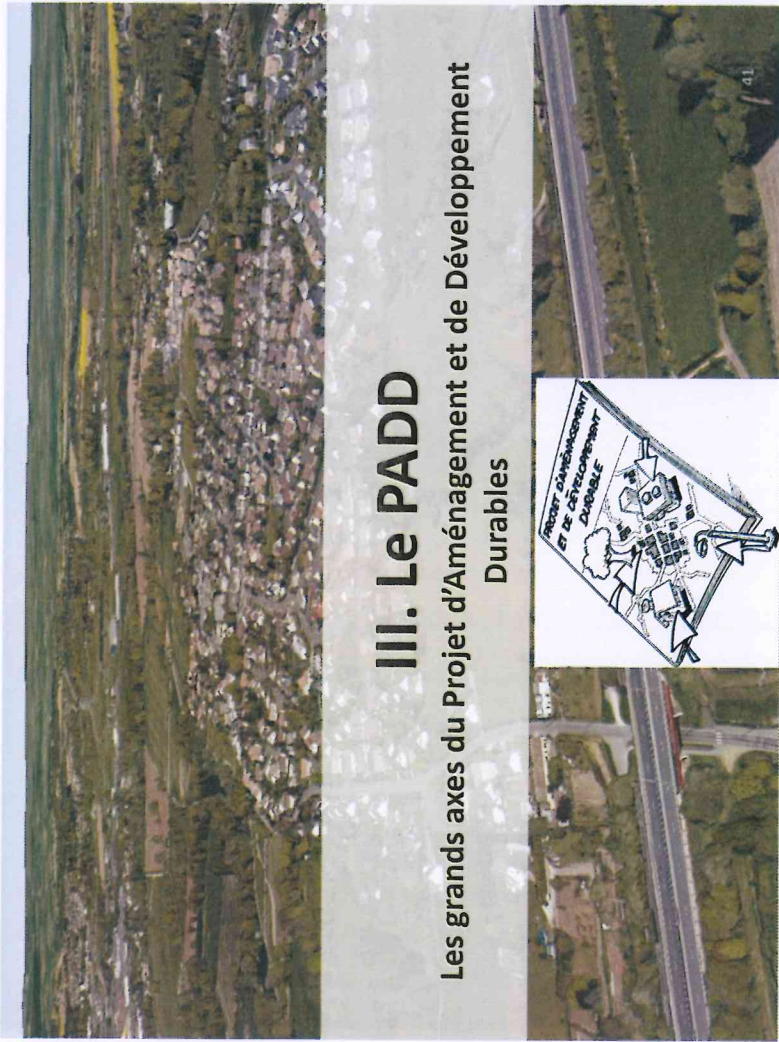
## 25. Déplacements et mobilité : les modes doux

- ✓ 3 parcours de randonnées balisés :
  - ✓ Un circuit rose de 3,5 km 100% route
  - ✓ Un circuit bleu de 5,7 km 50% chemins
  - ✓ Un circuit jaune de 3,9 km 50% chemins



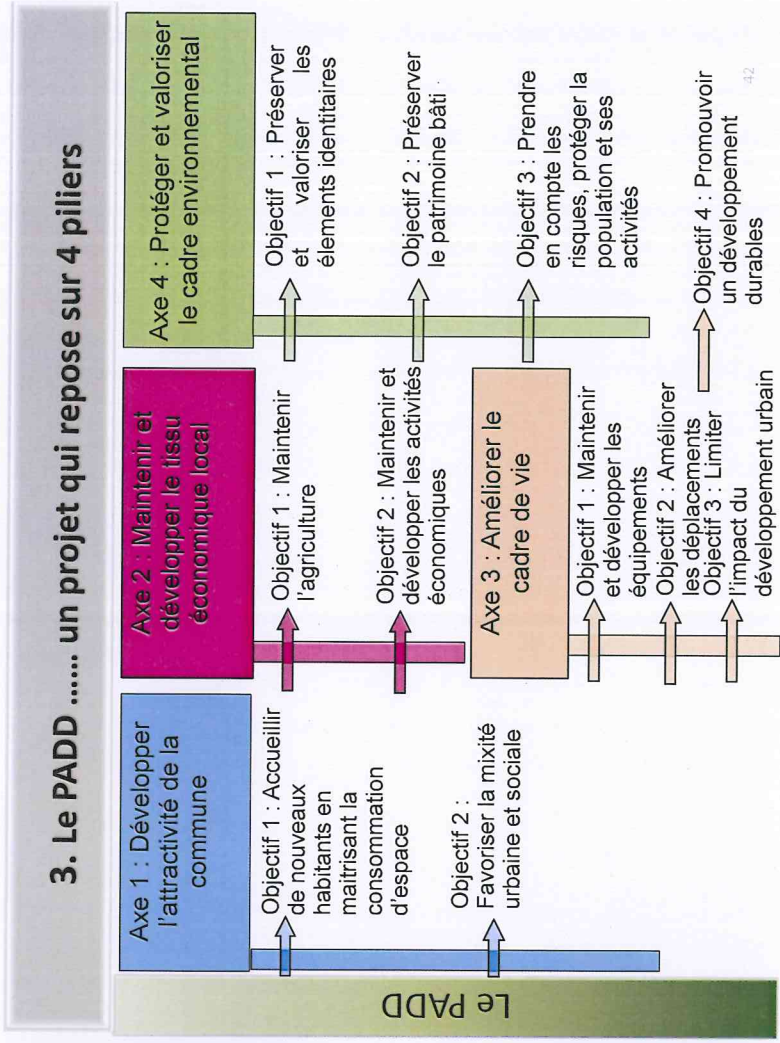
Dia nostic





### III. Le PADD

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## Respecter le SCoT

### ✓ Axe 4 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET EQUILIBRE

Saint Pavace est considéré comme un pôle de proximité.

