

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné

Allonnes

Arnage

Champagné

La Chapelle Saint-Aubin

Chaufour-Notre-Dame

Coulaines

Fay

La Milesse

Le Mans

Mulsanne

Pruillé-le-Chétif

Rouillon

Ruaudin

Saint-Georges-du-Bois

Saint-Saturnin

Sargé-lès-Le Mans

Trangé

Yvré l'Évêque

MODIFICATION N°2 - PROJET

► Notice de présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
--------------------	---

PREAMBULE ENVIRONNEMENTAL - AUTO EVALUATION	7
---	---

1 - APPROFONDISSEMENT THEMATIQUE « NATURE EN VILLE »	11
---	-----------

1a - Création d'une OAP « Paysage Urbain »	12
--	----

1b - Approfondissement des règles de plantation (règlement littéral).....	14
---	----

1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique)	19
---	----

1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique).....	55
---	----

2 - AJUSTEMENTS DU REGLEMENT LITTERAL.....	100
---	------------

2a - Mettre à jour le chapitre Destination des constructions suite aux dernières évolutions réglementaires	102
--	-----

2b - Limiter la constructibilité en zone naturelle et agricole pour les projets de déconstruction / reconstruction.....	104
---	-----

2c - Adapter la règle de construction des abris de jardins en zone N jardins	105
--	-----

2d - Permettre en zone N éco les activités agricoles hors sol	107
---	-----

2e - Préciser les conditions de développement des installations photovoltaïques en zone Naturelle générale	109
--	-----

2f - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zones naturelle et agricole.....	112
---	-----

2g - Autoriser les annexes aux habitations existantes dans les zones d'activités.....	113
---	-----

2h - Reformuler la règle concernant les aires de camping provisoire en zone N loisirs.....	114
--	-----

2i - Clarifier la règle des hauteurs relative à l'aménagement d'un niveau habitable au dessus de la hauteur maximum autorisée	115
---	-----

2j - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zone U mixte	116
---	-----

2k - Reformuler la règle du stationnement visiteur hors lotissement	117
---	-----

2l - Préciser les droits acquis de stationnement pour les équipements	118
---	-----

2m - Compléter les conditions de desserte par la voirie en impasse	119
--	-----

3 - COMPLEMENTS RELATIFS A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	120
--	------------

3a - Ajustements de l'OAP « Composition Urbaine »	120
---	-----

3b - Ajustements des annexes de l'OAP « Composition Urbaine »	122
---	-----

3c - Ajustements des OAP sectorielles	123
---	-----

3d - Ajustements du coefficient nature	123
--	-----

4 - PRECISION DU PHASAGE DES OAP SECTORIELLES ET DE SECTEURS D'AMENAGEMENT 128

4a - Clarification de l'échéancier prévisionnel d'urbanisation 129

4b - Prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement 140

5 - AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU BOULEVARD NATURE 141

6 - ADAPTATIONS LIES AUX PROJETS EN COURS OU A VENIR - PAR COMMUNE..... 154

Ce chapitre apporte à la fois une vision globale des modifications apportées mais aussi un récapitulatif des ajustements par commune.

6 - Vision globale 154

6 - Aigné 157

6 - Allonnes 159

6 - Arnage 165

6 - Champagné 174

6 - Chaufour Notre Dame 175

6 - Coulaines 178

6 - Fay 187

6 - La Chapelle Saint Aubin 188

6 - La Milesse 189

6 - Le Mans 199

6 - Mulsanne 225

6 - Pruillé le Chétif 232

6 - Rouillon 242

6 - Ruaudin 249

6 - Saint Georges du Bois 265

6 - Saint Saturnin 272

6 - Sargé lès Le Mans 274

6 - Trangé 286

6 - Yvré l'Evêque 287

7 - AJUSTEMENT DES ANNEXES 292

7a - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées 292

7b - Périmètres de Droit de Préemption Urbain 292

7c - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux 292

7e - Sites pollués ou à risque 292

7f - Périmètres de sursis à statuer 292

7g - Périmètre du réseau de chaleur	293
RÉCAPITULATIFS DES MODIFICATIONS	294
- Récapitulatif des pièces modifiées	294
- Récapitulatif des modifications par commune	297

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions décrites dans le tableau ci-dessous.

Procédures d'évolution	Objet	Approuvée le
Mise à jour n° 1	Intégration PPRNI et RLP	25 février 2020
Modification simplifiée	Coulaines / Protection de haies	17 décembre 2020
Mise à jour n° 2	Servitudes de gaz	05 juillet 2021
Révision allégée n°1	Le Mans / Pôle Excellence Sportive	30 juin 2022
Modification n°1	Modifications diverses	29 septembre 2022
Révision allégée n°2	Yvré l'Evêque / Auvours	15 décembre 2022

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole propose les adaptations suivantes :

- un approfondissement thématique pour un renforcement de la protection du végétal en ville à travers la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée et l'ajout de compléments au règlement graphique et littéral,
- des ajustements du règlement littéral à la marge pour clarifier l'écriture de certaines règles ou les mettre à jour au regard des évolutions réglementaires,
- des compléments à l'OAP Composition urbaine et ses annexes, aux OAP de secteurs et au plan du coefficient nature, afin de préciser les attendus de la Collectivité en matière d'infiltration des eaux pluviales,
- des précisions sur le phasage des OAP sectorielles afin de clarifier l'échéancier prévisionnel d'urbanisation du territoire et d'adapter le rythme d'urbanisation aux capacités des systèmes d'assainissement,
- un ajustement des emplacements réservés liés au Boulevard Nature suite à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique en cours,
- des adaptations des OAP sectorielles et du règlement graphique pour répondre à des besoins spécifiques relatifs à des projets en cours ou à venir sur certains secteurs du territoire,
- des ajustements des annexes.

Ces modifications portent sur :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Composition Urbaine » (pièce 8.1.a)
- les annexes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Composition Urbaine » (pièce 8.1.b)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce 8.3)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs d'aménagement (pièce 8.4)
- le règlement littéral (pièce 10.1)
- la liste des emplacements réservés (pièce 11)
- le règlement graphique (pièces 12, 13 et 14)
- les annexes (pièces 24.1, 24.3, 24.6, 24.7 et 24.8)

Le projet conduit à l'ajout de deux nouvelles pièces au PLUcom :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage Urbain » (pièce 8.5)
- le Plan du réseau de chaleur (pièce n°28)

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme relatif à la modification.

Les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le présent chapitre justifie l'absence d'incidence sur l'environnement du projet proposé dans le cadre de cette procédure de modification. Il vaut auto-évaluation dans le cadre de la saisine de l'autorité environnementale.

Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- une zone humide,
- l'eau potable,
- la gestion des eaux pluviales,
- l'assainissement,
- le paysage et le patrimoine bâti,
- des sites pollués,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie, le climat.

Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Le projet de modification n°2 du PLUCom de Le Mans Métropole prévoit un ensemble d'ajustements qui concerne la totalité du territoire couvert par le PLUCom.

Ces ajustements ne conduisent :

- ni à réduire une zone agricole,
- ni à réduire une zone naturelle,
- ni à réduire un espace boisé classé,
- ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ni à porter atteinte à un secteur Natura 2000 ou une ZNIEFF.

Ce projet de modification n°2 poursuit un objectif fort : le renforcement de la protection de la nature en ville à travers plusieurs mesures visant à la fois à préserver les éléments végétaux existants et à développer la présence du végétal dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction. Il s'agit de :

- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique « Paysage Urbain » dédiée au végétal, qui constituera une ressource pour les porteurs de projets, et comprends des recommandations et les outils nécessaires pour élaborer un projet respectueux de la biodiversité, conscient de l'importance de la présence végétale en ville ;
- l'approfondissement des règles concernant le végétal au règlement littéral, avec en particulier l'ajout d'une obligation de plantation pour certains types de projet ;

- le renforcement de la protection du patrimoine végétal au règlement graphique, avec l'identification sur toutes les communes de plus de 70 ha de surfaces boisées ou paysagères et plus de 10 000 mètres de linéaire végétaux à protéger. Ces espaces nouvellement protégés viendront renforcer la trame verte et bleue du territoire, en même tant qu'ils participeront à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité en milieu urbain ;
- l'ajout d'un nouveau type de protection spécifique au patrimoine arboré, avec l'identification de près de 50 arbres remarquables.

Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

L'ensemble des modifications opérées sur le plan de zonage conduit à une augmentation totale de 57 ha des zones naturelles due principalement à l'abandon de l'urbanisation des secteurs à urbaniser du Grand Plessis à Ruaudin (12,5 ha), du Fouillet au Mans (21,8 ha) et du sud de l'Hippodrome au Mans (14,4 ha), ainsi qu'au reclassement en zone naturelle d'une partie du secteur à vocation économique des Trémelières à Allonnes (11 ha). Ces changements de zonage tiennent compte des contextes naturels et environnementaux de ces sites (présence de boisements et de zones humides).

Sur certains secteurs, des ajustements du plan des hauteurs et des OAP sectorielles visent à permettre la construction de petits collectifs dans des opérations périurbaines en extension afin d'optimiser au maximum l'utilisation du foncier et permettre d'atteindre les objectifs de densité.

Enfin, une opération de renouvellement urbain sur une friche urbaine au cœur de la ville du Mans est précisée avec une OAP de secteurs d'aménagement. Il s'agit de l'OAP Arsenal-Marais qui prévoit le développement d'un nouveau quartier sur un ancien site militaire.

Incidence sur une zone humide

Le projet prévoit la mise à jour du périmètre de certaines zones humides suite à la réalisation d'études de sol plus précises qui ont permis d'en affiner le périmètre sur les secteurs suivants : Arnage - La Héronnière, La Milesse - Le Grand Pré, Ruaudin - Le Houx.

Pour les mêmes raisons, il prévoit également l'identification de 2 zones humides supplémentaires au plan de zonage : Mulsanne - Le Cormier, Ruaudin - Sud Family Village.

L'identification des zones humides au plan de zonage permet une bonne information des porteurs de projet sur les secteurs concernés. Ces zones humides sont protégées à la fois par le règlement du PLUCom et les SAGE.

Le projet ne conduit pas à la suppression ou réduction effective d'une zone humide.

Incidence sur l'eau potable

Le projet n'a pas d'incidence sur un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni sur les capacités du système d'alimentation en eau potable.

Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet procède à des compléments sur l'OAP Composition Urbaine et ses annexes afin de préciser les objectifs fixés par la Collectivité concernant l'infiltration des eaux pluviales. L'ensemble des ajustements proposés vise à entériner des pratiques déjà en place ou à clarifier certaines formulations

afin de faciliter la communication entre les porteurs de projets et la Collectivité dans le cadre de l’instruction des dossiers de demande d’autorisation d’urbanisme.

Le projet de modification prévoit également l’augmentation du coefficient nature sur certains secteurs problématiques du territoire de Le Mans Métropole. Cette augmentation du coefficient nature vise à dégager sur les parcelles concernées suffisamment d’espace libre non-imperméabilisé pour faciliter notamment l’infiltration des eaux pluviales.

Incidence sur l’assainissement

Le projet prévoit que les OAP sectorielles soit conditionnées à la réalisation d’études et/ou de travaux d’assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l’ensemble des nouveaux flux générés seront collectés, acheminés et traités par le système d’assainissement.

Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet n’a pas d’incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

Il prévoit l’identification de plusieurs immeubles remarquables sur le territoire afin d’assurer leur protection au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme.

Enfin, l’identification de nouveaux espaces végétaux protégés (cf. paragraphe « Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité ») au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme participe aussi à l’amélioration du cadre de vie et des paysages.

Incidence sur des sites pollués

Le projet n’a pas d’incidence sur des sites pollués.

Incidence sur les risques et nuisances

Le projet n’a pas d’incidence sur des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels, soumis à des nuisances connues. Il n’entraîne pas de risques et nuisances.

Incidence sur l’air, l’énergie, le climat

Le projet n’a pas d’influence directe sur la pollution ou la mobilité. Par le développement de la ville en renouvellement urbain, il conduit à rapprocher les habitations des services et de transports en commun, ce qui contribue à la diminution des déplacements et de la pollution.

Le projet prévoit de concilier les obligations de plantation d’arbres sur les aires de stationnement d’une part et les obligations de couverture photovoltaïque des aires de stationnement d’autre part.

Les conditions de développement de parcs photovoltaïques en zone naturelle sont également précisées afin de n’autoriser que les projets qui n’entraînent pas de consommation d’espaces au sens de l’Arrêté ministériel du 29 décembre 2023 « définissant les caractéristiques techniques des installations de production d’énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d’espace naturels, agricoles et forestiers ».

Conclusion

Le projet n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.

Il conduit notamment à :

- conforter la trame verte et bleue, notamment en milieu urbain, par la mise en protection d'éléments paysagers ;
- limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par le reclassement en zone naturelle d'espaces aujourd'hui urbanisables ;
- limiter l'imperméabilisation de certains secteurs constructibles sensibles, par l'augmentation du coefficient nature.

1- APPROFONDISSEMENT THEMATIQUE « NATURE EN VILLE »

Le Mans Métropole s'est fixé pour objectif de renforcer la présence de la nature en ville afin de répondre à trois enjeux :

- l'adaptation aux changements climatiques,
- le développement de la biodiversité en milieu urbain,
- l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

La Collectivité souhaite mobiliser les outils règlementaires tels que le Plan Local d'Urbanisme pour atteindre cet objectif. Le projet de modification n°2 du PLUCom entraîne ainsi plusieurs approfondissements :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique dédiée au végétal,
- L'approfondissement des règles sur le végétal au règlement littéral,
- Le renforcement de la protection du patrimoine végétal au règlement graphique,
- L'ajout d'un nouveau type de protection : le patrimoine arboré.

Ces nouvelles mesures visent à la fois à préserver les éléments végétaux existants (trames de protection au règlement graphique, incitation dans le règlement à maintenir les arbres existants) et à développer la présence du végétal dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction (orientations ou règlement de plantation).

1a - Création d'une OAP « Paysage Urbain »

Une nouvelle OAP thématique est créée : l'OAP « Paysage urbain », pièce n°8.5 du PLUCom. Elle remplace le chapitre « intégration du végétal » de l'OAP « Composition urbaine » qui est supprimé. Elle s'applique à l'ensemble des autorisations d'urbanisme et complète les dispositions de l'OAP « Composition urbaine » et du règlement.

Cette OAP thématique formule les orientations et objectifs que la Collectivité fixe aux futurs projets d'aménagement et de construction au regard du végétal.

Ce document constitue une ressource pour les porteurs de projets, des professionnels de l'aménagement et de la construction aux particuliers. Ils y trouveront des recommandations et les outils nécessaires pour élaborer un projet respectueux de la biodiversité, conscient de l'importance de la présence végétale en ville.

Cette OAP thématique comprend des orientations générales d'une part, et des orientations spécifiques applicables à certains types de tissus urbains.

Les **orientations générales** sont au nombre de 10 :

- 1 - Garantir le bon développement des végétaux

Cette première orientation rappelle les besoins des végétaux à prendre en compte pour assurer leur bon développement : suffisamment d'espace et une bonne qualité du sol. L'orientation impose la prise en compte de ces besoins dès la conception du projet. Cette partie comprend également des recommandations concernant les modalités de plantations, notamment celles relatives au recul des constructions en fonction de la taille des végétaux à maturité.

- 2 - Choisir les essences adaptées

La seconde orientation rappelle l'importance du choix des essences plantées. Ce choix doit tenir compte du contexte : espace disponible, type d'espace paysager et urbain, spécificités environnementales locales. Une palette végétale recommande des essences pour les strates arborée et arbustive. Cette palette comporte des indications permettant d'éclairer le choix d'une essence adaptée au projet, notamment la taille des futurs végétaux et leur adaptation aux milieux secs ou humides.

- 3 - Créer des milieux favorables à la biodiversité

Cette orientation fait le lien entre la diversification des essences et des strates végétales d'une part et la biodiversité d'autre part. Elle invite à repenser la conception des espaces plantés pour tendre vers une gestion plus naturelle.

- 4 - Favoriser une gestion écologique et un entretien raisonné

Dans la continuité de l'orientation précédente, cette partie énonce des recommandations liées à la gestion écologique et raisonnée des espaces végétalisés.

- 5 - Paysager les milieux humides

Les projets d'aménagement prévoient des espaces de gestion des eaux pluviales qui peuvent aussi être des lieux paysagers contribuant à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Cette orientation



rappelle la multiplicité des usages possible de ces espaces. Elle s'accompagne de recommandations sur les modalités de plantation et d'essences spécifiques aux milieux humides.

- **6 - Aménager les aires de stationnement**

Cette orientation vise à paysager les aires de stationnement qui sont encore souvent des espaces très minéralisés. Elle comprend des recommandations sur les modalités de plantation spécifiques à ce type d'usage, pour encourager la désimperméabilisation de ces espaces.

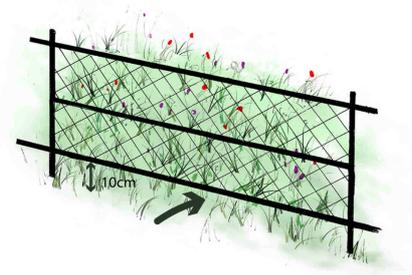


- **7 - Développer les toitures végétalisées**

Cette partie comprend des recommandations pour développer la richesse écologique de la toiture : épaisseur du substrat, qualité du sol, essences diversifiées, ...

- **8 - Créer des haies denses et diversifiées**

Les clôtures revêtent une grande importance dans les enjeux de déplacements de la faune. Cette partie comprend des recommandations ayant pour but de permettre ces déplacements tout en tenant compte de la fonction séparatrice des clôtures. Par le choix des essences et les modalités de plantation, elle invite également à faire des haies un support de biodiversité, notamment en ville.



- **9 - Proscrire les espèces exotiques envahissantes et éviter les espèces allergènes**

Cette orientation proscriit les espèces considérées envahissantes qui menacent les écosystèmes locaux. Une palette non exhaustive des espèces à éviter est dressée à titre indicatif. Les porteurs de projet sont également invités à privilégier les espèces peu allergisantes notamment à proximité des établissements recevant des enfants.

- **10 - Retrait gonflement des argiles**

Le territoire est en partie concerné par un risque d'aléa de retrait et gonflement des argiles qui peut entraîner des dégâts sur les constructions. Des recommandations spécifiques sont formulées notamment concernant les distances des plantations aux constructions dans les secteurs concernés.

En seconde partie, l'OAP « Paysage Urbain » comprend des **orientations spécifiques** applicables :

- aux tissus d'activités,
- aux tissus résidentiels collectifs,
- aux tissus résidentiels individuels.

Ainsi, les porteurs de projet pourront se référer à l'un ou l'autre de ces chapitres selon la vocation du projet. Ces orientations spécifiques ont pour objectif de les accompagner dans la définition d'un projet tenant compte des enjeux paysagers et de biodiversité.

1b - Approfondissement des règles de plantation (règlement littéral)

Le projet de modification n°2 du PLUCom a également pour objet de renforcer les règles concernant le végétal dans le règlement littéral (pièce n°10.1). Il prévoit les ajustements suivants :

- renforcement de la règle de plantation avec notamment l'ajout d'une nouvelle obligation de plantation des espaces libres pour certains types de projet
- développement de la perméabilité des aires de stationnement avec l'ajout d'une obligation d'utiliser des matériaux semi-perméables sur une partie sous certaines conditions,
- renforcement des clôtures végétales en zones d'activités et en secteurs de hameaux,
- dérogation à la règle d'implantation pour maintenir un élément paysager,
- ajustement de la règle de protection au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'urbanisme.

Renforcer la règle de plantation

Le projet de modification n°2 du PLUCom prévoit des adaptations du paragraphe relatif aux plantations dans le règlement. Ces adaptations poursuivent les objectifs suivants :

- Ajouter une obligation de plantation : Pour le moment, aucune obligation de plantation n'avait été fixée dans le PLUCom en dehors des aires de stationnement. Toutefois, les projets disposant de suffisamment d'espace pour planter ne le font pas systématiquement.

Il est ainsi proposé d'établir une obligation de plantation d'un arbre pour chaque tranche complète de 200 m² d'espace de pleine terre pour les destinations de logements collectifs, d'équipements et d'activités.

Le seuil de 200 m² d'espace de pleine terre permet de s'assurer que l'arbre disposera de suffisamment d'espace pour s'épanouir et ne pas constituer une contrainte.

La règle ne s'applique pas aux logements individuels, qui sont quant à eux encadrés par l'OAP thématique « Paysage urbain ».

- Assurer le bon maintien des arbres plantés : En cas de plantation d'arbre, il convient de s'assurer que les arbres nouvellement plantés puissent se développer suffisamment et se maintenir en bonne santé. Le règlement renverra ainsi à l'OAP thématique « Paysage urbain » qui définit des recommandations en la matière.

- Compléter les règles de plantation des aires de stationnement pour permettre le développement d'installations photovoltaïques : La loi du 10 mars 2023 dite « relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables », stipule dans son article 40 que « *Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.* ». Afin que cette nouvelle obligation ne soit pas contradictoire avec les obligations de plantation présentes dans le PLUCom, et dans l'attente des décrets d'application de la loi, il est proposé d'ajuster le champ d'application de la règle en sortant du décompte les places de stationnement qui seront couvertes par des ombrières.

Projet de modification du règlement

**Le titre « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE »
Chapitre « 4 - Plantations »
est modifié.**

Règle actuelle

« Lorsqu'il existe des arbres de haute tige* sur l'unité foncière*, ceux-ci doivent être maintenus.

Dans le cas où il est démontré que cela n'est pas possible, ils seront remplacés au minimum à hauteur d'un arbre de haute tige* pour 100 m² d'espaces libres*.

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement, sauf dans le cas d'un parc de stationnement de plus de 40 places lié à un projet situé dans une zone du Plan de Prévention du Risque Inondation où elles devront explicitement contribuer au paysagement du parking.

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), le caractère boisée doit être maintenu dans son caractère actuel, il est donc interdit de déboiser plus du 1/3 de la parcelle. En cas de maladie de la pinède nécessitant une coupe, le reboisement devra être fait dans l'année. »

Projet de règle modifiée

« Pour les opérations à destination de logements collectifs, d'équipements ou d'activités économiques, les espaces libres devront être arborés à raison d'un arbre pour chaque tranche complète de 200 m² d'espace de pleine terre.

Dans tous les cas, lorsqu'il existe des arbres de haute tige* sur l'unité foncière*, ceux-ci doivent être maintenus.

Dans le cas où il est démontré que cela n'est pas possible, ils seront remplacés au minimum à hauteur d'un arbre de haute tige* pour 100 m² d'espaces libres*.

Ces nouvelles plantations devront être réalisées selon des modalités qui permettent le bon développement des arbres, telles que défini dans l'OAP thématique « Paysage urbain ».

En complément des prescriptions ci-dessus, les aires de stationnement comportant plus de 10 places aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* minimum pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être réalisées aux abords de ces aires de stationnement, sauf dans le cas d'un parc de stationnement de plus de 40 places lié à un projet situé dans une zone du Plan de Prévention du Risque Inondation où elles devront explicitement contribuer au paysagement du parking. **Dans le cas d'aires de stationnement concernées par des obligations légales d'implantation d'ombrières photovoltaïques, la règle s'applique sur les places de stationnement non couvertes par les ombrières.**

Sur le quartier de Charmeuse à Ruaudin (parcelles AH 4, 17, 21 et 22), le caractère boisée doit être maintenu dans son caractère actuel, il est donc interdit de déboiser plus du 1/3 de la parcelle. En cas de maladie de la pinède nécessitant une coupe, le reboisement devra être fait dans l'année. »

Développer la perméabilité des aires de stationnement

Pour permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales dans les sols urbains, il est proposé d'établir une obligation d'utiliser des matériaux semi-perméables sur au moins 50% des aires de stationnement aérien, qui constituent habituellement des espaces fortement imperméabilisés.

Cette obligation s'appliquera aux aires de stationnement aérien pour véhicules légers, en raison de considérations de faisabilité technique et de durabilité des matériaux. Elle permet de consolider une tendance à la désimperméabilisation de ces espaces qui s'observe depuis plusieurs années.

Il est également proposé dans ce paragraphe dédié à l'aménagement des aires de stationnement de renvoyer aux recommandations en la matière inscrites dans l'OAP thématique « Paysage urbain ».

Projet de modification du règlement

Le titre « STATIONNEMENT »

Chapitre « 1- Stationnement des véhicules motorisés »

Dispositions générales

- Aménagement des aires de stationnement

est modifié.

Ajout des deux paragraphes suivants :

« Pour la réalisation des aires de stationnement à destination des véhicules légers et comportant plus de 10 places aériennes, au moins 50% des places devront être réalisées dans des matériaux semi-perméables*.

L'aménagement des aires de stationnement devra tenir compte des recommandations de l'OAP thématique « Paysage urbain ». »

Renforcer les clôtures végétales en zones d'activités et en secteur de hameaux

Dans le but de renforcer les supports de biodiversité que peuvent constituer les haies végétales, il est proposé de rendre le doublement des clôtures par une haie obligatoire :

- dans les secteurs de hameaux (zones N hameau et U mixte 3), qui présentent un enjeu de biodiversité et de paysage du fait de leur proximité immédiate au milieu naturel,
- dans les zones d'activités, qui présente un enjeu de réintroduction de la biodiversité du fait de la quasi-absence de maillage végétal, ainsi qu'un enjeu en matière de paysage et de cadre de vie.

Projet de modification du règlement

Le titre « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE »

Chapitre « 3 - Clôtures »

est modifié.

Dans les zones U mixte, N hameau, N habitat caravane

Ajout du paragraphe suivant :

« En zones N hameau et U mixte 3, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.. »

Dans les zones U éco

Règle actuelle

« Les clôtures sont constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé, lorsque cela est possible, d'une haie vive ou taillée. »

Projet de règle modifiée

« Les clôtures sont constituées par un grillage de couleur sombre et mate retenu par des poteaux métalliques de même aspect et doublé, ~~lorsque cela est possible~~, d'une haie vive ou taillée. »

Permettre de déroger à la règle d'implantation pour maintenir un élément paysager

Afin de garantir le maintien des éléments paysagers existants, il est proposé d'ajouter la possibilité de déroger aux règles d'implantation des constructions.

En effet, la règle d'implantation par rapport aux voies en zone Umixte peut contraindre à supprimer un élément paysager (arbre, haie intéressante,...) qui pourrait être maintenu.

Projet de modification du règlement

Le titre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Chapitre « 2 - Dans les zones U mixte »

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières

est modifié.

Règle actuelle

« La règle générale peut ne pas s'appliquer:

- [...]
- en raison de la topographie, pour tenir compte de l'accès à la parcelle ou la gestion des eaux pluviales, et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant, »

Projet de règle modifiée

« La règle générale peut ne pas s'appliquer:

- [...]
- en raison de la topographie, pour tenir compte de l'accès à la parcelle ou la gestion des eaux pluviales, **ou pour maintenir un élément paysager** et à condition que l'implantation envisagée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant, »

Ajuster la règle de protection au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'urbanisme

Les parcs et jardins publics, ainsi que les jardins familiaux et ouvriers, actuellement protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (protection de la biodiversité) peuvent également être protégés au titre de l'article L151-19 (protection du paysage).

Les autres éléments identifiés et protégés au titre de l'article L151-23, c'est-à-dire les boisements, les haies et les zones humides, sont issus d'études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUCom, ou bien liées à un projet.

Par soucis de cohérence, il est proposé de protéger les parcs et jardins publics, et les jardins dits familiaux et ouvriers plutôt au titre de l'article L151-19, car leur protection ne résulte pas d'études environnementales particulières. La règle applicable à ces différents éléments n'est toutefois pas modifiée.

Projet de modification du règlement

Le titre « PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME » est modifié.

Suppression des chapitres

4 - Parcs et Jardins publics

5 - Jardins dits familiaux, ouvriers

Le titre « PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME » est modifié.

Ajout des chapitres

7 - Parcs et Jardins publics

8 - Jardins dits familiaux, ouvriers

Les termes des chapitres ci-dessus ne sont pas modifiés.

1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique)

Dans le PLUCom actuel, le plan de zonage identifie déjà des boisements, des haies, des zones humides, des parcs et jardins publics, des jardins dits familiaux/ouvriers, des trames paysagères.

Pour l'ensemble de ces éléments identifiés précisément au plan de zonage (règlement graphique) sont associées des règles de protection et de compensation lorsque la suppression est possible (règlement littéral).

Le projet de modification n°2 propose d'aller plus loin dans cette identification en renforçant la protection d'espaces végétaux existants à proximité de la Trame Verte et Bleue :

- sur Le Mans, des délaissés autour des infrastructures routières, des espaces verts d'intérêt, des haies ou des cœurs d'îlots présents sur le tracé des corridors écologiques,
- sur l'ensemble des communes de la métropole, de multiples haies ou espaces verts d'intérêt sont également protégés.

Au total, près de 73,8 ha de surfaces boisées ou paysagères et plus de 10 300 mètres de linéaire végétaux sont protégés dans le cadre de cette modification.

Légende des cartes suivantes

Les plans photo aérienne ci-dessous font figurer les ajouts de protection réalisés sur chaque commune de Le Mans Métropole.

En vert et orange figurent les espaces déjà protégés dans le PLUCom actuel, en rose les espaces sur lesquels il est proposé d'ajouter une protection.

Classement au PLU actuel



Trame paysagère protégée



Parcs et jardins publics protégés



Jardins dits familiaux, ouvriers, etc. protégés



Espaces boisés classés



Boisements protégés



Haies protégées pour leur rôle écologique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue



Haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue et zone agricole



Haies protégées pour leur rôle hydraulique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue



Haies protégées pour leur rôle hydraulique, hors réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue et zone agricole

Proposition d'ajouts



Trame paysagère protégée



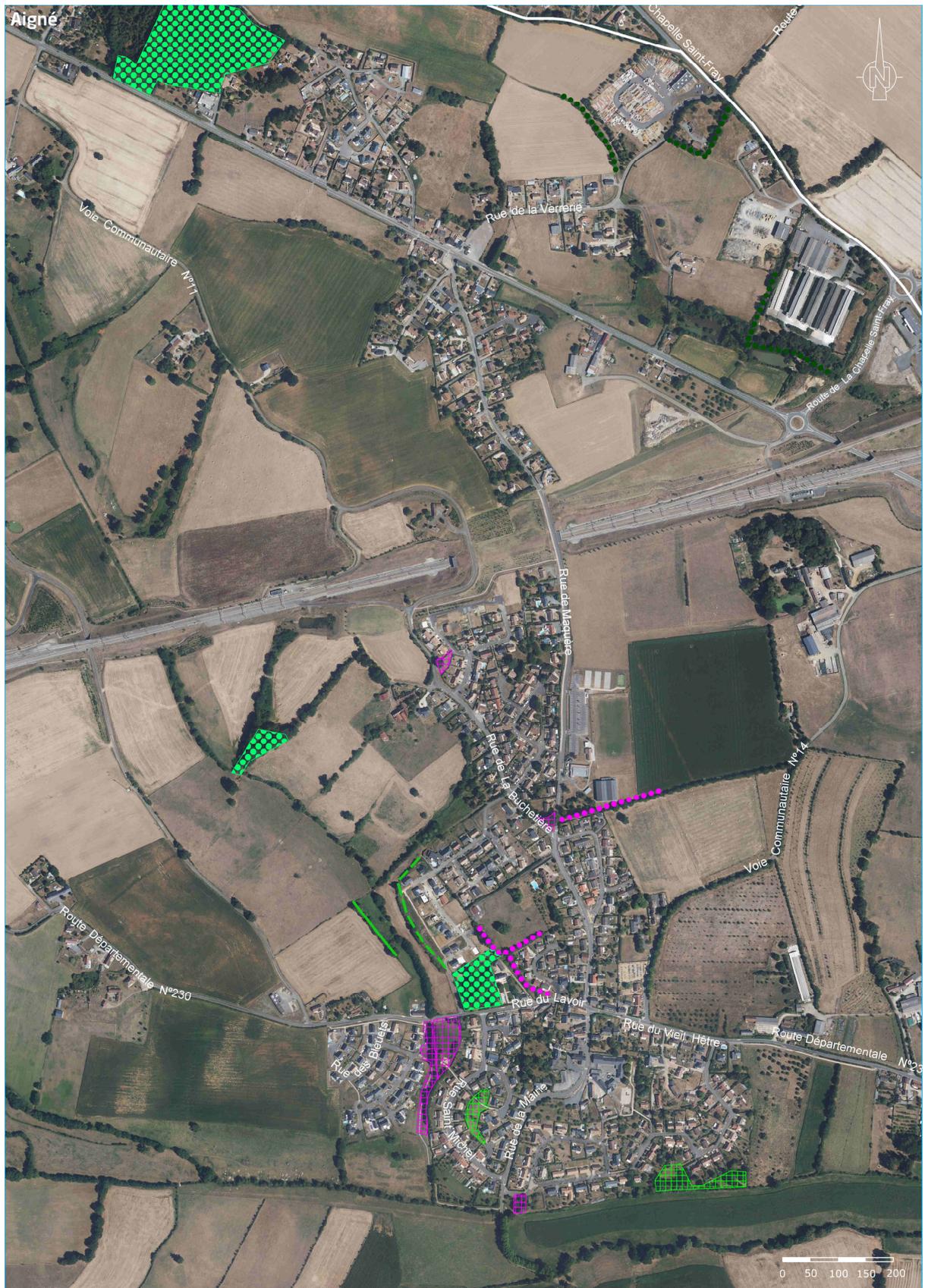
Parcs et jardins publics protégés



Jardins dits familiaux, ouvriers, etc. protégés

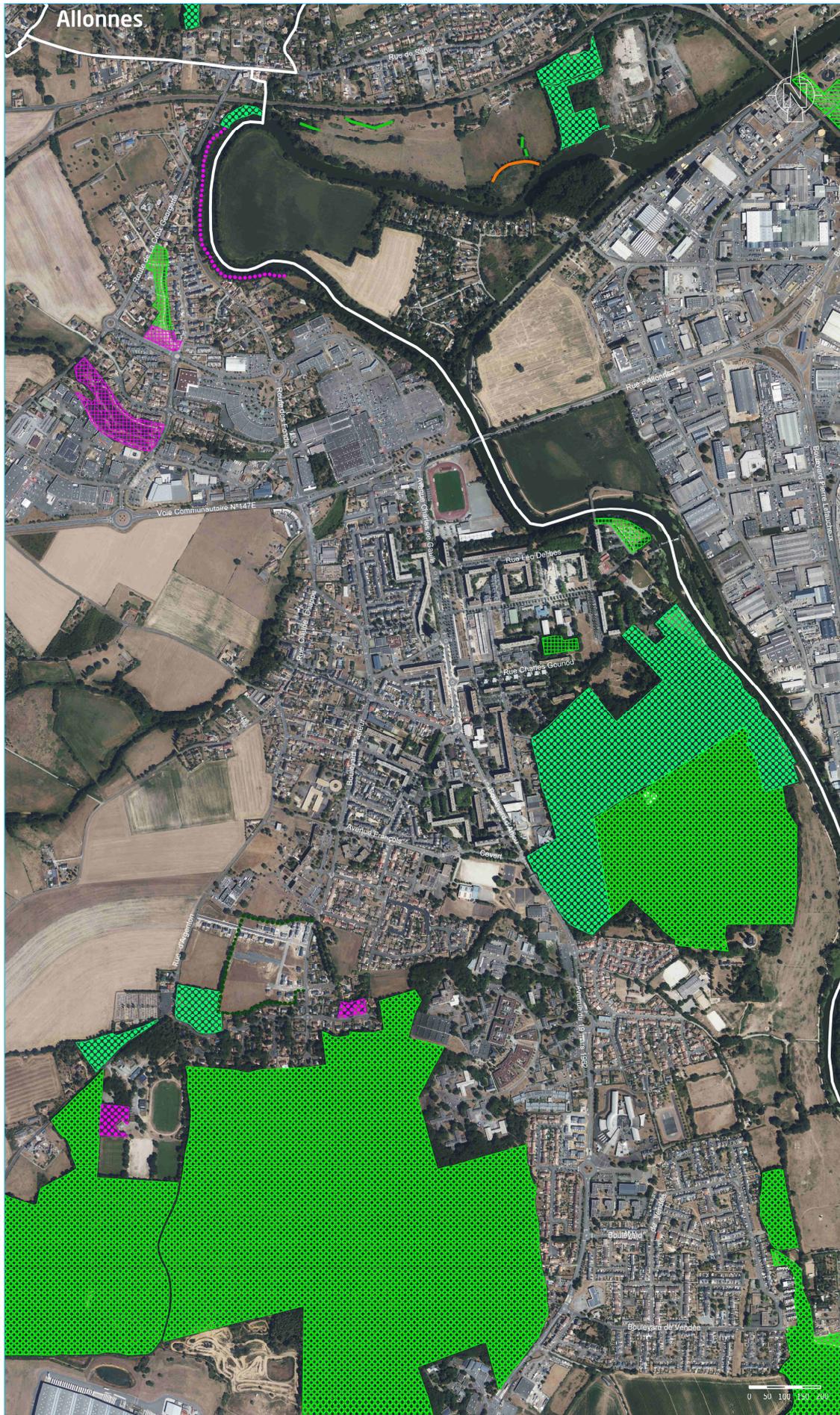
AIGNE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Jonquilles / rue St Michel	AA339 + AA298 + AA344 + AA346 AA180p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Allée du Clos du Fromenteau	AA 161p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de Maquère / Rue de la Buchetière	AB 77	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de la Buchetière / Allée des Chênes	AB153p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Lavoir / Vallée 3	AA9 + AA11 + AA21	Trame Paysagère	U mixte 1 2AU
Rue de Maquère	AB75 + ZV 35 + AB74	Trame Paysagère	U équipement 1 AU mixte A



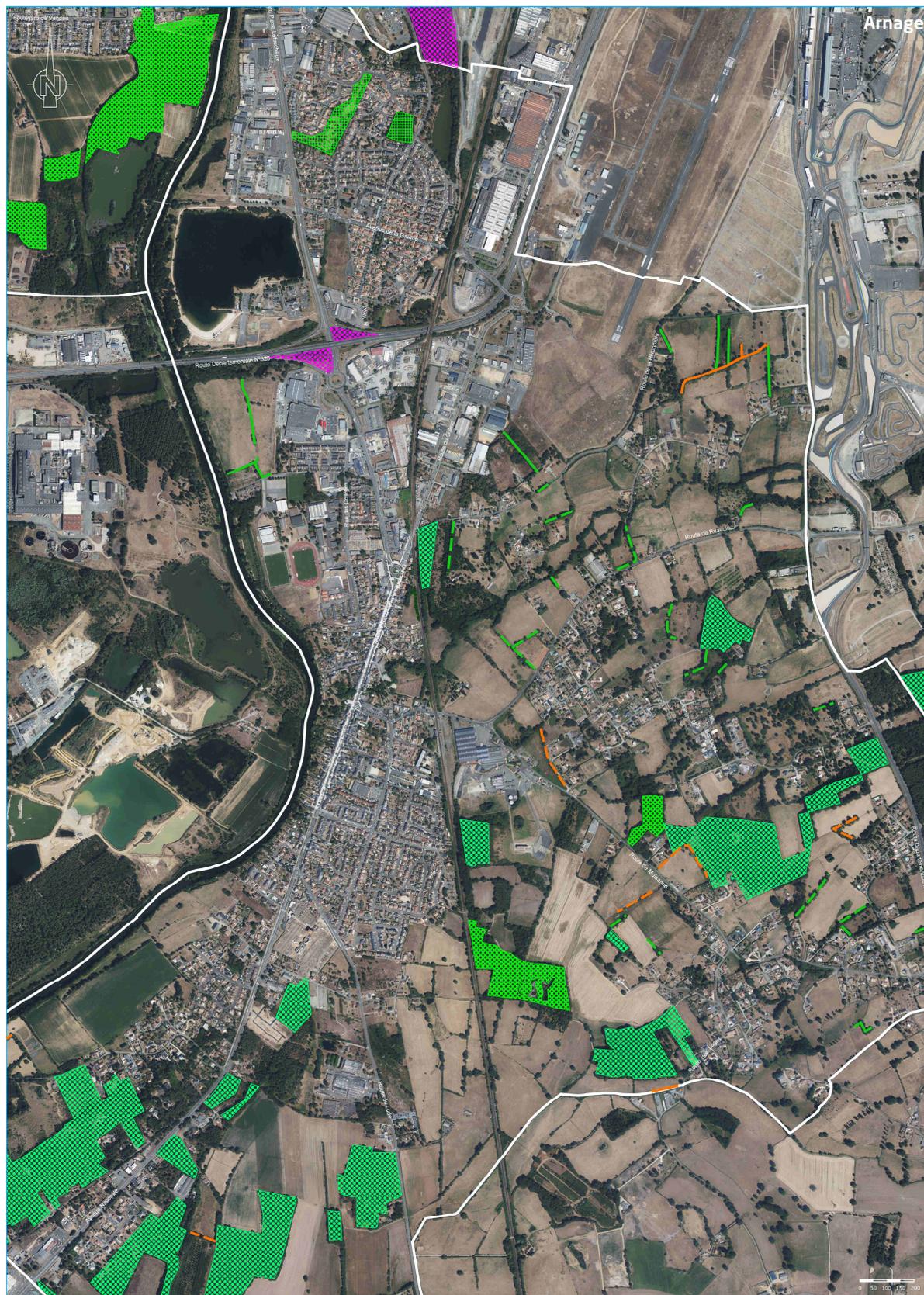
ALLONNES

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Avenue Pablo Picasso	BP37p	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue de la Bérardière	BB171	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Route de la Hardangère / Stade Claude Voisin	B022p	Trame Paysagère	U équipement
Parc Paillereau / Rue Charles Darwin	ZC227p + ZC165 + ZC139	Parc et Jardin Publics	N
Route des Fondus / Bords de Sarthe	BA70 + BA72 + BA73 + BA74 + BA75 + BA76 + BB21 + BA67 + BA68 + BA69 + BA71 + BA77 + BA78 + BB22 + BB23 + BB116 + BB323	Trame Paysagère	N



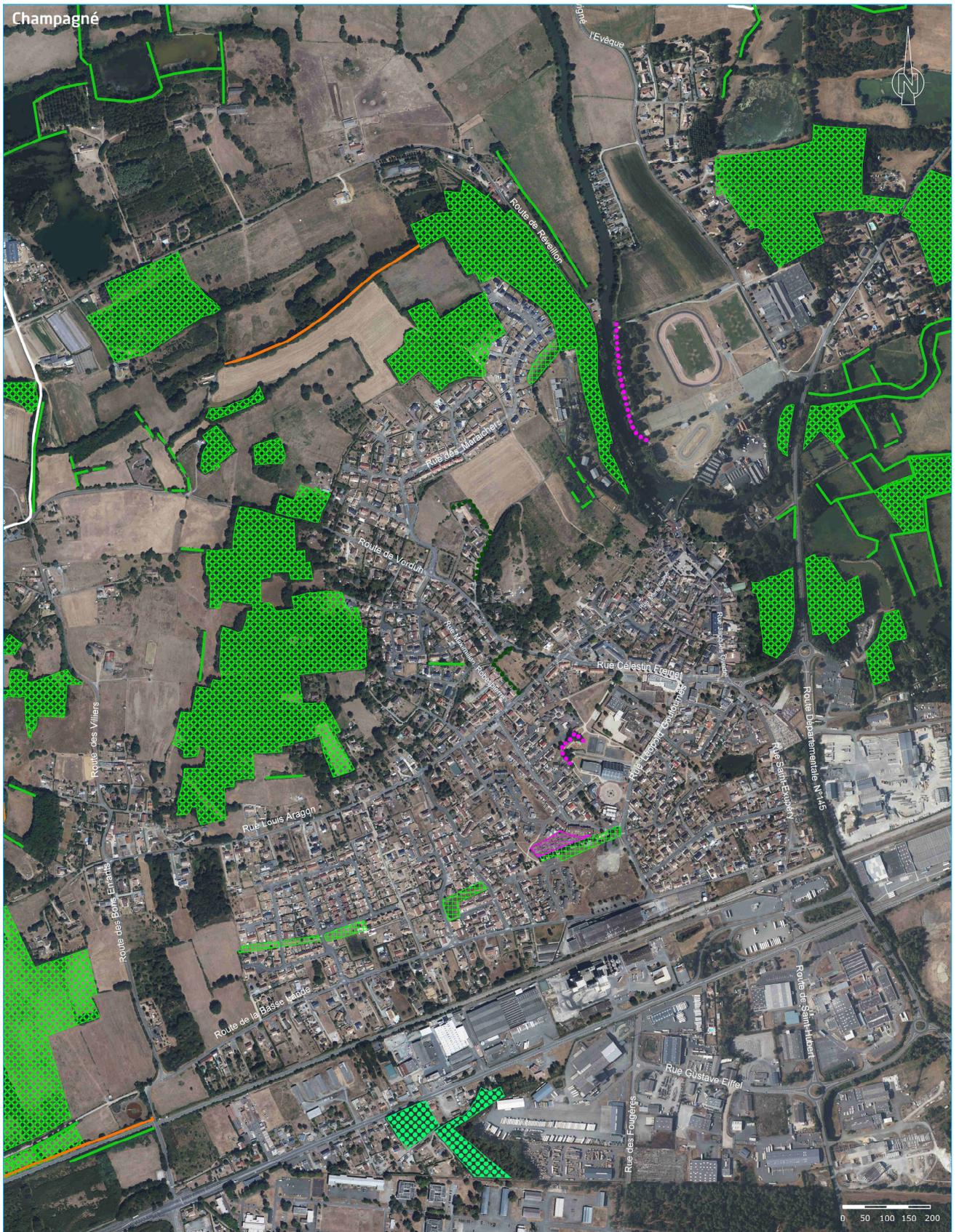
ARNAGE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
RD 323	/	Trame Paysagère	U infrastructures