PRESCRIPTION : Pôle de proximité :

- Diversifier les types de logements : minimum 20% de logements économiques en espace (parcelle ≤ 400 m<sup>2</sup>) sur la période 2013 / 2030, soit 36 logements pour St Pavace sur la période 2013-2030
- Produire des logements aidés : de 0 à 10% de logements aidés (détail par commune)
  - 10 % pour St Pavace, soit 18 logements aidés sur la période 2013 / 2030
  - 12 logements / hectare

⚠ L'Etat, la Chambre d'agriculture et la CDPENAF demandent au moins 15 logements / ha

Saint Pavace	Rythme de construction pour la période 2013-2030 (Durée de vie du SCoT)	Potentiel maximum de surface à urbaniser destiné à un développement mixte regroupant habitat, commerces de proximité, équipements, services et développement économique d'intérêt local sur la période 2013 / 2030
	180 logements en 18 ans Soit 10 logements / an	15 hectares

## Respecter le SCoT

### Chiffres pour la durée de vie du PLU de Saint Pavace

Saint Pavace	Rythme de construction pour la période 2013-2027 (Durée de vie du PLU)	Habitat économique en espace parcelles de - de 400 m <sup>2</sup> )	Logements aidés	Terrain disponible d'ici à 2027 (15 ans)	Densité minimale
	150 logts en 15 ans (10 logts / an)	30 logements	15 logements aidés	12,5 hectares soit 0,83 hectare par an	15 logements : hectare

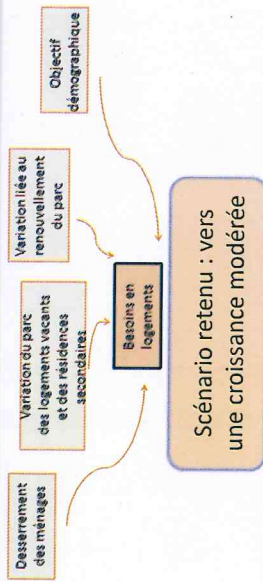
### ✓ Pour les activités, le SCOT définit :

- un potentiel foncier pour chaque secteur économique d'intérêt majeur identifié: **20 ha pour la zone du Chêne Rond – La Croix des Landes à La Bazoge**, à proximité de l'échangeur A 11 et de la RD 338, pour la CDC des Rives de Sarthe,
- un potentiel non localisé de **21 ha de secteurs économiques d'équilibre** pour la CDC des Rives de Sarthe: **13 hectares au Bois du Breuil pour Saint Pavace.**

**Le potentiel foncier dédié aux secteurs d'intérêt local** est intégré au potentiel de développement urbain mixte déterminé au niveau de chaque commune ou EPCI. **Les secteurs économiques d'intérêt local devront être justifiés par rapport au besoin local et à l'offre existante, être économiques en espace et ne pas avoir d'impact sur l'activité agricole et la trame verte et bleue.**



## 2. Les objectifs de développement



Total :  
154 logements  
en 15 ans :  
10 par an

Desserrement des ménages :  
 $(1.895 / 2,30) - (1.895 / 2,57) = 824 - 737 = 87$

## 2. Les objectifs de développement et besoins en terrain



154 logements

2 renouvellement (pas besoin de terrain)

8 logements autorisés en 2013 (6), 2014 (2) et 2015 (0)

= 144 logements en 12 ans ( 2016-2027 ), soit 12 logts / an en moyenne

Taux de vacance incompressible

Remplissage dents creuses : CU positifs accordés et toujours en cours de

validité: 5 + 2 + 1 + 1 = 9

2 dents creuses remises sur le marché

144 - 9 - 2 = 133 logements

## 2. Les objectifs de développement et besoins en terrain



### Besoins en terrain

Densité	Nbre logts	Surf nécessaire
15 logts / ha	133	8,87 ha

Grande dent creuse insérée dans le tissu bâti : 1,74 ha  
Reste 7,13 ha à trouver

► Les élus choisissent d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du PLU actuel qui est située au Sud de la rue du calvaire et à l'Est de la VC 2 afin de pouvoir améliorer l'accès au bourg. Cette zone a été étendue au Sud jusqu'à la zone humide. Elle a une superficie de 68 322 m<sup>2</sup>

Les ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat représentent donc 17 442 m<sup>2</sup> + 68 322 m<sup>2</sup>, soit 85 764 m<sup>2</sup>, c'est à dire 8,6 ha

- Les 8 logements autorisés de 2013 à 2015 inclus ont tous été construits dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT (bourg et hameau des Mantellières).

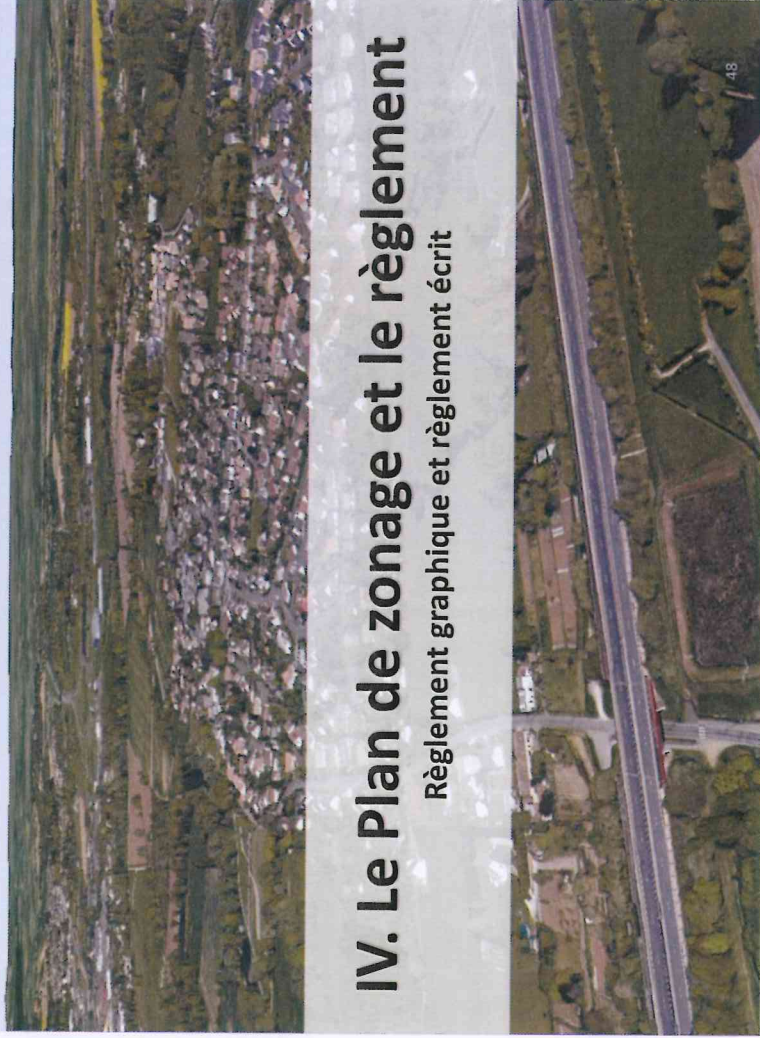
Il reste donc 12,5 hectares (15 ha pour 18 ans, soit 0,83 ha par an pendant les 15 ans 2013-2027) pour le développement mixte (habitat, équipements et activités). Cela permet d'affecter 12,5 - 8,6 = 3,9 ha aux activités et aux équipements en plus de la zone du Bois du Breuil de 13 ha.

13 ha + 3,9 ha = 16,9 ha

47

## IV. Le Plan de zonage et le règlement

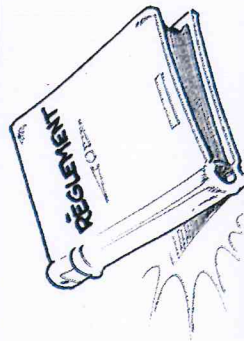
Règlement graphique et règlement écrit



48



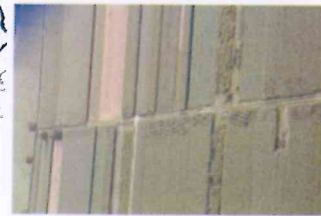
## Règlement graphique : les différentes zones



**U** : zones Urbaines



**AU** : zones A Urbaniser



**A** : zones Agricoles

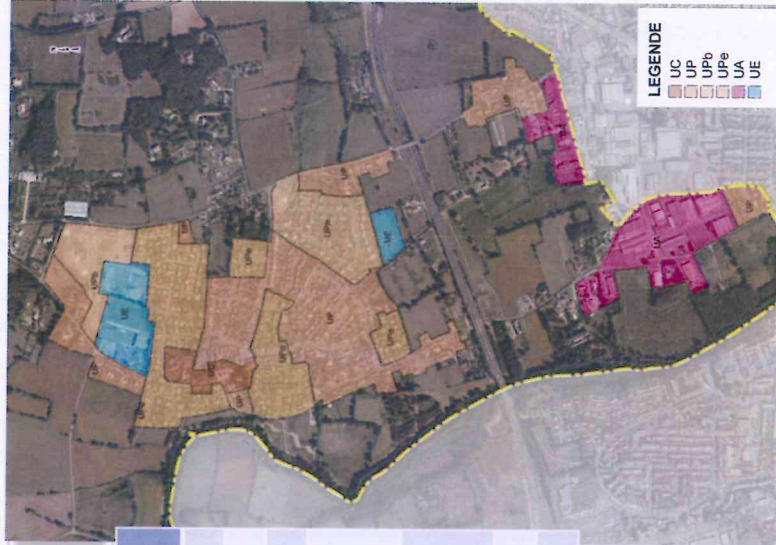


**N** : zones Naturelles  
Et forestières

## 1.1 Le plan de zonage : les zones Urbaines

Proposition de zonage de Saint Pavace  
(02/06/2016)

LIBELLE	Nombre	Surface (ha)
UC	1	2,6
UP	7	31,3
UPb Règles d'implantation spécifiques	2	11,5
UPe Règles d'implantation spécifiques	4	18,4
UA	2	12,9
UE	2	6,1



**LEGENDE**  
 UC  
 UP  
 UPb  
 UPe  
 UA  
 UE

## Les zones A Urbaniser

- Il pourrait y avoir des zones urbanisables immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble (1AUh) et des zones urbanisables à plus long terme, après modification ou révision du PLU (zones 2AUh).
- Sur Saint Pavace, il n'y a que des zones AUh, les élus régulant la production de logements par les OAP et des conventions avec les aménageurs.



Proposition de zonage de Saint Pavace (02/06/2016)			
LIBELLE	Nbre	Surface (ha)	Surface comprise dans l'enveloppe urbaine (ha)
AUh	2	8,6	0
2AUh	-	-	-

## Les zones A Urbaniser pour les activités: AUa



La commune n'ouvre donc que 17 ha de zone AUa en dehors de l'enveloppe urbaine.