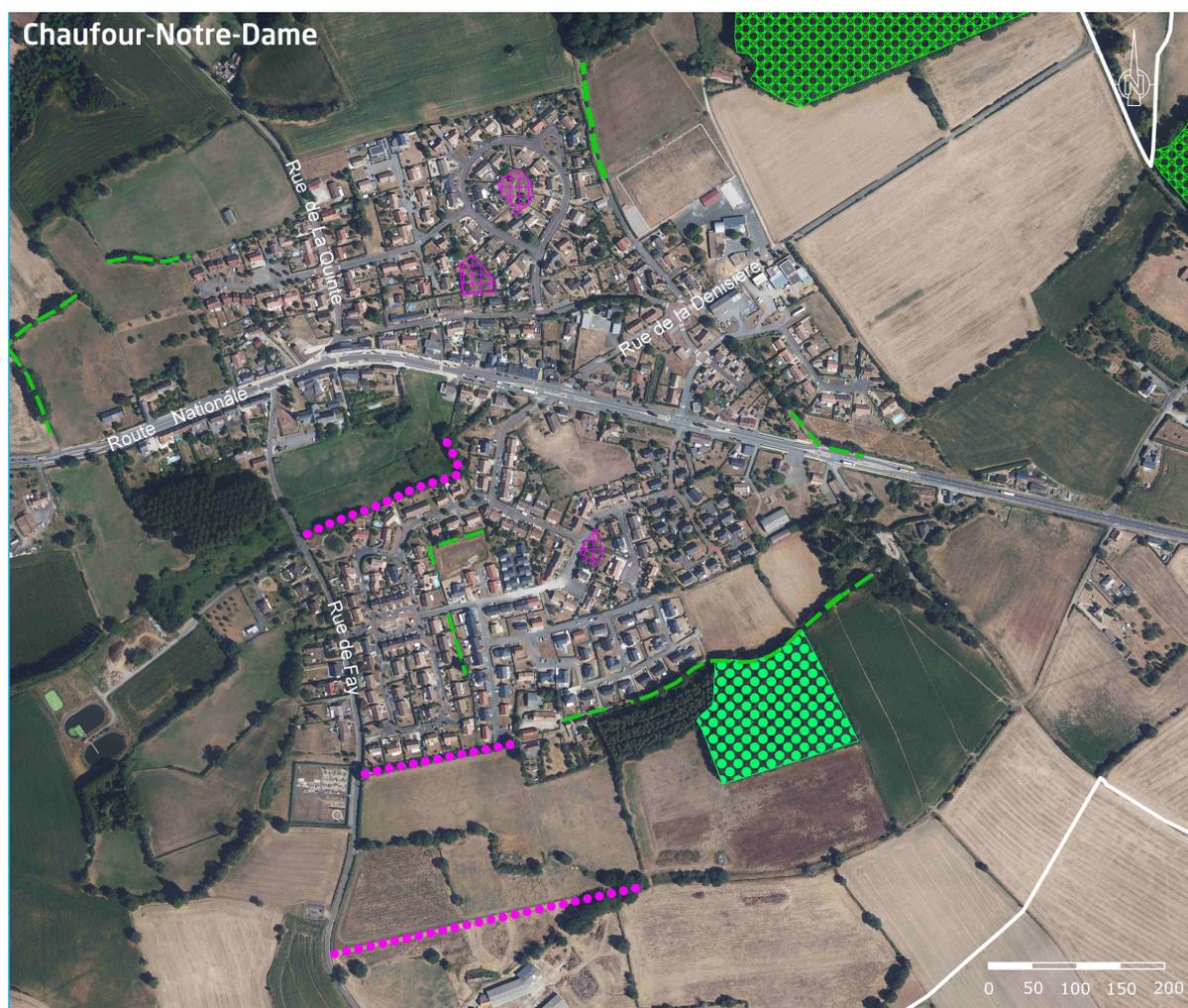
CHAMPAGNE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue Curie / Rue Gouloumès	AC488p AC505p	Jardins dits familiaux, ouvriers	U mixte 1
Bords de l'Huisne	A111	Trame Paysagère	N loisirs
Arrières de l'Hôtel de Ville et du gymnase Jean Rondeau	AB523 + AC11p + AC383	Trame Paysagère	U équipement U mixte 1



CHAUFOUR

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue du Grand Pré	AA53p + AA54p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Grand Pré	AA50p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Chêne Vert	/	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Pré du Presbytère	AB11	Trame Paysagère	N loisirs
Chemin du Petit Plessis	AB115	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin communal	B1270 + B1274 + B1265 + B1268	Trame Paysagère	A1



COULAINES

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Impasse Maury	AL36, AL37, AL38, AL39, AL40, AL41, AL42, AL43, AL44, AL45, AL46, AL47, AL48, AL49, AL50, AL51	Jardins dits familiaux, ouvriers	U mixte 1
Impasse des Rosiers	AL452, AL454, AL458, AL34, AL456	Jardins dits familiaux, ouvriers	U mixte 1
Rue Boileau / Rue Molière / Rue Corneille	AL450p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Plessis / Rue du Petit Closeau	AN148p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Avenue de la Closerie / Rue du Bosquet	AC244p + AC234p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue Lucie Aubrac / Rue Jean Moulin	A0608p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue Lucie Aubrac	A0479 + A0478p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Arboretum Rue des Vignes Rue du Ponceau	AH56 + AH31 + AH32 + AH8 + AH6 + AH7 + AH28 + AH63	Parc et Jardin Publics	U équipement N loisirs
	AI36 + AH5	Trame Paysagère	N loisirs
	AH61 + AI74 + AI73 + AI2 + AI146 + AI55 + AI198 + AI197 + AI5 + AI200 + AI199 + AI7 + AI6 + AI9 + AI76 + AI75 + AI11	Parc et Jardin Publics	N
Rue du Plessis	AN150p	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue de Nice	AL35p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin des Grands Plessis	AD3 + AD28	Trame Paysagère	U équipement
Chemin des Grands Plessis	/	Trame Paysagère	A1
Boulevard de la Première Division Française Libre	AC226	Trame Paysagère	U infrastructures U mixte 1
Rue de Moscou / ruelle d'enfer	AK166	Trame Paysagère	U mixte 1

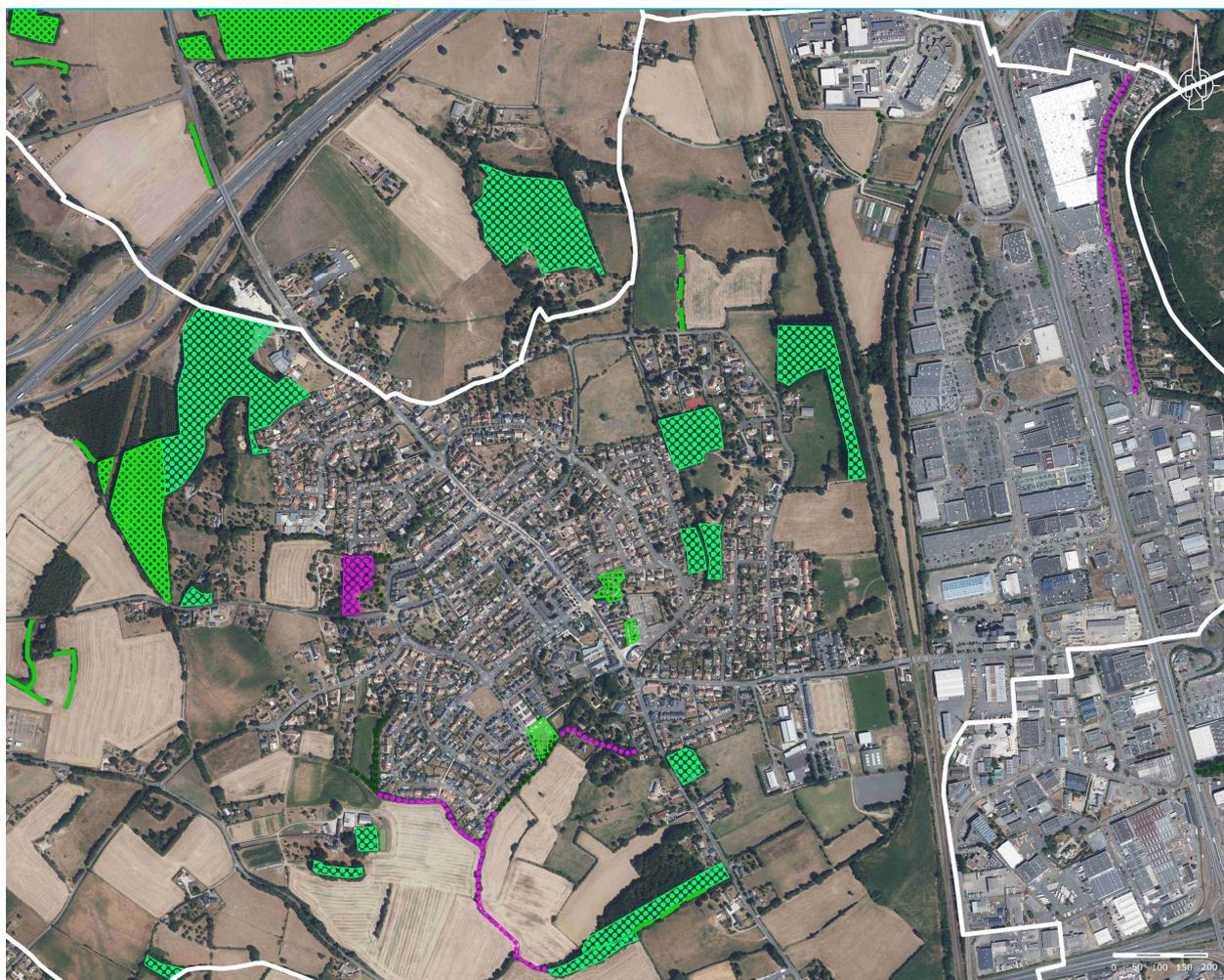
FAY

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Allée de l'Orne Champenoise	AB62p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin du Vicariat	AA80p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin du Vicariat	AD7	Haie écologique hors réservoir	U mixte 1
Rue Principale / Le Morier	AB12 + AB11+AB24	Haie écologique hors réservoir	N



LA CHAPELLE SAINT AUBIN

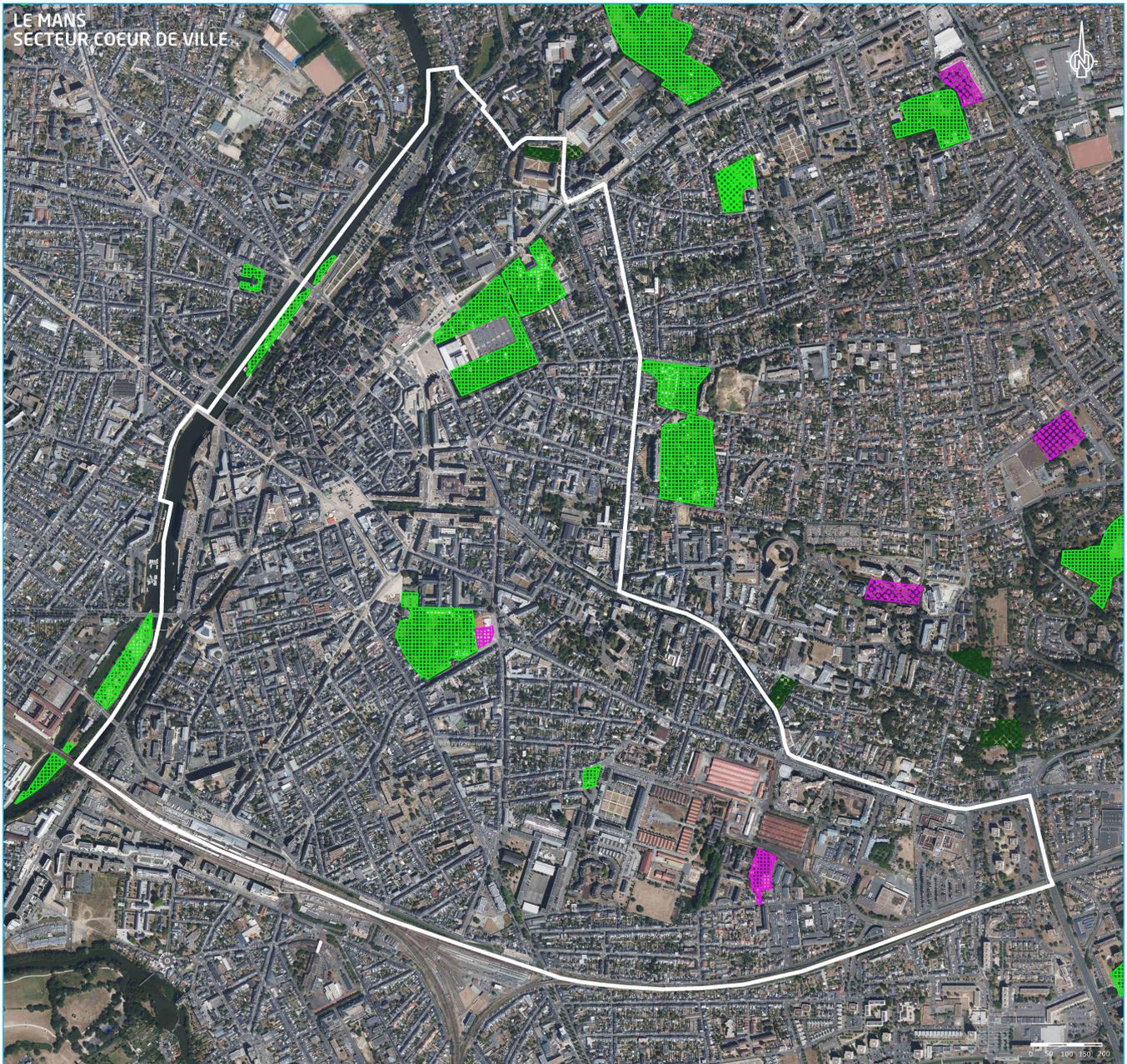
Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue de la Rivière	AD259 + AD58 + AD237 + AD235 + AH 95	Trame Paysagère	U éco 2
Rue de la Paille	AA 259p	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin du Calvaire / Chemin de la Croix Véron / chemin de la Mare Noire	AN 29 + AN 21 + AO 466 + AO 467p + AR 16 + AR 18 + AR 33 + AM 1 + AO 465 + AN 8 + AO 38 + AO452	Trame Paysagère	U mixte 1 A3 A1



LE MANS

Secteur cœur de ville

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
34 rue Chanzy	DI 194	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Square Monthéard, rue des Marais	DX 182 + DX 173 + DX 205	Parc et Jardin Publics	U mixte 1



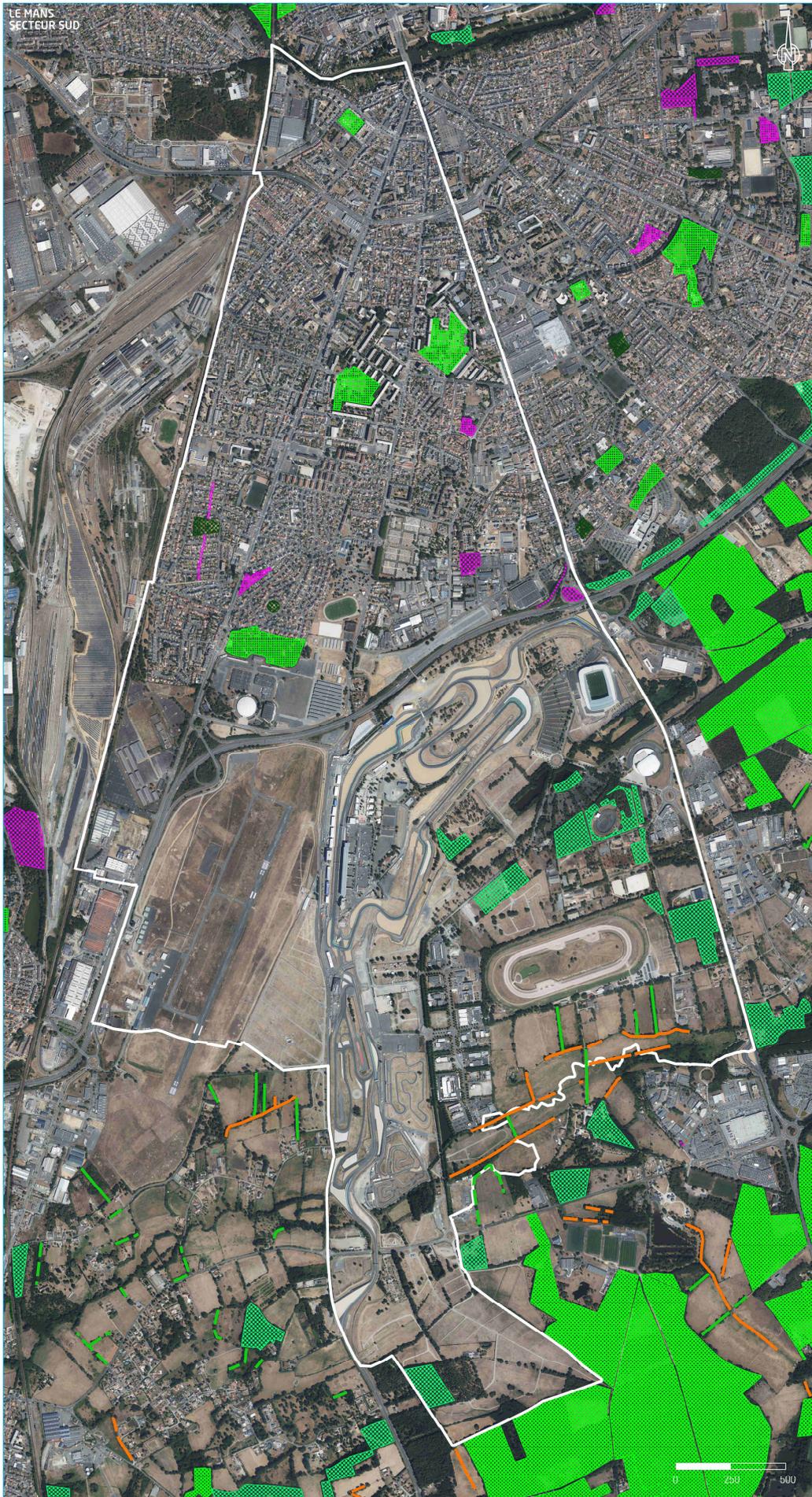
Secteur Nord-Est

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue Emmanuel Maire	BV 223	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue Jean Cocteau	OS496 + OS263 + OS264	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue de l'Éventail / Rue de l'Ardoise	B0463	Trame Paysagère	U mixte 1
32 avenue du Maréchal Lyautey	BL332	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords RD 313	NY178 + OR 165 + OR167 + OR171 + NY315 + NY168	Trame Paysagère	U infrastructures 2 AU U mixte 1



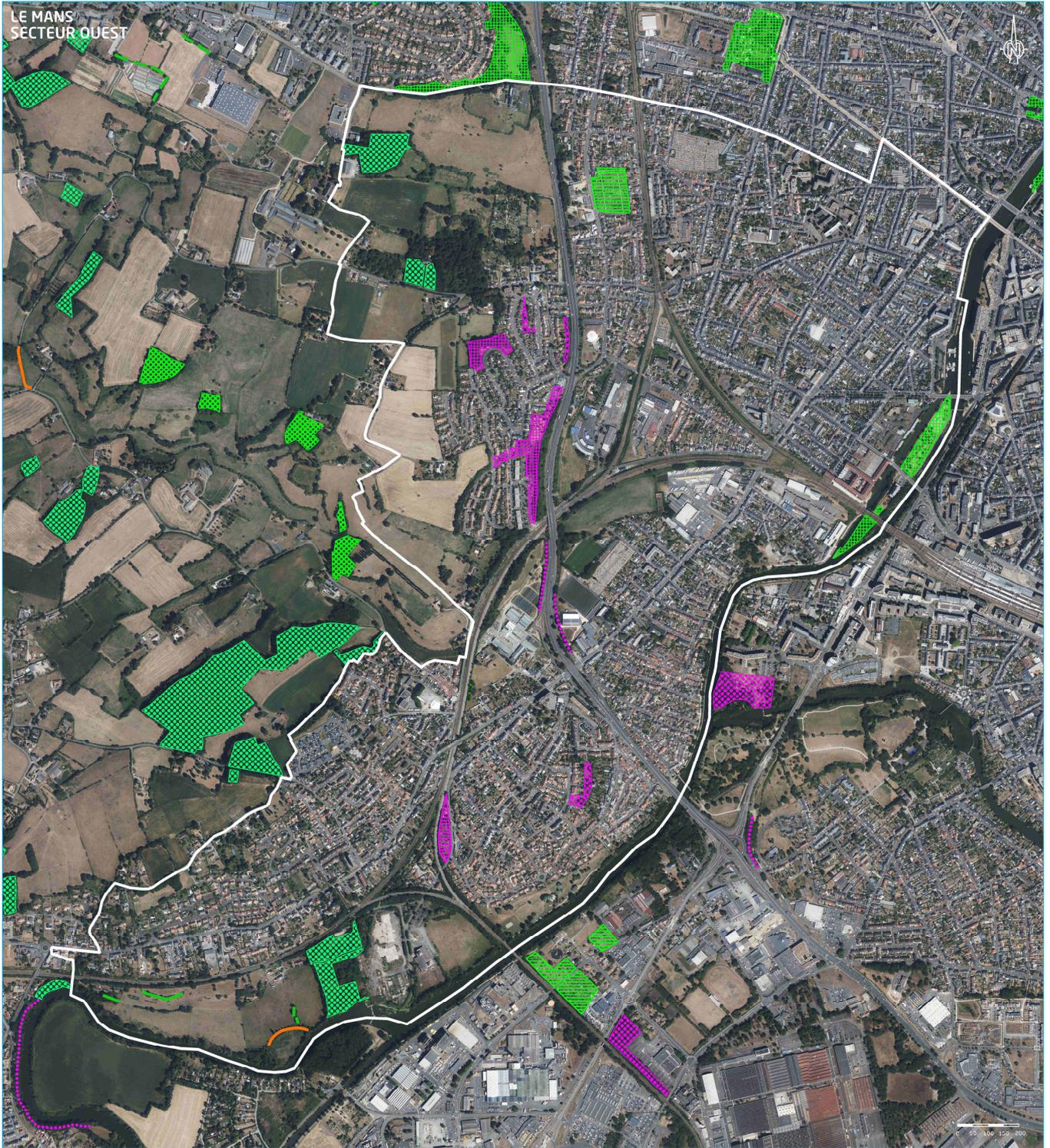
Secteur Sud

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Square du Petit Vallon	KL107	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Square Falconnet	IX901	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Allée des Jeux, allée des Promenades	KP82 + KP96 + KP136 + KP147 + KP165 + KP176 + KP185 + KP206	Trame Paysagère	U mixte 1
Bois du Panorama	IY166	Trame Paysagère	U éco 1
Intersection entre D323 et Av Georges Durand	/	Trame Paysagère	U infrastructures



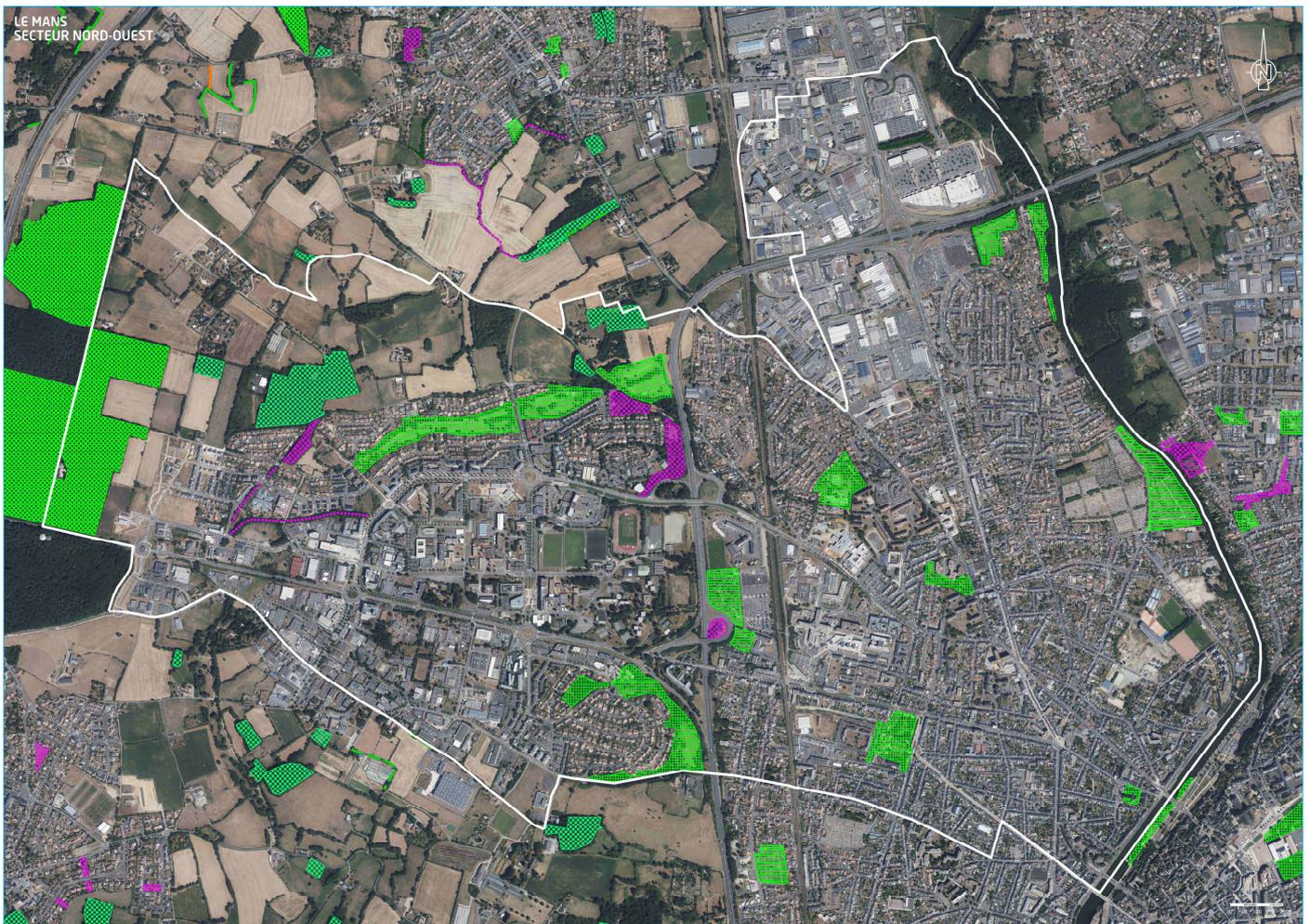
Secteur Ouest

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Parc Rue Baudelaire	LR38	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Le petit Pré Entre rue Joël Sadeler et rue André Chénier	ST170 + ST189 + LR809 + LR416 + LR812 + ST187 + ST122 + ST299 + ST108 + ST190 + ST191 + ST198 + ST200	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue Fernand Tavano	KX 554 + KX 553	Jardins familiaux, ouvriers	U mixte 1
Rue Jean de La Fontaine	LR129	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Orchidées	LN920 + LN918 + LN916 + LN914 + LN912 + LN909 + LN904	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue et chemin du Préfortier	LR702 + LR690	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords RD 338, Boulevard du Général Patton	/	Trame Paysagère	U infrastructures



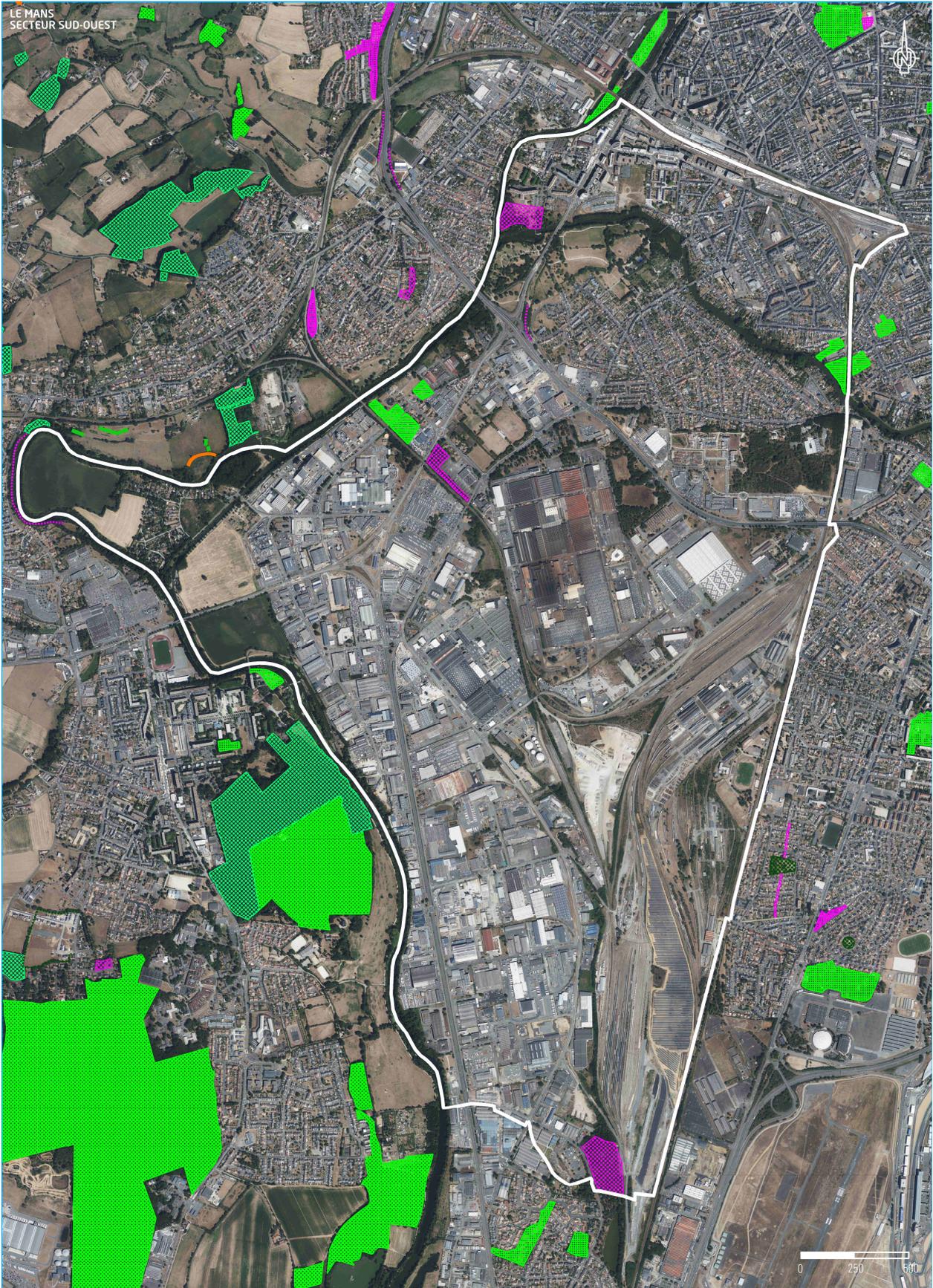
Secteur Nord-Ouest

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue Xavier Bichat	NP159	Trame Paysagère	U mixte 1
Route de Degré	NP196	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords rue Louis de Broglie et chemin reliant l'Av. Frédéric Auguste Bartholdi	MY595 + MY458 + MY56 + MY106	Trame Paysagère	U mixte 1
Abords RD 338, Boulevard du Général Patton	/	Trame Paysagère	U mixte 1 U infrastructures



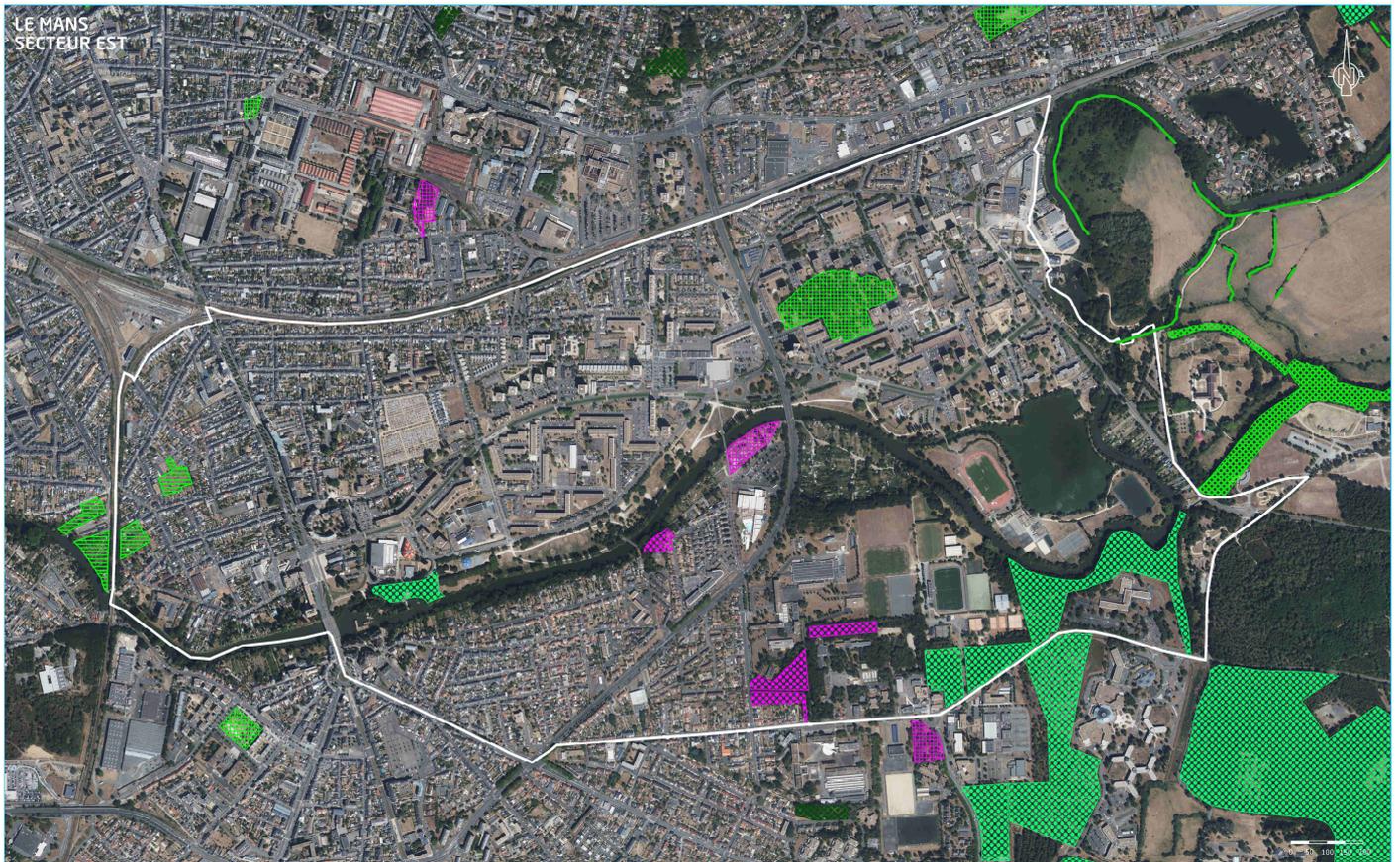
Secteur Sud-Ouest

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Boulevard Demorieux	KV109 + KV90 + KV93	Trame Paysagère	U éco 1
Rue François Monier	KR46 + KR48 + KR49 + KR47	Trame Paysagère	U éco 1
Confluence Sarthe / Huisne	HW268 + HW192 + HW150	Trame Paysagère	U mixte 1
Boulevard Demorieux / boulevard d'Estienne d'Orves	/	Trame Paysagère	U infrastructures



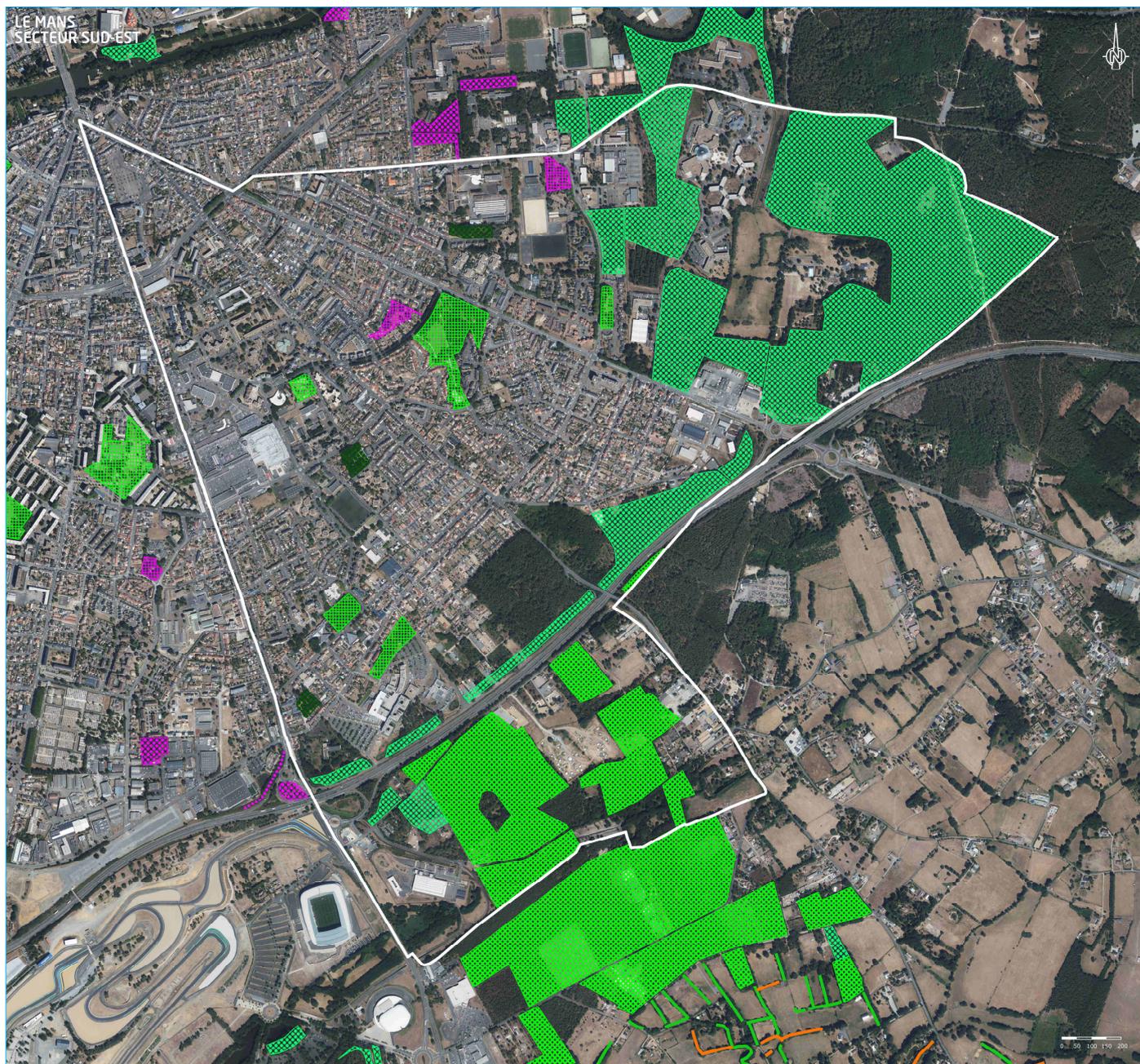
Secteur Est

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Prairies de Funay, Le Mans Plage	EL135	Parc et Jardin Publics	N jardins
Rue Rodolphe Diesel, Lycée Hélène Boucher	EL123	Trame Paysagère	U équipement
185 rue Henri Champion	EL134	Trame Paysagère	U équipement
Rue Rodolphe Diesel	EL144 + EL145 + EL146	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue de l'Avenir	EO 787	Trame Paysagère	U mixte 1



Secteur Sud-Est

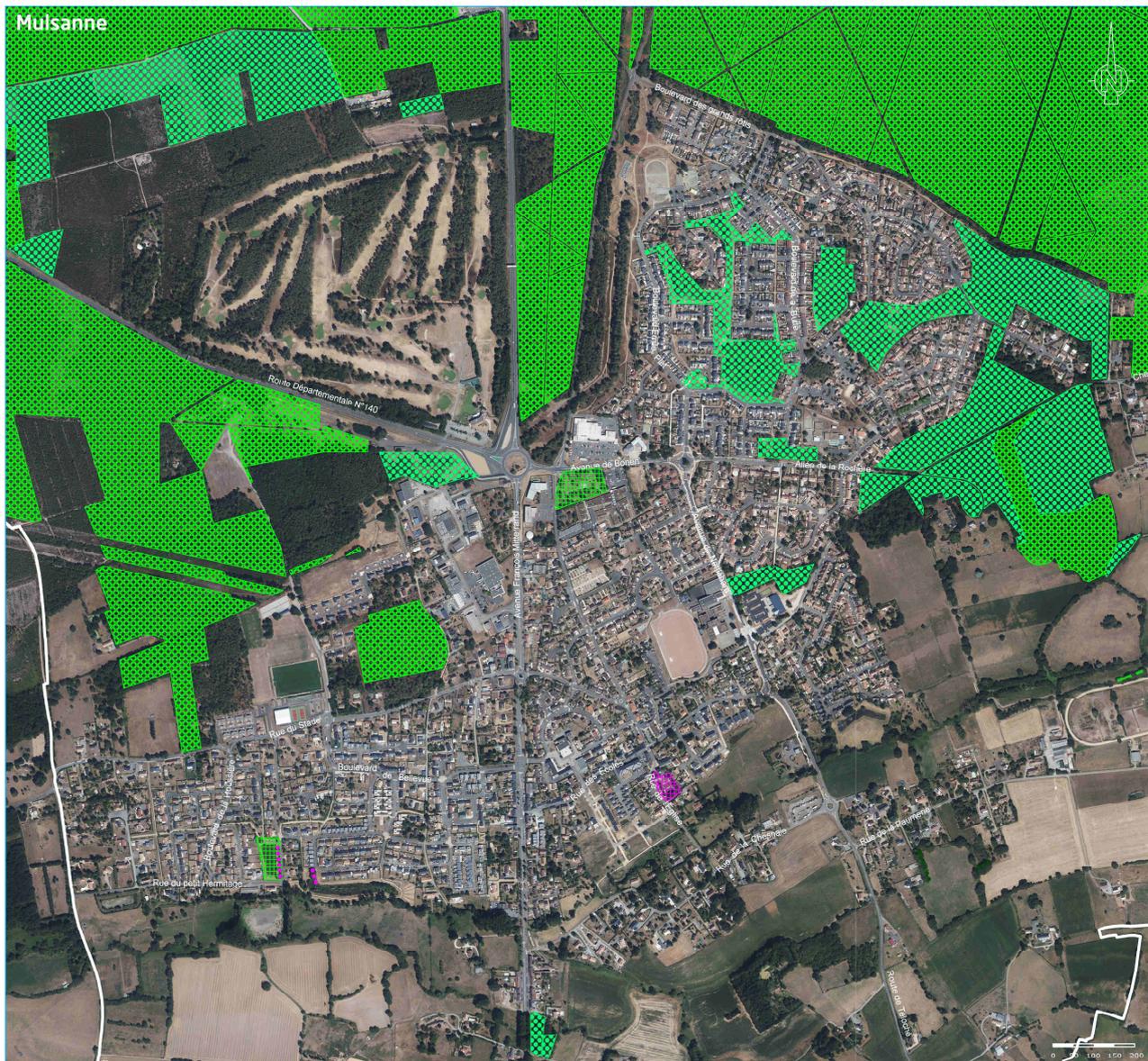
Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Bois Henri Champion	EM 362	Trame Paysagère	U équipement
Square Jean Bart	IP 426	Trame Paysagère	U mixte 1



MULSANNE

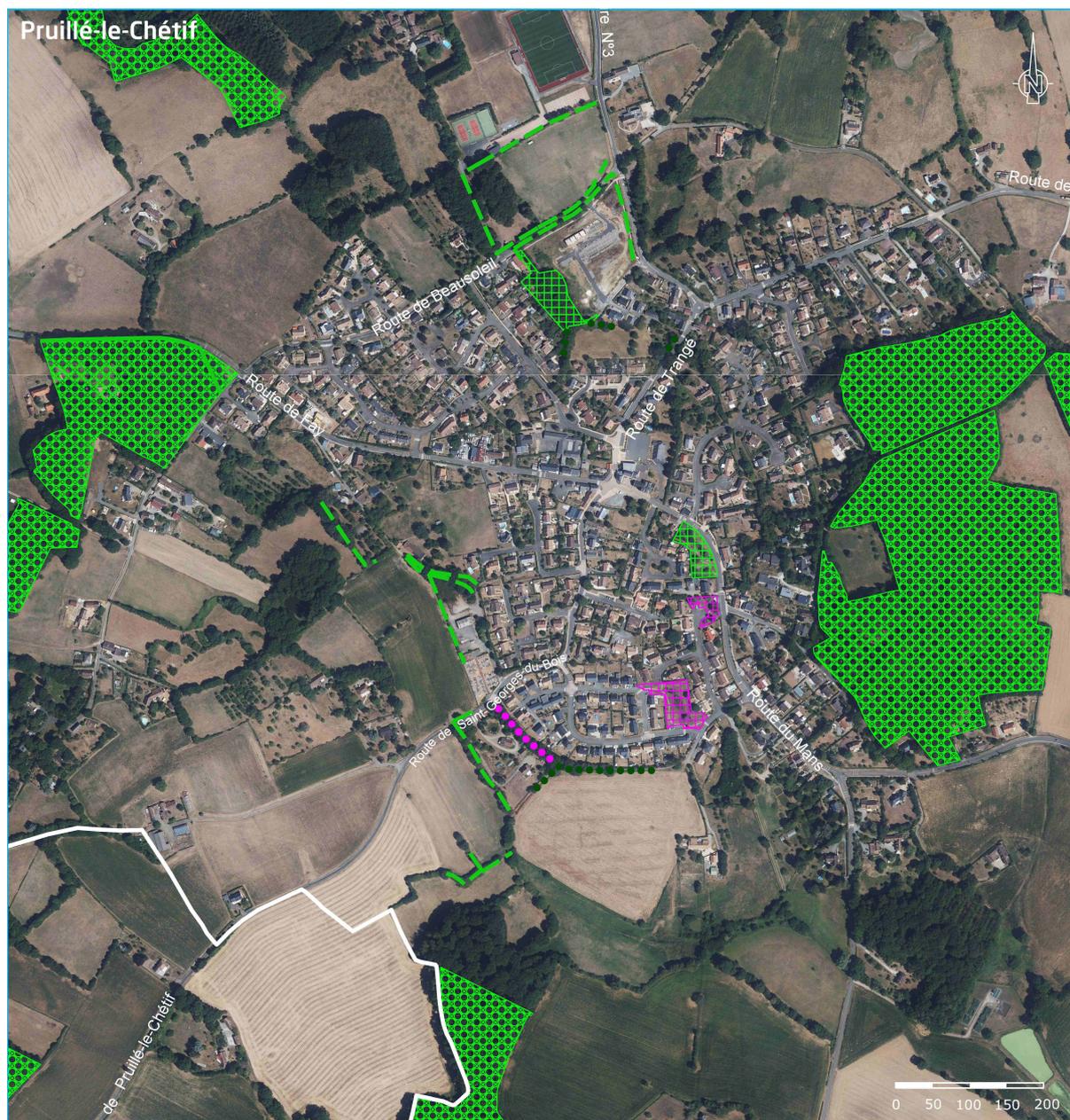
Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue de l'église	AI427	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Petit Hermitage	A0222	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Grillons	AK507	Trame Paysagère	U mixte 1 N
ZAC du Cormier	AA300	Trame Paysagère	U éco 2





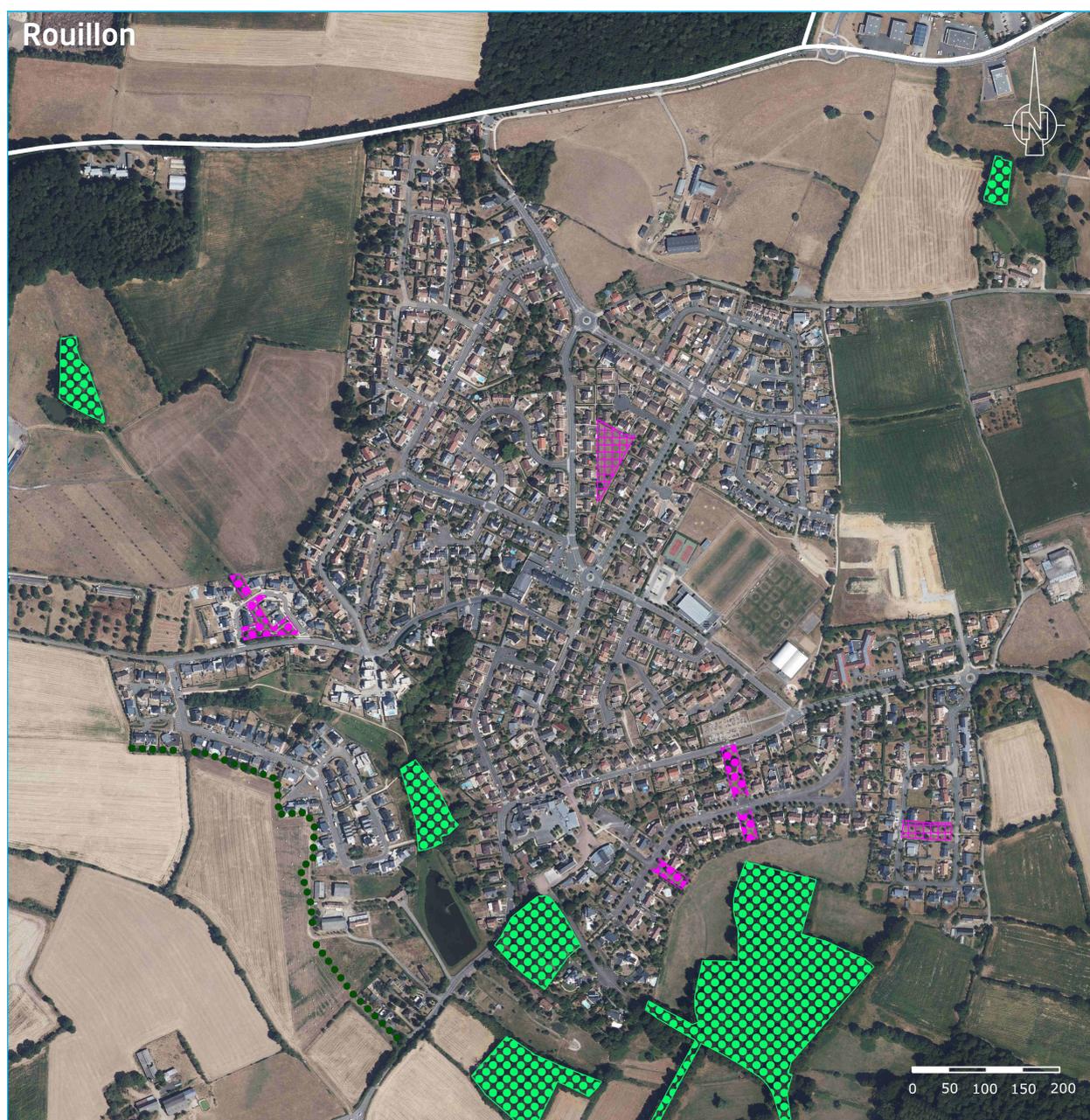
PRUILLE LE CHETIF

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue du Chêne	AC147	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Impasse du Lorier / Route du Mans	AC200p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Chemin creux / Rte de St Georges du Bois	/	Trame Paysagère	U mixte 1



ROUILLON

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Vaugeonnières	AI202+AI150	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de la Mairie / Avenue du Bocage	AB264p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de l'Ormeau / Rue François Rabelais	AA286 + AA287 AA127	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue François Rabelais	AA276 + AA282 + AA283	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue du Clos Quantin	AS104p	Trame Paysagère	U mixte 1



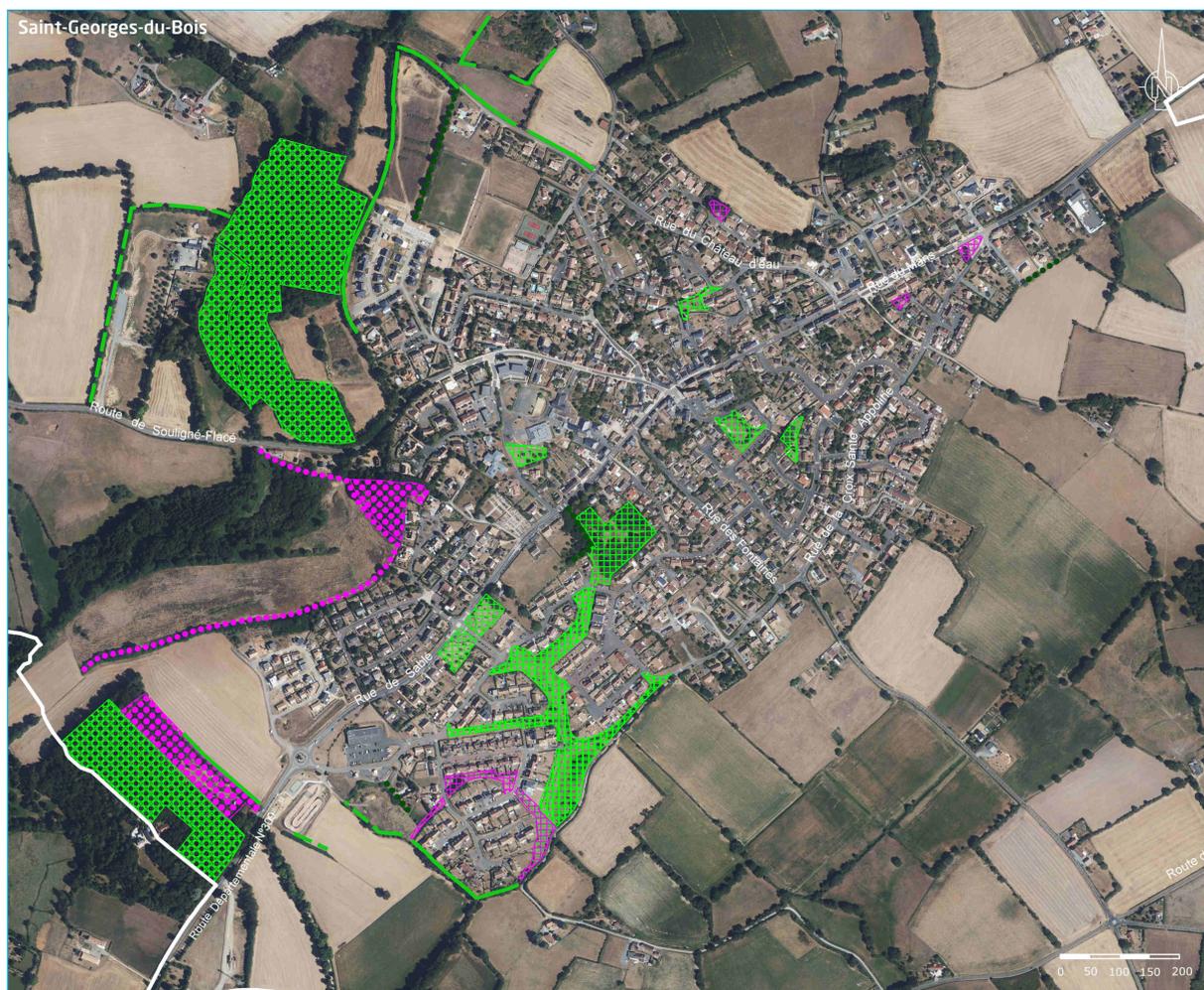
RUAUDIN

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Jardin du Presbytère / Rue principale	A02P, A03P, A04, A0119, A0120, A0121, A0122, A0125, A0278P	Parc et Jardin Publics	U mixte 1



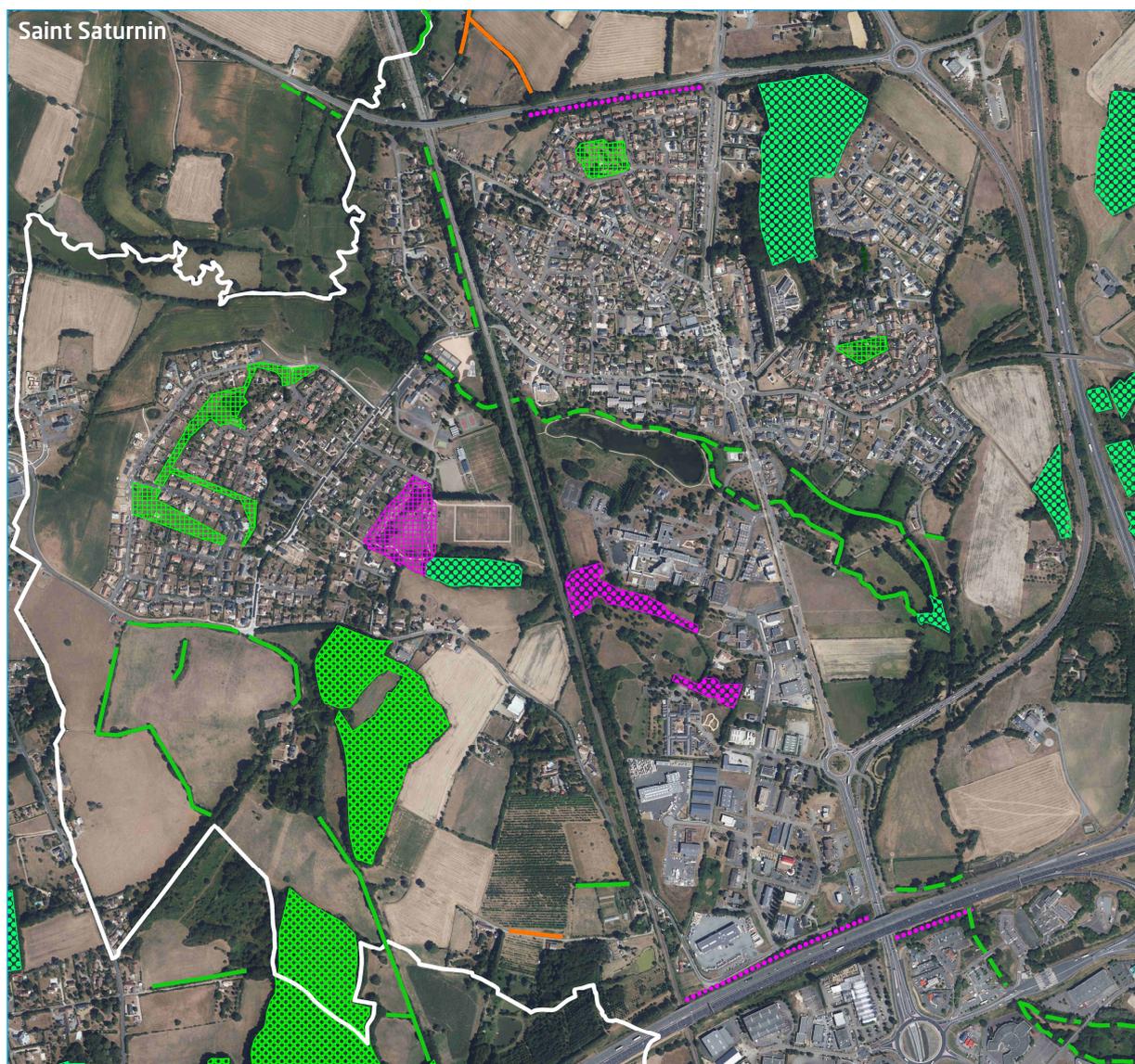
SAINT GEORGES DU BOIS

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Cour de la lyre	AE123p + AE71 + AE72 + AE75 + AE76 + AE127p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue du Pré du Pain	AB49	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Impasse du Champ de l'Aire	AC57p	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue de la Croix Sainte Appoline / Rue du Mans	AC68	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
La Sapinière / Rue de Sablé	A1049 + A1050 + A1052 A1276	Trame Paysagère	N
Abords chemins de randonnées	[...]	Trame Paysagère	N N loisirs
Rue de Styrie	A172 + A173 + A174 AH14	Trame Paysagère	N U mixte 1



SAINT SATURNIN

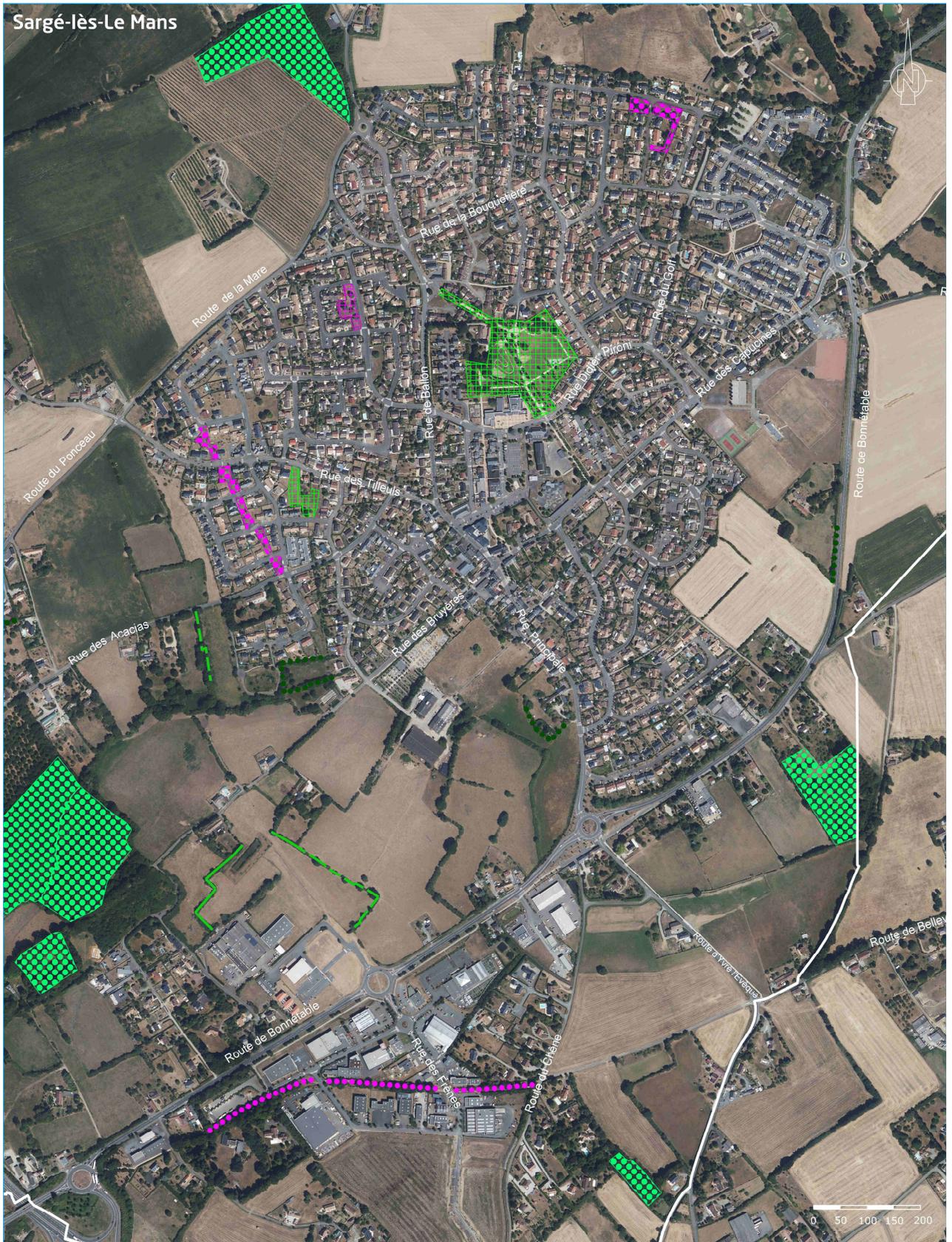
Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Fontaines / Impasse du Plan d'eau	AA222p	Parc et Jardin Publics	U équipement
Pôle Régional du Handicap	AD261p + AD5p + AD70p	Trame Paysagère	U équipement
Handi-village	AD37p	Trame Paysagère	U équipement
RD197	/	Trame Paysagère	U infrastructures
Abords Autoroute A11	ZH435 + ZH432	Trame Paysagère	U infrastructures



SARGE LES LE MANS

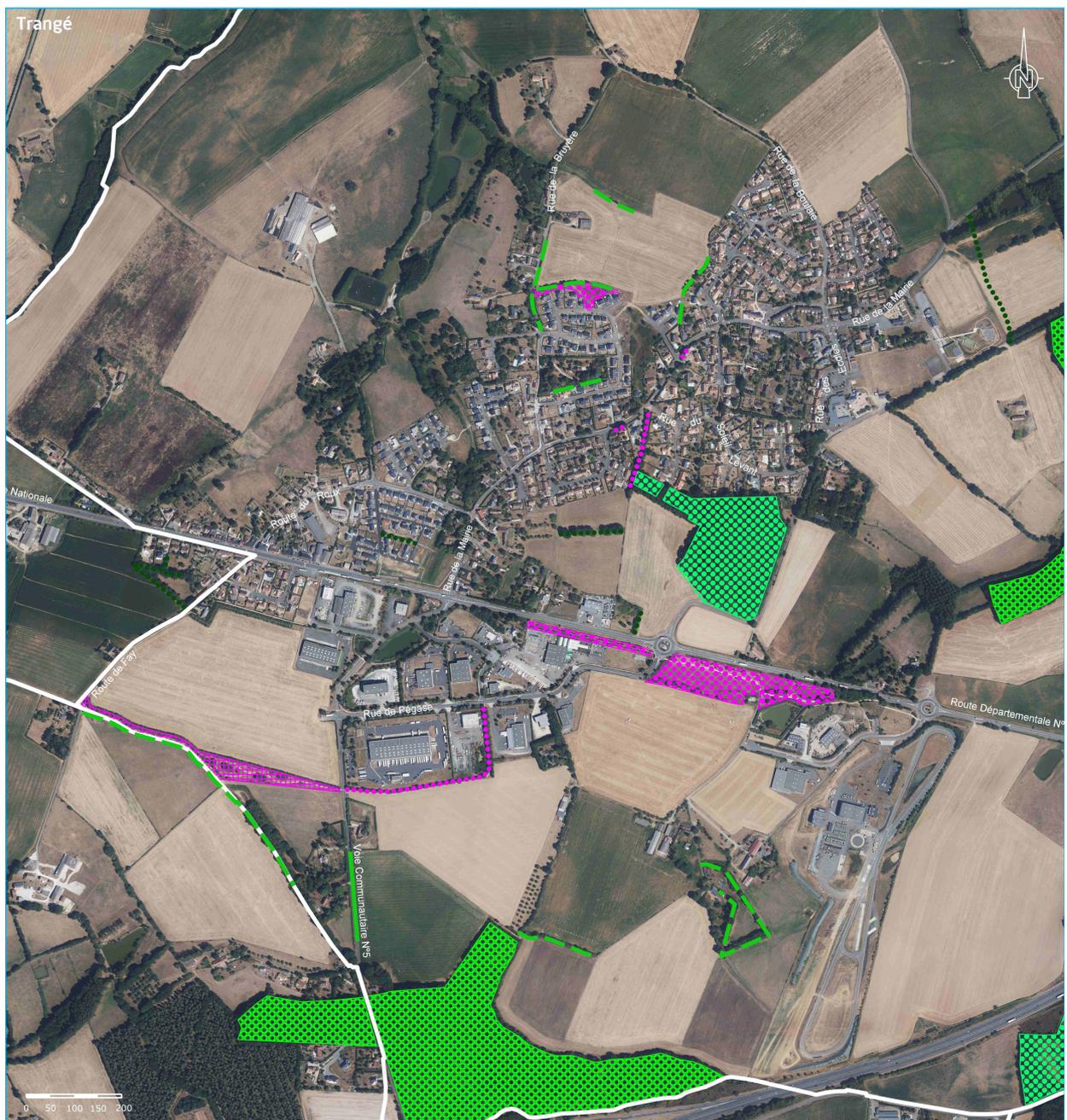
Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Rue des Sorbiers	/	Parc et Jardin Publics	U mixte 1
Rue des Mortrons / Rue du Puits Lauriau / Rue des Sablons	AH88 + AD264 + AD263 + AD259 + AD257	Trame Paysagère	U mixte 1
Chemin de Montfort	AS169 + AS170 + AS182 + AS175 + AS184 + AS177 + AS188	Trame Paysagère	U éco 3
Rue Michel Jazy	AA432 + AA433 + AA410 + AA391	Trame Paysagère	U mixte 1

Sargé-lès-Le Mans



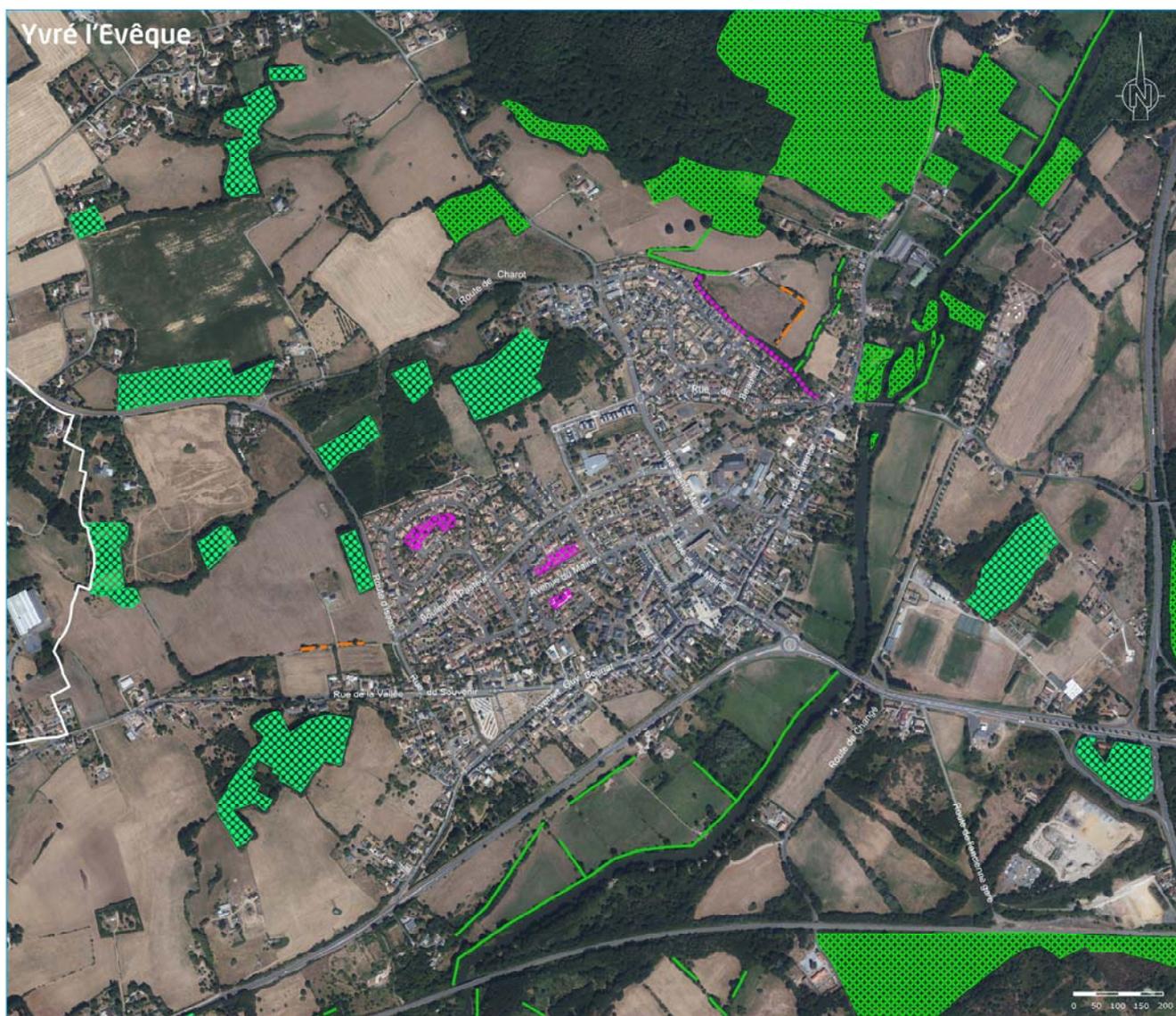
TRANGÉ

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Route de Fay	AA2	Parc et Jardin Publics	U éco 1
Rue Blaise Pascal	AC33p	Trame Paysagère	U mixte 1
RD357	AA18	Trame Paysagère	U éco 1
RD357	AK13 + AK14 + AK15	Trame Paysagère	U éco 1
Rue de Pégase	AA3	Trame Paysagère	U éco 1
Rue de la Mairie / 3 impasse des Peupliers	AH45	Trame Paysagère	U mixte 1
Ruelle du Calvaire	AH153	Trame Paysagère	U mixte 1
21 rue de la Mairie	AH120	Trame Paysagère	U mixte 1



YVRE L'ÈVEQUE

Adresse	Parcelle cadastrale	Type de protection	Zonage
Chemin de Beaulieu	AW173 + AW189	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Jacinthes / Rue des Narcisses	AX157 + AX 158p + AX227	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Jonquilles	AD476p	Trame Paysagère	U mixte 1
Rue des Pivoines	AD264p	Trame Paysagère	U mixte 1



1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique)

Le projet de modification propose d'identifier un nouveau type d'élément à protéger : le patrimoine arboré.

Élément incontournable du paysage urbain, les arbres peuvent présenter des caractéristiques remarquables du fait de leur dimension, de leur âge, de leur aspect esthétique et même historique.

Méthode d'identification

Les critères constituant un élément de patrimoine arboré sont les suivants :

- La forme (majestueux, tordu, creux, couché, hauteur, dimensions du houppier...)
- L'âge (vieux sujet par rapport aux capacités de l'essence en question)
- La fonction de repère géographique ou évènementiel / la fonction paysagère (arbre planté pendant un évènement, arbre symbolique, arbre d'accompagnement de bâti ou de voirie ...)
- L'essence (rare ou exotique)
- L'intérêt patrimonial (histoires, légendes, rites, pratiques culturelles (têtard, topiaire...))
- Lieu insolite, conditions de vie extrêmes
- La fonction de niche écologique, hébergement d'espèces protégées.

Suivant ces critères, 46 éléments de patrimoine arboré ont été identifiés sur l'espace public par la Collectivité.

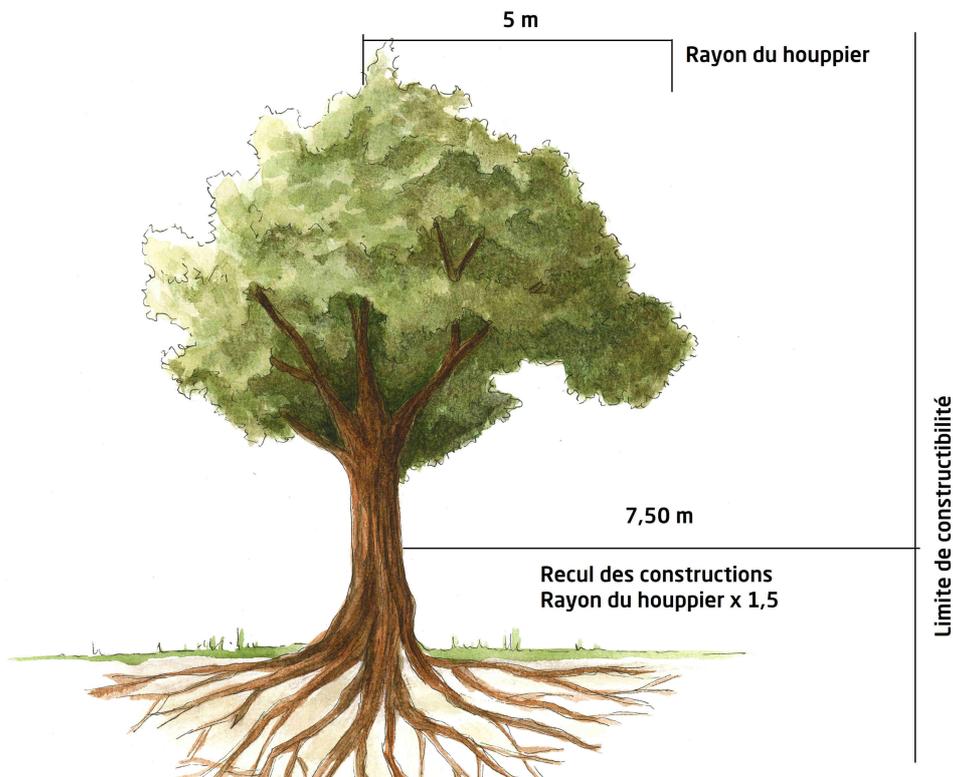
Cette première vague d'identification pourra être complétée ultérieurement lors de futures procédures d'évolution du PLUCom.

Règlement

Le règlement littéral est complété afin de définir les règles de protection s'appliquant à ces éléments de patrimoine arboré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection réside dans :

- l'interdiction de supprimer ces éléments,
- l'obligation pour les constructions de respecter une certaine distance vis-à-vis de l'élément afin d'en permettre le maintien et le bon développement. Cette distance est fixée à 1,5 fois le rayon du houppier de l'arbre à maturité et comptée à partir du tronc. Toutefois, le recul ne s'appliquera pas pour les constructions étant séparées de l'arbre par une voie, dans la mesure où cette dernière contraint le développement de l'arbre.



La définition du terme « houppier » est de plus ajoutée aux dispositions générales.

Le rayon du houppier à maturité est défini à partir d'une taille moyenne de l'arbre observée chez l'espèce, si besoin ajustée pour tenir compte du contexte d'implantation de l'arbre, notamment au sein d'un environnement urbain contraint.

Projet de modification du règlement

**Le titre « DISPOSITIONS GENERALES »
chapitre « 3-Définitions »
est modifié.**

Ajout du paragraphe suivant :

« Houppier : ensemble des parties aériennes de l'arbre. »

**Le titre « PRESCRIPTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME »
est modifié.**

Ajout du chapitre suivant :

« 6 - Éléments de patrimoine arboré

La suppression d'un élément de patrimoine arboré identifié au règlement graphique est interdite, sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

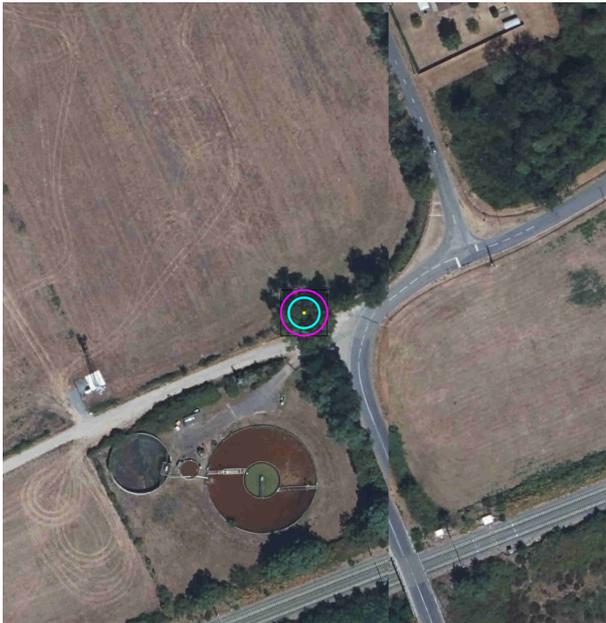
Les constructions à proximité d'un élément de patrimoine arboré devront respecter un retrait minimum à partir du tronc correspondant à 1,5 fois le rayon du houppier* de l'arbre à maturité. Ce retrait ne s'applique pas pour les constructions qui sont séparées de l'arbre par une voie*.

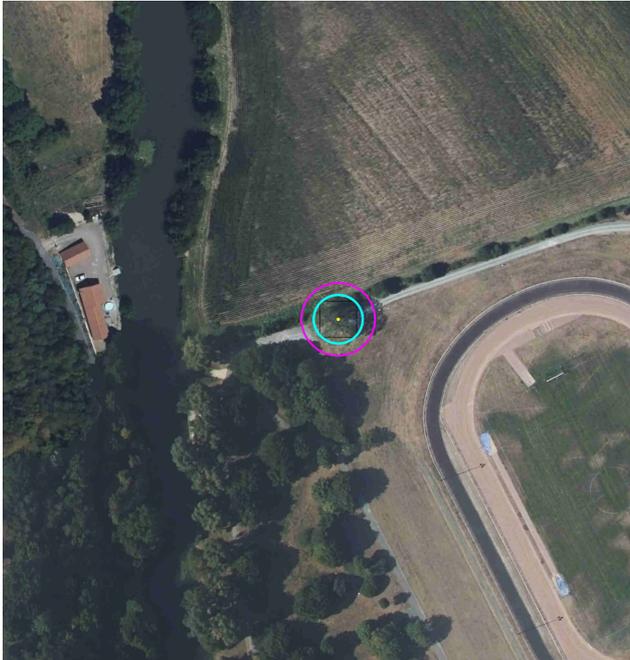
Commune	Localisation	Parcelle	Essence	Rayon houppier à maturité
Champagné	Chemin d'Auvours Bourg Neuf	ZB18	Populus	5 m
Champagné	Parc de l'Huisne	A111	Fraxinus excelsior	10 m
Le Mans	Parc Martin Luther King	AI296	Chamaecyparis	3 m
Le Mans	Parc Martin Luther King	AI296	Cedrus libanii 'Atlantica'	7,5 m
Le Mans	Square du Pré	AX 123	Fagus sylvatica 'Purpurea'	3,5 m
Le Mans	Square du Pré	AX 123	Magnolia x soulangeana	2,5 m
Le Mans	Square du Pré	AX 123	Magnolia grandiflora	3,5 m
Le Mans	Ile aux Sports	OY3	Platanus x acéricifolia	10 m
Le Mans	Chemin du Halage - Rue des Lavandières	LO752	Metaséquoia	4 m
Le Mans	Parc des Gentianes - Rue de Liboisne	KX541	Fraxinus excelsior	10 m
Le Mans	Presbytère de Saint Pavin – 48 rue du Pavé	MR80	Cedrus libanii 'Atlantica'	7,5 m
Le Mans	Port du Mans – 101 Quai Amiral Lalande	LY273	Tilia platyphylla	10 m
Le Mans	Square des Ursulines – 16 avenue François Mitterrand	CT98	Liriodendron tulipifera	5 m
Le Mans	Porte Sainte Anne - Quai Louis Blanc – 51 rue de la porte		Arbutus unedo	3 m
Le Mans	Square Robert Triger – 9 Ter rue Robert Triger	CR98	Platanus x acéricifolia (3 sujets)	10 m
Le Mans	École primaire René Descartes – 21 rue Besnier	BT246	Sophora japonica 'Pendula'	2,5 m
Le Mans	211 rue des Maillets		Sequoia sempervirens	4,5 m
Le Mans	211 rue des Maillets		Libocedrus decurens	3 m
Le Mans	Promenade Newton	ER248	Quercus robur	11 m
Le Mans	Promenade Newton	ER248	Quercus robur	11 m
Le Mans	Boulevard Robert Schuman	EI148	Platanus x acéricifolia	10 m
Le Mans	Boulevard Robert Schuman	EI148	Quercus robur	11 m
Le Mans	Parking de l'église Saint Martin		Platanus x acéricifolia	10 m
Le Mans	Parc de Gazonfier – Rue Alfred de Vigny	BP332	Quercus robur	11 m
Le Mans	Rue Albert Samain	BP398	Quercus robur	10 m
Le Mans	Rue Henri Bergson	BV335	Libocedrus	3 m
Le Mans	Rue Henri Bergson	BV335	Libocedrus	3 m
Mulsanne	Lotissement l'Orée du Bois	AE126	Castanea sativa	7,5 m
Mulsanne	Rond point VC7 / Allée de la Rochère / rue Emile Zola		Quercus ilex	4 m
Mulsanne	Rue de l'église	AI427	Tilia cordata	6 m
Pruillé le Chétif	Chemin de la Petite Brosse		Ilex aquifolium	3 m
Pruillé le Chétif	Route de la Manouillère	C434	Salix alba	7 m
Trangé	1 rue de la mairie	AE58	Carpinus (3 sujets)	4 m
Trangé	1 rue de la mairie	AE58	Ginkgo biloba	5 m
Trangé	25 rue de la mairie	AH118	Quercus	5 m
Trangé	Chemin de la Balonnière / Route des Happelières		Quercus	7 m
Trangé	Chemin de la Balonnière / RD 357		Tilia	7 m
Trangé	RD 357		Tilia	7 m
Trangé	Rue des écoles		Tilia	5 m
Yvré l'Evêque	Chemin des Bréchères	AN46	Quercus petraea	10 m
Yvré l'Evêque	Route du Séquoia		Sequoiadendron giganteum	4,5 m
Yvré l'Evêque	Parc Jean du Bellay	AC85	Magnolia	3 m

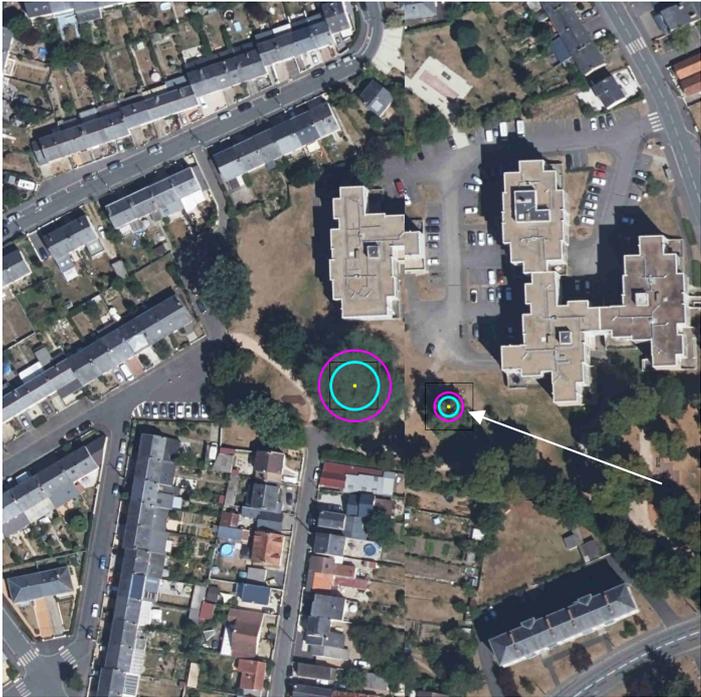
<<

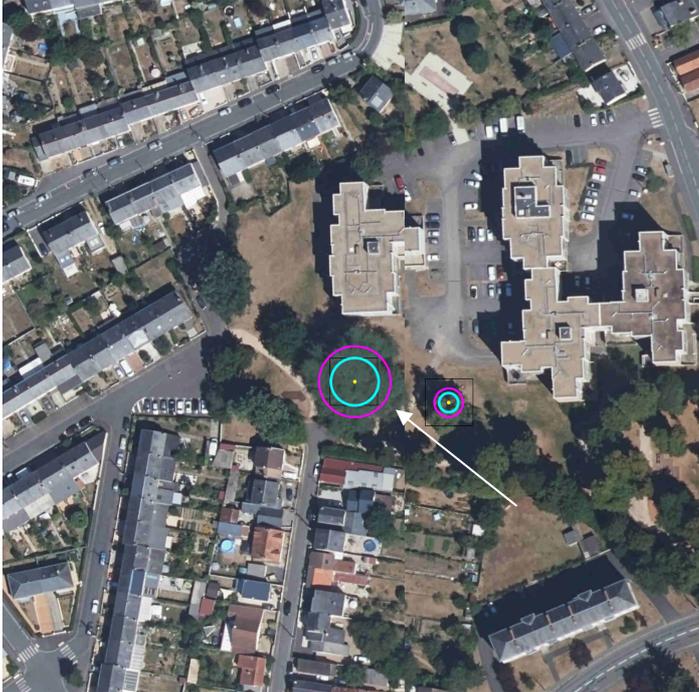
Liste des arbres identifiés

Les 46 arbres identifiés comme patrimoine arboré sont décrits dans les fiches ci-dessous. Ils apparaissent dans l'ordre du tableau figurant au règlement.