Proposition de zonage de Saint Pavace (02/06/2016)

LIBELLE	Nombre	Surface (ha)	Surface comprise dans l'enveloppe urbaine (ha)
AUa	1	17,8	0,8





## Les zones Agricoles

✓ Il s'agit de secteurs équipés ou non à protéger pour leur richesse agronomique, biologique, économique. **Zone A = 109,2 ha:**

✓ Respect de l'application du principe de réciprocité (pas de constructions agricole à moins de 100 mètres des zones à urbaniser et pas de zones à urbaniser à moins de 100 mètres des sièges d'exploitation agricole) dans le zonage du PLU.

- ✓ Les constructions neuves y sont limitées :
  - Constructions nécessaires à l'activité agricole (habitat et exploitation)
  - Constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- + possibilité d'autoriser dans le règlement un changement de destination pour les agriculteurs : transformation d'un bâtiment existant en gîte à la ferme, ce qui permet la diversification de l'exploitation agricole et la valorisation du patrimoine existant.

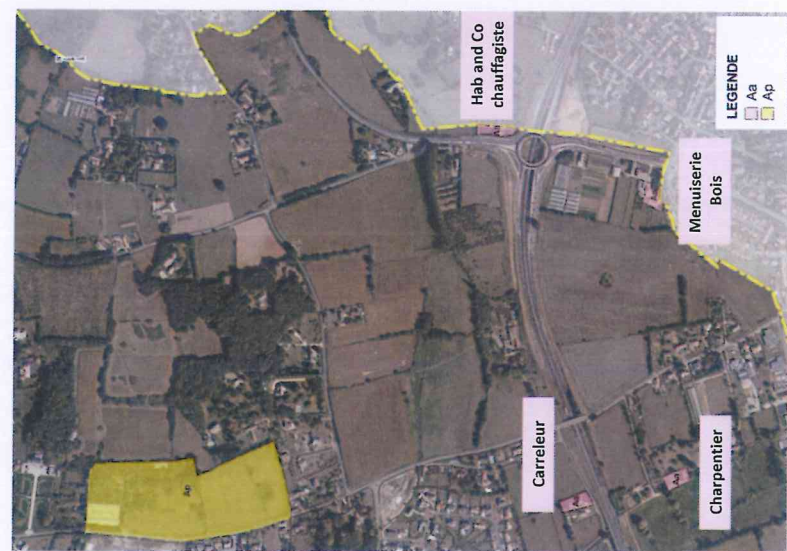
**Pour les constructions non liées à l'activité agricole :**  
 La zone A permet l'extension mesurée (maximum 30 %) des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes (Loi Macron)  
 Elle permet le changement de destination (transformation en habitation ou activités) de certains bâtiments dûment répertoriés.  
 Nécessité de permettre l'extension des activités en campagne en les repérant et en les délimitant dans des STECAL (Aa).



## Les zones Agricoles

✓ Les bâtiments autres que le logement (activité par exemple) ne pourront pas faire l'objet d'une extension: => il faut alors créer des STECAL spécifiques (secteurs Na ou Aa par exemple). **4 Secteurs Aa = 0,7 ha**

✓ Le secteur Ap a été mis pour protéger cette zone de constructions agricoles classées trop proches (respect de 100 mètres) et ainsi montrer la volonté des élus d'ouvrir cette zone à l'urbanisation lors de la prochaine révision du PLU.



## Les zones Naturelles

- ✓ Secteur équipé ou non, faisant partie de la trame verte et bleue, n'ayant pas une vocation purement agricole et dont la vocation naturelle est à maintenir
- ✓ Les constructions admises sont fonction de la protection recherchée.

✓ On pourrait distinguer plusieurs secteurs :

- **La zone Np** (Naturelle Protégée) est une zone non construite correspondant à l'existence d'un enjeu environnemental majeur (TVB, abords des cours d'eau, bois...); **aucune construction n'y est autorisée. Zone Np = 176 ha**
- **Les secteurs N** (Naturel) qui ne sont pas spécialement protégés et qui permettent une extension mesurée (maximum 30 %) des constructions existantes à usage d'habitation situées en zone Np. **Secteurs N = 58,8 ha**
- **Les secteurs NL** (Naturel Loisirs) peuvent accueillir des équipements légers de tourisme et de loisirs. **Secteurs NL = 2 ha**
- **Le secteur Nf** (Naturel pour la protection du captage d'eau potable). **Secteurs Nf = 51,2 ha**
- **Le secteur Nj** (Naturel où les abris de jardin sont autorisés). **Secteurs Nj = 1,7 ha**



## Les éléments graphiques du zonage

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**  
Attention : l'EBC n'empêche pas la gestion et l'exploitation du bois ; il empêche le changement de vocation à terme, c'est-à-dire le défrichement définitif.  
La loi LAAAf impose un choix entre : aucune mesure de protection / et défrichement interdit (plus d'intermédiaire possible...)