Commune	Champagné	
Localisation	Chemin d'Auvours Bourg Neuf	
Parcelle	ZB 18 / Domaine public	
Essence	Peuplier/ « Populus »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none">■ Forme■ Âge<input type="checkbox"/> Fonction de repère - fonction paysagère<input type="checkbox"/> Essence rare ou exotique■ Intérêt patrimonial<input type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême■ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres</p>

Commune	Champagné	
Localisation	Parc de l'Huisne	
Parcelle	A 111	
Essence	Frêne commun / « Fraxinus Excelsior »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Parc Martin Luther King	
Parcelle	AI 296	
Essence	Faux cyprès / « Chamaecyparis »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Parc Martin Luther King	
Parcelle	AI 296	
Essence	Cèdre de l'Atlas / « Cedrus libanii 'Atlantica' »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7,50 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 11,25 mètres</p>

Commune	Le Mans
Localisation	Square du Pré
Parcelle	AX 123
Essence	Hêtre Pourpre / « <i>Fagus sylvatica</i> 'Purpurea' »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
------------------	-----------------------------



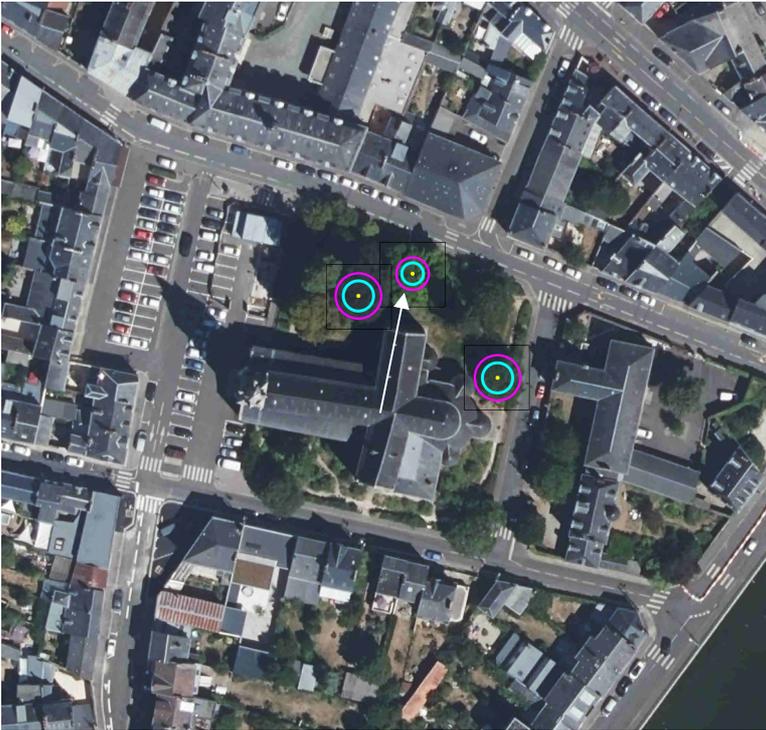
- Forme
- Âge
- Fonction de repère - fonction paysagère
- Essence rare ou exotique
- Intérêt patrimonial
- Lieu insolite/condition de vie extrême
- Niche(s) écologique(s)

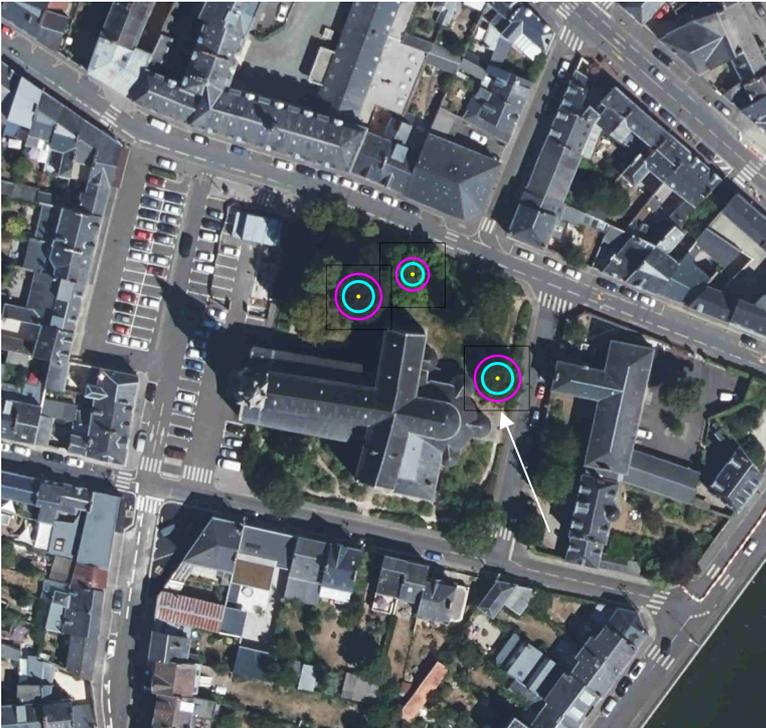
Rayon de protection	
---------------------	--

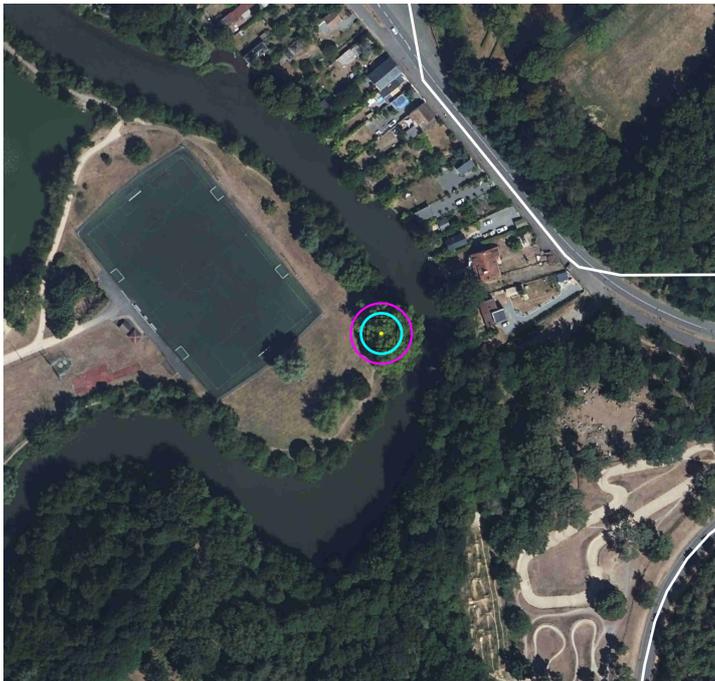


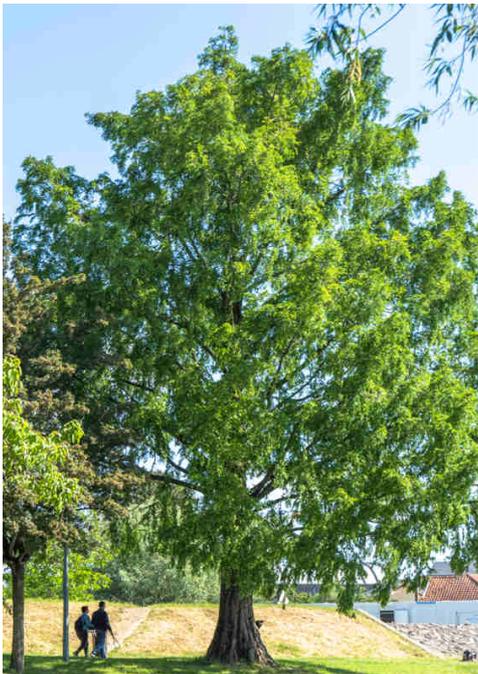
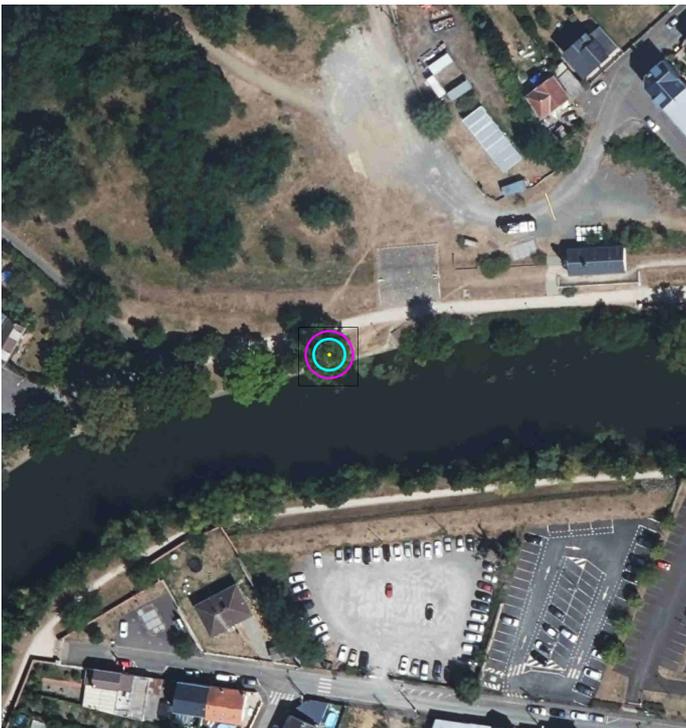
Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3,50 mètres

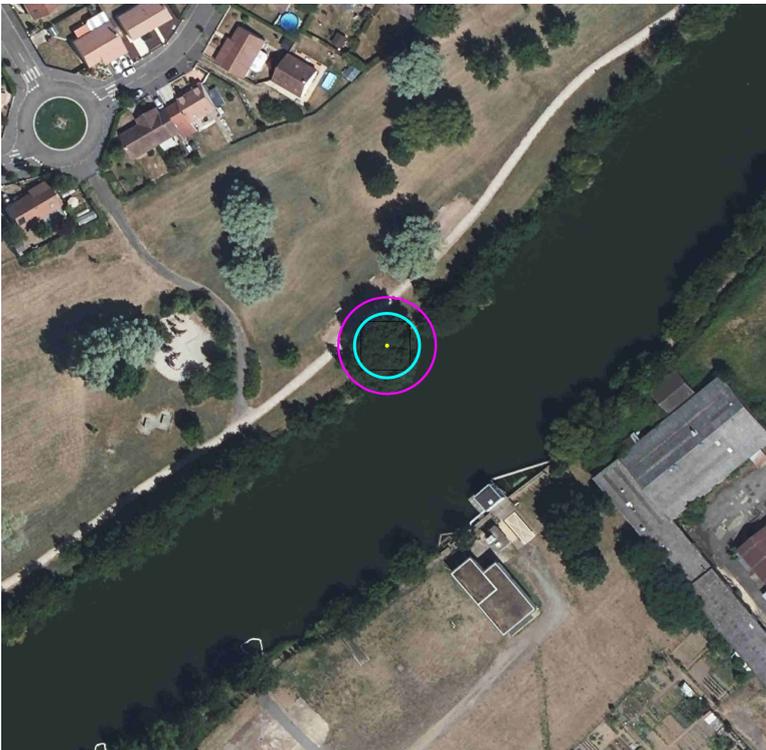
Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 5,25 mètres

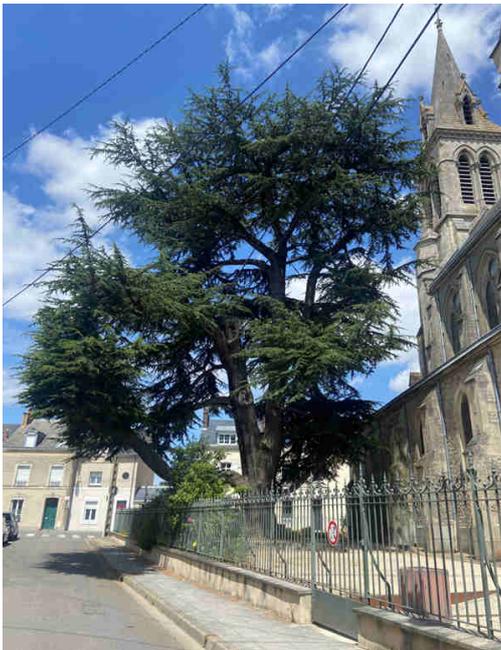
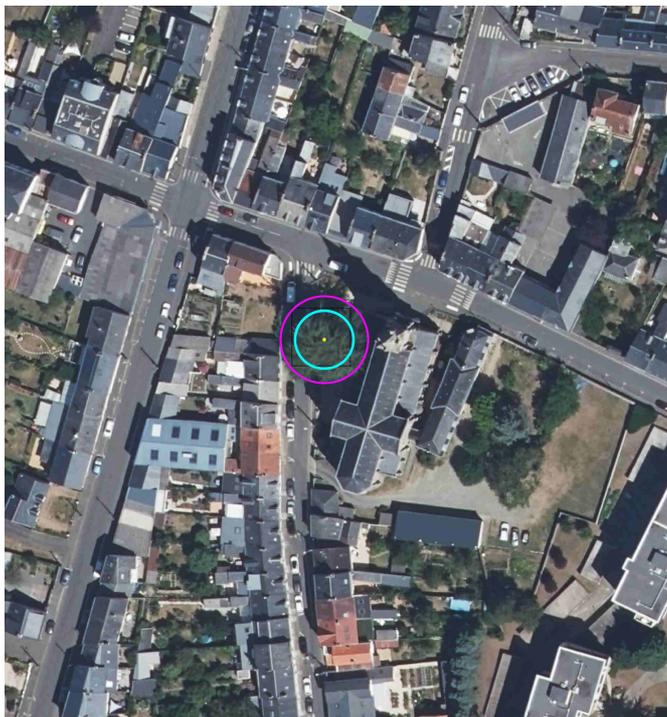
Commune	Le Mans	
Localisation	Square du Pré	
Parcelle	AX 123	
Essence	Magnolia de Soulange / « Magnolia x soulangeana »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Forme <input checked="" type="checkbox"/> Âge <input checked="" type="checkbox"/> Fonction de repère - fonction paysagère <input checked="" type="checkbox"/> Essence rare ou exotique <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 2,50 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 3,75 mètres</p>

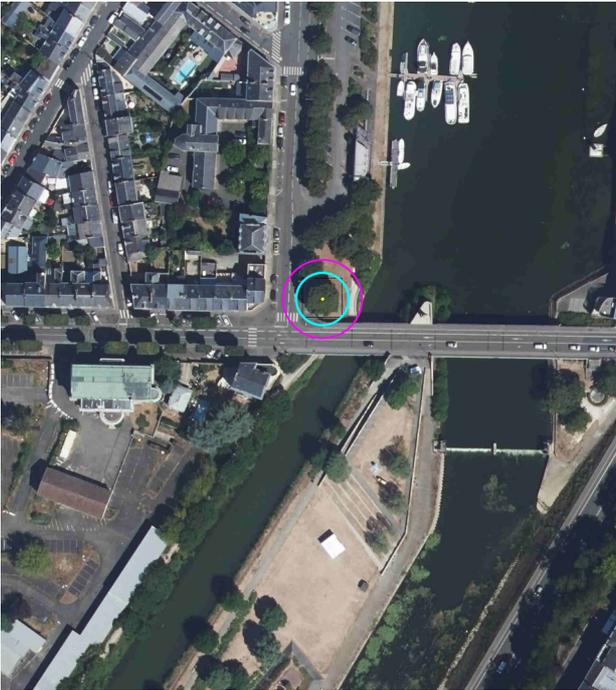
Commune	Le Mans	
Localisation	Square du Pré	
Parcelle	AX 123	
Essence	Magnolia à grandes fleurs / « Magnolia grandiflora »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Forme <input checked="" type="checkbox"/> Âge <input checked="" type="checkbox"/> Fonction de repère - fonction paysagère <input checked="" type="checkbox"/> Essence rare ou exotique <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3,50 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 5,25 mètres</p>

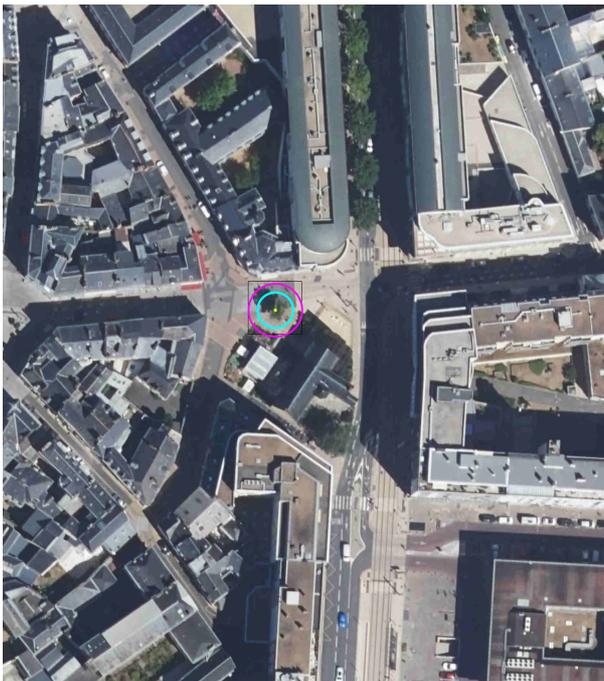
Commune	Le Mans	
Localisation	Ile aux Sports	
Parcelle	OY 3	
Essence	Platane à feuilles d'érable / « Platanus x acerifolia »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres</p>

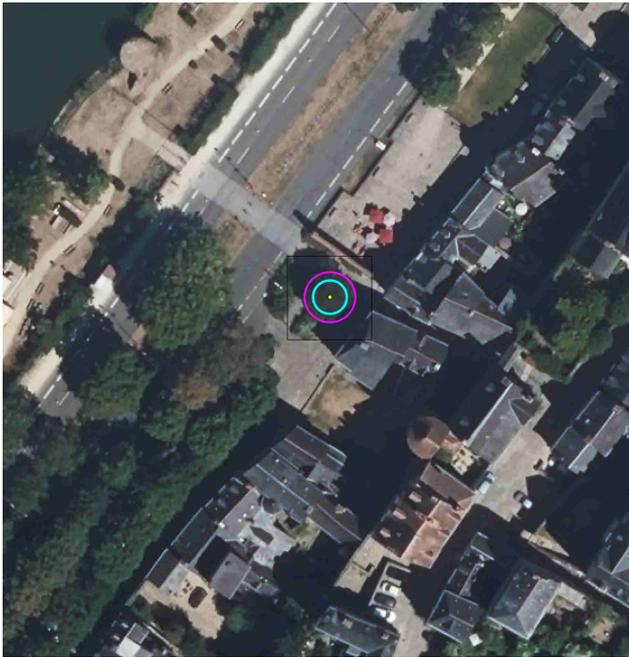
Commune	Le Mans	
Localisation	Chemin du Halage - Rue des Lavandières	
Parcelle	LO 752	
Essence	Métaséquoia / « Metasequoia »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Parc des Gentianes - Rue de Liboisne	
Parcelle	KX 541	
Essence	Frêne commun / « Fraxinus Excelsior »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Presbytère de Saint Pavin - 48 rue du Pavé	
Parcelle	MR80	
Essence	Cèdre de l'Atlas / « Cedrus libanii 'Atlantica' »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Forme <input checked="" type="checkbox"/> Âge <input checked="" type="checkbox"/> Fonction de repère - fonction paysagère <input checked="" type="checkbox"/> Essence rare ou exotique <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7,50 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 11,25 mètres</p> <p><i>Le recul ne s'applique pas pour les constructions qui sont séparées de l'arbre par une voie.</i></p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Port du Mans - 101 Quai Amiral Lalande	
Parcelle	LY273	
Essence	Tilleul à grandes feuilles / « Tilia platyphylla »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Square des Ursulines - 16 avenue François Mitterrand	
Parcelle	CT98	
Essence	Tulipier de Virginie / « Liriodendron tulipifera »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Porte Sainte Anne - Quai Louis Blanc - 51 rue de la porte	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Arbousier / « Arbutus unedo »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres</p>

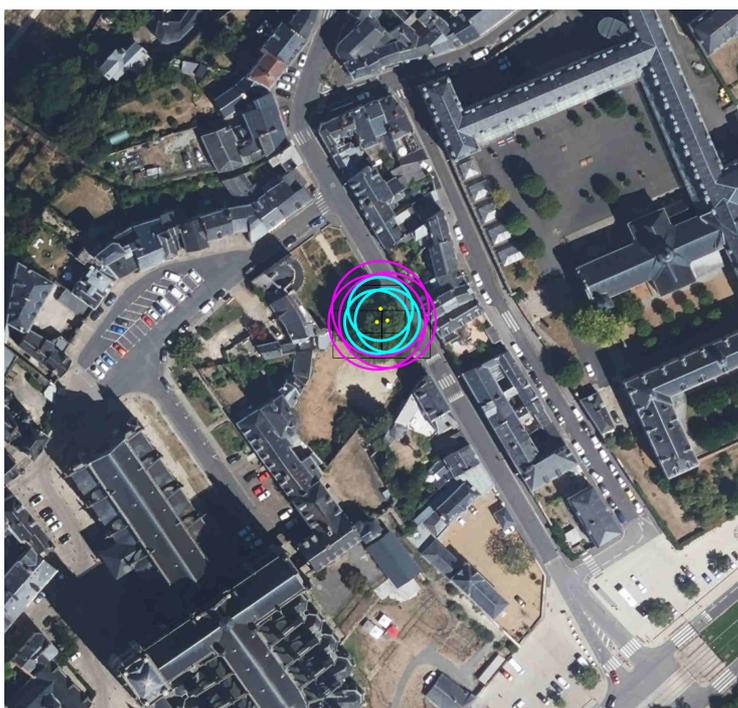
Commune	Le Mans
Localisation	Square Robert Triger - 9 Ter rue Robert Triger
Parcelle	CR 98
Essence	3 Platanes à feuilles d'érable / « Platanus x acerifolia »

Photo des arbres	Critères d'identification :
------------------	-----------------------------



- **Forme**
- **Âge**
- **Fonction de repère - fonction paysagère**
- **Essence rare ou exotique**
- **Intérêt patrimonial**
- **Lieu insolite/condition de vie extrême**
- **Niche(s) écologique(s)**

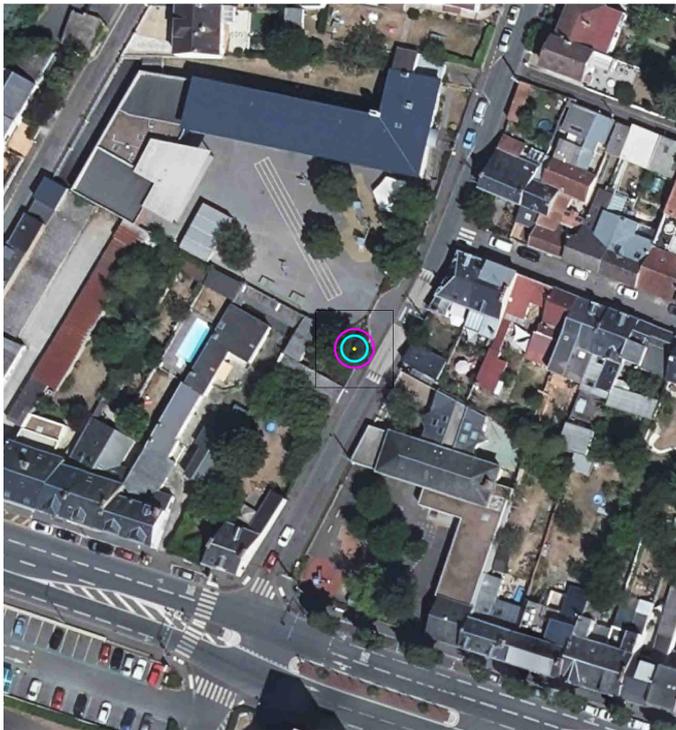
Rayon de protection	
---------------------	--

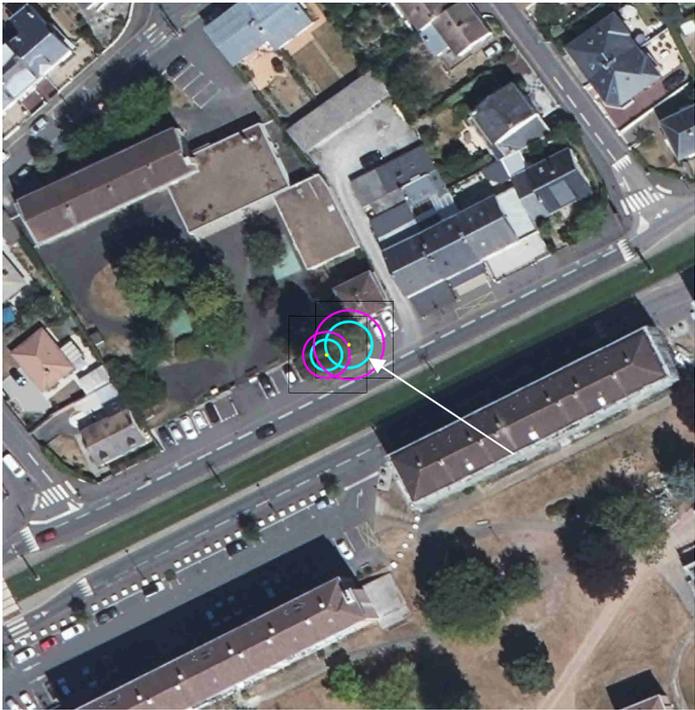


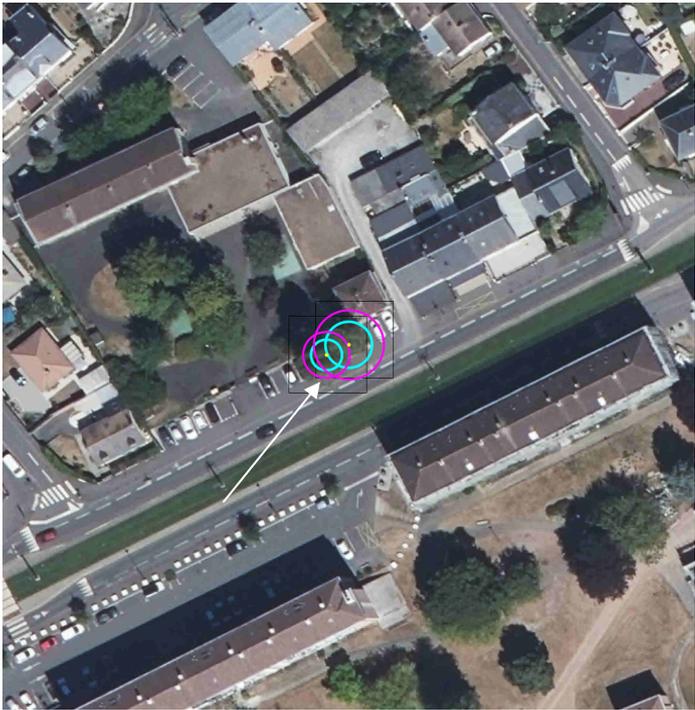
Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres

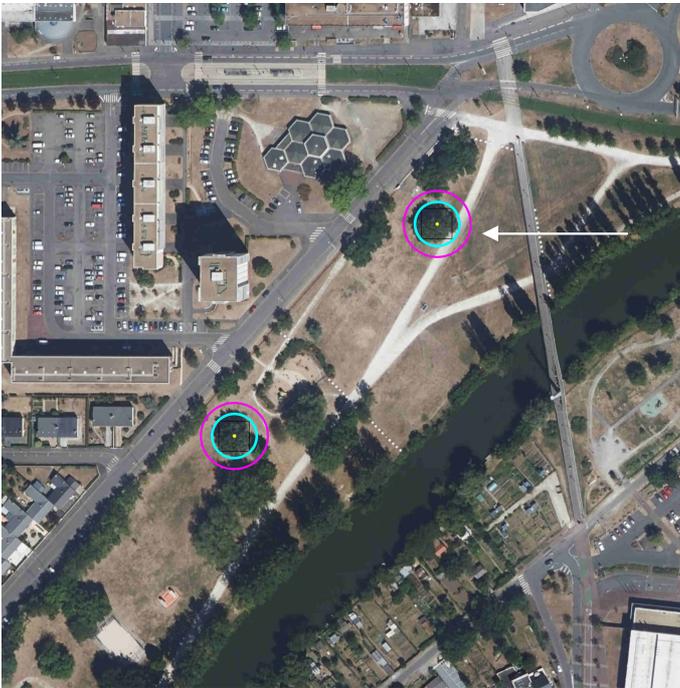
Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres

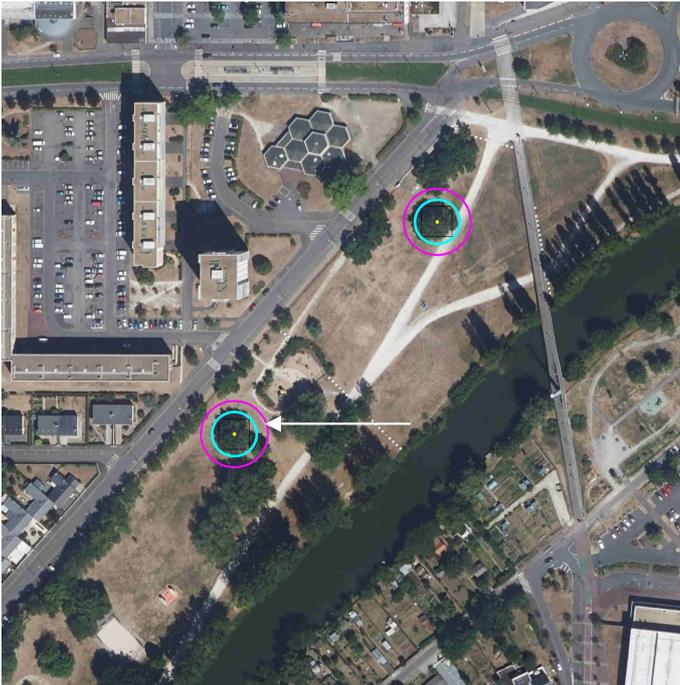
Le recul ne s'applique pas pour les constructions qui sont séparées de l'arbre par une voie.

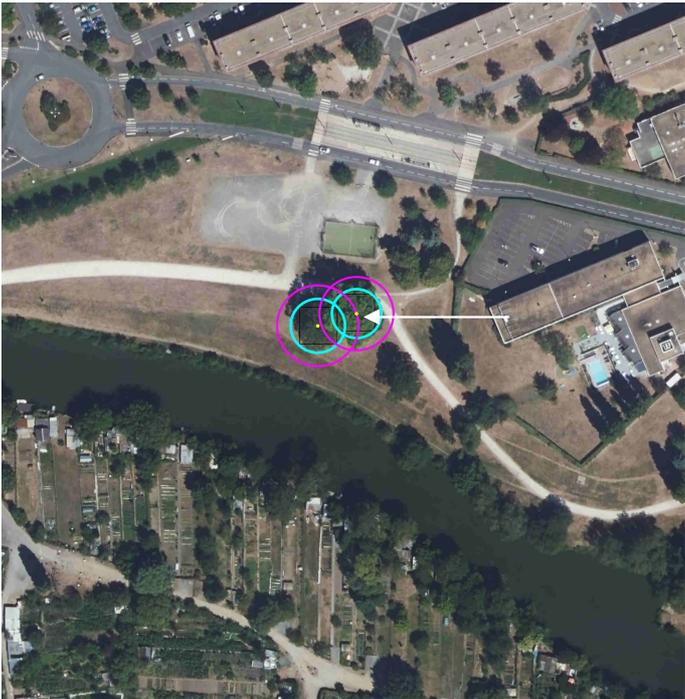
Commune	Le Mans	
Localisation	École primaire René Descartes - 21 rue Besnier	
Parcelle	BT 246	
Essence	Sophora du Japon Pleureur / « Sophora japonica 'Pendula' »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 2,50 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 3,75 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	211 rue des Maillets	
Parcelle	BK 315	
Essence	Séquoia sempervirent / « Sequoia sempervirens »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4,50 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6,75 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	211 rue des Maillets	
Parcelle	BK 315	
Essence	Calocèdre / « Libodecrus decurens »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Promenade Newton	
Parcelle	EK115	
Essence	Chêne Pédonculé / « Quercus Robur »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère <input type="checkbox"/> Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial <input type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Promenade Newton	
Parcelle	EK115	
Essence	Chêne Pédonculé / « Quercus Robur »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Boulevard Robert Schuman	
Parcelle	E1148	
Essence	Platane à feuilles d'érable / « Platanus x acerifolia »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres</p>

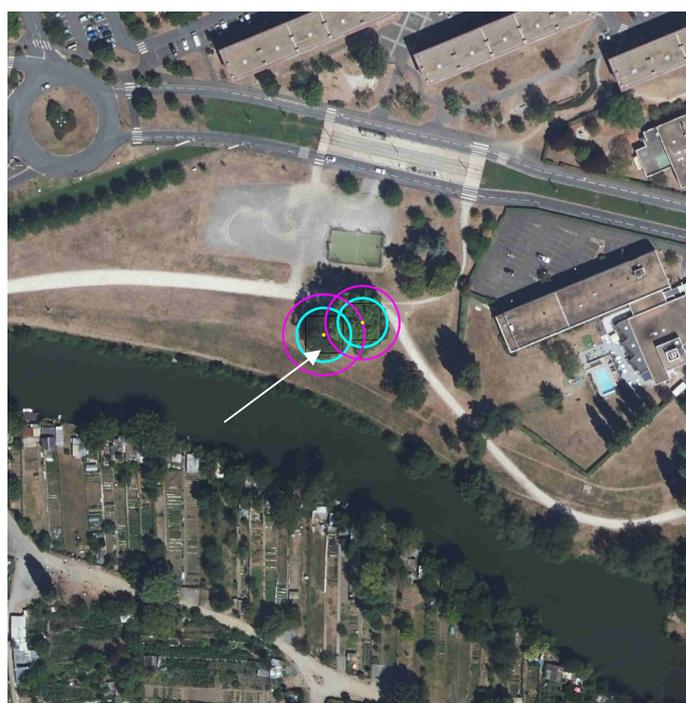
Commune	Le Mans
Localisation	Boulevard Robert Schuman
Parcelle	E1148
Essence	Chêne pédonculé / « Quercus robur »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
------------------	-----------------------------



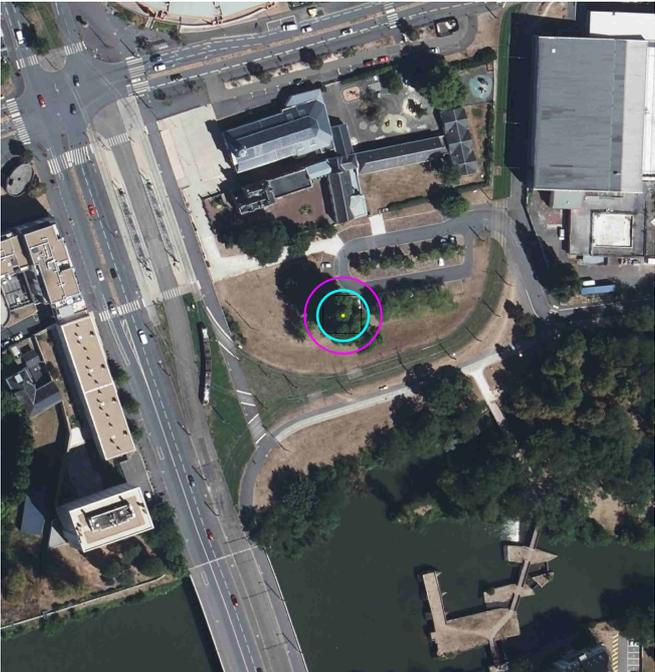
- Forme
- Âge
- Fonction de repère - fonction paysagère
- Essence rare ou exotique
- Intérêt patrimonial
- Lieu insolite/condition de vie extrême
- Niche(s) écologique(s)

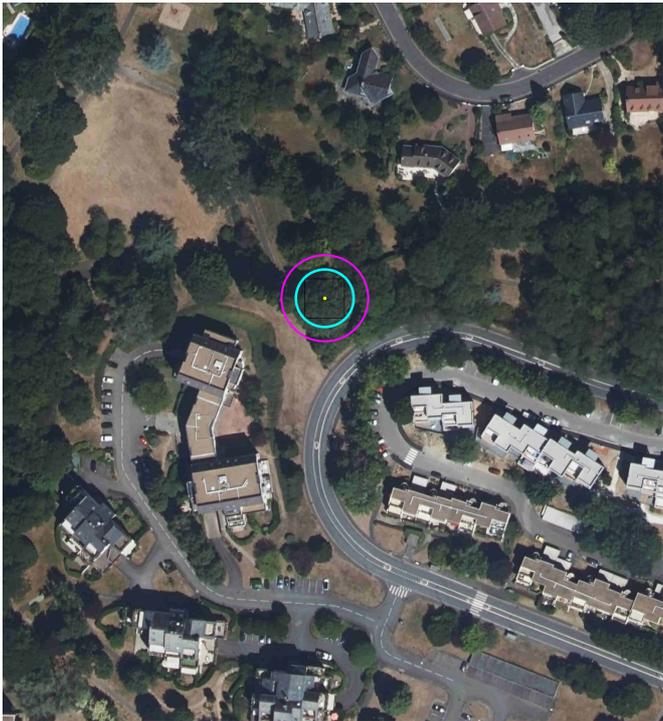
Rayon de protection	
---------------------	--

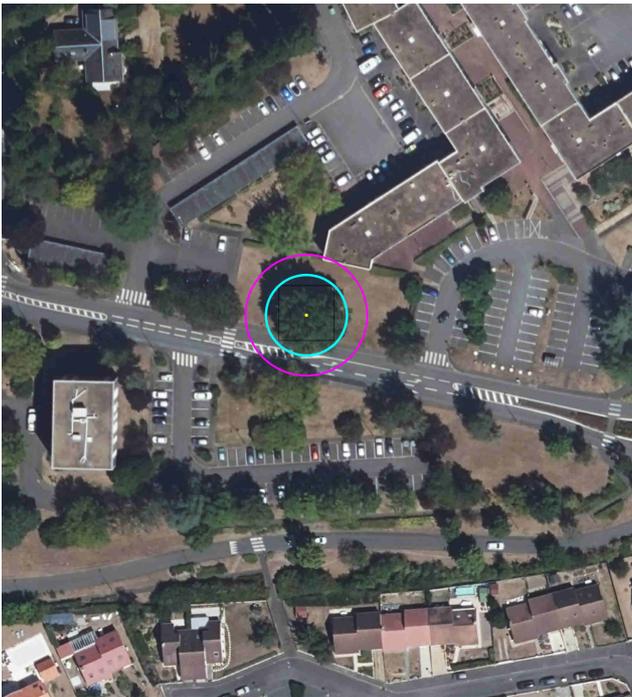


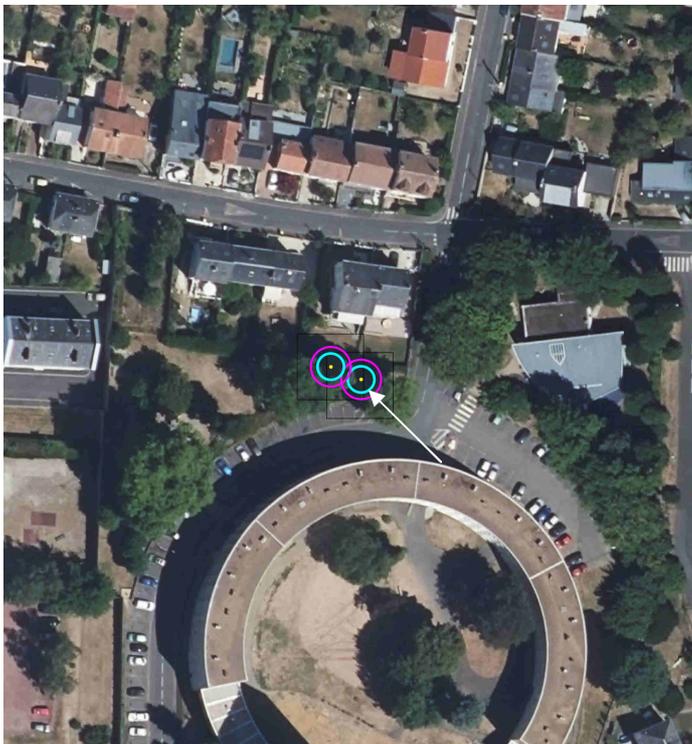
Rayon du houppier à maturité (en bleu) :
11 mètres

Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres

Commune	Le Mans	
Localisation	Parking de l'église Saint Martin	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Platane à feuilles d'érable / « Platanus x acerifolia »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère <input type="checkbox"/> Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Parc de Gazonfier - Rue Alfred de Vigny	
Parcelle	BP332	
Essence	Chêne pédonculé / « Quercus robur »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère <input type="checkbox"/> Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial ■ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres</p>

Commune	Le Mans	
Localisation	Rue Albert Samain	
Parcelle	BP398	
Essence	Chêne pédonculé / « Quercus robur »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 11 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 16,50 mètres</p>

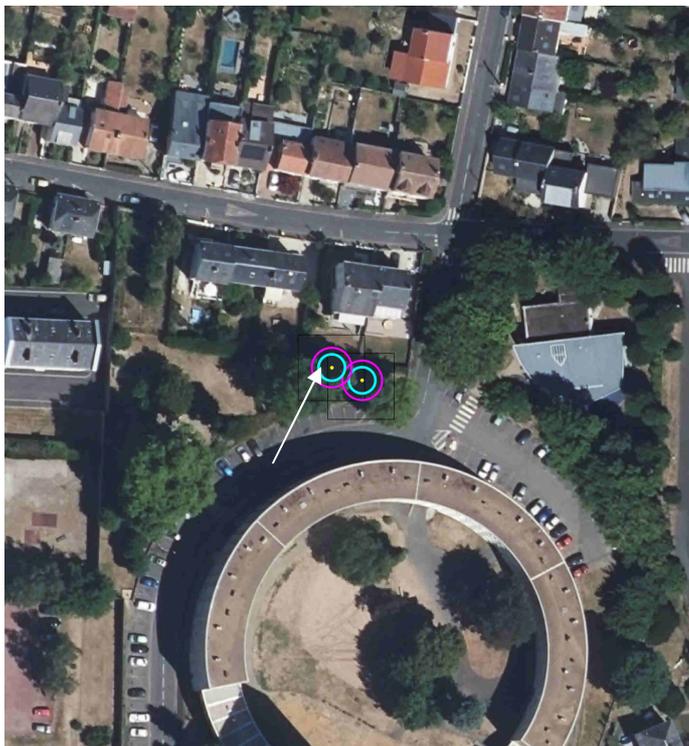
Commune	Le Mans	
Localisation	Rue Henri Bergson	
Parcelle	BV335	
Essence	« Libocedrus »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres</p>

Commune	Le Mans
Localisation	Rue Henri Bergson
Parcelle	BV335
Essence	« Libocedrus »
Photo de l'arbre	
Critères d'identification :	



- Forme
- Âge
- Fonction de repère - fonction paysagère
- Essence rare ou exotique
- Intérêt patrimonial
- Lieu insolite/condition de vie extrême
- Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection



Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres

Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres

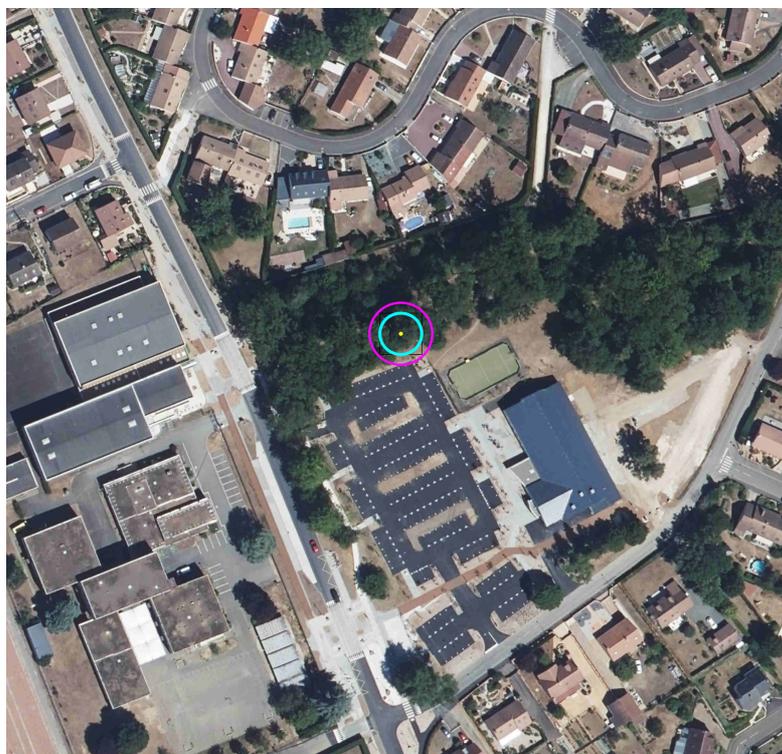
Commune	Mulsanne
Localisation	Lotissement l'Orée du Bois / Salle Des fêtes
Parcelle	AE126
Essence	Châtaignier commun / « Castanea sativa »

Photo de l'arbre	Critères d'identification :
------------------	-----------------------------



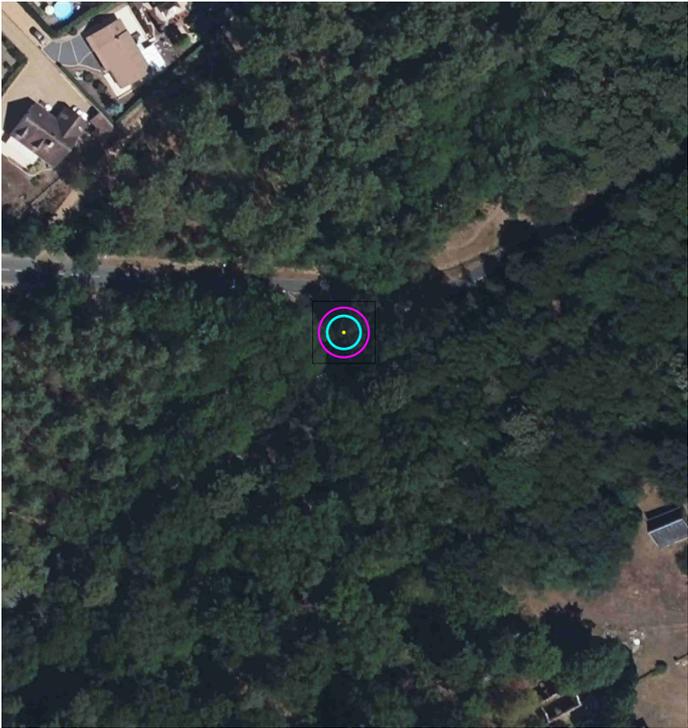
- Forme
- Âge
- Fonction de repère - fonction paysagère
- Essence rare ou exotique
- Intérêt patrimonial
- Lieu insolite/condition de vie extrême
- Niche(s) écologique(s)

Rayon de protection

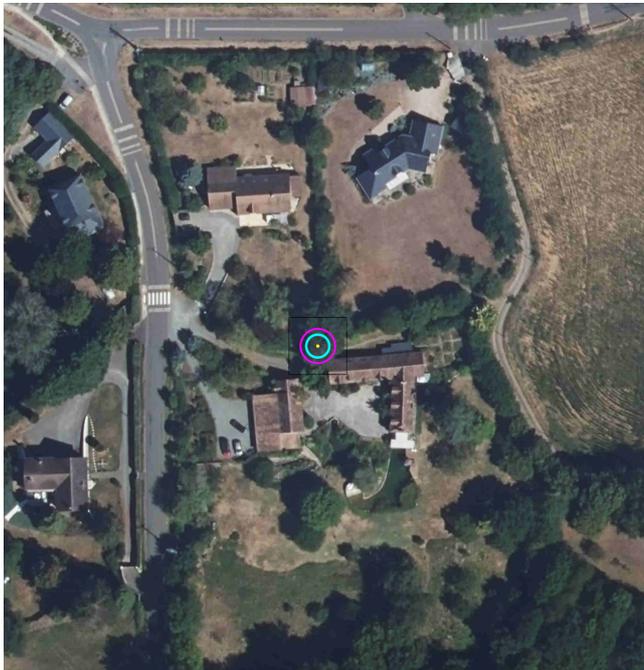


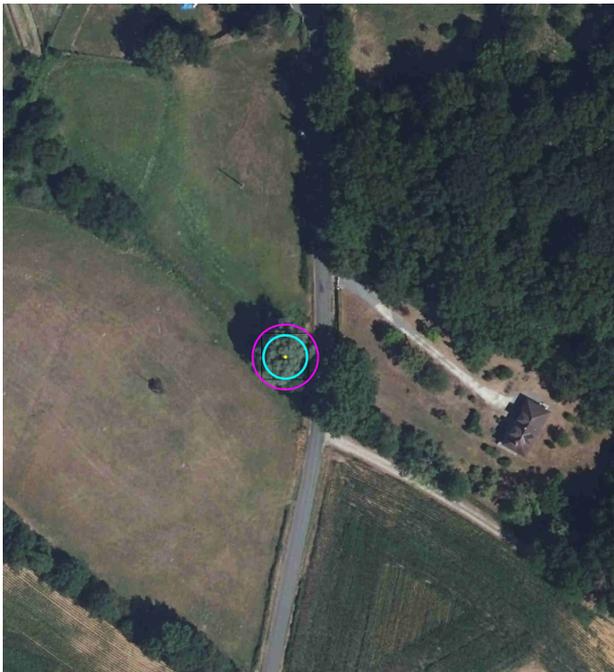
Rayon du houppier à maturité (en bleu) :
7,50 mètres

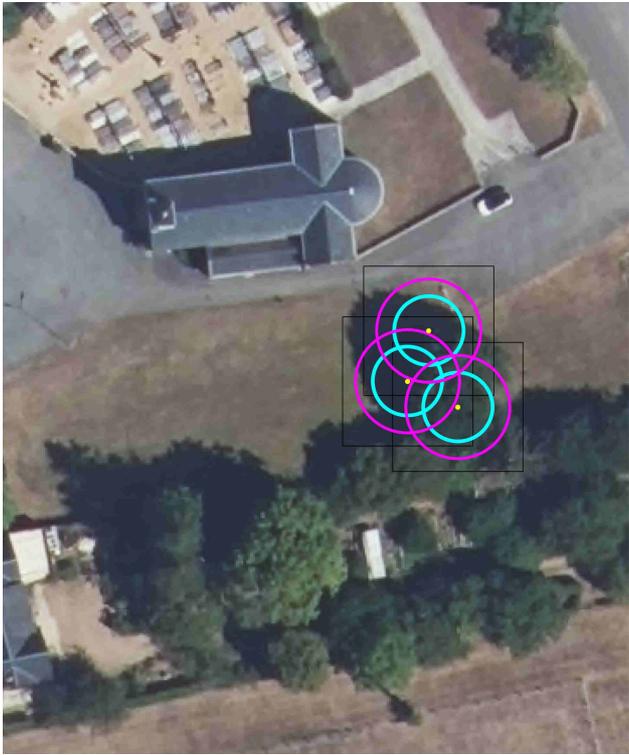
Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 11,25 mètres