### Espaces Boisés Classés

- **Le bâti communal remarquable**



Localisation du patrimoine remarquable

- **Les emplacements réservés**



Emplacement réservé

- **Des trames informant sur la présence des risques naturels** (bien que le PLU n'ait pas pour devoir de traduire le risque en l'absence de zonage réglementaire – les Plans de Prévention des Risques s'imposent au PLU)









### Secteur inondable du PPRI



Zone humides validées par la commission locale



## Le plan de zonage : les éléments graphiques du zonage

- Les autres trames (vestiges, nuisances sonores)
  - "V" - Secteur susceptible d'abriter des vestiges archéologiques" 
  - "S" - Secteur soumis à des nuisances sonores 
- Les accès directs interdits et les chemins de randonnée
  - Accès direct interdit 
  - Chemin de randonnée à protéger 
- Les éléments paysagers intéressants
  - Haies très intéressantes dont l'arrachage est soumis à une déclaration préalable (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) 
  - Haies intéressantes dont l'arrachage est soumis à une déclaration préalable (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) 

- Les sièges d'exploitation agricole



Exploitation agricole

Les élus ont repéré sur les plans de zonage les bâtiments susceptibles de changer de destination



Localisation des bâtiments susceptibles de changer d'affectation

Bâtiment dont la transformation en habitation peut être autorisée

57

## Les bâtiments susceptibles de changer de destination

### ■ Les Ruches

Maison d'habitation



Dépendance susceptible de changer de destination

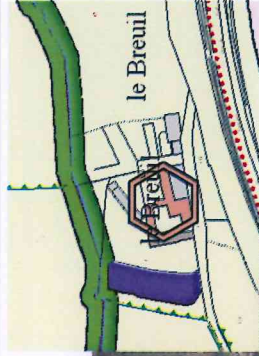
58

## Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Maison d'habitation



■ Le Breuil



Dépendance susceptible de changer de destination

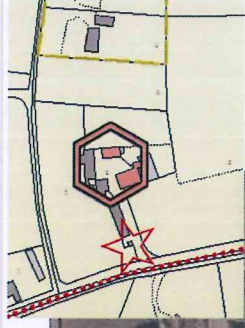


## Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Maison d'habitation



■ Les Grands Sablons

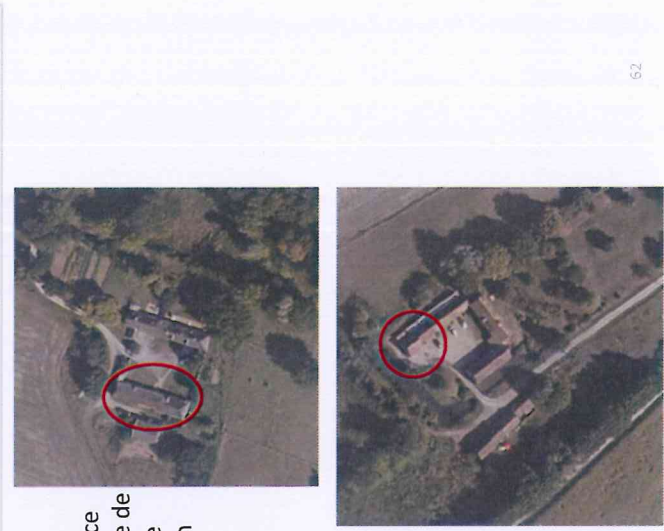


Dépendance susceptible de changer de destination



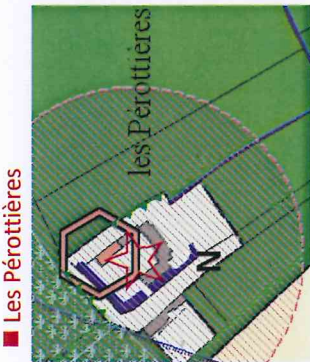
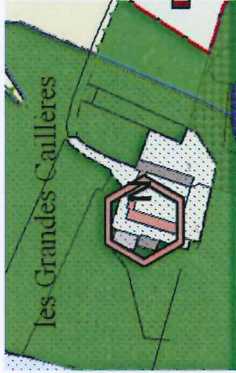


## Les bâtiments susceptibles de changer de destination



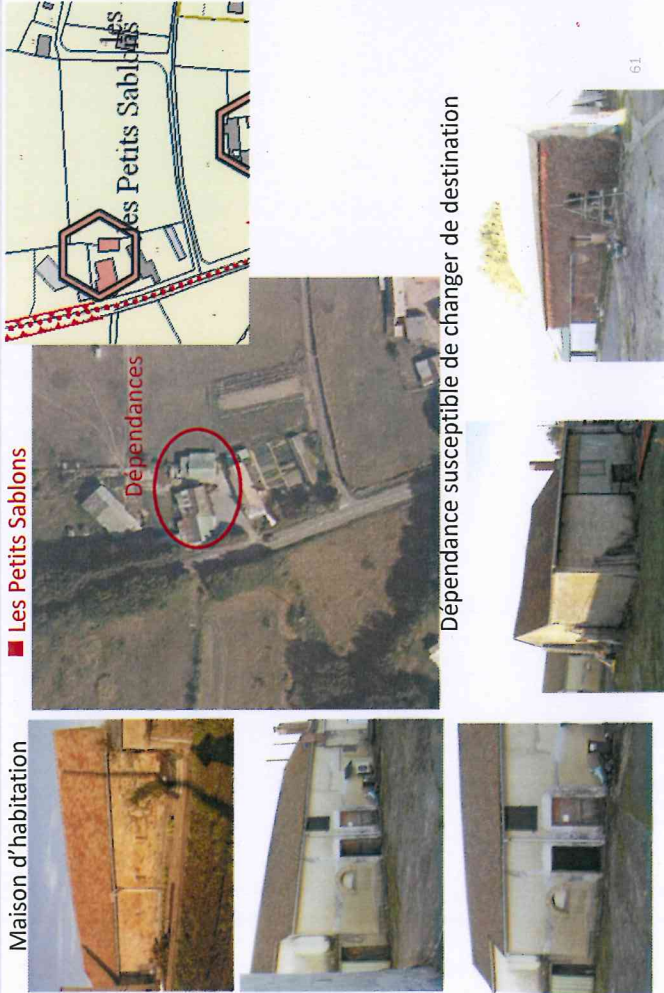
Dépendance susceptible de changer de destination