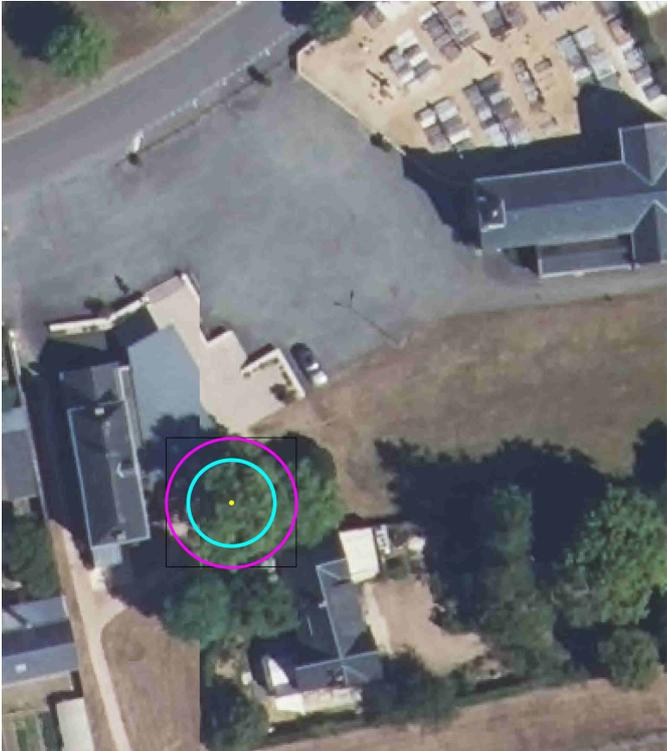
Commune	Mulsanne	
Localisation	Rond Point VC 7 / Allée de la Rochère / rue Emile Zola	
Parcelle	Domaine Public	
Essence	Chêne vert / « Quercus Ilex »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Âge <input checked="" type="checkbox"/> Fonction de repère - fonction paysagère <input checked="" type="checkbox"/> Essence rare ou exotique <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6 mètres</p>

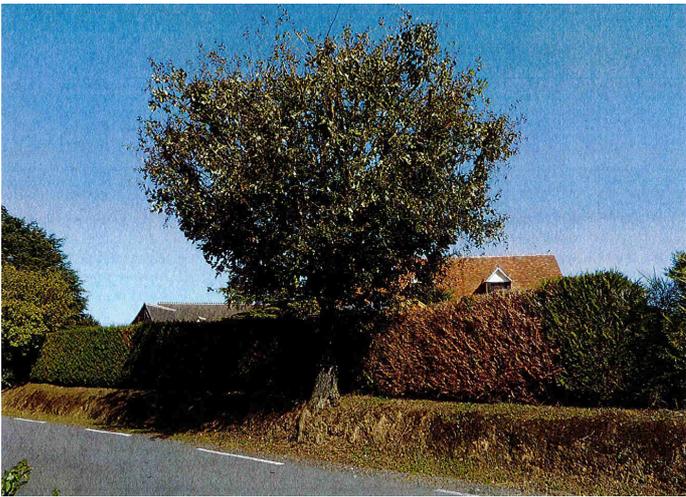
Commune	Mulsanne	
Localisation	Rue de l'église / Terrasses du Pontvillain	
Parcelle	AI427	
Essence	Tilleul à petites feuilles / « Tilia cordata »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Âge <input checked="" type="checkbox"/> Fonction de repère - fonction paysagère <input checked="" type="checkbox"/> Essence rare ou exotique <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial <input type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 6 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 9 mètres</p>

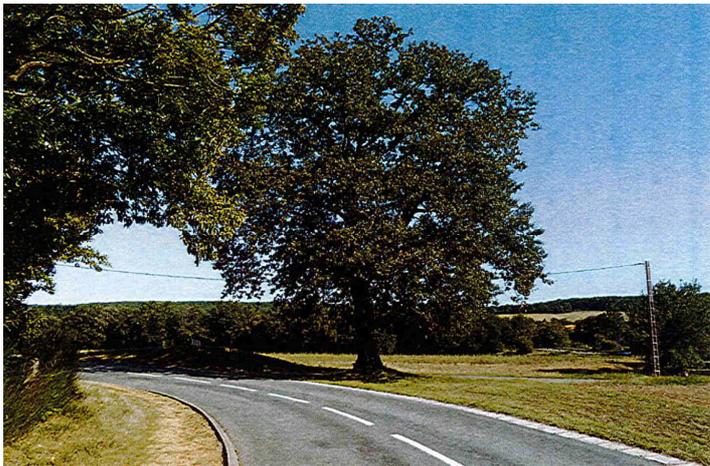
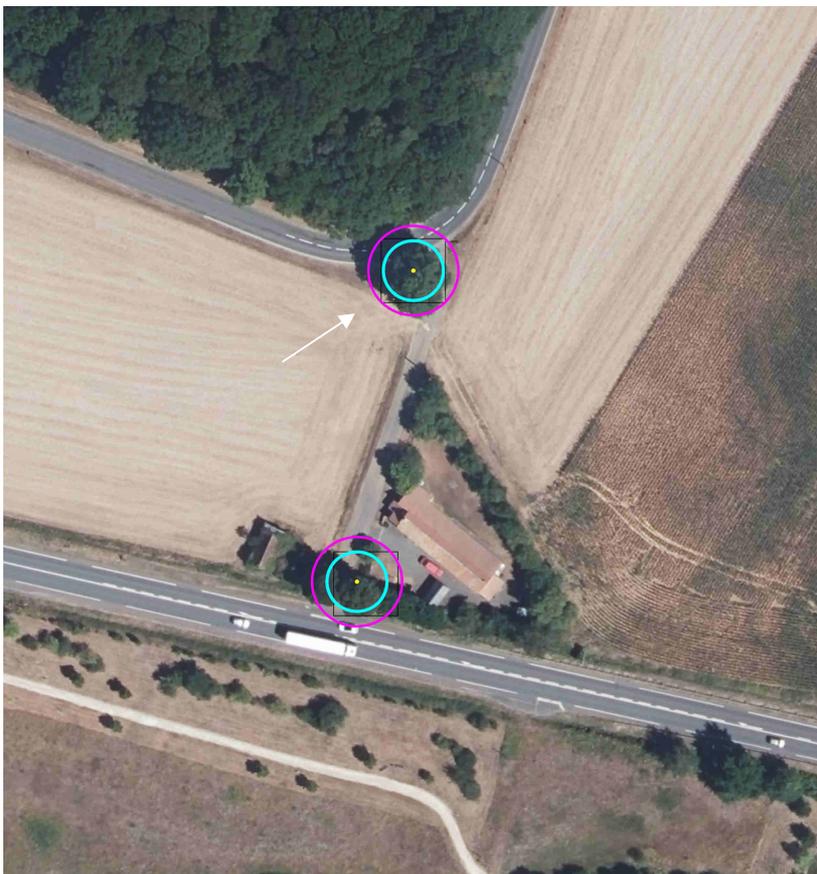
Commune	Pruillé-le-Chétif	
Localisation	Chemin de la Petite Brosse	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Houx commun / « Ilex aquifolium »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme ■ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres</p>

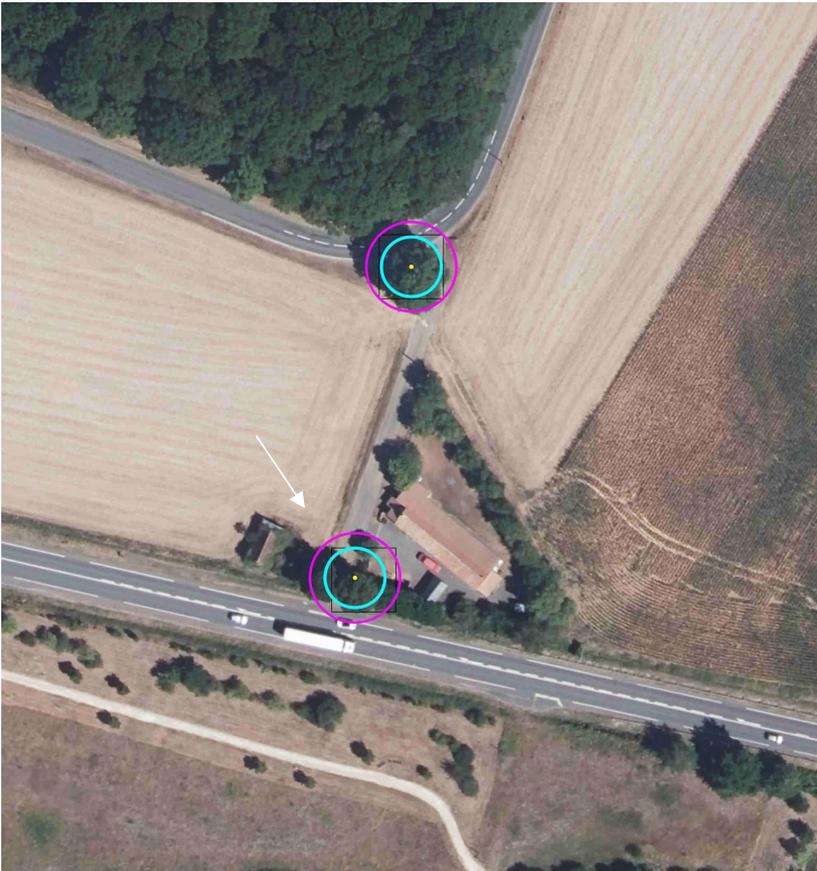
Commune	Pruillé-le-Chétif	
Localisation	Route de la Manouillère	
Parcelle	C 434	
Essence	Saule argenté / « Salix Alba »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme <input type="checkbox"/> Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère <input type="checkbox"/> Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial <input type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême ■ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres</p>

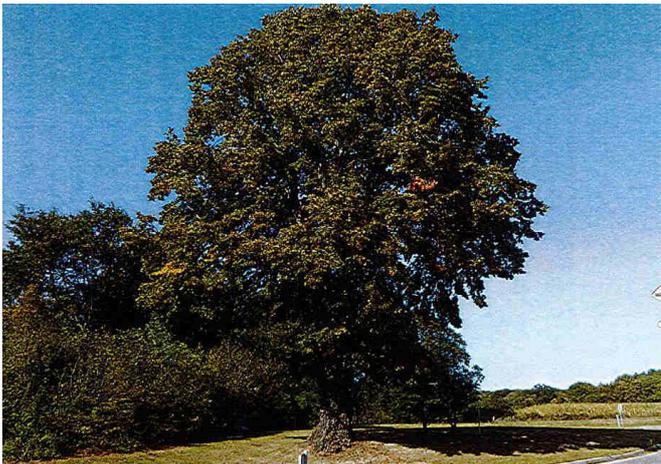
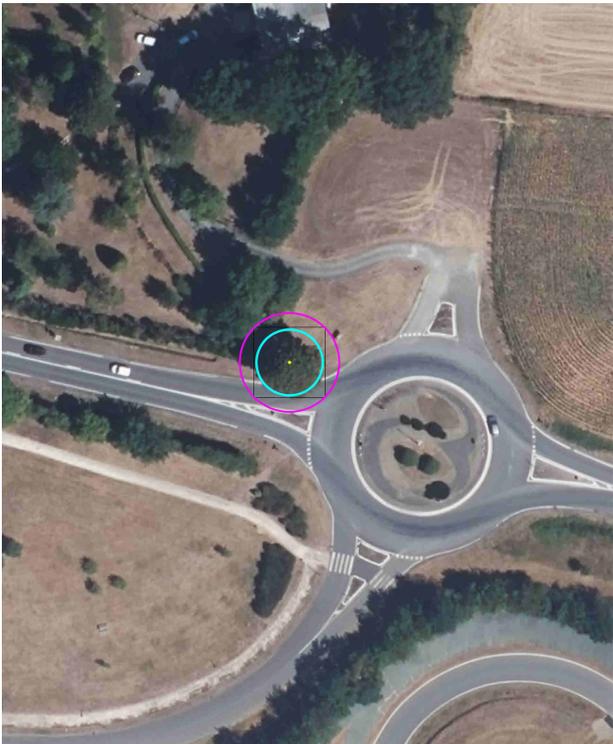
Commune	Trangé	
Localisation	1 rue de la Mairie	
Parcelle	AE58	
Essence	3 Charmes / « Carpinus »	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6 mètres</p>

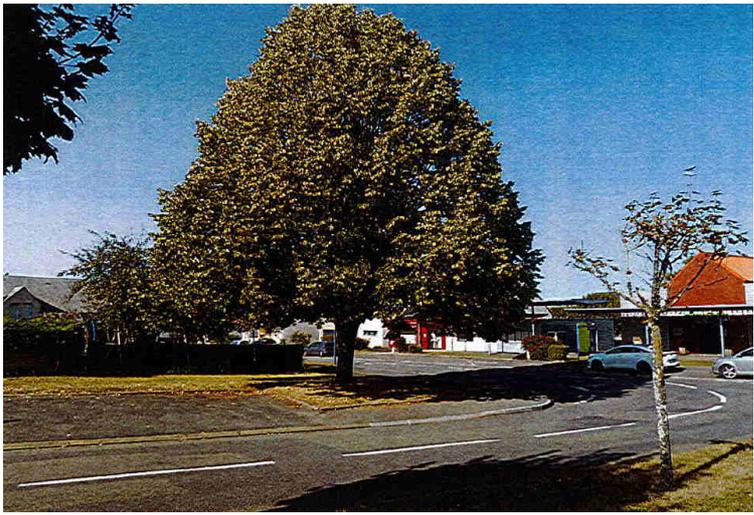
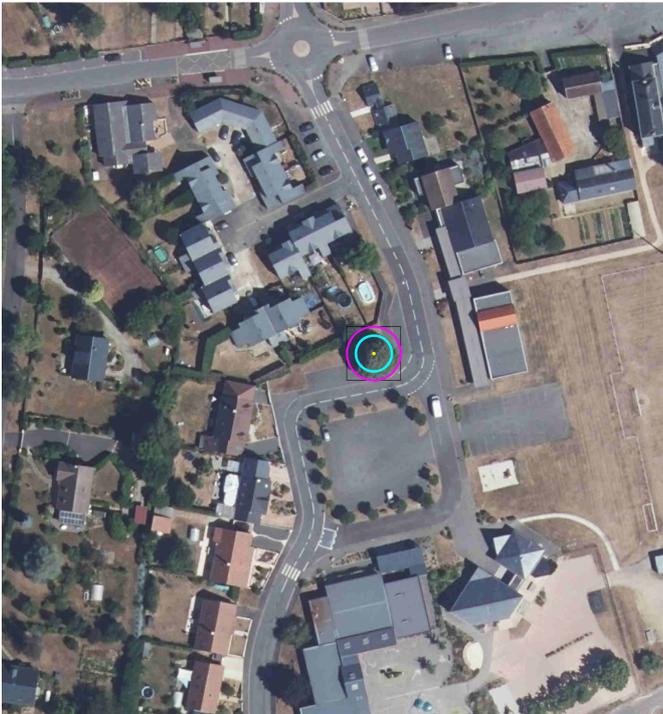
Commune	Trangé	
Localisation	1 rue de la Mairie	
Parcelle	AE58	
Essence	Ginkgo biloba	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres</p>

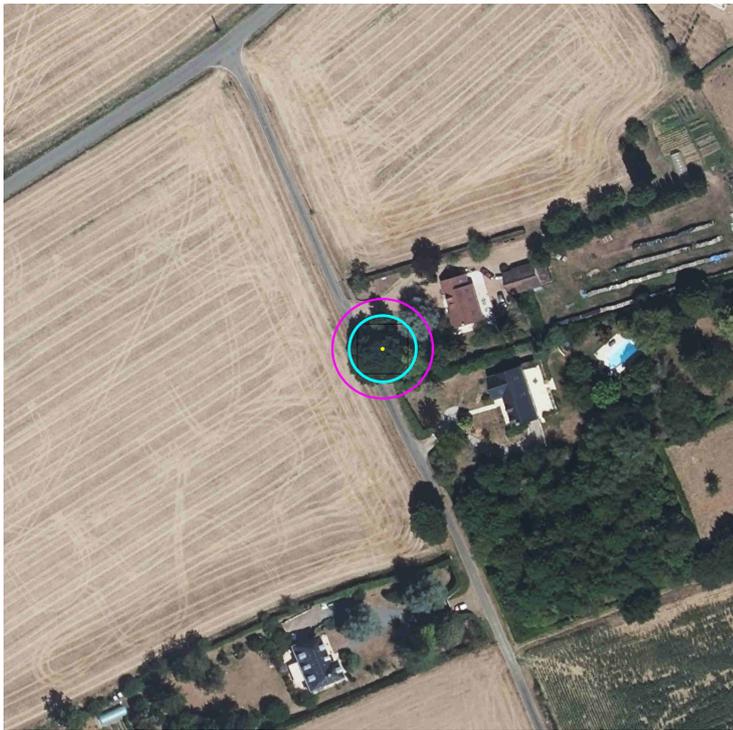
Commune	Trangé	
Localisation	25 rue de la Mairie	
Parcelle	Domaine public / AH 118	
Essence	Chêne / « Quercus »	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique ■ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres</p>

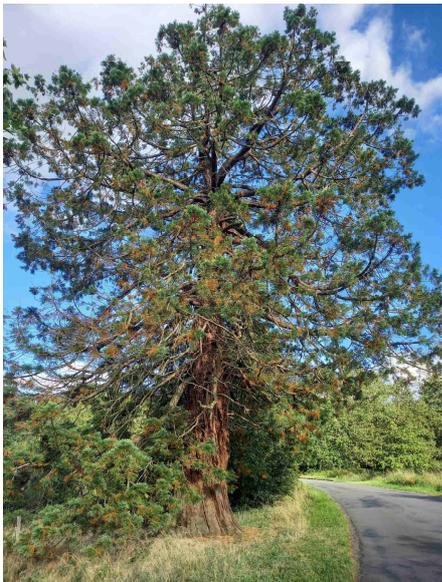
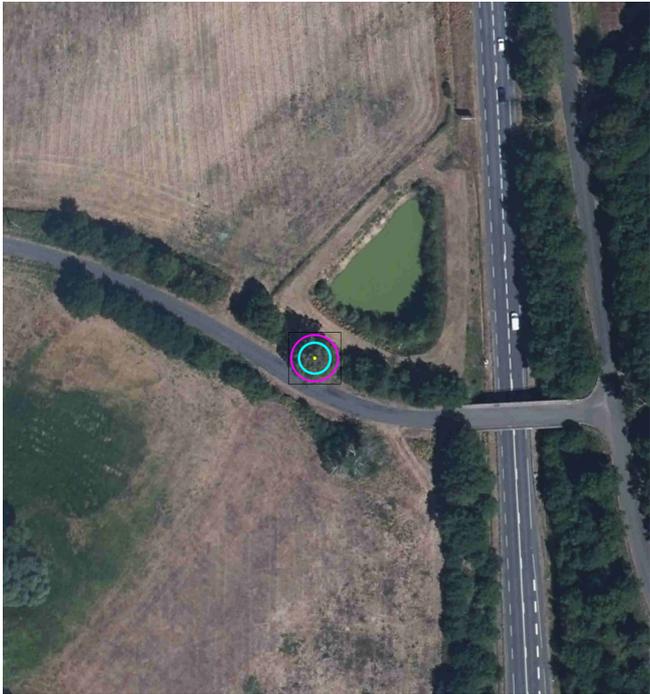
Commune	Trangé	
Localisation	Chemin de la Balonnière / Route des Happelières	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Chêne / « Quercus »	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres</p>

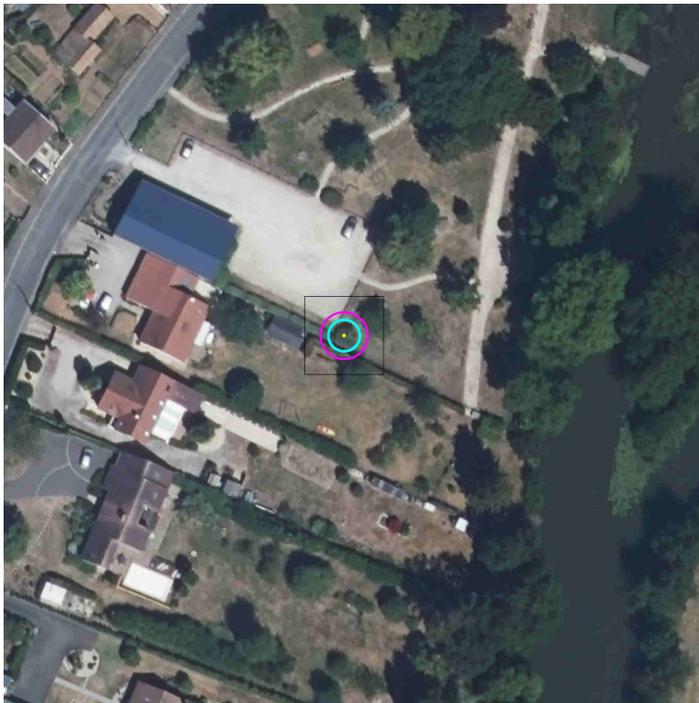
Commune	Trangé	
Localisation	Chemin de la Balonnière / RD 357	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Tilleul / « Tilia »	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres</p>

Commune	Trangé	
Localisation	RD 357	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Tilleul / « Tilia »	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 7 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 10,50 mètres</p>

Commune	Trangé	
Localisation	Rue des écoles	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Tilleul / « Tilia »	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 5 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 7,50 mètres</p>

Commune	Yvré l'Evêque	
Localisation	Chemin des Bréachères	
Parcelle	Domaine public / AN 46	
Essence	Chêne rouvre / « Quercus petraea »	
	Photo de l'arbre	Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge □ Fonction de repère - fonction paysagère □ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
	Rayon de protection	
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 10 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 15 mètres</p>

Commune	Yvré l'Evêque	
Localisation	Route du Séquoia	
Parcelle	Domaine public	
Essence	Sequoia géant / « Sequoiadendron giganteum »	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Forme □ Âge ■ Fonction de repère - fonction paysagère ■ Essence rare ou exotique □ Intérêt patrimonial □ Lieu insolite/condition de vie extrême □ Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 4,5 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 6,75 mètres</p>

Commune	Yvré l'Evêque	
Localisation	Parc Jean du Bellay	
Parcelle	AC 85	
Essence	Magnolia	
Photo de l'arbre		Critères d'identification :
		<input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Âge <input type="checkbox"/> Fonction de repère - fonction paysagère <input type="checkbox"/> Essence rare ou exotique <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial (Arbre de la Liberté, planté pour le bicentenaire de la révolution en 1989) <input type="checkbox"/> Lieu insolite/condition de vie extrême <input type="checkbox"/> Niche(s) écologique(s)
Rayon de protection		
		<p>Rayon du houppier à maturité (en bleu) : 3 mètres</p> <p>Rayon de recul des constructions à partir du tronc (en rose) : 4,50 mètres</p>

2 - AJUSTEMENTS DU REGLEMENT LITTERAL

Plusieurs ajustements sont proposés afin de clarifier, expliciter, préciser certaines règles, en lien avec leur application. Certains ajustements sont dus à des évolutions réglementaires dont le PLUcom doit tenir compte.

Les chapitres du règlement concernés par ces modifications sont :

- Dispositions générales
 - o Définition du volume bâti
 - o Définition de la parcelle de jardin
- Vocation des zones - destination des constructions
 - o Mettre à jour le chapitre suite aux dernières évolutions réglementaires (notamment prise en compte de deux nouvelles sous-destinations lieux de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne)
 - o Limiter la constructibilité en zone naturelle et agricole pour les projets de déconstruction / reconstruction
 - o Adapter la règle de construction des abris de jardins en zone N jardins
 - o Permettre en zones N éco les activités agricoles hors sol
 - o Préciser les conditions de développement des installations photovoltaïques en zone Naturelle générale
 - o Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zones naturelle et agricole
 - o Autoriser les annexes aux habitations existantes dans les zones d'activités
 - o Reformuler la règle concernant les aires de camping provisoire en zone N loisirs
- Hauteur des constructions dans les zones U mixte 1 et 1AU mixte
 - o Clarifier la règle des hauteurs relative à l'aménagement d'un niveau habitable au dessus de la hauteur maximum autorisée
- Implantation des constructions dans les zones U mixte
 - o Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zone U mixte
- Stationnement
 - o Reformuler la règle du stationnement visiteur hors lotissement
 - o Préciser les droits acquis de stationnement pour les équipements
- Desserte par la voirie et les réseaux
 - o Compléter les conditions de desserte par la voirie en impasse

Les modifications proposées sont décrites et justifiées ci-après.

Par ailleurs, d'autres ajustements du règlement sont également prévus, mais explicités à d'autres endroits de la présente notice explicative :

Chapitre du règlement modifié	Objet	Notice explicative
Dispositions générales	Définition du houppier	Voir 1d - création de la protection « patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique)
Destination des constructions 1 - La zone urbaine mixte générale - U mixte 1	Création de linéaires de protection commerciale	Voir 6 - Le Mans
Destination des constructions - 2 - La zone urbaine mixte cœurs de ville et bourgs - U mixte 2	Suppression des zones U mixte 2	Voir 6 - Le Mans Voir 6 - La Milesse
Implantation des constructions 2 - Dans les zones U mixte	Permettre de déroger aux règles d'implantation pour maintenir un élément paysager	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 3 - Clôtures	Renforcer les clôtures végétales en zones d'activités et en secteur de hameaux	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4 - Plantations	Renforcer les règles relatives aux plantations	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Stationnement 1 - Stationnement des véhicules motorisés	Développer la perméabilité des aires de stationnement	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	Protéger le patrimoine arboré	Voir 1d - Création de la protection « patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique)
Prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Remaniement des protections des éléments végétaux	Voir 1b- Approfondissement des règles de plantation
Prescriptions au titre de l'article L.151-41 5ème alinéa du code de l'urbanisme	Suppression du secteur Le Mans - site Paixhans - État de la liste des périmètres d'attente	Voir 6 - Le Mans

2a - Mettre à jour le chapitre Destination des constructions suite aux dernières évolutions réglementaires

Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions, et l'arrêté ministériel du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU, sont venus notamment créer deux nouvelles sous-destination (« lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne »). Le règlement du PLU est adapté afin de réglementer ces deux nouvelles sous-destination.

La sous destination « lieux de culte » fait partie de la catégorie de destination « équipements d'intérêt collectif et service public ». Elle fera l'objet d'une autorisation ou interdiction au même titre que la sous-destination « autres équipements recevant du public », à laquelle les lieux de culte étaient associés jusqu'à maintenant. Elle sera ainsi autorisée en zone U mixte 1, U éco 1, 2, 3, Uéquipement, U24Heures, 1AU mixte, 1AU éco 1, 2, 3, 1AU équipement. Elle sera interdite dans toutes les autres zones, notamment les zones naturelles et agricoles.

La sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » fait partie de la catégorie de destination « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ». Ces activités ne participent pas au dynamisme commercial du centre-ville et sont sources de nuisances potentielles dues à la logistique qu'elles nécessitent, en particulier la nuit. De ce fait elles seront interdites partout en dehors des zones d'activités économiques (Uéco1, 2 et 3, 1AUéco 1, 2 et 3), au même titre que les sous-destinations « industrie » ou « entrepôt ».

Le même décret susnommé prévoit l'ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». Cet élément est également adapté dans le règlement du PLU.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme, avait également conduit à une modification de la liste des sous-destinations. Il scinde en deux sous-destinations distinctes les hôtels d'une part et les autres hébergements touristiques d'autre part. Le règlement est donc également mis à jour pour tenir compte de ce décret. Les deux nouvelles sous-destinations gardent les mêmes règles applicables à la destination « hébergement hôtelier et touristique » jusque là en vigueur.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS » est modifié.

En raison du grand nombre d'ajustements du règlement que cette mise à jour nécessite, il convient de se référer au projet de règlement modifié joint au dossier.

*Ci-dessous, pour exemple, la modification du règlement de la zone U mixte 1. Les éléments ajoutés figurent en **rouge**.*

1 - La zone urbaine mixte générale - U mixte 1

► *Destinations des constructions*

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISÉ	INTERDIT	AUTORISÉS SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires			
Industrie			La rénovation* et l'extension* des constructions et installations industrielles existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances
Entrepôt			Les constructions nécessaires à une activité ou à un équipement existants.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			Les constructions nécessaires à une activité existante.

2b - Limiter la constructibilité en zone naturelle et agricole pour les projets de déconstruction / reconstruction

La règle actuelle autorise en zone naturelle générale (N) et agricole (A1) la déconstruction/reconstruction d'un logement ayant une étiquette énergétique inférieure ou égale à D et construite après 1950, pour la reconstruction d'un logement à énergie positive (BEPOS) à moins de 30 mètres de la construction initiale.

Cette règle avait pour objectif de supprimer le parc de logement à faible efficacité énergétique tout en encourageant le développement du logement à énergie positive en offrant une dérogation possible à ce type de projet.

Cependant, elle peut conduire à augmenter fortement la surface bâtie en zone naturelle ou agricole car elle ne limite pas la taille du logement reconstruit.

Par ailleurs, cette règle n'a pas incité à un renouvellement du parc de logement à faible performance énergétique.

Il est donc proposé de supprimer cette disposition.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitres « 16- La zone agricole générale A1 » et « 19 - La zone naturelle générale N »,
paragraphes ► Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
sont modifiés.

Le paragraphe suivant est supprimé

« La déconstruction/reconstruction d'un logement ayant une étiquette énergétique inférieure ou égale à D et construite après 1950, pour la reconstruction d'un logement à énergie positive (BEPOS) et édifiée à moins de 30 mètres de la construction initiale »

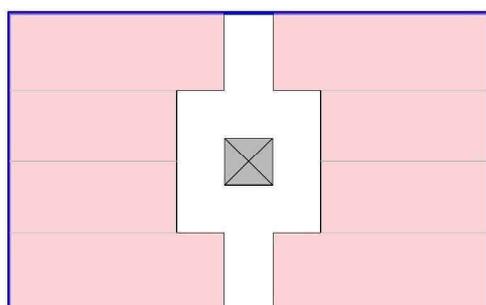
2c - Adapter la règle de construction des abris de jardins en zone N jardins

La zone N jardins couvre des jardins partagés, familiaux ou ouvriers. Elle permet la construction d'abris de jardin de 10 m² maximum par unité foncière.

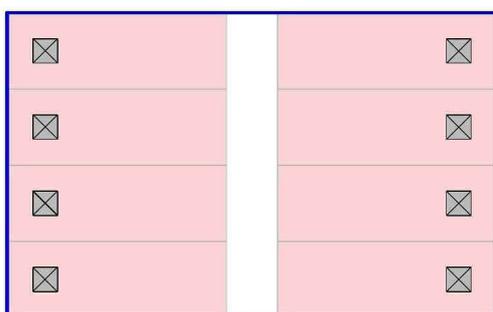
Toutefois, la règle est trop restrictive dans le cas de terrains qui peuvent comprendre plusieurs parcelles de jardins exploitées par différentes personnes sur une même unité foncière.

Par ailleurs, la règle ne permet pas la construction d'un abri de jardin mutualisé entre plusieurs jardins d'une surface suffisante.

A titre d'exemple, les cas schématiquement illustrés ci-dessous sont donc actuellement impossibles à réaliser :



- ☒ Abri de jardin mutualisé de plus de 10m²
- Parcelles de jardin exploitées par des personnes différentes qui n'en sont pas propriétaires
- Ensemble de jardins constituant l'unité foncière (par exemple, jardins familiaux appartenant à la commune)



- ☒ Abri de jardin individualisé dont la surface cumulée fait plus de 10 m² (par exemple, 8 abris de 2m² chacun)
- Parcelles de jardin exploitées par des personnes différentes qui n'en sont pas propriétaires
- Ensemble de jardins constituant l'unité foncière (par exemple, jardins familiaux appartenant à la commune)

Il est ainsi proposé de revoir la règle afin de :

- faire appliquer la règle actuelle de limite de surface des abris de jardins aux parcelles de jardins et non à l'unité foncière,
- autoriser des abris de jardin mutualisés et d'une surface limitée supérieure correspondant mieux aux besoins.

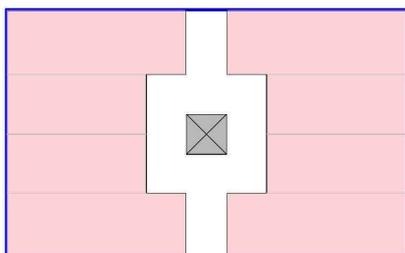
Pour assurer une bonne application de cet ajustement de la règle, il convient de définir la « parcelle de jardin ».

Projet de modification du règlement

Le titre « DISPOSITIONS GENERALES », chapitre « 3 - Définitions » est modifié.

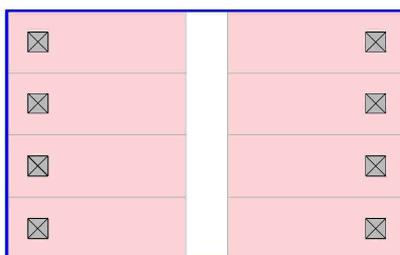
La définition suivante est ajoutée :

« **Parcelle de jardin** : jardin individuel délimité, en location ou non, cadastré ou non, au sein d'un ensemble de jardins familiaux ou ouvriers.



- ☒ Abri de jardin mutualisé
- Parcelle de jardin constituant ou non une unité foncière
- Ensemble de jardins constituant ou non une unité foncière

- ☒ Abri de jardin individualisé
- Parcelle de jardin constituant ou non une unité foncière
- Ensemble de jardins constituant ou non une unité foncière



»

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 22 - La zone naturelle dédiée aux jardins - N jardins »
paragraphe ► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*
est modifié.

Règle actuelle

« - Celles destinées à des abris de jardins sur une emprise au sol* totale de 10 m² maximum par unité foncière*. »

Projet de règle modifiée

« - Celles destinées à des abris de jardins sur une emprise au sol* totale de 10 m² maximum par **unité foncière*** **parcelle de jardin***, ou un abri de jardin mutualisé entre plusieurs parcelles de jardin* d'une emprise au sol* totale maximum de 20 m². »

2d - Permettre en zone N éco les activités agricoles hors sol

La zone N éco couvre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité destinés aux activités économiques en zone naturelle.

Y sont actuellement autorisées :

- les activités industrielles, d'entrepôt et de bureau,
- les activités artisanales, de commerce, de services, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Le projet de modification n°2 propose d'ajouter à la liste des activités économiques autorisées les activités agricoles « hors-sol », aux motifs que :

- les activités agricoles sont des activités économiques au même titre que celles déjà autorisées dans ces zones ;
- les activités agricoles hors-sol présentent une configuration d'utilisation du sol similaire aux autres types d'activités économiques déjà autorisées (industrie, entrepôt, artisanat notamment). En effet, ce type d'agriculture ne nécessite pas de grands espaces de cultures ou de pâturages et se tient dans des lieux bâtis, correspondant aux zones N éco identifiées dans le PLUcom.

Par conséquent, l'autorisation de l'agriculture hors-sol en zone N éco n'a pas un impact négatif supplémentaire sur le paysage et pourrait permettre le cas échéant la réutilisation de bâtiments d'activités existants au profit d'une activité agricole.

**Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »,
chapitre « 26 - Les activités économiques en zone naturelle - N éco »
est modifié.**

Le paragraphe *en rouge* est ajouté.

Projet de règle modifiée

26 - Les activités économiques en zone naturelle - N éco

► *Caractère de la zone*

Extrait de la pièce n°5 - Justification des choix

« La zone N éco correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité destiné aux activités économiques situées en zone naturelle ».

► *Sont interdites les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature sauf :*

- Les constructions nouvelles, extension* ou changement de destination à vocation industrielle, d'entrepôt et de bureau,
- Les constructions nouvelles, extension* ou changement de destination à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique,
- Celles autorisées sous conditions.

Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*

- Celles destinées à la rénovation* et l'extension* des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher* du bâti existant, l'emprise au sol* maximum autorisée étant limitée à 250 m². Dans le cas où l'emprise au sol* est supérieure après extension*, à l'emprise maximum autorisée dans les conditions fixées ci-dessus, l'emprise au sol* de la construction ne dépassera pas 280 m². Dans le cas où l'emprise au sol* de la construction existante est supérieure à 250 m², une seule extension* est autorisée et limitée à 30 m² de surface de plancher*.
- Les annexes* à conditions que leur emprise au sol* n'excède pas 70 m² (y compris la surface des annexes existantes implantées à moins de 30 mètres de l'habitation) et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres de l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par ces conditions.
- **Les constructions à vocation agricole sous réserve qu'elles soient liées à une activité agricole hors sol* et d'un traitement paysager qualitatif.**
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, sous réserve d'un traitement paysager qualitatif.
- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables, uniquement sur toiture lorsqu'elles sont solaires, et sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée.

2e - Préciser les conditions de développement des installations photovoltaïques en zone Naturelle générale

La zone naturelle générale autorise les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables sous réserve :

- De ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existantes,
- De présenter une bonne intégration dans le paysage,
- D'utiliser une technologie permettant la remise en état du site,
- De prioriser une implantation sur des sites pollués, artificialisés (délaissés, friches urbaines, sites d'enfouissement de déchets,...) et d'anciennes carrières, pour lesquels il est démontré qu'ils sont impropres à une activité agricole ou forestière, et non sollicités pour l'exploitation agricole depuis plus de dix ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme du projet.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat-Résilience », fixe dans son article 194 un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031. Ce même article précise cependant qu'un « *espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.* ».

Les modalités techniques de mise en œuvre de cette disposition ont été précisées par un Arrêté ministériel datant du 29 novembre 2023, et définissant les critères que ce type d'installation doit respecter pour ne pas être comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espaces.

Dans l'objectif de respect des orientations de la loi « Climat-Résilience », il est ainsi proposé de n'autoriser en zone naturelle que les installations photovoltaïques respectant les critères définis dans l'Arrêté ministériel susvisé afin d'éviter une consommation importante d'espaces naturels. Ces critères sont les suivants :

Extrait de l'article 1 de l'Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

« Pour ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de l'article 1er du décret du 29 décembre 2023 susvisé, les installations de production d'énergie photovoltaïque doivent répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieu d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

Ces règles s'appliquent sans préjudice des dispositions des articles L. 111-29 du code de l'urbanisme relatives à l'autorisation des projets situés sur des surfaces agricoles. »

Projet de modification du règlement

**Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »,
chapitre « 19 - La zone naturelle générale - N »
paragraphe ► Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
est modifié.**

Le paragraphe en rouge est ajouté.

Projet de règle modifiée

- Les constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergies renouvelables sous réserve :
 - De ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existantes,
 - De présenter une bonne intégration dans le paysage,
 - D'utiliser une technologie permettant la remise en état du site,
 - De prioriser une implantation sur des sites pollués, artificialisés (délaissés, friches urbaines, sites d'enfouissement de déchets,...) et d'anciennes carrières, pour lesquels il est démontré qu'ils sont impropres à une activité agricole ou forestière, et non sollicités pour l'exploitation agricole depuis plus de dix ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme du projet,
 - **De respecter les critères énoncés à l'article 1 de l'Arrêté ministériel du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.**

2f - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zones naturelle et agricole

La règle actuelle ne permet pas en zones naturelle ou agricole une création de surface de plancher à l'intérieur d'un bâtiment existant, sans changement de volume du bâti, si celui-ci a une destination préexistante autre que celles autorisées dans ces zones.

Considérant l'absence d'impact sur l'environnement naturel et agricole, il est proposé d'autoriser pour les constructions existantes, indépendamment de la destination, les augmentations de la surface de plancher sans modification du volume bâti existant.

La notion de volume bâti est également définie pour plus de clarté dans l'application de la règle.

Projet de modification du règlement

Le titre « DISPOSITIONS GENERALES », chapitre « 3 - Définitions » est modifié.

La définition suivante est ajoutée :

« **Volume bâti** : enveloppe tridimensionnelle d'une construction délimitée par les murs extérieurs et la toiture. Le volume comprend la longueur, la largeur et la hauteur de la construction, tel que $\text{Volume} = \text{surface au sol (longueur} \times \text{largeur)} \times \text{hauteur}$ »

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitres « 16- La zone agricole générale A1 » et « 19 - La zone naturelle générale N »,
paragraphes ► *Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions*
sont modifiés.

Le paragraphe suivant est ajouté

« **Les augmentations de surface de plancher sans modification du volume bâti des constructions existantes.** »

2g - Autoriser les annexes aux habitations existantes dans les zones d'activités

Le règlement des zones d'activités Uéco1, 2 et 3, ne permet pas de réaliser des annexes aux constructions existantes à destination de logement ou d'hébergement alors qu'il en autorise les extensions.

La Collectivité souhaite permettre les évolutions du bâti existant dans ces zones. Il est donc proposé d'autoriser la réalisation des annexes aux constructions existantes à destination de logement ou d'hébergement.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitres « 4 - La zone urbaine économique à dominante industrielle - U éco 1 », « 5 - La zone urbaine économique à dominante commerciale - U éco 2 » et « 6 - La zone urbaine économique mixte - U éco 3 »
paragraphes ► Destination des constructions
sont modifiés.

Règle actuelle

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISÉ	INTERDIT	AUTORISÉS SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les constructions destinées aux personnes dont la présence continue est nécessaire au bon fonctionnement des constructions ou installations autorisées - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes.
Hébergement			

Projet de règle modifiée

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISÉ	INTERDIT	AUTORISÉS SOUS CONDITIONS
Habitation			
Logement			- Les constructions destinées aux personnes dont la présence continue est nécessaire au bon fonctionnement des constructions ou installations autorisées - La rénovation* ou l'extension* des constructions existantes.
Hébergement			

2h - Reformuler la règle concernant les aires de camping provisoire en zone N loisirs

Le règlement indique que les zones N loisirs peuvent accueillir des spectateurs autour du circuit des 24 Heures, par exemple pour « des aires de campings provisoires ».

La formulation actuelle de la règle au pluriel peut laisser penser que les aires doivent être provisoires, alors qu'il s'agit du camping qui doit être provisoire. L'occupation peut être en effet temporaire (liée aux événements du circuit), mais les aménagements permettant d'accueillir les spectateurs peuvent être permanents.

La règle est donc reformulée pour correspondre à l'esprit de son écriture.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 21 - La zone naturelle loisirs - N loisirs »
paragraphe ► *Caractère de la zone*
est modifié.

Le terme

« aires de campings provisoires par exemple »

Est remplacé par

« aires de camping provisoire par exemple »

2i - Clarifier la règle des hauteurs relative à l'aménagement d'un niveau habitable au dessus de la hauteur maximum autorisée

Les dispositions particulières de la règle des hauteurs en zones U mixte 1 et 1AU mixte permettent l'aménagement d'un niveau habitable sous combles ou en retrait.

La règle s'applique lorsque ce niveau habitable se situe au-delà de la hauteur maximum autorisée. En deçà, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.

Il convient de préciser la règle pour rappeler ces conditions d'application.

Projet de modification du règlement

Le titre « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 1 - Dans les zones U mixte 1 et 1 AU mixte »
paragraphe ► Dispositions particulières
est modifié.

► *Dispositions particulières*

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur* pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public à condition que leur destination suppose une hauteur* différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur* projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti environnant.
- La hauteur* des constructions annexes* ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit* et 4,5 mètres au faîtage.
- **Au-delà de la hauteur maximum autorisée, un seul niveau habitable peut être aménagé :**
 - dans les combles*, si la construction comporte une toiture,
 - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur* ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout*. Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement*, ce retrait n'est pas obligatoire en limite séparative*. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles*.
- Afin de ne pas rompre les perspectives urbaines et dans le souci d'une harmonisation avec les constructions sises sur les terrains contigus du terrain d'assiette* de la construction envisagée, il peut être imposé une hauteur* différente de celles fixées, la différence ne peut excéder un niveau de plus ou de moins de la hauteur* maximale fixée, soit 3 mètres.
- Une hauteur* différente peut être autorisée en cas d'extension* d'une construction existante ayant une hauteur* supérieure à celle définie, si cette extension* permet une meilleure continuité de volume avec le bâtiment existant.
- Sur Le Mans, les immeubles ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée pourront réaliser un niveau supplémentaire à condition d'accompagner cette surélévation par une amélioration générale de l'ensemble des façades bâties, contribuant notamment à augmenter les performances énergétiques du bâtiment.
- Lorsqu'une hauteur* minimum est définie, celle-ci s'applique uniquement aux constructions nouvelles.

2j - Autoriser l'extension des surfaces de plancher sans extension du volume bâti en zone U mixte

La règle actuelle ne permet pas dans les zones urbaines mixtes une création de surface de plancher à l'intérieur d'un bâtiment existant, sans changement de volume du bâti, si celui-ci ne respecte pas les règles d'implantation actuelle du PLU.

Considérant l'absence d'impact sur l'environnement bâti, il est proposé d'ajouter la possibilité de déroger à la règle d'implantation dans le cas des augmentations de la surface de plancher sans modification du volume bâti existant.

La notion de volume bâti est également définie pour plus de clarté dans l'application de la règle.

Projet de modification du règlement

Le titre « DISPOSITIONS GENERALES », chapitre « 3 - Définitions » est modifié.

La définition suivante est ajoutée :

« Volume bâti : enveloppe tridimensionnelle d'une construction délimitée par les murs extérieurs et la toiture. Le volume comprend la longueur, la largeur et la hauteur de la construction, tel que Volume = surface au sol (longueur x largeur) x hauteur »

**Le titre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 2 - Dans les zones U mixte »,
est modifié.**

Dans le paragraphe **Implantation par rapport aux voies* et emprises publiques***

► *Dispositions particulières*

Après « La règle générale peut ne pas s'appliquer : », ajout du paragraphe suivant :

« - pour les augmentations de surface de plancher sans modification du volume bâti existant. »

Dans le paragraphe **Implantation par rapport aux limites séparatives***

► *Dispositions particulières*

Après « La règle générale peut ne pas s'appliquer : », ajout du paragraphe suivant :

« - pour les augmentations de surface de plancher sans modification du volume bâti existant. »

2k - Reformuler la règle du stationnement visiteur hors lotissement

La règle de stationnement des visiteurs prévoit deux cas : le cas d'un lotissement et les cas hors lotissement. Elle précise que les cas hors lotissement sont sous-entendus collectif. Cependant cette formulation exclut les demandes de Permis de Construire valant division de maisons individuelles groupées.

Il est ainsi proposé de supprimer la mention « sous entendu collectif » afin de ne pas exclure ce type de projet des obligations de réaliser des stationnements visiteurs.

Projet de modification du règlement		
<p>Le titre « STATIONNEMENT » chapitre « 1- Stationnement des véhicules motorisés », ► <i>Normes de stationnement</i> <u>1- Logement</u> est modifié.</p> <p><u>Règle actuelle</u></p>		
	Secteur Urbain	Secteur Périurbain
<i>Stationnement des visiteurs</i>	Dans le cas d'un lotissement et à partir de 3 logements créés : 1 place par tranche entamée de 2 logements <u>Hors lotissement</u> (sous-entendu collectif) : 1 place par tranche entamée de 10 logements	
<p><u>Projet de règle modifiée</u></p>		
	Secteur Urbain	Secteur Périurbain
<i>Stationnement des visiteurs</i>	Dans le cas d'un lotissement et à partir de 3 logements créés : 1 place par tranche entamée de 2 logements <u>Hors lotissement</u> (sous-entendu collectif) : 1 place par tranche entamée de 10 logements	

2I - Préciser les droits acquis de stationnement pour les équipements

La règle de stationnement établi dans le cas de changement de destination des droits acquis issus de l'affectation antérieure qui sont pris en compte dans le calcul du respect de la norme de stationnement.