■ Les Grandes Caillères



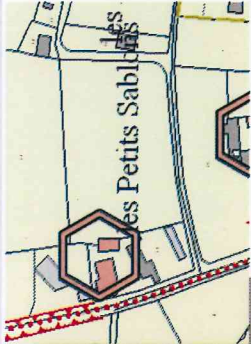
■ Les Pérottières

## Les bâtiments susceptibles de changer de destination

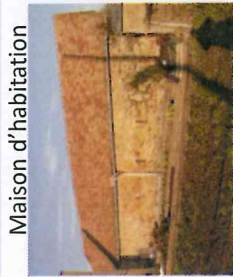


■ Les Petits Sablons

Dépendances



Dépendance susceptible de changer de destination

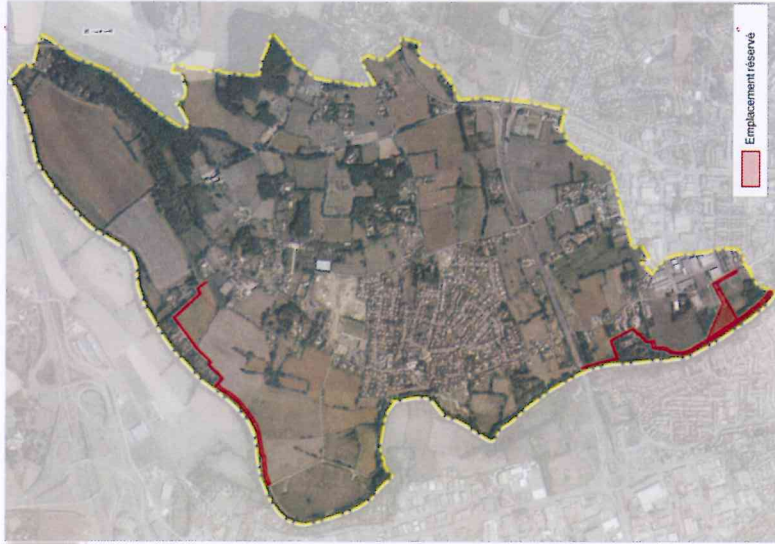


Maison d'habitation



## Les emplacements réservés

ER	Objet	Bénéficiaires
ER n°1	Création d'un cheminement piétonnier le long de la Sarthe reliant Coullaines au Sud de Saint Pavace.	Commune
ER n°2	Aménagement de la liaison piétons-cyclistes entre le Mans et Saint Pavace	Le Mans Métropole



## Les emplacements réservés

■ ER n° 3 inscrit suite à la randonnée du 30.01.2016.





## Le règlement écrit... nouvelle formule !

Le règlement écrit du PLU s'organise, par zone, en 3 grandes sections :

- Section 1 : Usage des sols et destination des constructions
- Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Section 3 : Equipements et réseaux

Dans le règlement écrit proposé, il n'y a aucun renvoi d'une zone à l'autre. Toutes les zones sont articulées selon le même principe.

Il a été élaboré avec le concours des PPA selon le nouveau code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour privilégier un urbanisme de projet. Il sera envoyé pour avis du service instructeur (Pays du Mans) avant l'arrêt du PLU.

La Commune de Saint Pavace devra délibérer pour choisir cette nouvelle version du Code de l'Urbanisme.

65



## III. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

66

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Généralités

- ① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
- ② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES
- ③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement
- ④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité
- ⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau
- ⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère
- ⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

### Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel



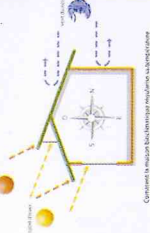
Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel



Tailles des parcelles élargies

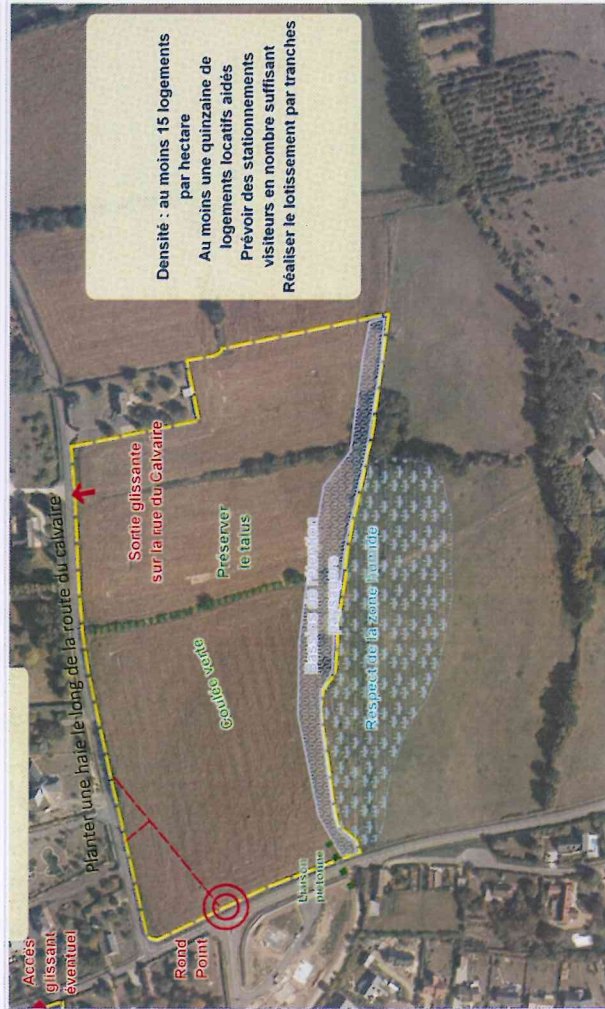


## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Par zone

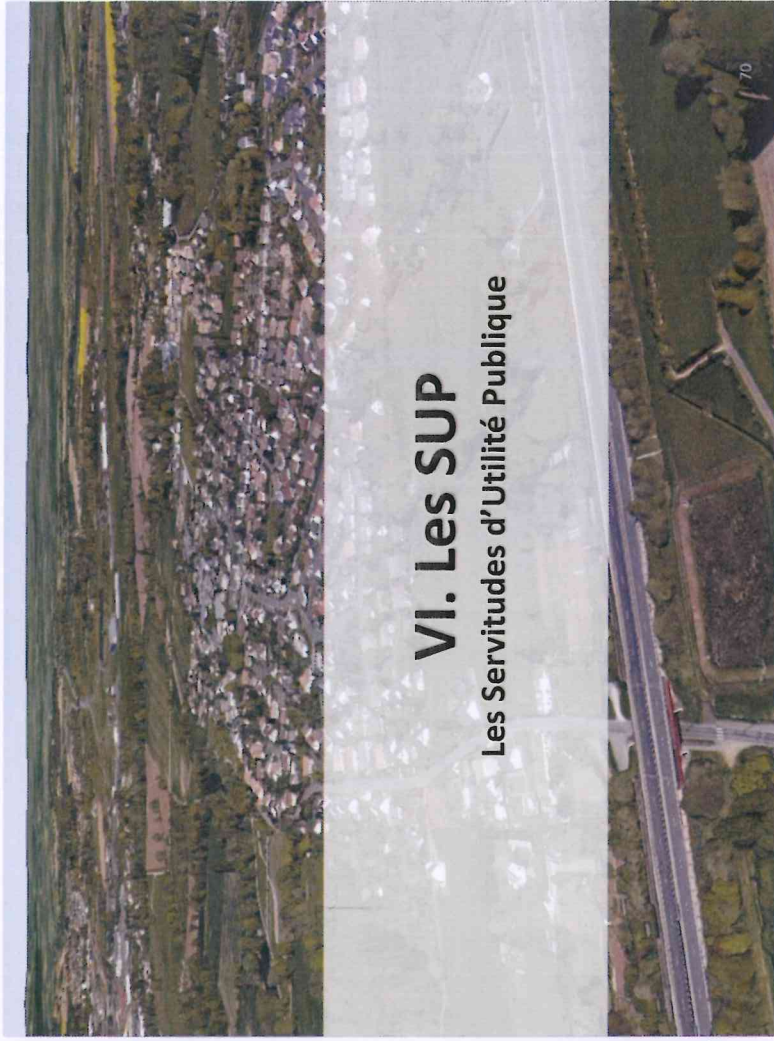




## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Par zone



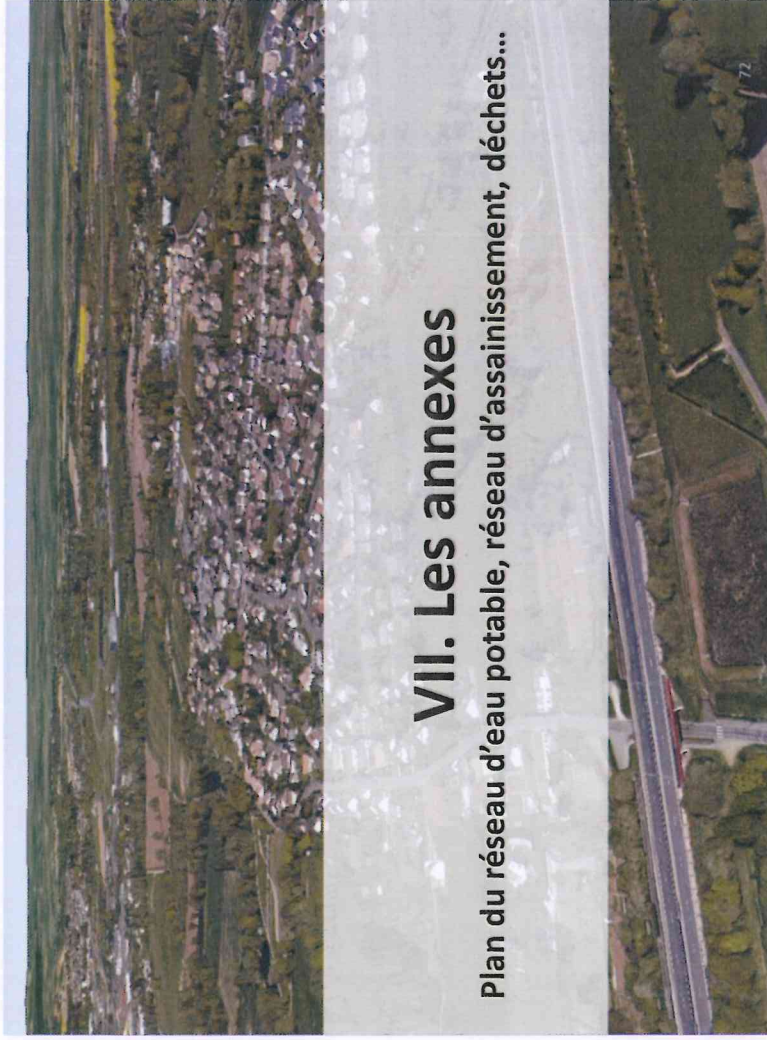
## VI. Les SUP Les Servitudes d'Utilité Publique