Ces droits acquis sont précisés par le règlement pour les destinations qui n'ont pas d'obligation de stationnement. C'est le cas des activités d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros de moins de 300 m² de surface de plancher, et pour les activités de restauration, activités de services et cinéma de moins de 300 m² de surface de plancher.

Toutefois, une autre destination est concernée par l'absence de norme de stationnement : les équipements d'intérêt collectif et service public. Il convient donc que le règlement précise les droits acquis pour cette destination.

Projet de modification du règlement

Le titre « STATIONNEMENT »

chapitre « 1- Stationnement des véhicules motorisés »,

► *Modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser*
est modifié.

Règle actuelle

« Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension*, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- [...]»
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées ci-après, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.
- Les droits acquis issus de l'affectation antérieure sont :
 - Pour les activités d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 100m² de SDP.
 - Pour les activités de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 50m² de SDP.
- [...]»

Projet de règle modifiée

« Selon le type d'opérations envisagées (construction nouvelle, extension*, changement de destination), le calcul du nombre de places exigées est différent :

- [...]»
- pour les changements de destination : les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation dans les conditions fixées ci-après, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande.
- Les droits acquis issus de l'affectation antérieure sont :
 - Pour les activités d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 100m² de SDP.
 - Pour les activités de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma, de moins de 300 m² de SDP : 1 place pour 50m² de SDP.
 - **Pour les équipements d'intérêt collectif et service public : 1 place pour 60 m² de SDP.**
- [...]»

2m - Compléter les conditions de desserte par la voirie en impasse

La règle précise les dimensionnements autorisés pour la réalisation d'aires de retournement en impasse.

Pour ces aires de retournement, plusieurs formes sont possibles et décrites dans l'OAP Composition Urbaine (pièce n°8.1a du PLU Communautaire), notamment des aires en forme de « T ». Les aménagements respectant ces caractéristiques permettent la desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères et la défense incendie.

Afin d'éviter une application stricte de la règle des 15mx23m qui impose une forme de placette rectangulaire, il est proposé de renvoyer à l'OAP Composition Urbaine et permettre ainsi les aires de retournement en forme de « T », qui peuvent être plus pertinentes à mettre en place selon les projets.

Projet de modification du règlement

Le titre « DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX »
chapitre « 1- Conditions de desserte par la voirie »,
► Voirie
est modifié.

Règle actuelle

« Les voies* existantes, à aménager ou à créer doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies,
- à la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies* en impasse. Le cas échéant, l'extrémité de la voie* doit comporter une emprise de retournement ayant un rayon de courbure moyen de 10,50 mètres minimum, ou une aire de manœuvre de 15mètres x 23 mètres pour permettre la desserte des ordures ménagères et/ou la défense incendie lorsque cela est nécessaire. »

Projet de règle modifiée

« Les voies* existantes, à aménager ou à créer doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies,
- à la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies* en impasse. Le cas échéant, l'extrémité de la voie* doit comporter une emprise de retournement ayant un rayon de courbure moyen de 10,50 mètres minimum, ou une aire de manœuvre de 15mètres x 23 mètres pour permettre la desserte des ordures ménagères et/ou la défense incendie lorsque cela est nécessaire. **Les modalités d'application sont détaillées dans l'OAP composition urbaine, chapitre : « Collecte des ordures ménagères ». »**

3 - COMPLEMENTS RELATIFS A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La modification n°1 du PLUcom avait conduit à compléter les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, pour un meilleur accompagnement des porteurs de projet dans l'atteinte des objectifs d'infiltration fixés par la Collectivité. Les ajustements suivants avaient alors été réalisés :

- refonte du chapitre « gestion des eaux pluviales » de l'OAP Composition urbaine,
- ajout de 3 annexes à l'OAP Composition urbaine, dédiées à la gestion des eaux pluviales,
- information dans les OAP sectorielles des objectifs en matière d'infiltration des eaux pluviales.

Après plus d'un an d'application de ces dispositions, quelques ajustements à la marge semblent nécessaires pour apporter des clarifications. L'OAP Composition Urbaine, ses annexes ainsi que les OAP sectorielles sont en partie ajustées pour une meilleure compréhension des attendus de la Collectivité et des règles relatives à la gestion des eaux pluviales.

Parallèlement, le coefficient nature est augmenté sur certains secteurs problématiques identifiés afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et l'installation de systèmes d'assainissement autonome.

3a - Ajustements de l'OAP « Composition Urbaine »

Le chapitre « 2. Parcours de l'eau : gérer la pluie là où elle tombe » de l'OAP Composition Urbaine (pièce 8.1a) est complété sur les points suivants :

- Il est rappelé que pour faciliter l'atteinte des objectifs, il pourra être demandé aux opérations d'aménagement d'ensemble de préserver des **emprises communes** dédiées à l'infiltration des eaux pluviales. L'expérience montrant une difficulté à contrôler l'imperméabilisation « au coup par coup » des emprises privées, ces emprises communes permettent de garantir dans le temps la bonne gestion des eaux pluviales sur le terrain de l'opération.
- Concernant les **pluies exceptionnelles** qui doivent être prévues dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il est précisé que la Collectivité attendra que soit également anticipé l'écoulement en surface des eaux de ces pluies afin qu'elles ne soient pas directement raccordées au réseau public. Cette mesure vise à assurer la protection des biens et des personnes sur l'opération mais aussi en aval, ainsi qu'à ne pas aggraver la saturation des réseaux publics en aval. Elle est actuellement déjà mise en place par la Collectivité.
- Jusqu'à présent, l'OAP Composition Urbaine distinguait les projets nécessitant des études de sols préalables (opération d'aménagement d'ensemble) et les projets sans études de sols. Considérant la variété des situations possibles, au regard de la nature et des capacités d'infiltration des sols selon les endroits, des surfaces variables de constructions prévues selon les projets, ou du niveau de desserte par le réseau public d'eaux pluviales, il apparaît dans la pratique que certains projets se trouvent dans une situation intermédiaire nécessitant une **étude de sol préalable « allégée »**.

Le projet de modification prévoit d'explicitier les situations dans lesquelles cette étude de sol allégée est nécessaire, c'est-à-dire pour les cas de construction de maison individuelle en infiltration totale, ou les cas d'extension supérieure ou égale à 40m² sur les parcelles non desservies par un réseau public d'eaux pluviales ou unitaires.

Cette étude de sol allégée consiste en la réalisation d'essais Matsuo et Porchet. Dans le cas où des essais de perméabilités ont été réalisés pour la mise en place d'un assainissement autonome, les résultats de ces derniers pourront remplacer l'étude de sol préalable.

Dans la pratique, cette étude préalable allégée est déjà demandée par la Collectivité dans les cas énoncés ci-dessus.

- Concernant les études de sol demandées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé de réaliser des tests en **double anneau**, et non plus en simple anneau, cette technique ayant démontré davantage de précision dans ses résultats. Elle est par ailleurs la technique privilégiée par les porteurs de projet.
- Il est également rappelé que ces études de sol devront comprendre les éléments de **dimensionnement** des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Ces éléments sont systématiquement demandés et nécessaires à l'examen des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme au regard de la conformité avec les objectifs de gestion des eaux pluviales.

Enfin, les paragraphes relatifs au tableau des **pluies de référence** sont reformulés afin de faciliter la compréhension des orientations énoncées dans l'OAP :

- Il est précisé que les pluies de référence sont cartographiées en annexe de l'OAP Composition Urbaine et ont été définies sur la base des orientations exposées dans le tableau.
- L'objectif 20 mm en 3h est reformulé pour plus de clarté en « 20 premiers millimètres de la pluie de 45l/m² (45 mm en 36 min) ou 54 l/m² (54 mm en 90 min) ». Cette reformulation vise à corriger une erreur de compréhension fréquente qui est expliquée dans le chapitre relatif aux ajustements des OAP sectorielles (voir chapitre 3c).

L'ensemble des ajustements ci-dessus vise à entériner des pratiques déjà en place ou à clarifier certaines formulations afin de faciliter la communication entre les porteurs de projets et la Collectivité dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

3b - Ajustements des annexes de l'OAP « Composition Urbaine »

Les annexes à l'OAP « Composition Urbaine » (pièce 8.1b) sont modifiées.

Ajustements de l'annexe « Zonage des pluies de référence par commune »

L'ordre des annexes est modifié afin de faciliter leur manipulation. Les cartographies des pluies de référence sont mises à la fin du document (annexe 3). Elles sont également mises à jour.

Ajustements de l'annexe « Notice eaux pluviales pour les maisons individuelles »

Cette notice est étoffée et réorganisée afin de faciliter son appropriation par les porteurs de projet concernés, qui sont majoritairement des particuliers. Les ajustements opérés visent à clarifier les différents cas qui peuvent être rencontrés selon le type de construction (maison individuelle, extension ou annexe), la surface de construction (supérieure, égale ou inférieure à 200 m² pour les maisons, supérieure, égale ou inférieure à 40 m² pour les extensions ou annexes), et la desserte ou non par un réseau d'eaux pluviales. La modification vient ainsi expliciter les prescriptions de la Collectivité dans telle ou telle situation.

Ajustements de l'annexe « Notice eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble »

Les ajustements de cette notice comprennent :

- des précisions sur les formats attendus des documents transmis à la Collectivité dans le cadre de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme
- un rappel de certains attendus vus précédemment (voir chapitre 3a - ajustements de l'OAP Composition urbaine) : note de calcul du dimensionnement des dispositifs d'infiltration/régulation à transmettre, préservation des emprises communes nécessaires à l'infiltration
- la mise en place de coefficients d'imperméabilisation standardisés pour les calculs de dimensionnement. Ces coefficients sont issus des moyennes d'imperméabilisation observées par les services de la Collectivité. Ils permettent que l'ensemble des opérations disposent des mêmes bases de calcul et assurent des dimensionnements plus réalistes.
- la prise en compte des risques de colmatage des dispositifs de régulation/infiltration à la parcelle dans les notes de calcul
- la mise à jour de la liste des pluies remarquables relevées sur les pluviomètres Le Mans Métropole.

3c - Ajustements des OAP sectorielles

L'ajustement des OAP sectorielles consiste en une reformulation de certains objectifs d'infiltration de pluie pour clarifier les attendus de la Collectivité.

En effet, les objectifs « *infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min* » et « *infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 54 mm / 90 min* » étaient souvent mal compris par les porteurs de projet et conduisaient à des erreurs dans les modalités de calcul des objectifs.

Cette formulation pouvait amener à penser qu'il y avait deux objectifs différents de gestion des eaux pluviales : un objectif d'infiltration d'une pluie de 20 mm d'une part et un objectif de régulation d'une pluie de 45 mm ou 54 mm d'autre part. Or, il s'agit en réalité d'un objectif d'infiltration des 20 premiers mm de la pluie de référence de 45 mm ou 54 mm, avec régulation du reliquat.

Aussi, les phrases sont systématiquement reformulées de la façon suivante : « **Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min** » et « **Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 54 mm / 90 min** ».

Toutes les OAP sectorielles concernées sont ainsi modifiées. Cet ajustement constitue une reformulation, les objectifs sont inchangés.

3d - Modification du coefficient nature

Le projet de modification prévoit l'augmentation du coefficient nature sur certains secteurs problématiques du territoire de Le Mans Métropole.

Pour rappel, le coefficient nature est la proportion du terrain qui doit rester non-imperméabilisée ou éco-aménagée. Plus le coefficient est important, plus la surface non-imperméabilisée ou éco-aménagée devra être importante.

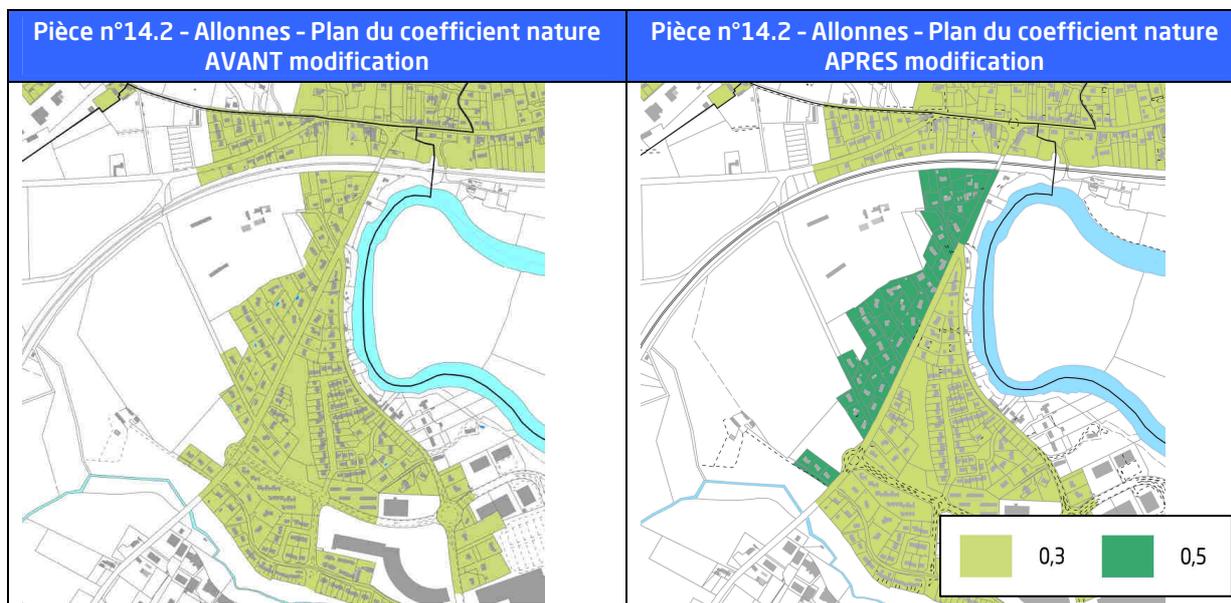
Cette augmentation du coefficient nature vise alors à dégager sur les parcelles concernées suffisamment d'espace libre non-imperméabilisé pour faciliter, selon les cas :

- l'infiltration des eaux pluviales dans un sol peu favorable (par exemple : sol peu perméable, nappe affleurante, ...), qui induit un besoin de davantage de surface d'infiltration. Le coefficient nature nécessaire pour répondre à ce besoin serait de 0,5.
- l'installation de systèmes d'assainissement autonome lorsque le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. En effet, les systèmes d'assainissement autonome ont besoin pour fonctionner d'une certaine surface d'espace libre. Le coefficient nature nécessaire pour répondre à ce besoin serait de 0,5.
- la combinaison des deux situations précédentes, c'est-à-dire un sol peu favorable et un assainissement autonome. Le coefficient nature nécessaire pour répondre à ces besoins combinés serait de 0,75.

Les secteurs problématiques identifiés sont des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une densification par division parcellaire qu'il convient d'encadrer afin de répondre aux enjeux exposés ci-dessus. Il s'agit des secteurs suivants :

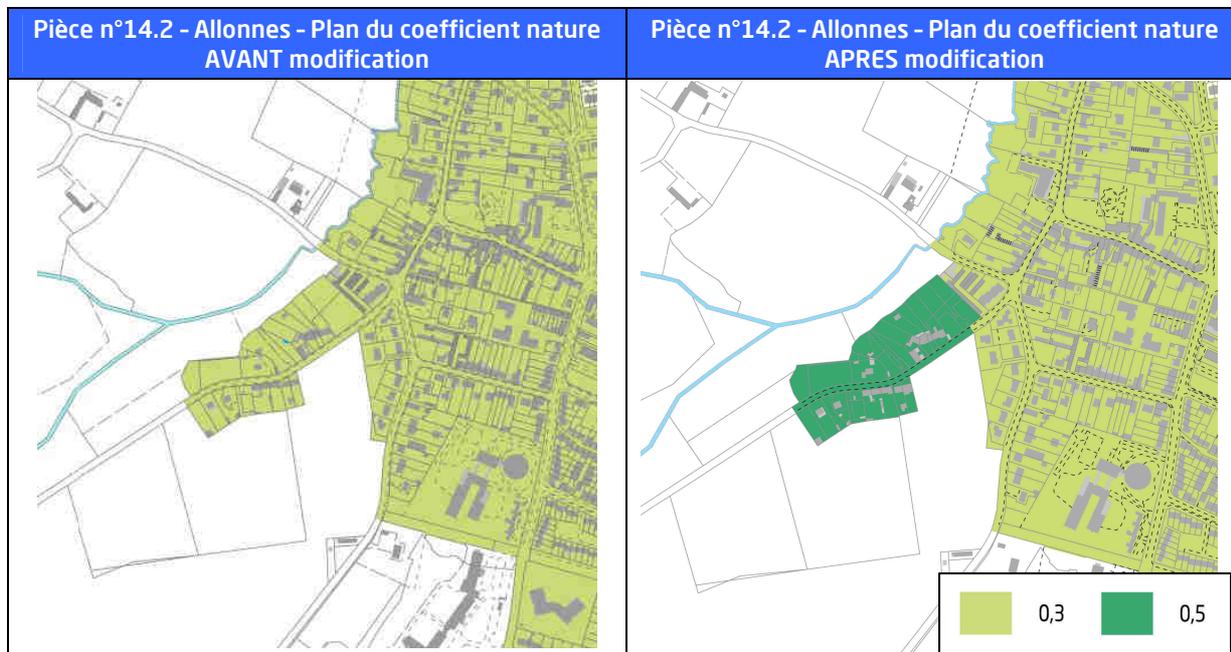
- **Allonnes, l'Ouest de la route de la Croix Georgette**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'installation de systèmes d'assainissement autonome en cas de divisions parcellaires.



- **Allonnes, secteur du Grand Chêne**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'installation de systèmes d'assainissement autonome en cas de divisions parcellaires.

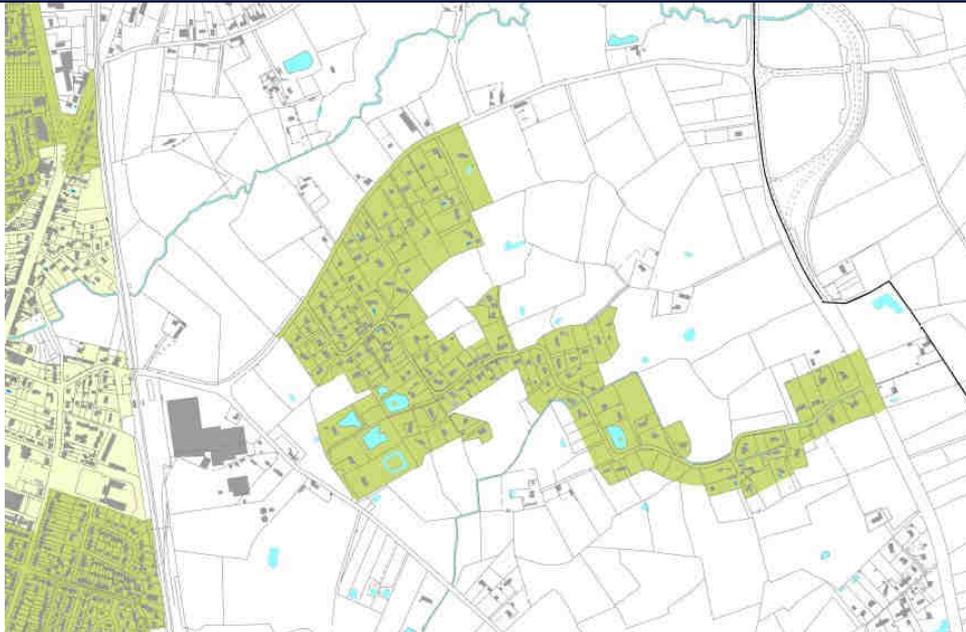


- **Arnage, secteur des Bordages**

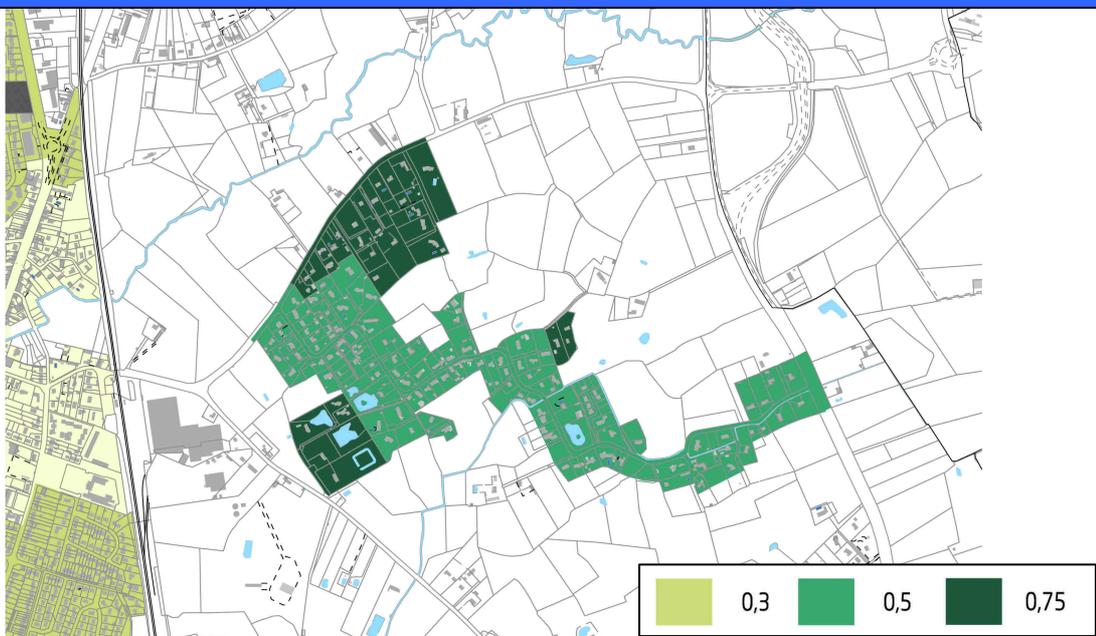
Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,75, pour faciliter l'installation de systèmes d'assainissement autonome et l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable, sur les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable, sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif

Pièce n°14.3 - Arnage - Plan du coefficient nature AVANT modification



Pièce n°14.3 - Arnage - Plan du coefficient nature APRES modification



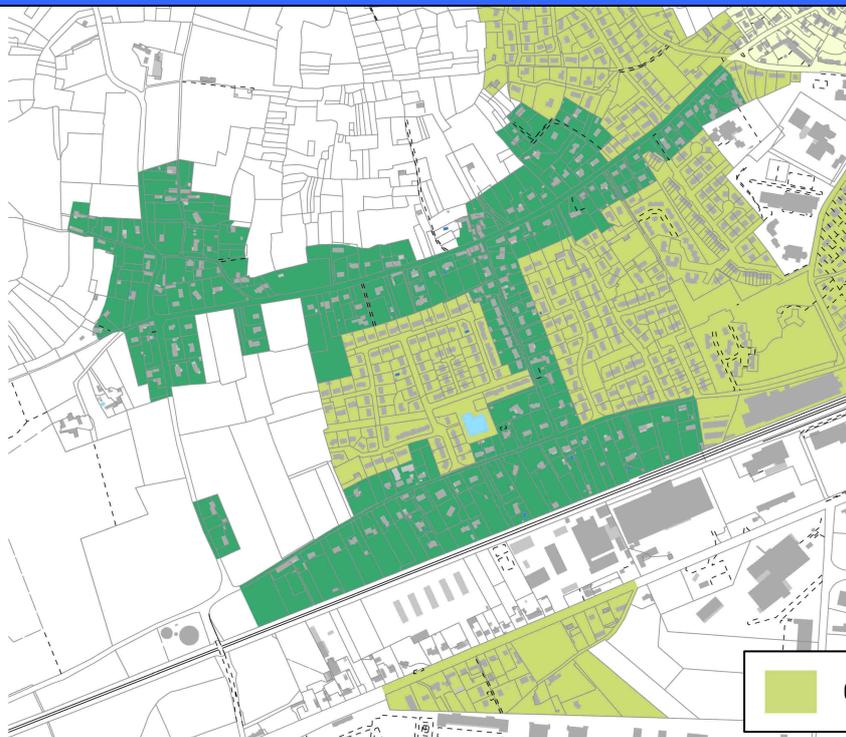
- **Champagné, route de la Basse Lande, rue Louis Aragon, rue des Ajoncs, secteur route des Villiers**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et en l'absence de réseaux eaux pluviales ou de réseaux suffisamment dimensionnés.

Pièce n°14.4 - Champagné - Plan du coefficient nature AVANT modification

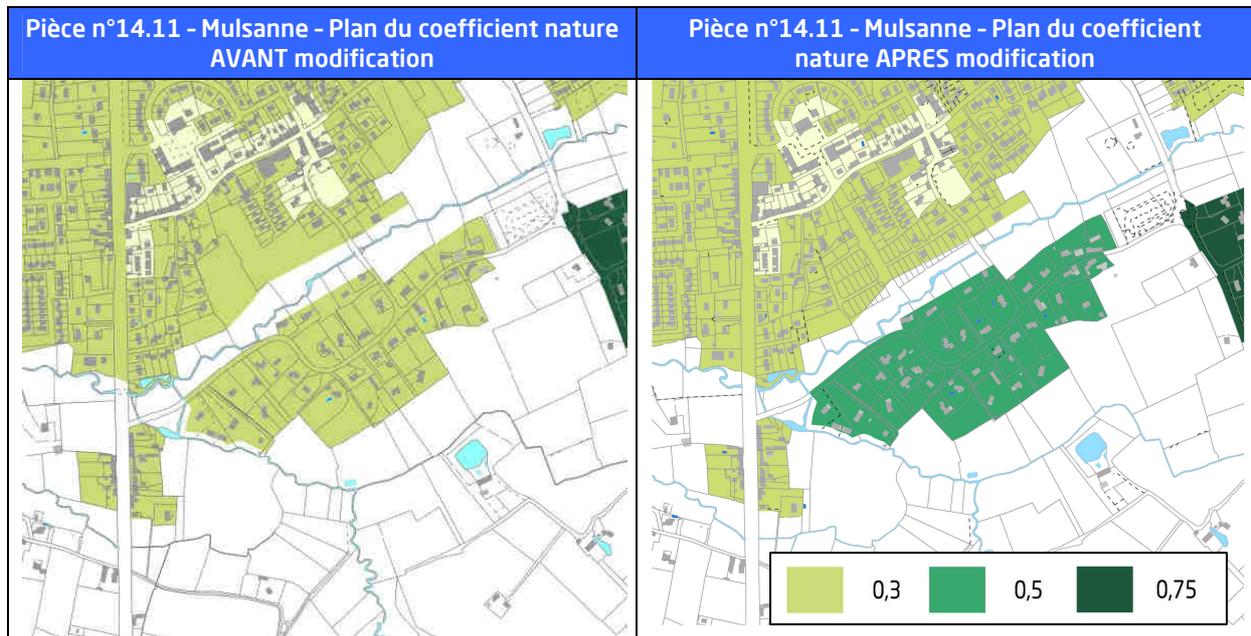


Pièce n°14.4 - Champagné - Plan du coefficient nature APRES modification



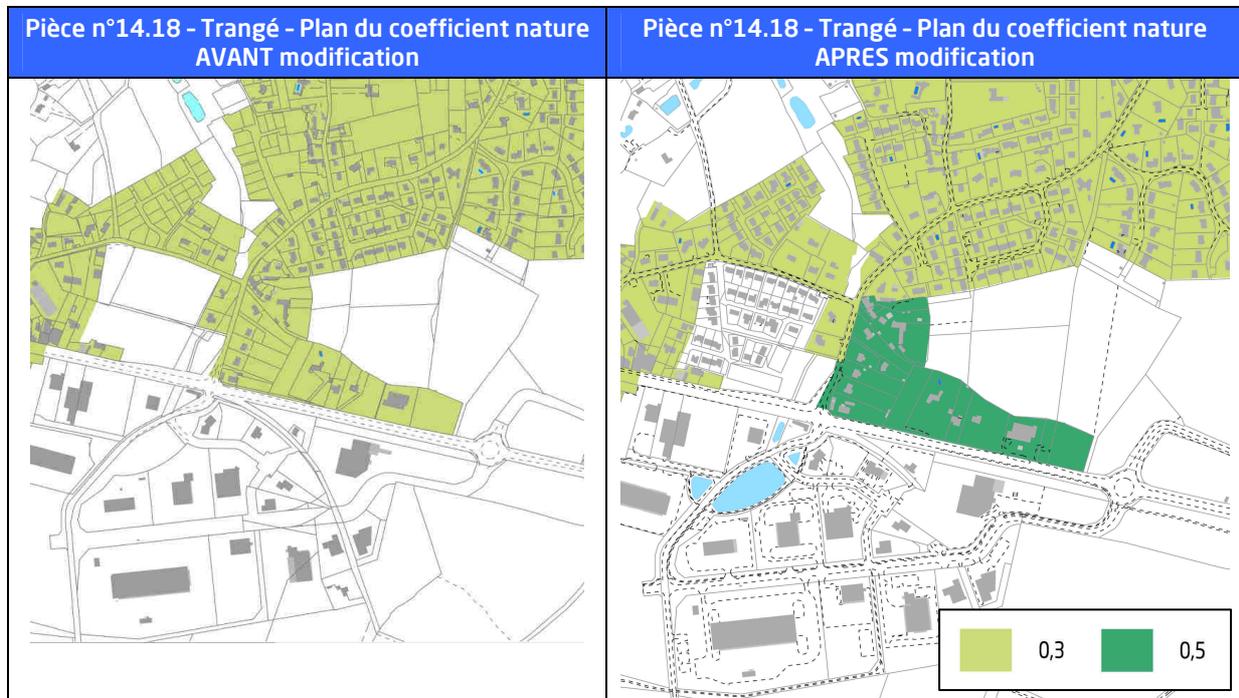
- **Mulsanne, secteur de La Chesnaie**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable.



- **Trangé, secteur Sud rue de la Mairie, rue Nationale**

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,3 à 0,5, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur sol peu perméable.



4 - PRÉCISIONS DU PHASAGE DES OAP SECTORIELLES ET DE SECTEURS D'AMÉNAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles couvrent :

- des secteurs dans le tissu urbain existant, sur lesquels ont été identifiés des potentiels de mutation ou de densification,
- des secteurs en extension urbaine, correspondant aux zones 1 AU du plan de zonage.

Pour chacun de ces secteurs, les OAP ont pour objectif d'énoncer les orientations de la Collectivité dans le cadre d'un éventuel projet futur.

Elles ne constituent pas un projet finalisé, ni une obligation de réaliser un projet. Dans un rapport de compatibilité, elles encadrent de futurs projets éventuels afin que ceux-ci puissent respecter les objectifs que la Collectivité s'est fixée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Pièce n°4).

Elles comprennent 4 parties :

- 1 - Une description du secteur et des contraintes (topographie, risques, servitude, gestion des eaux pluviales, ...) qu'il faudra prendre en compte lors de l'élaboration du projet.
- 2 - Les grands principes d'aménagement avec lesquels le projet futur devra être compatible.
- 3 - Une programmation prévisionnelle comprenant les formes urbaines envisagées, le statut d'occupation des logements, la proportion des logements économes en espace et un phasage prévisionnel. Elle peut préciser également la vocation autre que résidentielle.
- 4 - Un schéma d'aménagement localisant les grands principes d'aménagement énoncés.

Constatant des incompréhensions régulières auprès du grand public, le préambule explicatif ci-dessus est ajouté en introduction de la pièce 8.3 - « OAP sectorielles », afin d'explicitier l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Par ailleurs, le projet de modification prévoit l'intégration d'un échancier prévisionnel d'urbanisation amenant à une refonte du phasage des OAP sectorielles. Il prévoit également la prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement dans ce phasage.

4a - Clarification de l'échéancier prévisionnel d'urbanisation

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Un phasage prévisionnel de réalisation des OAP avait été défini lors de l'élaboration du PLUCom. Celui-ci doit être revu pour tenir compte des évolutions du projet depuis l'approbation du document en 2020. En effet, le phasage a pu être modifié en raison des difficultés foncières, techniques ou financières rencontrées par les porteurs de projet sur des opérations.

Il est donc proposé une refonte complète de l'échéancier prévisionnel de réalisation des OAP afin de tenir compte de ces évolutions.

Un phasage est attribué à chaque OAP sur la base suivante :

- Phase 0 = Opérations en cours, correspondant à des autorisations d'urbanisme en cours d'instruction ou délivré sur 2023-2024
- Phase 1 = Opérations à réaliser à très court terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2024
- Phase 2 = Opérations à réaliser à court terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2025
- Phase 3 = Opérations à réaliser à moyen terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2026
- Phase 4 = Opérations à réaliser à long terme, correspondant à des autorisations d'urbanisme délivrées à partir de 2027 et après
- Phase 5 = Phasage d'opération indéterminé. Le phasage est indéterminé pour les OAP dites « incitatives », concernant des opérations de moins de 10 logements sur un foncier privé et dont les délais de sorties sont aléatoires. Il peut aussi concerner des OAP sur des secteurs d'équipement qui sont très larges (ex : pôle d'excellence sportive).

L'échéancier est organisé par destination (économie, équipement, habitat). Il est récapitulé dans les tableaux ci-dessous.

En parallèle, le chapitre « programmation » de chaque OAP est revu pour tenir compte de ce nouvel échéancier.

En complément, l'échéancier comprend également un calendrier prévisionnel d'ouverture des zones ZAU, bien qu'elles ne soient pas couvertes par une OAP. Il s'agit d'une estimation qui tient compte de l'échéancier de réalisation des potentiels de renouvellement urbain et des zones 1AU. Toutefois, l'ouverture de chaque zone ZAU fera l'objet d'une procédure spécifique, qui s'appuiera si besoin sur la réalisation des études environnementales nécessaires et la production d'une justification argumentée qui sera réalisée à l'occasion de ces procédures.

Cet échéancier ne saurait tenir compte des objectifs de la loi dite « Climat-Résilience » relatifs au Zéro Artificialisation Nette. Ces objectifs seront intégrés au Plan Local d'Urbanisme de Le Mans Métropole au cours d'une prochaine adaptation dans le cadre des délais prévus par la loi, en lien avec les orientations fixées dans le SRADDET et dans le prochain SCoT du Pays du Mans. C'est également la raison pour laquelle cet échéancier ne va pas plus précisément au-delà de 2027, date à laquelle le PLUi devra intégrer ces objectifs.

Phasage prévisionnel des OAP à vocation économique

Commune	Nom OAP	Zonage	Phasage
Trangé	Etoile III	U éco 1 1 AU éco 1	0 en cours
Sargé-lès-Le Mans	ZAC de La Pointe II	1 AU éco 3	0 en cours
Coulaines	Bel Air - Rue Victor Schoelcher	1 AU éco 3	1 à partir de 2024
La Milesse	La Mare (Base de vie Eiffage)	1 AU éco 3	1 à partir de 2024
Rouillon	Le Vieil Hêtre	1 AU éco 1	1 à partir de 2024
Sargé-lès-Le Mans	La Mare aux Bœufs	1 AU éco 3	2 à partir de 2025
Trangé	Rue des Hapelières	1 AU éco 3	2 à partir de 2025

Phasage prévisionnel des OAP à vocation d'équipements

Commune	Nom OAP	Zonage	Phasage
Trangé	Le Pré de La Bourdaisière	1 AU équip	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Pré de L'Anjuinière	1 AU équip	1 à partir de 2024
Saint-Georges-du-Bois	Champ Long de Trompe Souris	1 AU équip	4 à partir de 2027
Le Mans	Pôle d'excellence sportive - Le Mans Resort	U 24 heures U éco 1	5 indéterminé
Pruillé-le-Chétif	Asnillé	1 AU équip	5 indéterminé
Ruaudin	Chemin de La Lande de Saint-Pierre	1 AU équip	5 indéterminé

Phasage prévisionnel des OAP à vocation d'habitat ou mixte

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Aigné	La Métairie	1 AU mixte	30	Tranche 1 : 0 / en cours Tranche 2 : 2 / à partir de 2025
Aigné	Maquère	U mixte 1	16	1 à partir de 2024
Allonnes	Cœur de ville	U mixte 1	160	0 en cours
Allonnes	Boulevard Pasteur	U mixte 1	20	1 à partir de 2024
Allonnes	Quartier du Marin	U mixte 1	20	2 à partir de 2025
Allonnes	ZAC de La Bussonnière - Secteur des Perrières	1 AU mixte	228	Tranches 1 et 2 : réalisées Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Arnage	Chemin de La Grande Ecobue	U mixte 1	15	0 en cours
Arnage	Bords de Sarthe	U mixte 1	40	1 à partir de 2024
Arnage	La Tête Noire	U mixte 1	10	4 à partir de 2027
Arnage	Place de La Gautrie	U mixte 1	25	4 à partir de 2027
Arnage	La Héronnière	1 AU mixte	210	4 à partir de 2027
Champagné	Site des Tours - Ancien LBC	U mixte 1	95	Site des Tours : 0 / en cours Ancien LBC : 2 / à partir de 2025
Champagné	Vaudrou III	1 AU mixte	150	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 3 / à partir de 2026

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Champagné	Chemin des Sables	U mixte 1	4	5 indéterminé
Champagné	Rue Louis Aragon	U mixte 1	10	5 indéterminé
Champagné	Rue Saint-Exupéry	U mixte 1	3	5 indéterminé
Chaufour-Notre-Dame	Chemin de La Chapelle	U mixte 1	3	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Le Petit Plessis	1 AU mixte	35	0 en cours
Chaufour-Notre-Dame	Rue du Chêne Vert	U mixte 1	15	1 à partir de 2024
Chaufour-Notre-Dame	Sud route du Mans	U mixte 1	15-20	2 à partir de 2025
Chaufour-Notre-Dame	Les Maisons Rouges	U mixte 1	8	5 indéterminé
Coulaines	Route de l'Arpent	U mixte 1 N	55	0 en cours
Coulaines	Hameau Richemont	U mixte 1	10	0 en cours
Coulaines	Rue de Kitty Hawk	U mixte 1	24	L'opération est en cours (phase 0). Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.
Coulaines	Rue de Belle Ile	U mixte 1	80	2 à partir de 2025
Coulaines	Centre-ville	U mixte 1	170	Tranche 1 : 0 / en cours Le reste sera réalisé en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Coulaines	Espace vert rue de La Closerie	U mixte 1	3	5 indéterminé
Coulaines	Espace vert rue de l'Enclos	U mixte 1	2	5 indéterminé
Fay	Champ de Saint-Pierre	U mixte 1	5	1 à partir de 2024
Fay	Centre-Bourg	U mixte 1	20	3 à partir de 2026
Fay	Le Parc	U mixte 1	16	4 à partir de 2027

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue de la Corne	U mixte 1	5	0 en cours
La-Chapelle-Saint-Aubin	Sud du Bourg	U mixte 1 AU mixte	224	Projet résidentiel privé (secteur Nord-Est) : 1 / à partir de 2024 Dernière tranche de Cœur de Vie 2 : 2 / à partir de 2025 Croix Véron : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 4 / à partir de 2027
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue de Beausoleil	U mixte 1	6	5 indéterminé
La-Chapelle-Saint-Aubin	Rue Sainte-Geneviève	U mixte 1	4	5 indéterminé
La Millesse	Impasse des Surgettières	U mixte 1	20	Ancien garage : 0 / en cours Sud de l'impasse : 1 / à partir de 2024
La Millesse	Ilot Docteur Jean-Pierre Mantey	U mixte 1 U mixte 2	20	1 à partir de 2024
La Millesse	Le Grand Pré	1 AU mixte	45	2 à partir de 2025
Le Mans	Rue Bary - rue de Belfort	U mixte 1	15	0 en cours
Le Mans	Rue Prémartine	U mixte 1	180	0 en cours
Le Mans	ENGIE	OAP de Secteur d'Aménagement	200-250	0 en cours
Le Mans	ZAC du Ribay-Pavillon secteur Belle Chasse	1 AU mixte 1 AU éco 1 2 AU	400	L'opération est en cours (phase 0). Elle sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps.
Le Mans	Rue de l'activité	U mixte 1	9	1 à partir de 2024
Le Mans	Avenue Jacques Maury	U mixte 1	40	1 à partir de 2024
Le Mans	Espace vert rue Alfred de Vigny	U mixte 1	10	1 à partir de 2024

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Le Mans	Rue d'Alembert	U mixte 1	45	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue des Lavandières	U mixte 1	20	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue des Sablons	U mixte 1	22	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Voltaire - rue des Jardins	U mixte 1	15	1 à partir de 2024
Le Mans	Novaxud	U mixte 1	80	1 à partir de 2024
Le Mans	Rue Charles Faroux	U mixte 1	120	2 à partir de 2025
Le Mans	Avenue Geneslay - boulevard Rousseau	U mixte 1	30	2 à partir de 2025
Le Mans	Collège Le Ronceray	U mixte 1	20	2 à partir de 2025
Le Mans	Arsenal / Marais	OAP de Secteur d'Aménagement	700	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Le Mans	ZAC de La Cartoucherie	U mixte 1	400	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Le Mans	Rue de Ruaudin	U mixte 1	30	3 à partir de 2026
Le Mans	Avenue Durand - rue de Laigné	U mixte 1	100	3 à partir de 2026
Le Mans	Espace vert rue d'Isaac - rue de Casablanca	U mixte 1	30	3 à partir de 2026
Le Mans	Rue de l'Ardoise	U mixte 1	30	3 à partir de 2026
Le Mans	Rue de la Solitude	U mixte 1	100	3 à partir de 2026
Le Mans	Espace vert chemin de Montaigu	U mixte 1	6	5 indéterminé
Le Mans / Yvré l'Evêque	Les Perrières - Béner	U infrastructures 1 AU mixte 1 AU éco 2 N	180	1 à partir de 2024

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Mulsanne	Chemin du Tertre	U mixte 1	8	5 indéterminé
Mulsanne	Rue des Pins	U mixte 1	5	5 indéterminé
Pruillé-le-Chétif	Le Sorbier	1 AU mixte	30	0 en cours
Pruillé-le-Chétif	La Forfaitière	1 AU mixte 2 AU	61	Secteur en 1AU : 0 / en cours Secteur en 2AU : voir tableau échéancier 2AU
Pruillé-le-Chétif	La Bujerie	U mixte 1	10	2 à partir de 2025
Pruillé-le-Chétif	Route du Mans	U mixte 1	2	5 indéterminé
Rouillon	Sud Orée des Bourdonnières	U mixte 1	18	0 en cours
Rouillon	Chemin de La Pointe	1 AU mixte	65	0 en cours
Ruaudin	La Touchette	U mixte 1	10	1 à partir de 2024
Ruaudin	Allée de La Vallée - La Papinière	U mixte 1	45	3 à partir de 2026
Ruaudin	Chemin de La Guyonnière	U mixte 1	6	3 à partir de 2026
Ruaudin	Rue des Taillis	1 AU mixte	18	4 à partir de 2027
Ruaudin	ZAC du Grand Plessis	U mixte 1 1 AU mixte 2 AU N	298	Secteur centre bourg : 1 / à partir de 2024 Secteur Sud Est, rue de la Bouchardière : 3 / à partir de 2026
Ruaudin	Route de Mulsanne	U mixte 1	3	5 indéterminé
Ruaudin	Rue des Primevères	U mixte 1	4	5 indéterminé
Saint-Georges-du-Bois	La Croix Sainte-Appoline	U mixte 1	5	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	La Raserie	U mixte 1	3	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	Le Clos des Hayes	U mixte 1	40	0 en cours
Saint-Georges-du-Bois	Champ de La Grange	1 AU mixte	41	0 en cours

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Saint-Georges-du-Bois	Val de l'Orne	1 AU mixte 2 AU N loisirs N	84	Secteur en 1AU : 0 / en cours Secteur en 2AU : voir tableau échancier 2AU
Saint-Georges-du-Bois	Les Noyers	U mixte 1	10	4 à partir de 2027
Saint-Georges-du-Bois	Rue de Sablé	U mixte 1	14	4 à partir de 2027
Saint-Georges-du-Bois	La Petite Pièce	U mixte 1	3	5 indéterminé
Saint-Saturnin	Les Surgettières	1 AU mixte	11	0 en cours
Saint-Saturnin	Les Morinières	1 AU mixte	25	0 en cours
Saint-Saturnin	Piessard / Petit Renaud	1 AU mixte U mixte 1	80	Secteur en U : 1 / à partir de 2024 Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 2 / à partir de 2025
Saint-Saturnin	Impasse des Chanoines	U mixte 1	5	5 indéterminé
Sargé-lès-Le Mans	Ouest Puits Lauriau	1 AU mixteN	96	0 en cours
Sargé-lès-Le Mans	Hameau Saint-Roch	N hameau	15	2 à partir de 2025
Sargé-lès-Le Mans	ZAC du Pâtis	1 AU mixte	100	ZAC du Pâtis : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024 AP 68 : 2 à partir de 2025 AP 75 : 5 (indéterminé)
Sargé-lès-Le Mans	Entrée de bourg Sud	U mixte 1	4	5 Indéterminé

Commune	Nom OAP	Zonage	Nombre minimum de logements	Phasage
Sargé-lès-Le Mans	Impasse des Sablons	U mixte 1	3	5 indéterminé
Trangé	Le Roux (ZAC multi-sites)	1 AU mixte	49	0 en cours
Trangé	La Perrière (ZAC multi-sites)	1 AU mixte	53	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 4 / à partir de 2027
Trangé	Hameau de Rome	N hameau	4	5 indéterminé
Trangé	Le Fresne	U mixte 1	8	5 indéterminé
Trangé	Les Maisons Rouges	U mixte 1	2	5 indéterminé
Yvré-l'Éveque	Rue de Parence - ancienne usine GFL	U mixte 1 N équipement	20	1 à partir de 2024
Yvré-l'Éveque	Beaulieu	1 AU mixte	130	L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024
Yvré-l'Éveque	ZAC Halle de Brou - route de Charot	1 AU mixte 2AU N	166	Secteur en 1AU : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches échelonnées dans le temps à partir de la phase 1 / à partir de 2024 Secteur en 2AU : voir tableau échancier 2AU
Yvré-l'Éveque	Route de La Vallée	1 AU mixte	40	4 à partir de 2027
Yvré-l'Éveque	Boulevard Pasteur	U mixte 1	3	5 indéterminé

Phasage prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Secteurs 2AU à destination économique		
Commune	Nom du secteur 2AU	Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation
Allonnes	Route de la Suze	Après 2027
Champagné	Petit Tambour	A partir de 2024
Le Mans	Hunaudières / route de Tours	Après 2027
Trangé	Etoile Sud	Après 2027
Trangé	Etoile Est	Après 2027
Yvré l'Évêque	Polucan	Après 2027

Secteurs 2AU à destination équipement		
Commune	Nom du secteur 2AU	Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation
Coulaines	Les Plessis	Après 2027
Mulsanne	Golf	Après 2027

Secteurs 2AU à destination résidentielle ou mixte		
Commune	Nom du secteur 2AU	Ouverture prévisionnelle à l'urbanisation
Aigné	Pré d'Aigne 2	Après 2027
Aigné	Les Blins	Après 2027
Aigné	Les Vallées 3	Après 2027
Allonnes	La Bussonnière	Après 2027
Champagné	Bons Enfants	Après 2027
Champagné	Les Chapelles	Après 2027
Chaufour-Notre-Dame	La Chesnaie	Après 2027
Fay	La Fontaine	Après 2027
Fay	Aigreville	Après 2027
La Milesse	Route des Robinières	Après 2027
La Milesse	Hauts de Saint Ouen	Après 2027
Le Mans	Rougemonts	Après 2027
Le Mans	Extension Belle Chasse	Après 2027
Le Mans	Grande Sapinière	Après 2027
Le Mans	Vallée St Blaise	Après 2027
Mulsanne	Grande Bouffière	Après 2027
Mulsanne	Rue du Stade	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Champ Rondeau	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Auberdière Sud	Après 2027
Pruillé-le-Chétif	Auberdière Nord	Après 2027
Rouillon	Orée des Bourdonnières	Après 2027
Raudin	Chemin de la Guyonnière	Après 2027
Saint-Georges-du-Bois	Val de l'Orne	A partir de 2024
Saint-Georges-du-Bois	Chérelle	Après 2027
Saint Saturnin	Rue de la Bruyère	Après 2027
Saint Saturnin	Mesliers	Après 2027
Saint Saturnin	Maison enfance	Après 2027
Trangé	Maison neuve	Après 2027
Yvré l'Evêque	Route de Charot	Après 2027
Yvré l'Evêque	Route de la Vallée	Après 2027

4b - Prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement

Afin d'assurer la réalisation des opérations dans de bonnes conditions techniques, il est proposé de conditionner les OAP à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés seront collectés, acheminés et traités par le système d'assainissement.