## Les Servitudes d'Utilité Publique

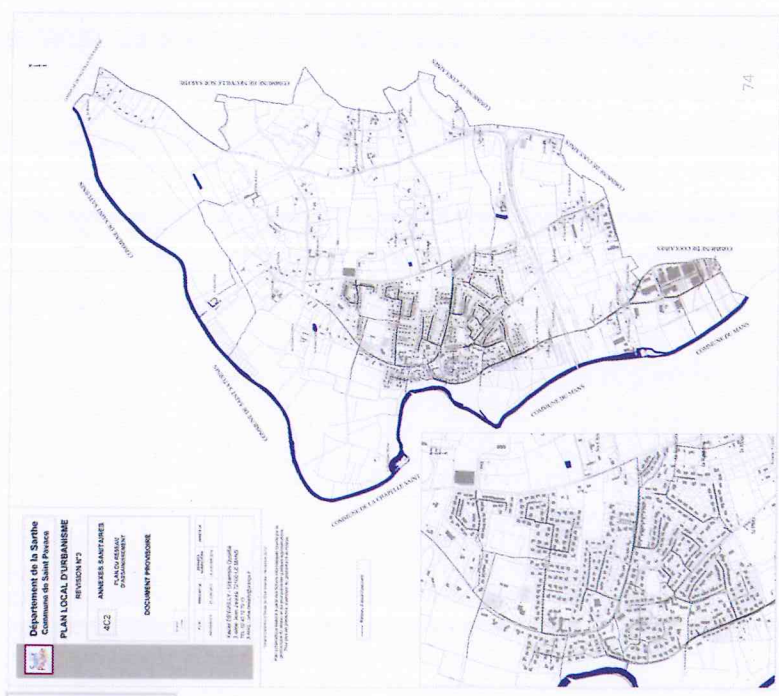
- AC2
- AS1
- I4
- PPRI
- PT3

- AC1 en cours pour  
le château de  
Chênes de Cœur



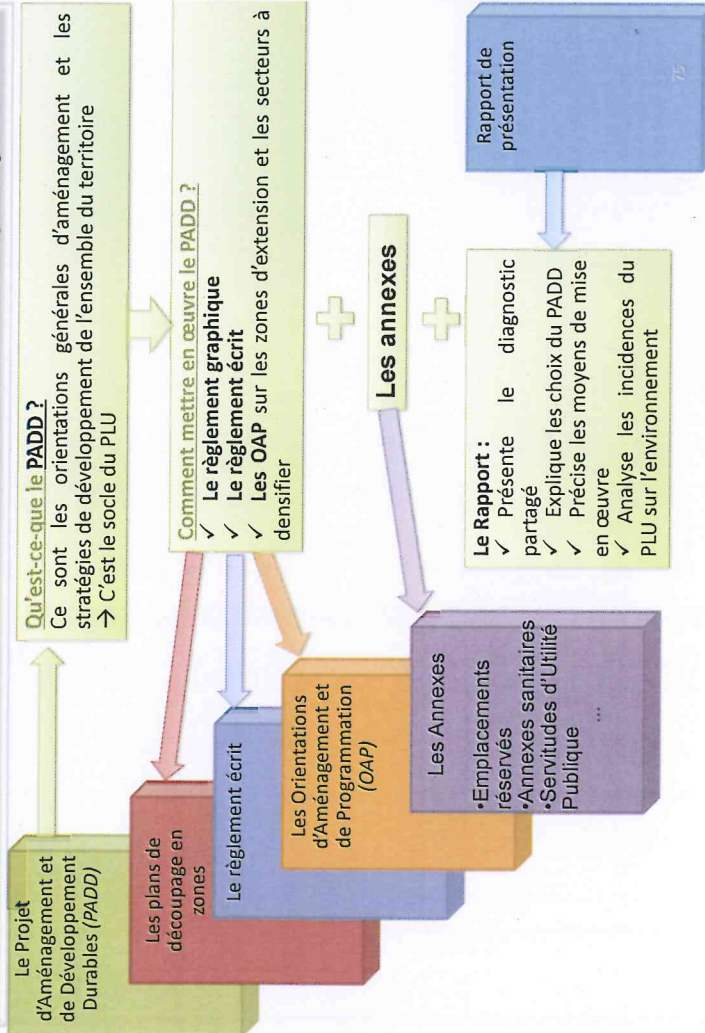


## Plan du réseau d'assainissement de Saint Pavace



## Plan du réseau d'eau potable de Saint Pavace

## Le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



75

## Avancement de la procédure de la révision du PLU

ARRET DU PROJET DE PLU DE SAINT PAVACE 5 Juillet 2016

Communication aux Personnes Publiques Associées et Consultées  
Ils ont 3 mois pour donner leur avis (Août 2016-Octobre 2016)

Enquête publique 3 mois : 1 mois de préparation, 1 mois d'enquête, 1 mois pour l'avis motivé du Commissaire Enquêteur (Novembre -Janvier 2017)

Etude avis des PPAC et du rapport du Commissaire Enquêteur: Février 2017

Délibération du Conseil Municipal de Saint Pavace pour approuver le projet de PLU: Mars 2017.

Le PLU devient applicable immédiatement après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité (envoi au Préfet, début de l'affichage en mairie, insertion dans la presse): fin mars 2017 (respect du délai pour mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT et la loi ALUR)

76

La procédure