Les phrases pré-existantes dans les OAP sur les communes d'Aigné, La Milesse, Saint-Saturnin, Ruaudin, Trangé, qui conditionnaient déjà la réalisation des OAP aux études de schéma directeur de système d'assainissement sont supprimées et remplacées par cette nouvelle disposition.

Celle-ci s'applique de manière plus large à l'ensemble des OAP.

5 - AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RESERVES LIES AU BOULEVARD NATURE

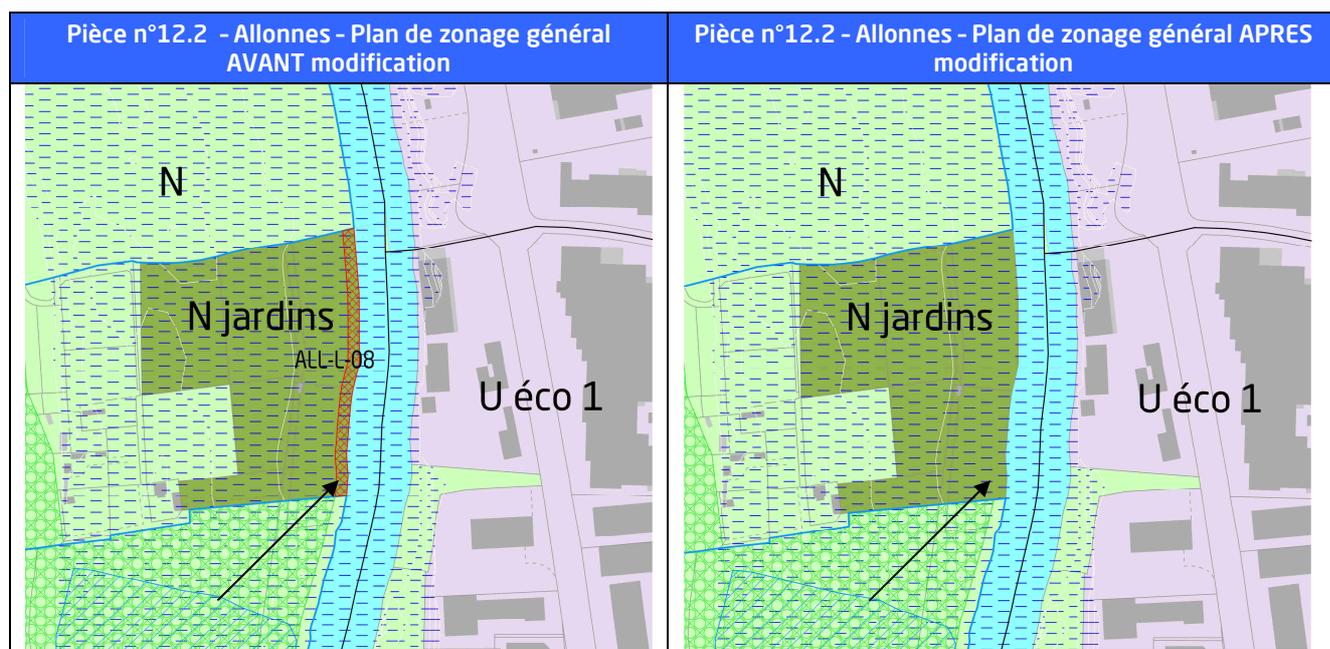
Il est proposé de procéder à l'ajustement des emplacements réservés liés au Boulevard nature en raison de :

- la réalisation des acquisitions foncières nécessaires ou des aménagements prévus,
- l'évolution du tracé du Boulevard Nature sur certains secteurs,
- la Déclaration d'Utilité Publique approuvée par l'arrêté préfectoral n°2023-0243 du 7 décembre 2023, qui, constituant un nouvel outil d'acquisition foncière, rend inutile le maintien des emplacements réservés au règlement graphique du PLUCom.

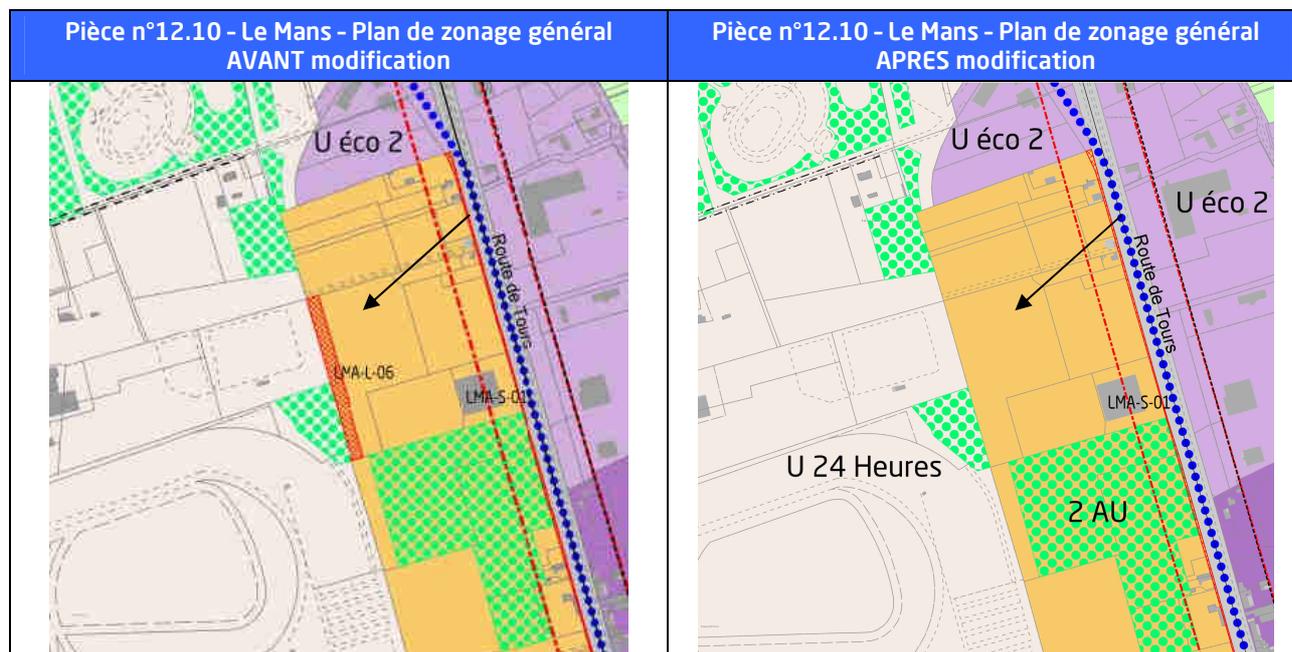
Sont ainsi supprimés les emplacements réservés suivants.

En raison des acquisitions foncières ou des aménagements déjà réalisés :

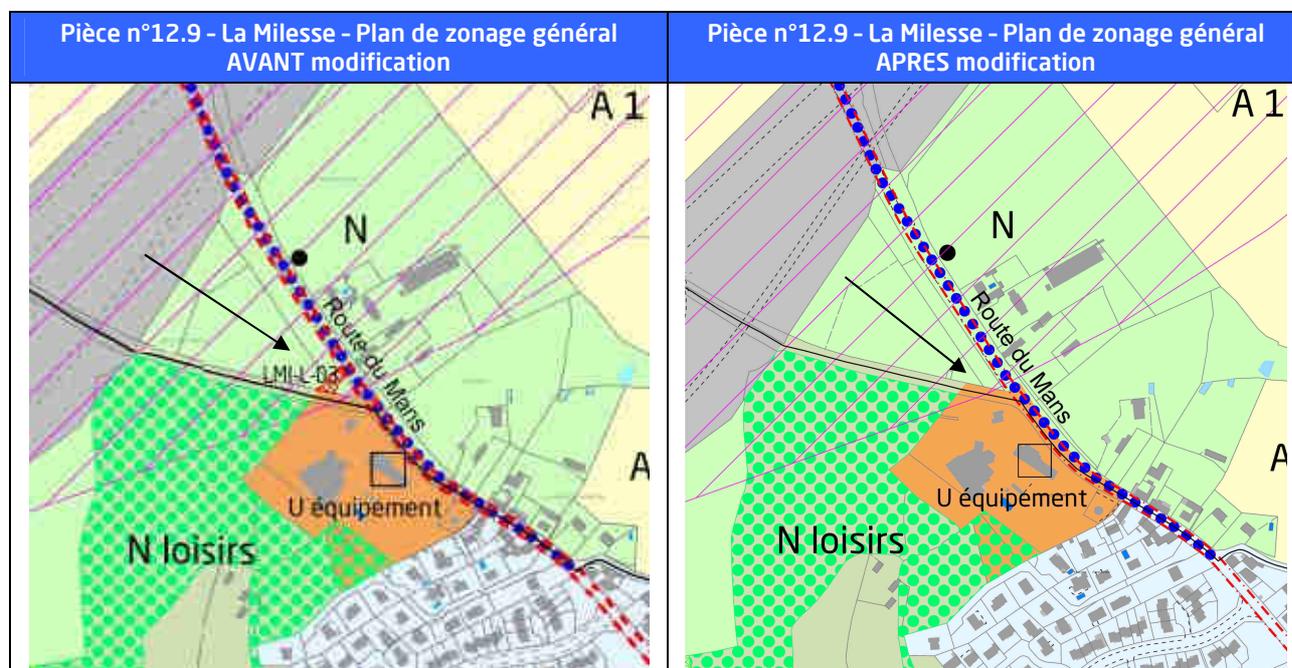
- L'emplacement réservé **ALL-L-08** pour l'aménagement du Boulevard Nature vers le Chemin des Basses Métairies sur la commune d'Allonnes est supprimé en raison de l'acquisition déjà réalisée de ces parcelles.



- L'emplacement réservé **LMA-L-06** pour l'aménagement du Boulevard Nature au chemin des Courses au Mans est supprimé en raison de l'acquisition de ces parcelles.

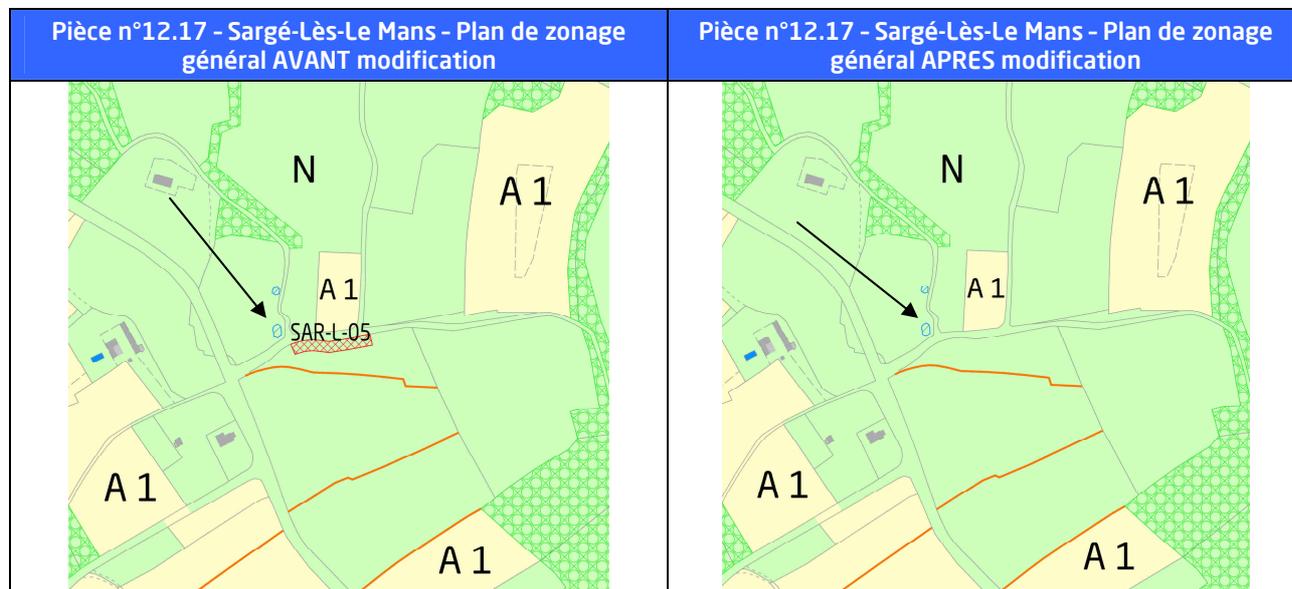


- L'emplacement réservé **LMI-L-03** pour l'aménagement du Boulevard Nature sur la commune de La Milesse en limite avec La Chapelle-Saint-Aubin dans le secteur Saint-Christophe est supprimé puisque les aménagements ont déjà été réalisés.



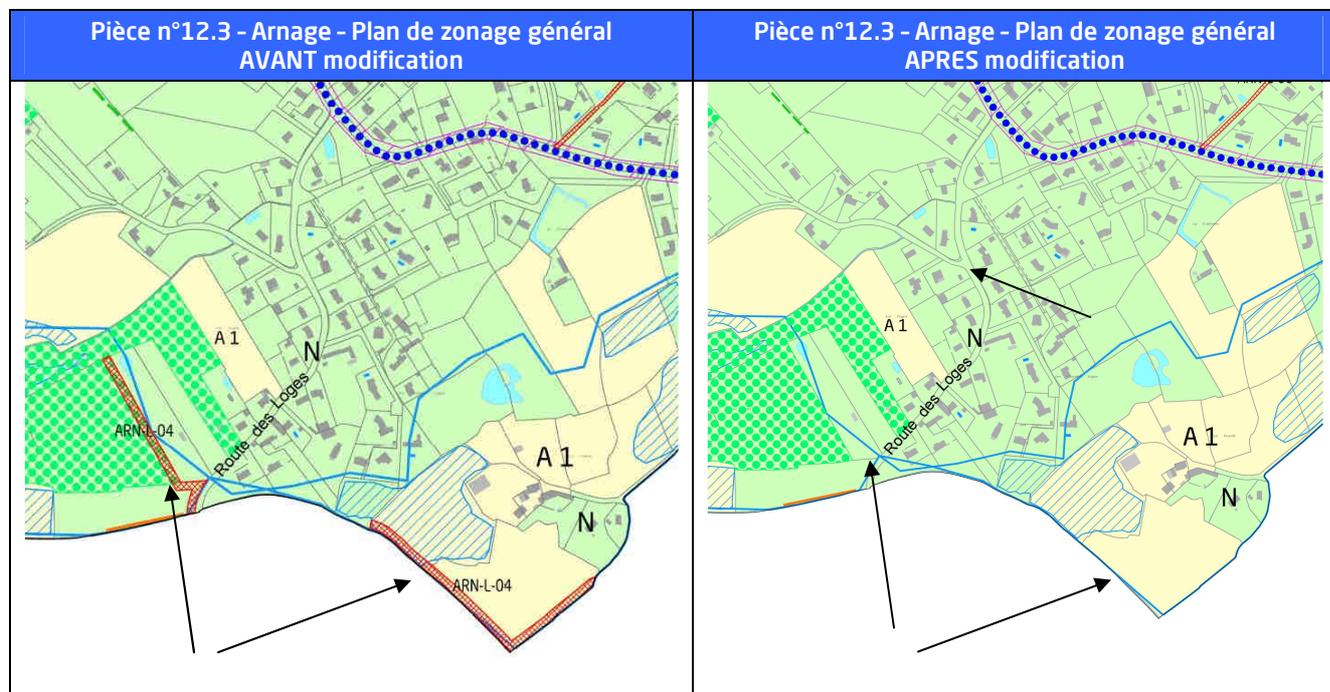
En raison de l'évolution du tracé du Boulevard Nature :

- Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé **SAR-L-05** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur CR44 sur la commune de Sargé-lès-Le Mans en raison de la modification du tracé du Boulevard Nature sur le secteur.

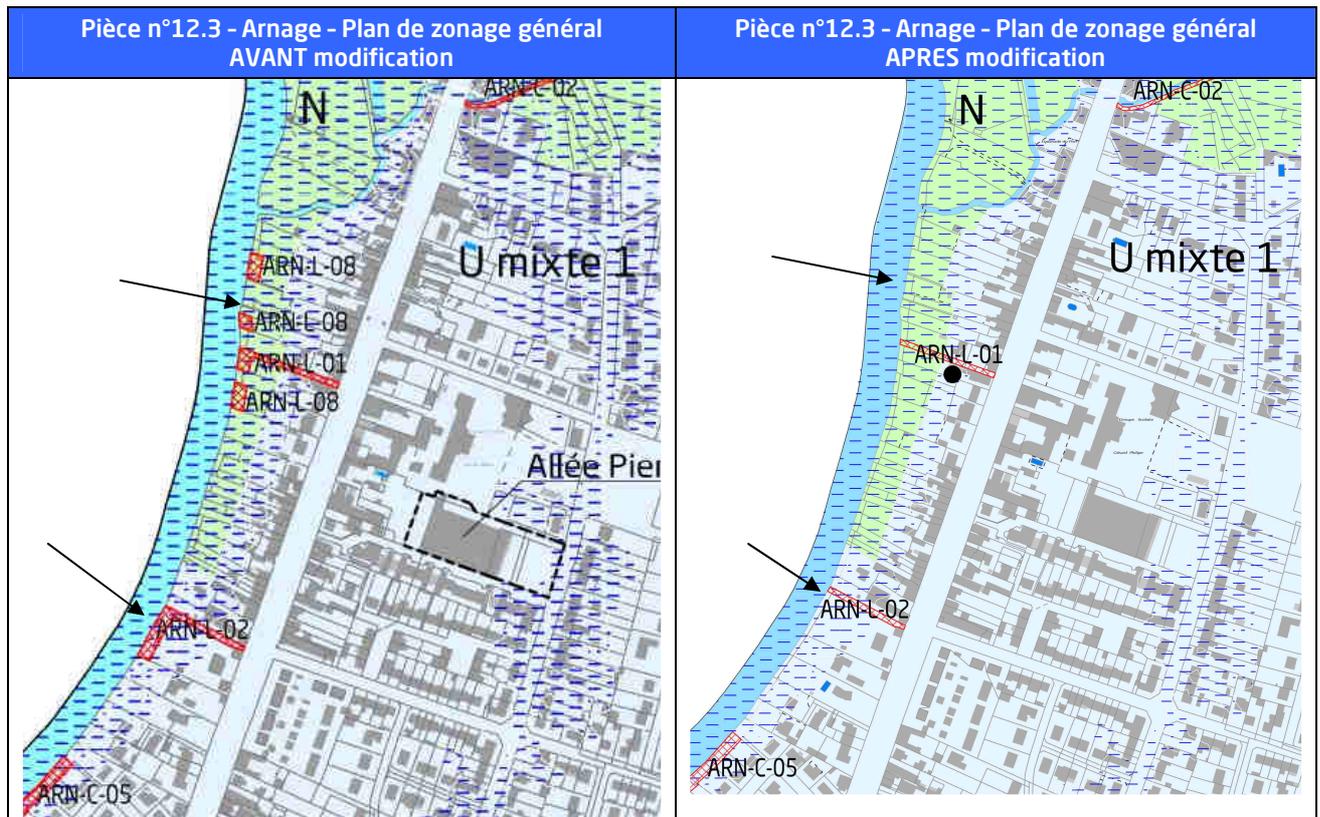


En raison de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique constituant le nouvel outil d'acquisition foncière, sont supprimés :

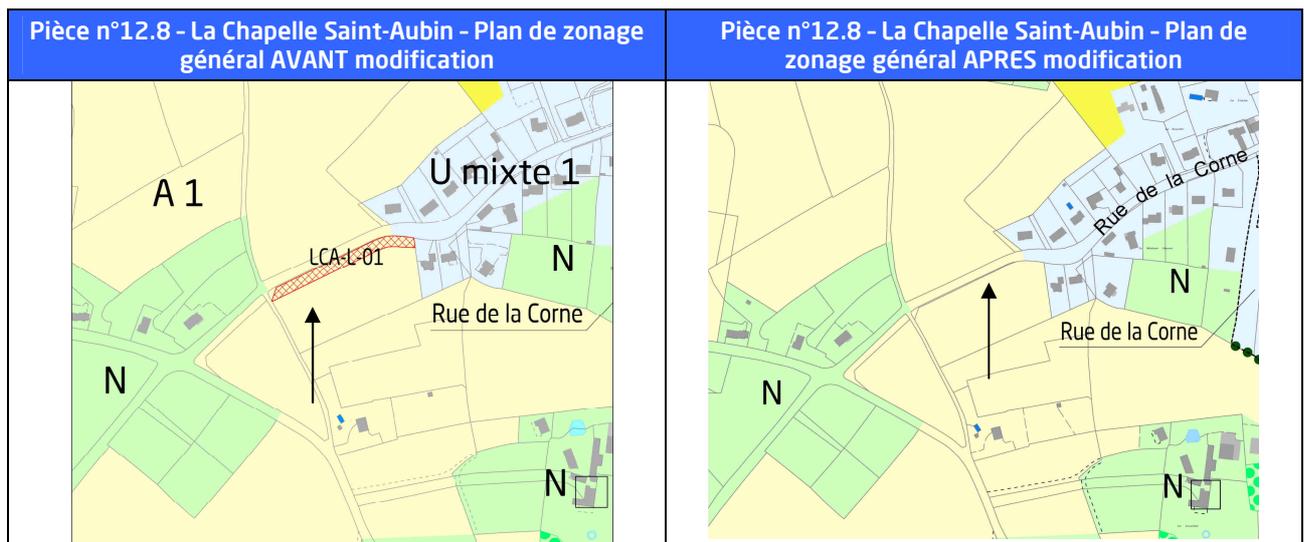
- l'emplacement réservé **ARN-L-04** pour l'aménagement du Boulevard Nature sur la commune d'Arnage en limite avec Moncé-en-Belin



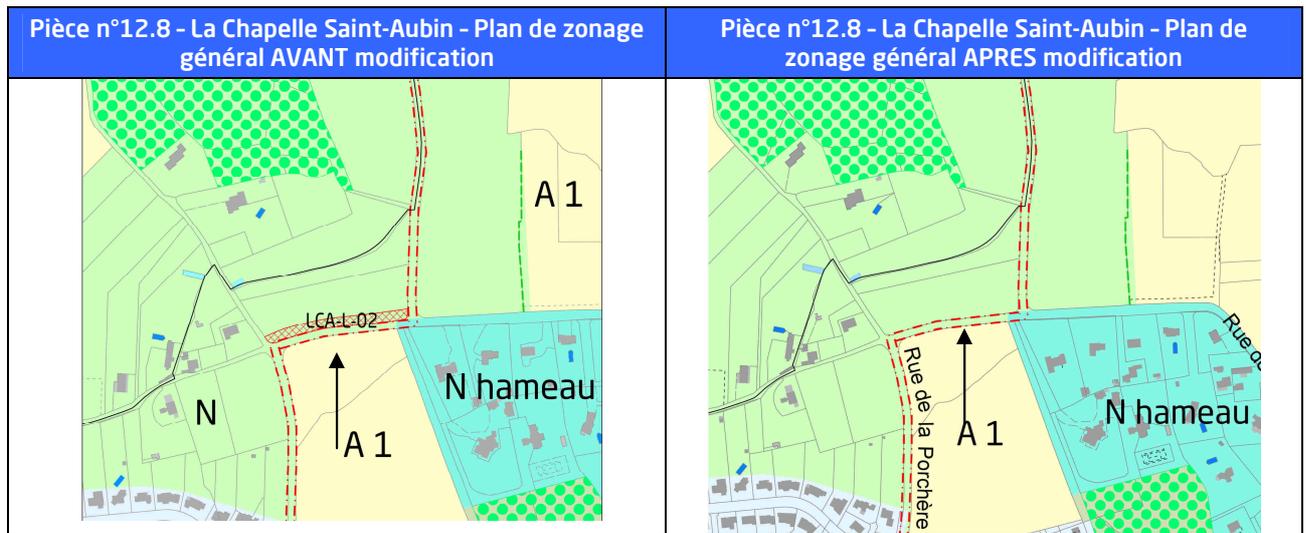
- les emplacements réservés **ARN-L-08**, **ARN-L-01** en partie et **ARN-L-02** en partie pour l'aménagement du Boulevard Nature en bords de Sarthe sur la commune d'Arnage



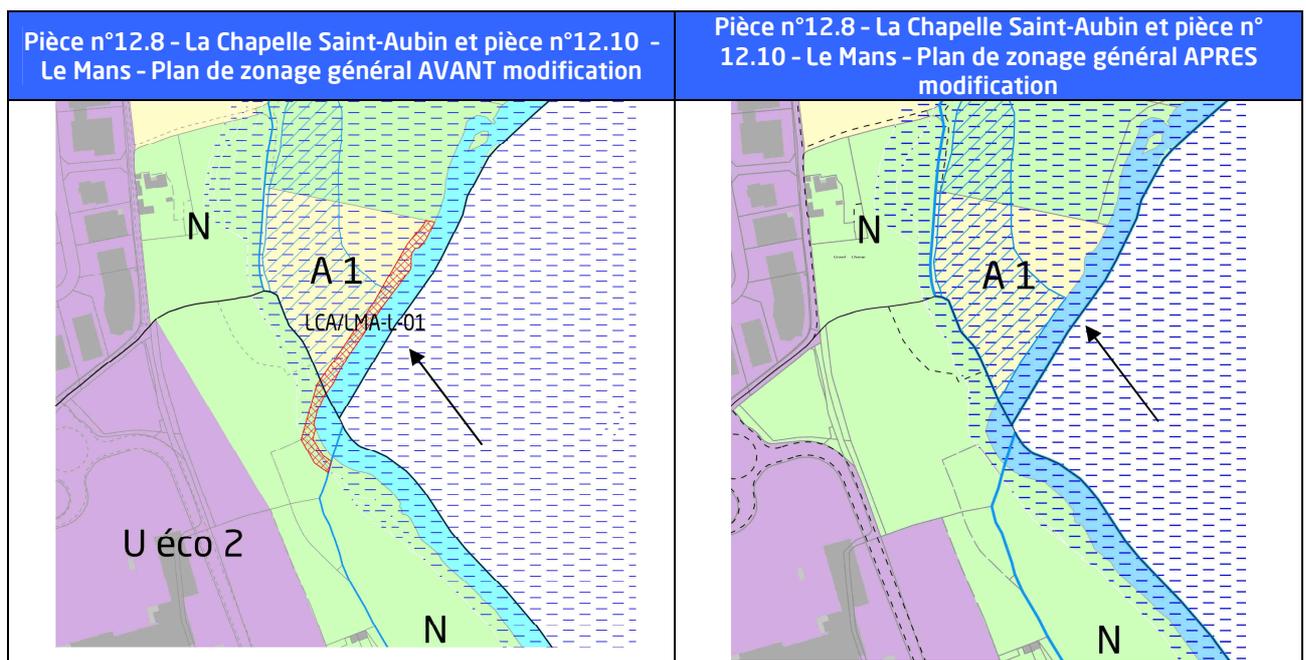
- l'emplacement réservé **LCA-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature rue de la Corne à La Chapelle-St-Aubin



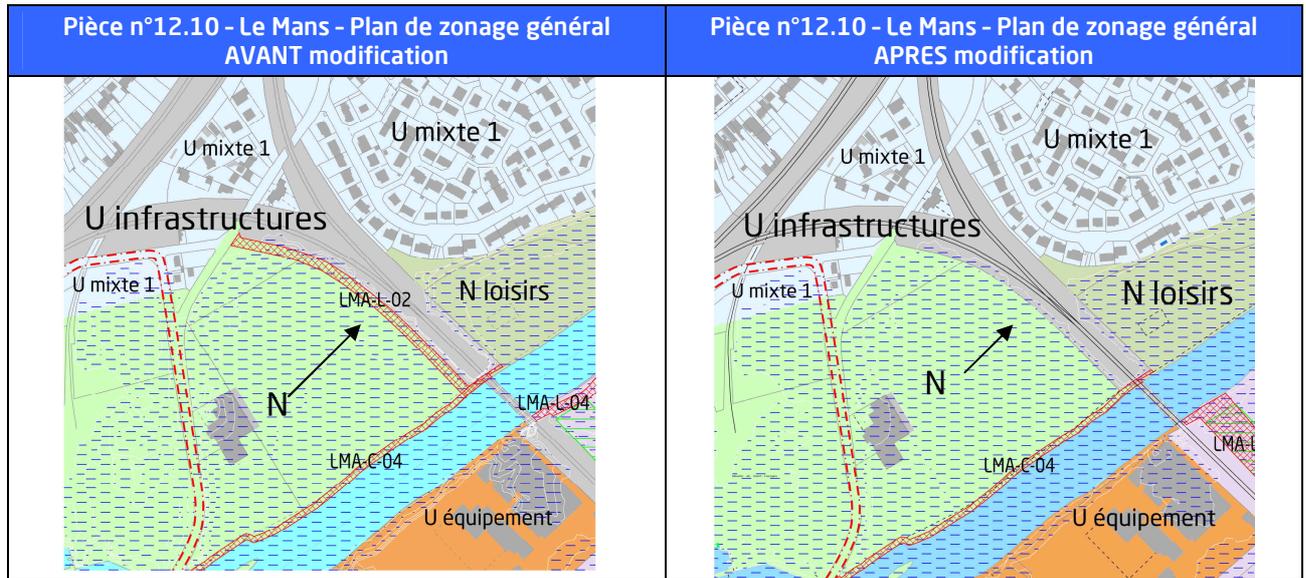
- l'emplacement réservé **LCA-L-02** pour l'aménagement du Boulevard Nature rue de Boudan à La Chapelle-St-Aubin



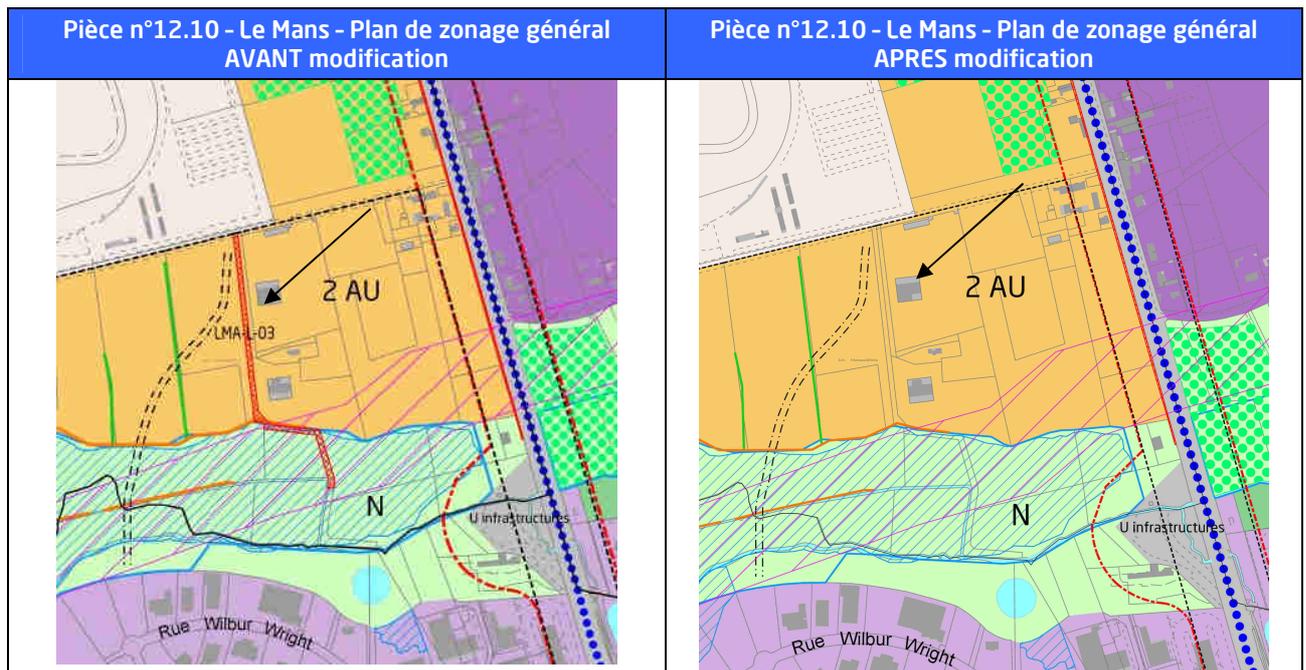
- l'emplacement réservé **LCA/LMA-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature sur les bords de Sarthe à La Chapelle-Saint-Aubin et au Mans



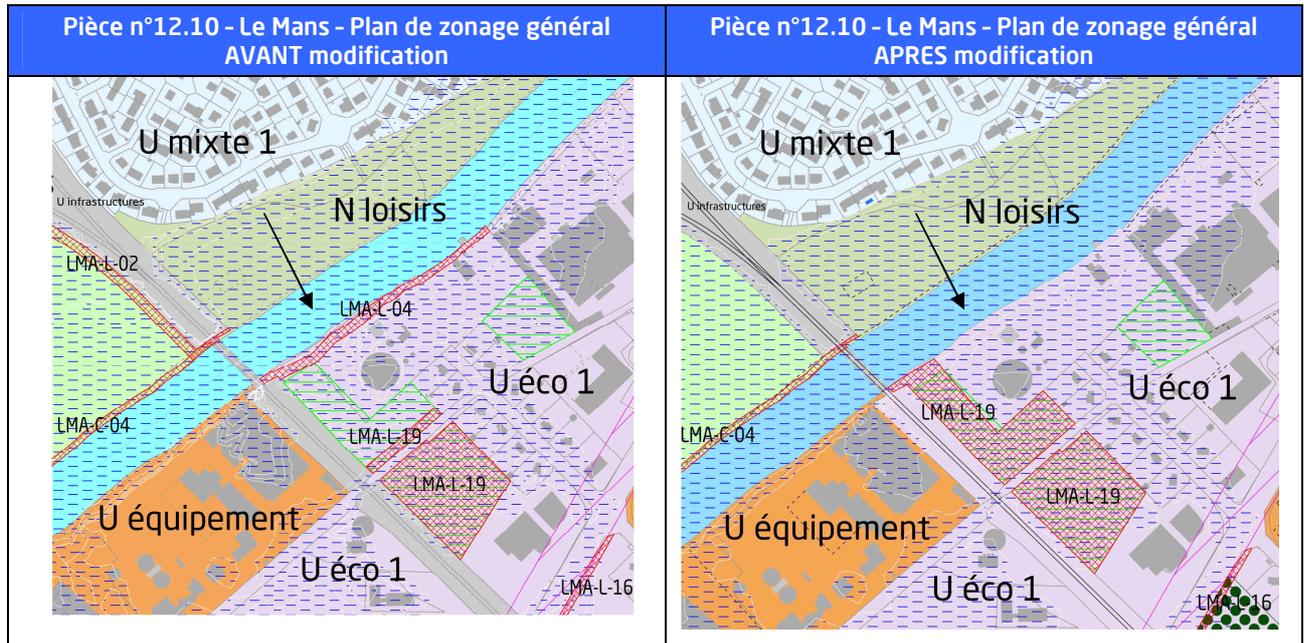
- l'emplacement réservé **LMA-L-02** pour l'aménagement du Boulevard Nature entre l'allée de la Perronnière et les bords de Sarthe au Mans



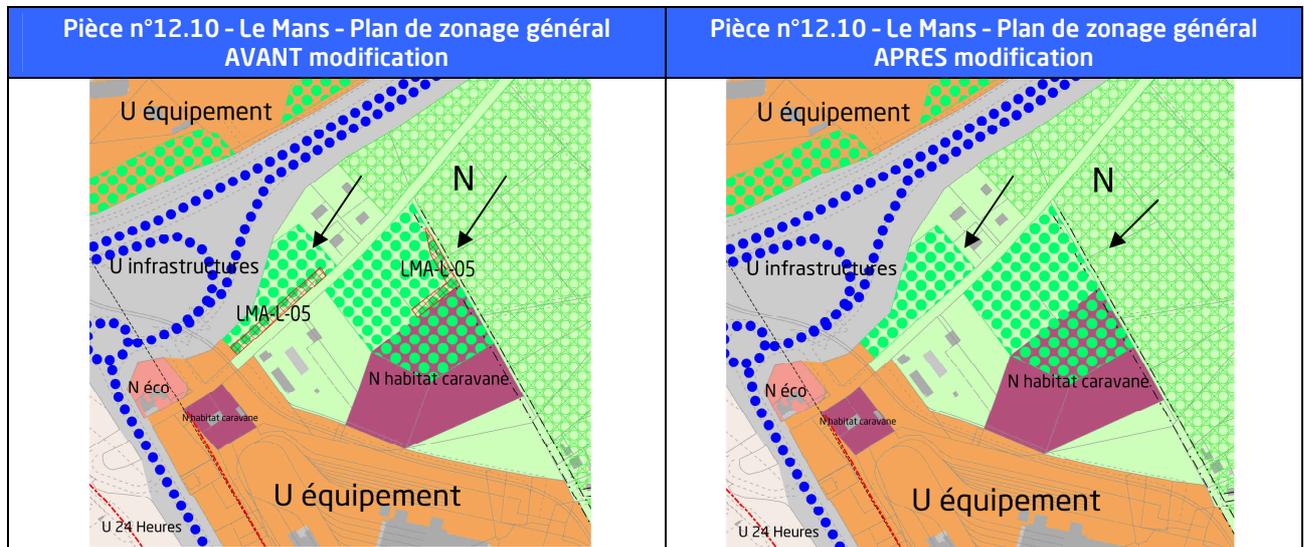
- l'emplacement réservé **LMA-L-03** pour l'aménagement du Boulevard Nature au chemin des Courses au Mans



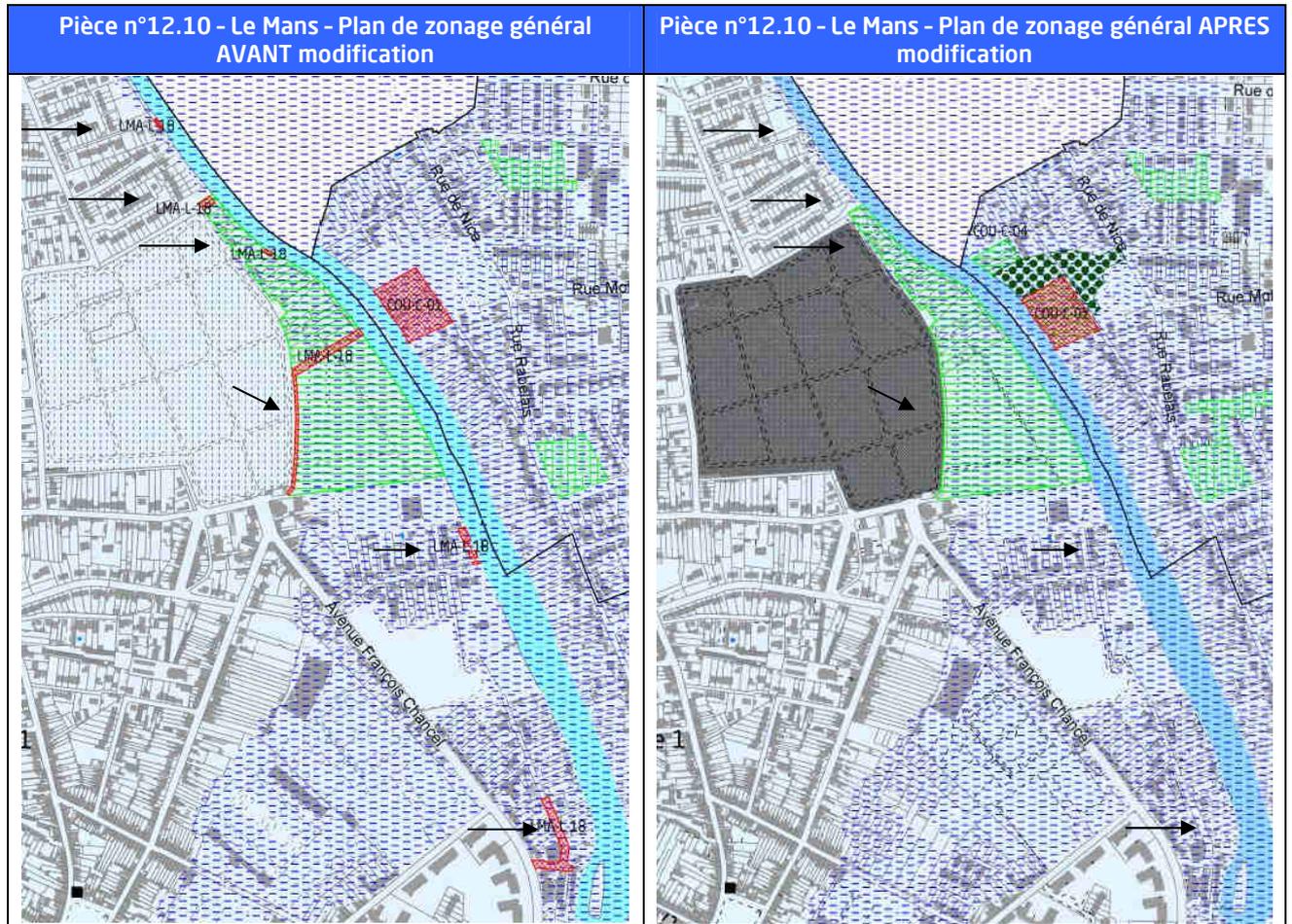
- l'emplacement réservé **LMA-L-04** pour l'aménagement du Boulevard Nature en bord de Sarthe dans le secteur de la Chauvinière au Mans



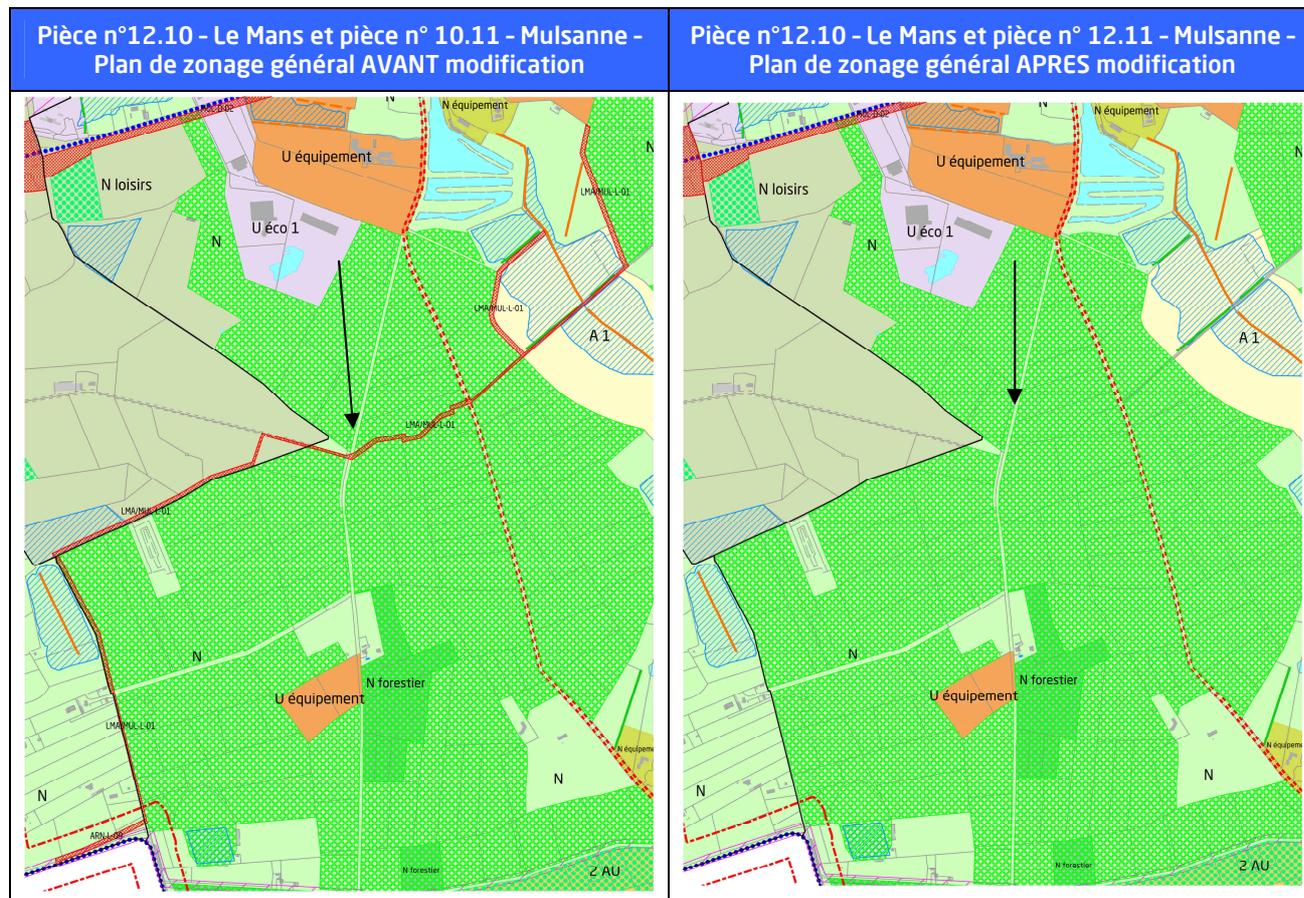
- l'emplacement réservé **LMA-L-05** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur chemin aux Bœufs au Mans



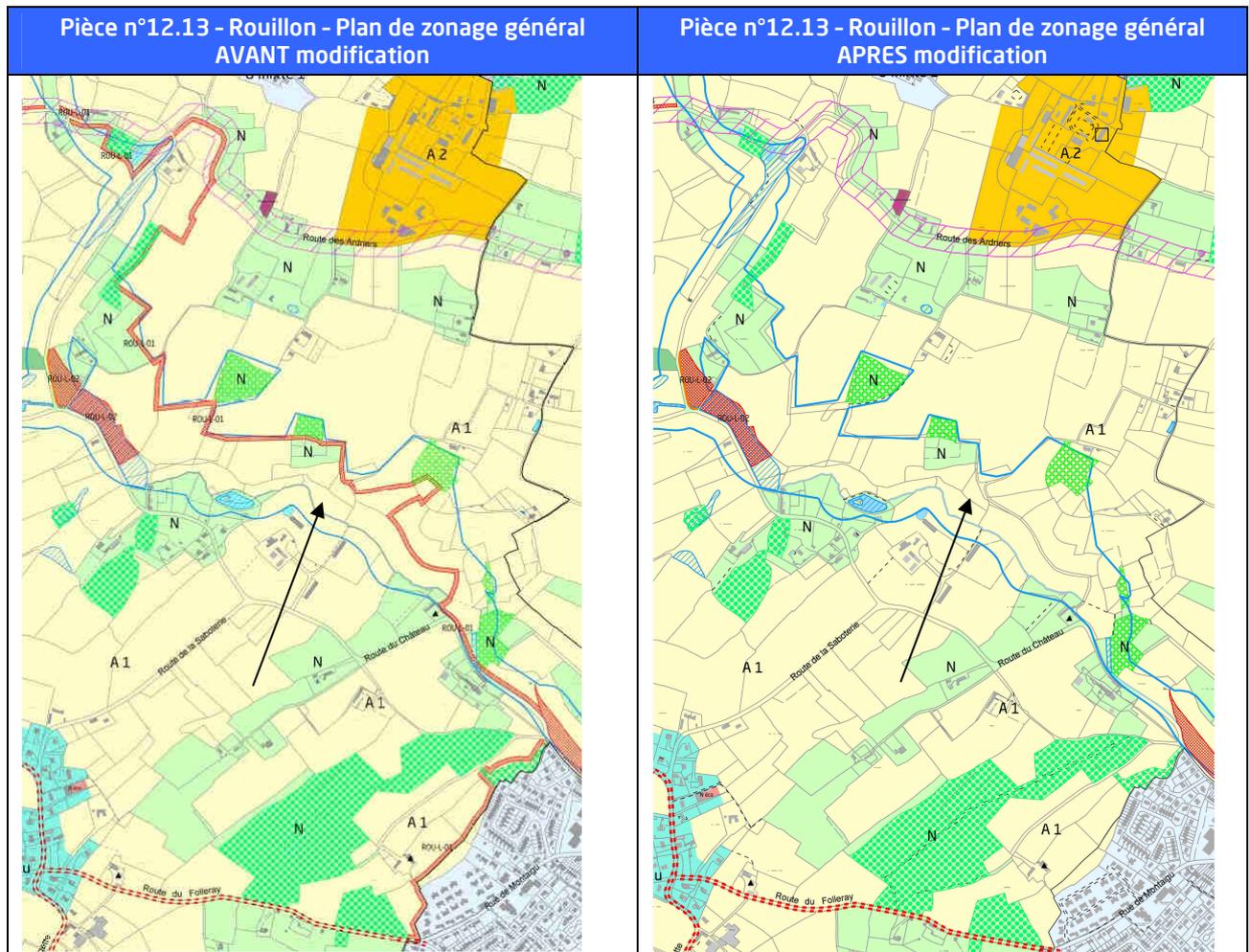
- l'emplacement réservé **LMA-L-18** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur Madeleine / Beaulieu au Mans



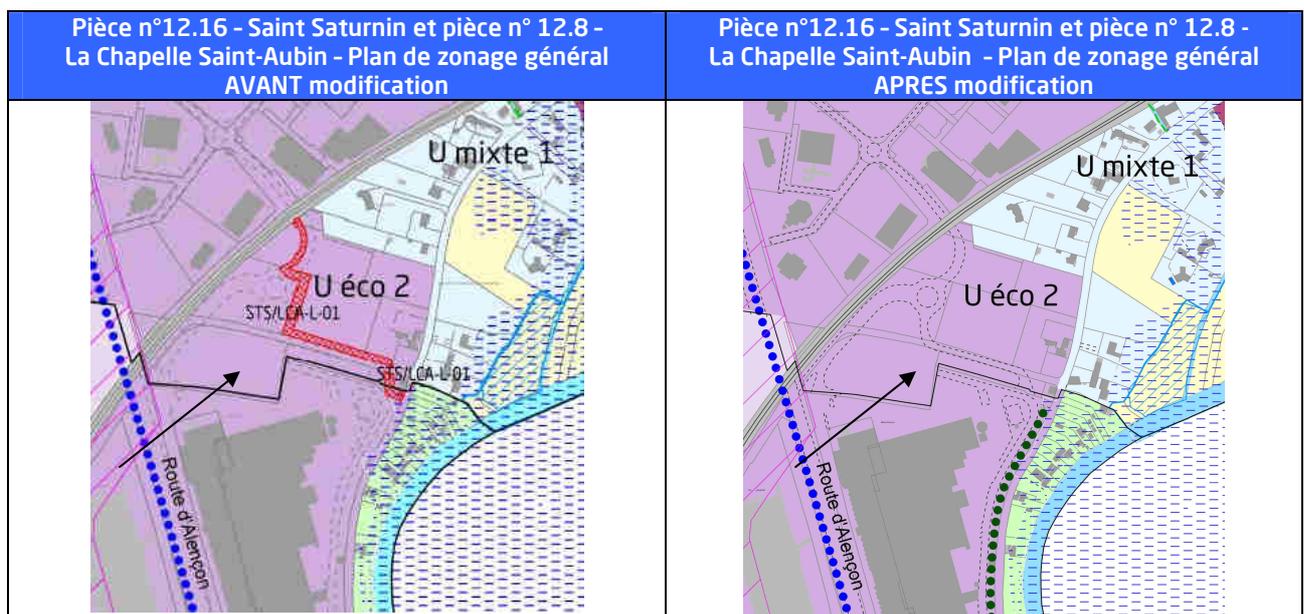
- l'emplacement réservé **LMA/MUL-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur chemin des Hunaudières sur les communes du Mans et de Mulsanne



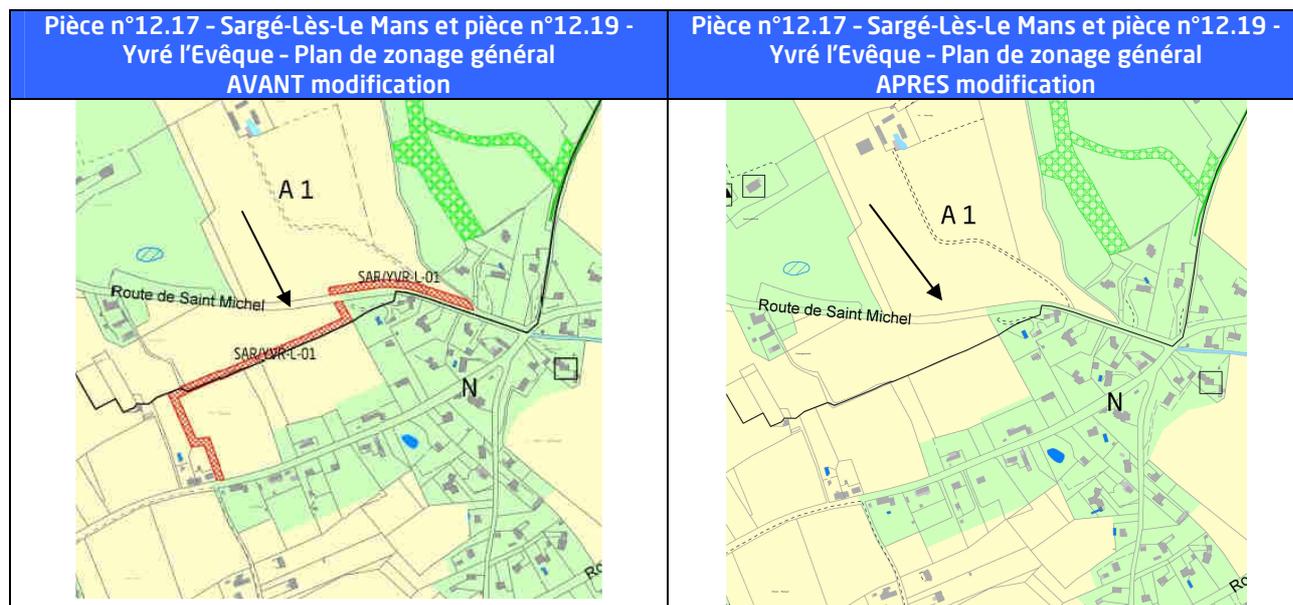
- l'emplacement réservé **ROU-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature entre les bassins de Rouillon et la route du Follery



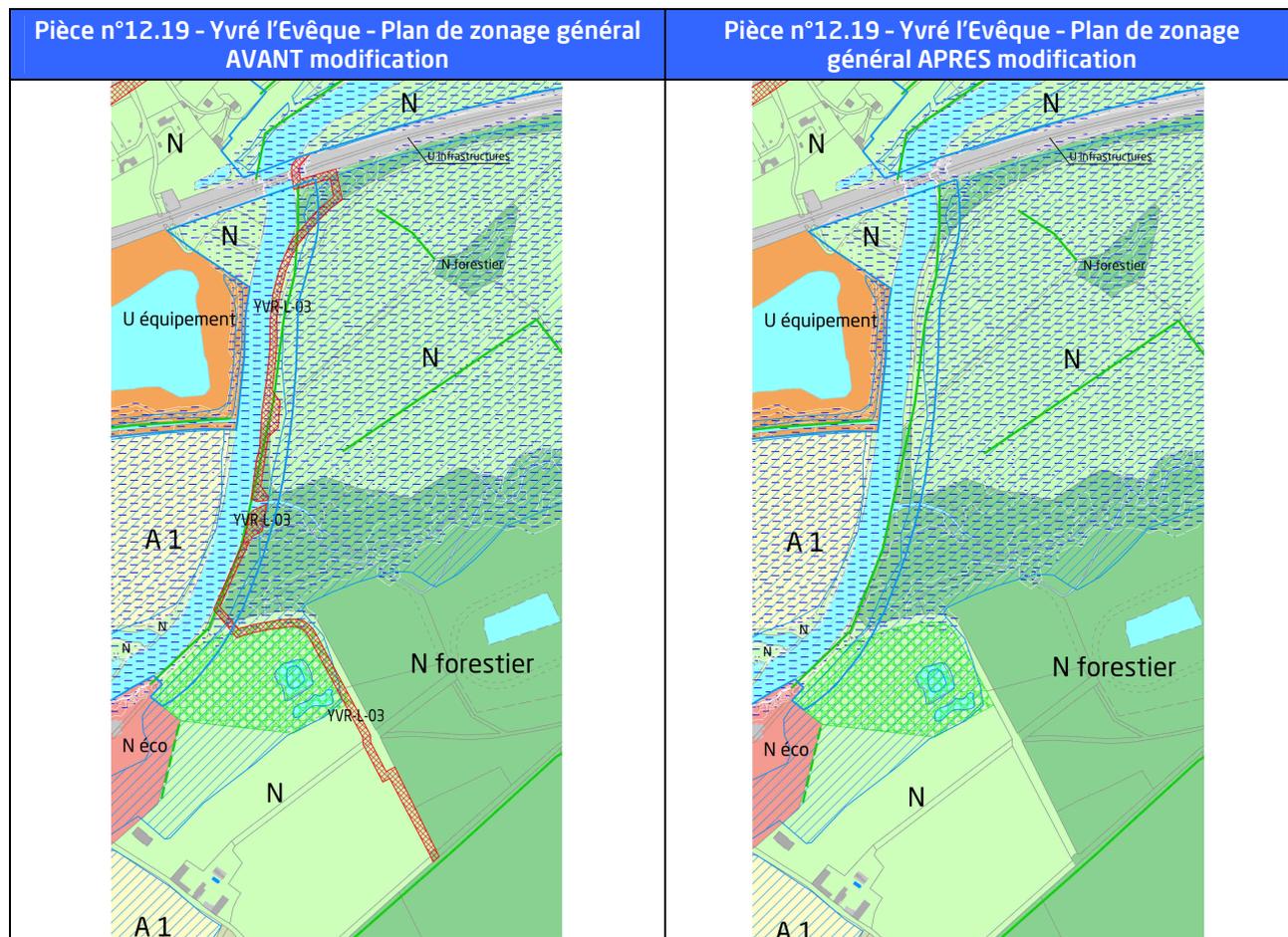
- l'emplacement réservé **STS/LCA-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur rue de Collières entre Saint-Saturnin et La Chapelle-Saint-Aubin



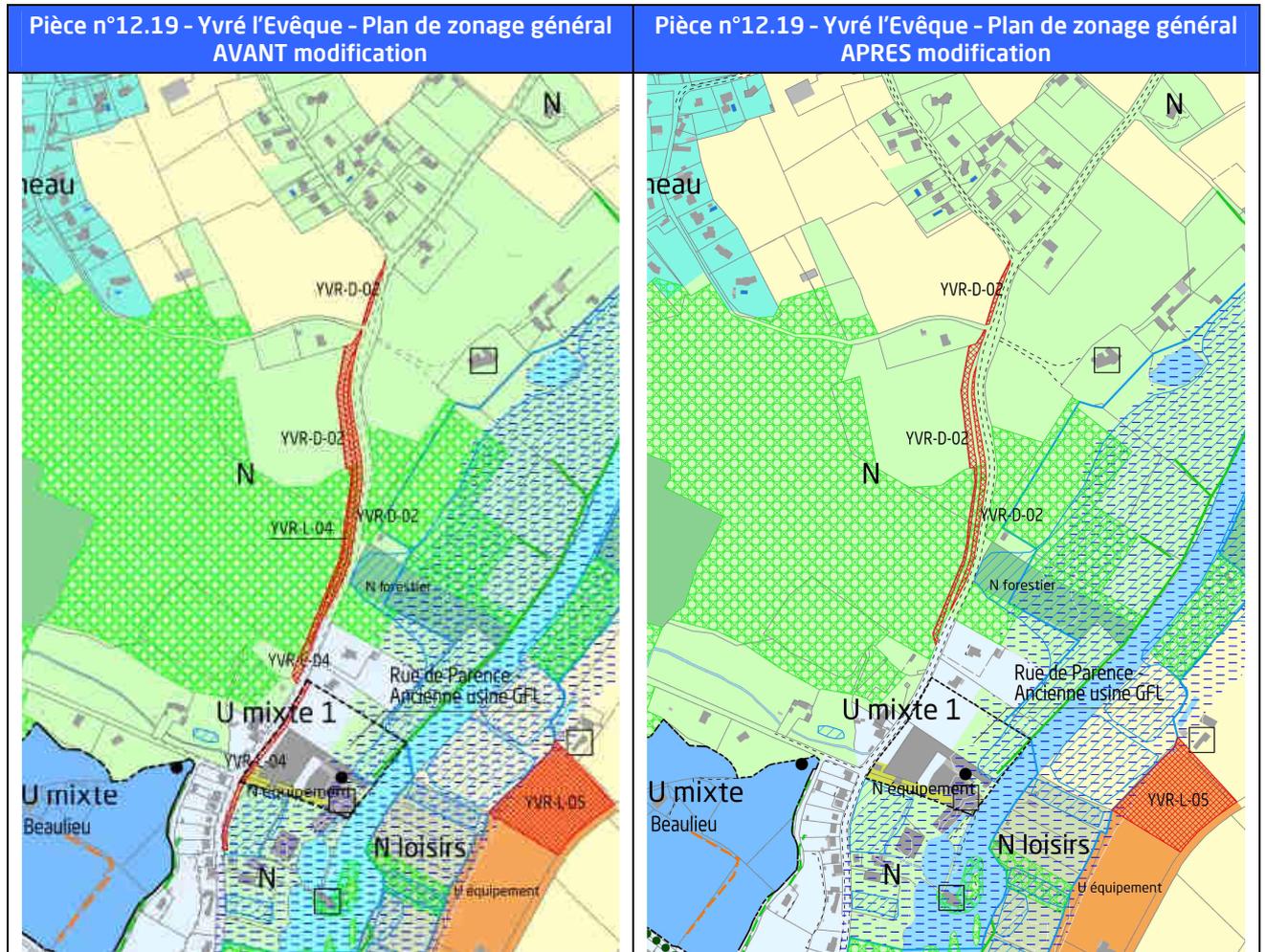
- l'emplacement réservé **SAR/YVR-L-01** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur route du Rôti sur les communes de Sargé-lès-Le Mans et Yvré l'Evêque



- l'emplacement réservé **YVR-L-03** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur Bords de l'Huisne / Arche de la Nature sur la commune d'Yvré l'Evêque



- l'emplacement réservé **YVR-L-04** pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur rue de Parence sur la commune d'Yvré l'Evêque



6 - ADAPTATIONS LIEES AUX PROJETS EN COURS OU A VENIR

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme prévoit des adaptations propres à chaque commune et liées aux projets en cours ou à venir sur l'ensemble du territoire.

Ces adaptations décrites ci-après concernent :

- le zonage, les emplacements réservés, le patrimoine protégé, les zones humides, les changements de destination (pièces n°12 - Plans de zonage, et pièce n° 11 - Liste des emplacements réservés)
- les hauteurs (pièces n°13 - Plans des hauteurs),
- le coefficient nature (pièces n°14 - Plans du coefficient nature)
- les OAP sectorielles (pièces n°8.3)
- les OAP de secteurs d'aménagement (pièces n°8.4)
- le règlement littéral (pièce n°10.1).

Bilan des adaptations du zonage

Le projet de modification n°2 propose des modifications du zonage qui conduisent notamment à :

- une augmentation totale de 57 ha des zones naturelles et de 5 ha de la zone agricole,
- une réduction totale de près de 10 ha des zones urbaines et 53 ha des zones à urbaniser.

Ces modifications s'appuient sur une volonté générale de préservation des espaces naturels et agricoles.

Comme le montre le tableau suivant, elles ne bouleversent pas la répartition des zones dans le total des surfaces et ne modifient donc pas l'équilibre général du projet.

Au sein des zones urbaines, plusieurs mouvements de zonage sont réalisés, dont notamment :

- une suppression des zones U mixte 2 a et b (plus de 121 hectares) au profit de la zone U mixte 1, qui conduit in fine à une augmentation de sa surface. Cette augmentation apparente masque une réduction de la zone U mixte 1 au profit principalement de la zone U mixte 3 sur le sud du bourg de La Milesse (13 hectares) ;
- une réduction de la zone U éco 1 au profit de la zone naturelle générale sur le secteur des Trémelières à Allonnes (11 ha) et sur le secteur Nord du Mans (1,2 ha) ;
- le passage de zones 1AU en zones U dû à la réalisation de certains projets d'urbanisation (Petite Pelouse sur Arnage, Oseraie sur Rouillon) ou aux changements d'orientations sur certains secteurs (une partie du secteur du Fouillet sur Le Mans, le chemin de l'Être des Prés sur Le Mans).

La réduction des zones à urbaniser est due principalement à l'abandon de l'urbanisation (passage en zones naturelles ou agricoles) des secteurs du Grand Plessis à Ruaudin (12,5 ha), du Fouillet au Mans (21,8 ha) et du sud de l'Hippodrome au Mans (14,4 ha).

Ces réductions des zones urbaines et à urbaniser se font au profit principalement des zones naturelles :

- 39 hectares pour la zone naturelle générale, issus notamment des secteurs des Trémelières à Allonnes (11 ha), du Grand Plessis à Ruaudin (9 ha), du Fouillet au Mans (17 ha) ;
- près de 17 hectares pour la zone N loisirs, issus des secteurs du Grand Plessis à Ruaudin (3 ha), du sud de l'Hippodrome du Mans (14 ha).

Environ 5 hectares sont redonnés à la zone agricole générale (A1) pour corriger des erreurs de zonage sur le site de la Sovopa à Aigné (4,6 ha) et du centre équestre à Allonnes (0,6 ha).

Enfin, très peu de changements sont réalisés dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) : un secteur N équipement est transformé en secteur N éco sur Pruillé le Chétif (0,6 ha), un secteur N habitat Caravane est créé sur le secteur du Fouillet au Mans (0,6 ha).

	PLUi en vigueur (Modification n°1)		Projet de modification n°2		Différence Actual - Modification	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
Les zones urbaines	8 661,37	32,3%	8 651,75	32,3%	-9,62	0,0%
U mixte 1	4 638,94	17,3%	4738,71	17,7%	99,8	0,37%
U mixte 2a	41,85	0,2%	0,00	0,0%	-41,9	-0,16%
U mixte 2b	79,76	0,3%	0,00	0,0%	-79,8	-0,30%
U mixte 3	37,18	0,1%	50,86	0,2%	13,7	0,05%
U éco 1	1 448,30	5,4%	1438,39	5,4%	-9,9	-0,04%
U éco 2	283,65	1,1%	282,41	1,1%	-1,2	0,00%
U éco 3	146,85	0,5%	142,23	0,5%	-4,6	-0,02%
U équipement	810,13	3,0%	811,83	3,0%	1,7	0,01%
U 24H	277,45	1,0%	277,45	1,0%	0,0	0,00%
U Infrastructures	894,90	3,3%	894,90	3,3%	0,0	0,00%
OAP Secteurs d'aménagement	2,36	0,0%	14,97	0,1%	12,6	0,0
Les zones A Urbaniser	614,71	2,3%	561,70	2,1%	-53,01	-0,2%
1 AU mixte	172,88	0,6%	142,42	0,5%	-30,5	-0,11%
1 AU éco 1	22,46	0,1%	21,26	0,1%	-1,2	0,00%
1 AU éco 2	32,43	0,1%	32,43	0,1%	0,0	0,00%
1 AU éco 3	30,09	0,1%	30,09	0,1%	0,0	0,00%
1 AU équipement	9,76	0,0%	9,76	0,0%	0,0	0,00%
2 AU	347,09	1,3%	325,74	1,2%	-21,4	-0,08%
Les zones Agricoles	9 541,16	35,6%	9 546,44	35,6%	5,28	0,0%
A 1	9 405,56	35,1%	9410,84	35,1%	5,3	0,02%
A 2	31,75	0,1%	31,75	0,1%	0,0	0,00%
A 3	103,85	0,4%	103,85	0,4%	0,0	0,00%
Les zones Naturelles	7 692,16	28,7%	7 748,88	28,9%	56,72	0,2%
N	5 970,20	22,3%	6009,82	22,4%	39,6	0,15%
N forestier	1 081,02	4,0%	1081,02	4,0%	0,0	0,00%
N loisirs	584,98	2,2%	601,72	2,2%	16,7	0,06%
N jardins	29,11	0,1%	29,47	0,1%	0,4	0,00%
N terrain de loisirs	12,24	0,0%	12,24	0,0%	0,0	0,00%
N stockage	14,61	0,1%	14,61	0,1%	0,0	0,00%
STECAL	297,01	1,1%	297,64	1,1%	0,63	0,0%
N équipement	97,49	0,4%	96,89	0,4%	-0,6	0,00%
N éco	50,08	0,2%	50,68	0,2%	0,6	0,00%
N hameau	135,16	0,5%	135,16	0,5%	0,0	0,00%
N habitat caravane	14,28	0,1%	14,91	0,1%	0,6	0,00%
TOTAL	26 806,41	100%	26 806,41	100%		

Bilan des autres adaptations du règlement graphique

Le projet de modification n°2 prévoit également :

- des ajustements du plan des hauteurs pour permettre sur certains secteurs de projet de développer une offre de logement plus dense en augmentant les hauteurs autorisées,
- une augmentation du coefficient nature pour faciliter la gestion des eaux pluviales dans un secteur de hameau sur La Milesse,
- la correction ou l'ajout de périmètres de zones humides pour tenir compte d'études environnementales réalisées à l'occasion de projets,
- l'ajout ou la correction de patrimoine bâti protégé pour compléter le recensement de ce patrimoine sur le territoire,
- l'identification de 6 sites comprenant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour permettre l'évolution et la préservation d'un patrimoine rural remarquable,
- l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés pour la réalisation de projets d'aménagement publics divers.

Bilan des adaptations des OAP

En dehors des adaptations décrites dans le chapitre de la présente notice dédié au phasage des OAP et celui relatif à la gestion des eaux pluviales, d'autres modifications des OAP sont proposées :

- ajout d'une nouvelle OAP de secteur d'aménagement sur le site Arsenal / Marais au Mans,
- ajustements de l'OAP de secteur d'aménagement du site ENGIE au Mans pour tenir compte de l'avancement de projet,
- ajout de 2 nouvelles OAP sectorielles,
- suppression de 9 OAP sectorielles du fait soit de la réalisation du projet, soit de l'abandon du projet d'urbanisation, soit d'un changement d'orientation sur le secteur,
- la modification de 15 OAP sectorielles concernant leur périmètre, leurs orientations d'aménagement ou la programmation, due à l'avancement et l'évolution des projets sur ces secteurs.

Les pages suivantes présentent les modifications réalisées par commune et par secteur.

Elles peuvent constituer une notice explicative des modifications réalisées dans chaque commune pour les personnes désireuses de se renseigner sur une commune en particulier.

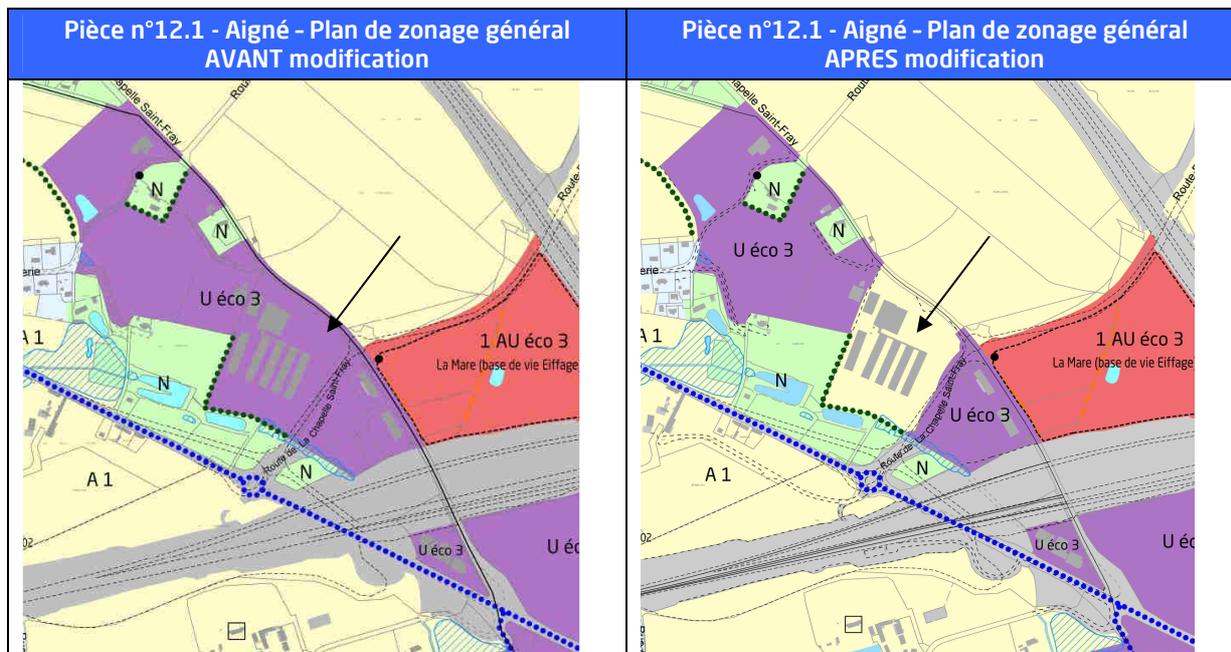
Entreprise SOVOPA / parcelle ZV 66 - Changement de zonage

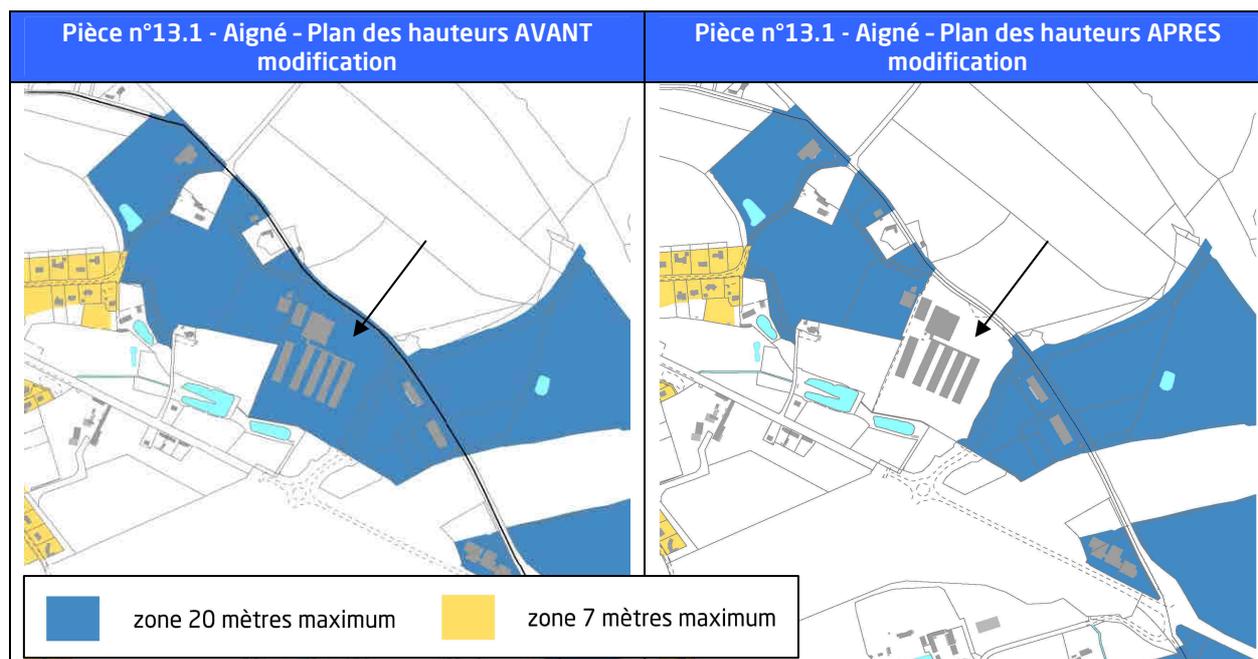
L'entreprise SOVOPA exerce sur la parcelle ZV 66 une activité d'élevage de volailles et de production d'œufs. Au moment de l'élaboration du PLUCom, la parcelle a été classée en zone Uéco3 qui correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Ce classement constitue une erreur au regard de l'activité agricole déjà en place.

Par ailleurs, la SOVOPA a pour projet de restructurer ce site en modifiant le mode d'élevage. Ce projet prévoit la destruction de bâtiments ayant subi un incendie au cours de l'année 2023, et reconstruction de bâtiments d'élevage avec davantage d'espaces pour les volailles.

Afin de corriger l'erreur de zonage d'origine, de permettre ce projet et la reprise de l'activité sur ce site, il est proposé de changer le classement de la parcelle ZV 66, actuellement en zone U éco 3, en zone agricole générale (A1).

Ce changement de zonage (plan de zonage général) entraîne également l'ajustement du plan des hauteurs qui ne réglemente que les parcelles situées en zone urbaine. La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.





Autres ajustements concernant la commune d'Aigné

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Aigné. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

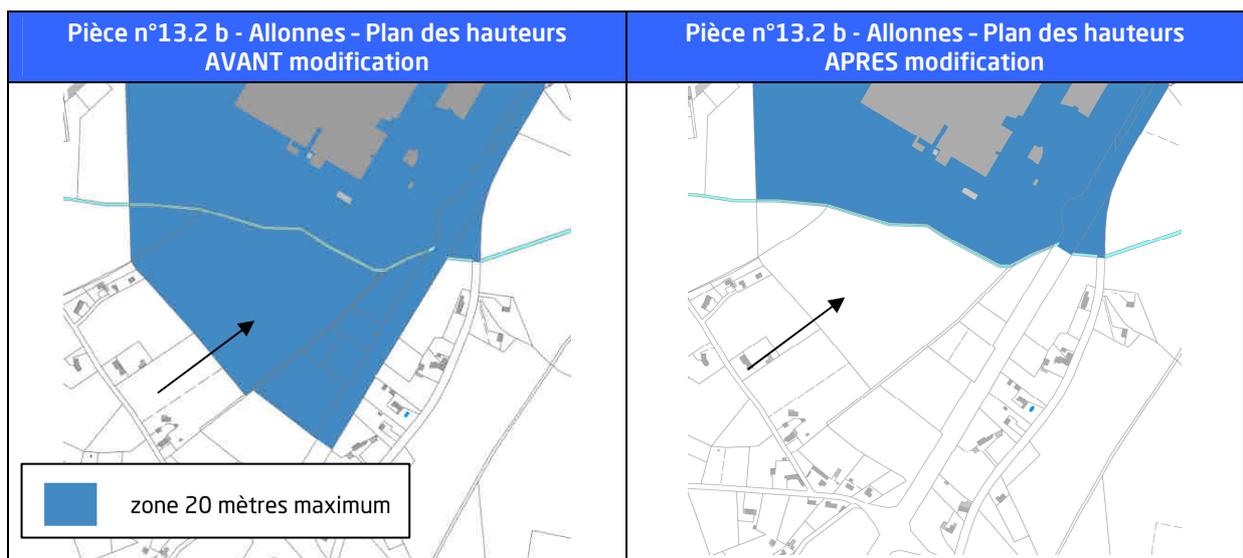
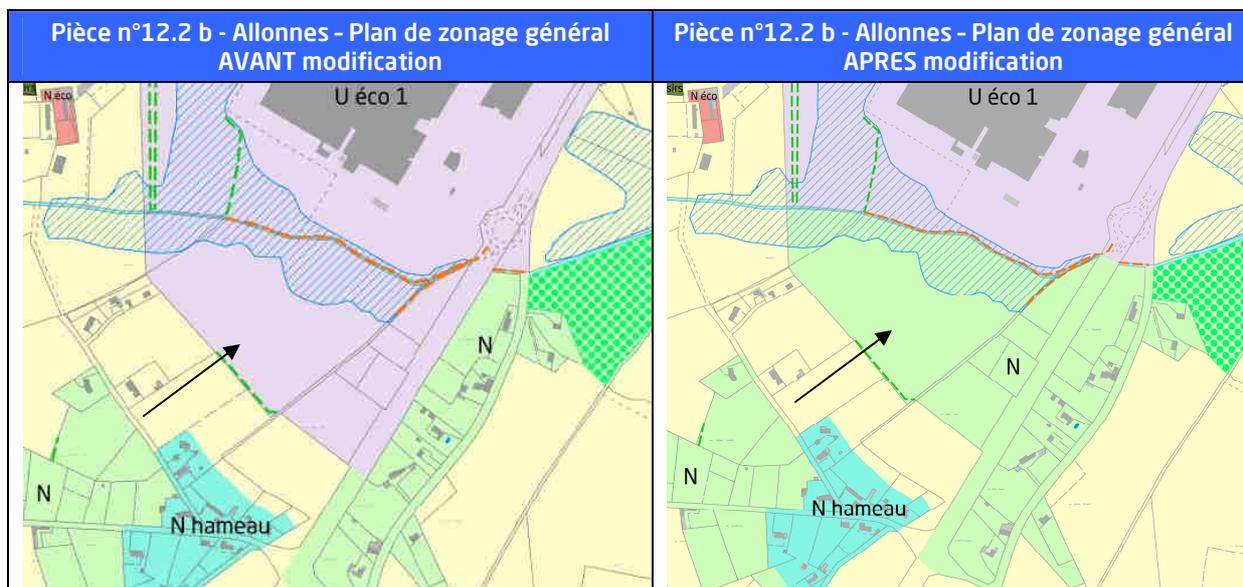
- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

Sud ZA des Trémelières - Changement de zonage

Les parcelles ZM154, 151, 147, 149, 27 et 170 sont actuellement classées en zone Uéco1 qui correspond à une zone d'activités économiques.

Le caractère naturel de ces terrains, la présence d'une zone humide qui les sépare de la zone d'activités des Trémelières et le souhait de limiter le développement urbain sur des espaces naturels et agricoles conduisent à reclasser ces parcelles en zone Naturelle générale (N).

Ce changement de zonage (plan de zonage général) entraîne également l'ajustement du plan des hauteurs qui ne réglemente que les parcelles situées en zone urbaine.



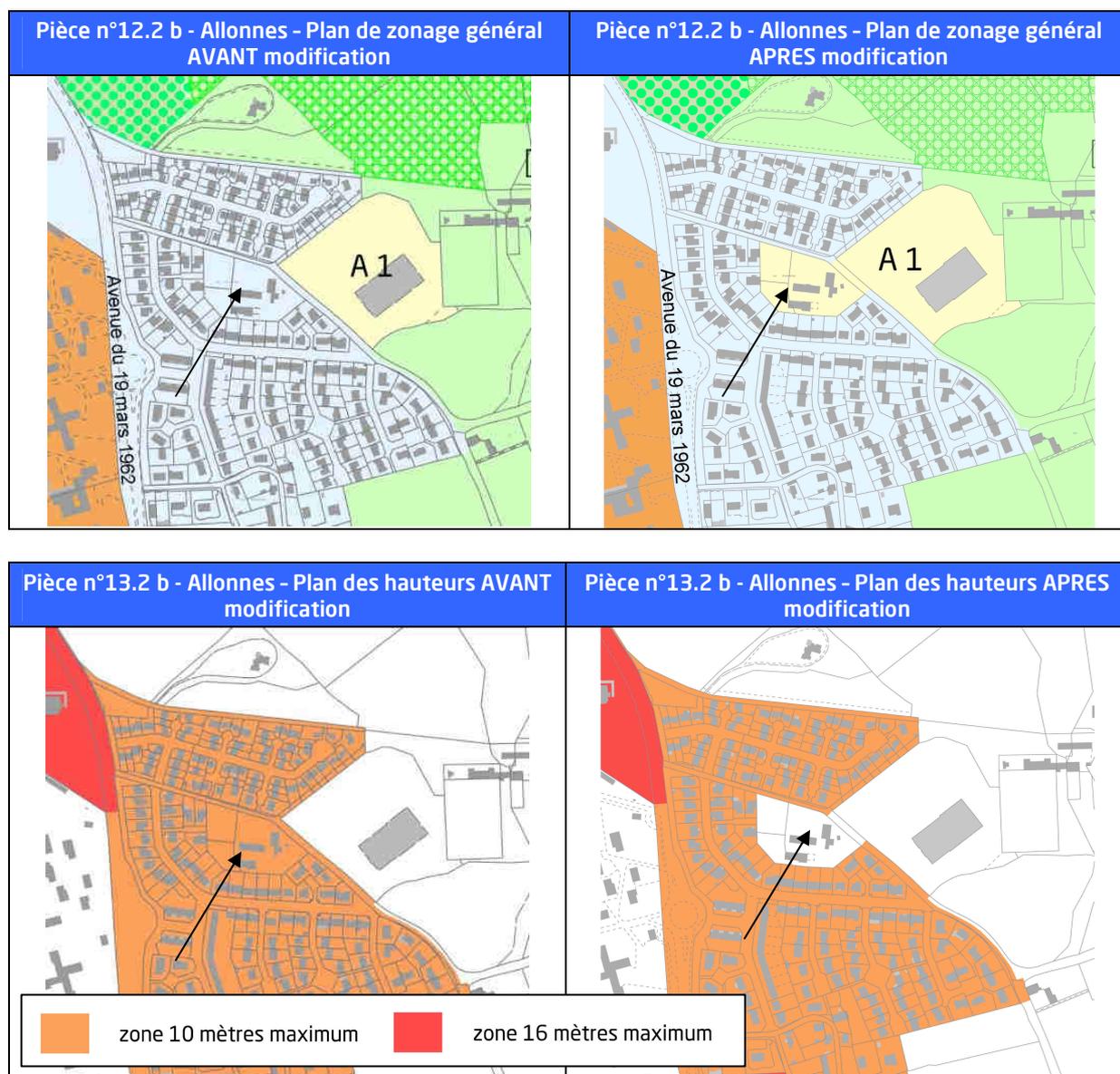
Centre équestre / parcelles BI41, 42, 43 - Changement de zonage

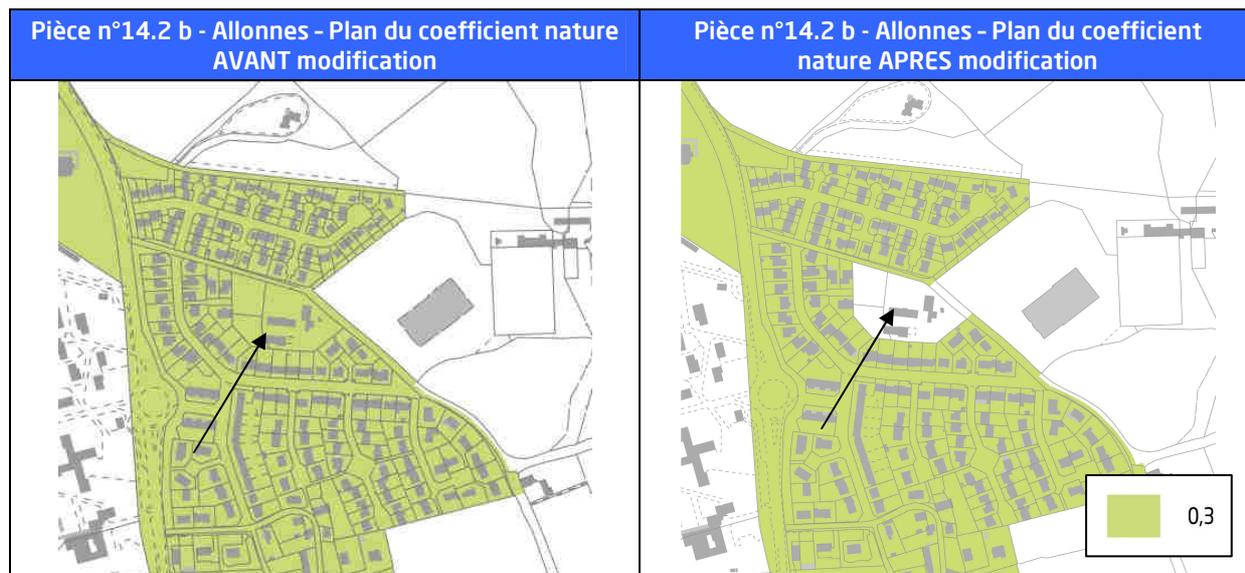
Les parcelles BI41, 42, 43 sont occupées par un centre équestre.

Elles sont actuellement classées en zone U mixte 1 qui correspond à une zone urbaine mixte générale qui couvre l'essentiel du tissu urbain déjà constitué.

Cette vocation n'est pas adaptée pour cette destination. Il est donc prévu de reclasser ces parcelles en zone Agricole générale (A1) comme le reste de l'exploitation.

Ce changement de zonage (plan de zonage général) entraîne également l'ajustement du plan des hauteurs et du plan du coefficient nature qui ne réglementent que les parcelles situées en zone urbaine.

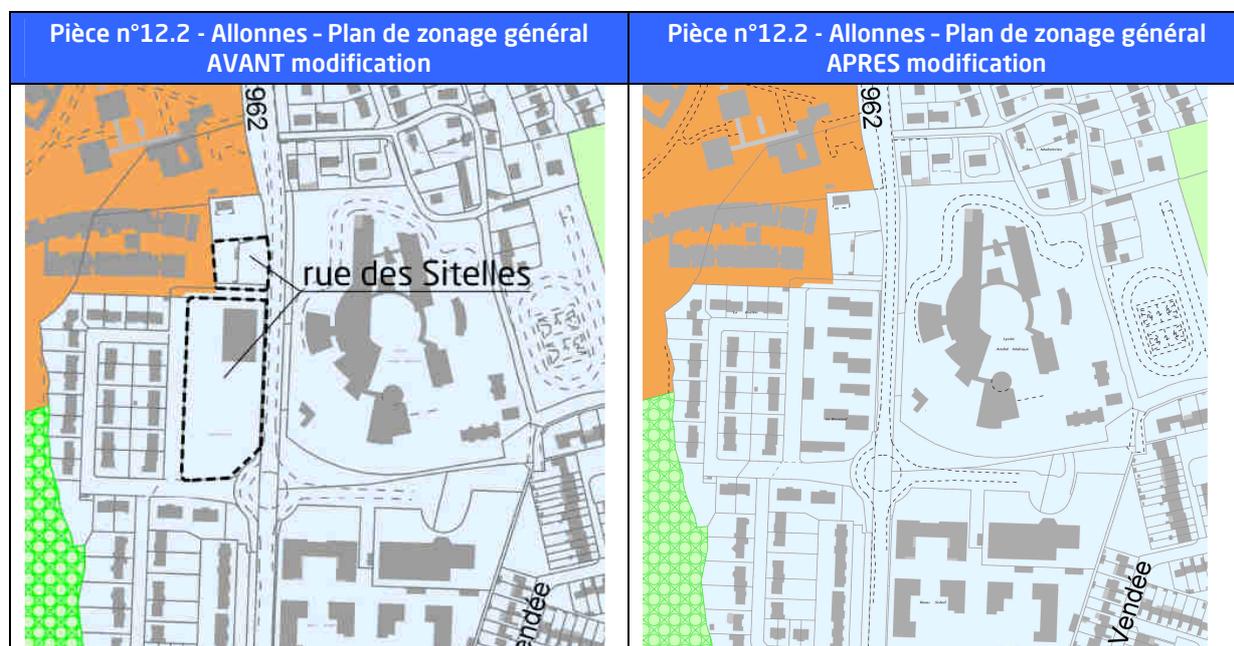




OAP Rue des Sittelles - Suppression de l'OAP

L'opération de logements des Sittelles est terminée.

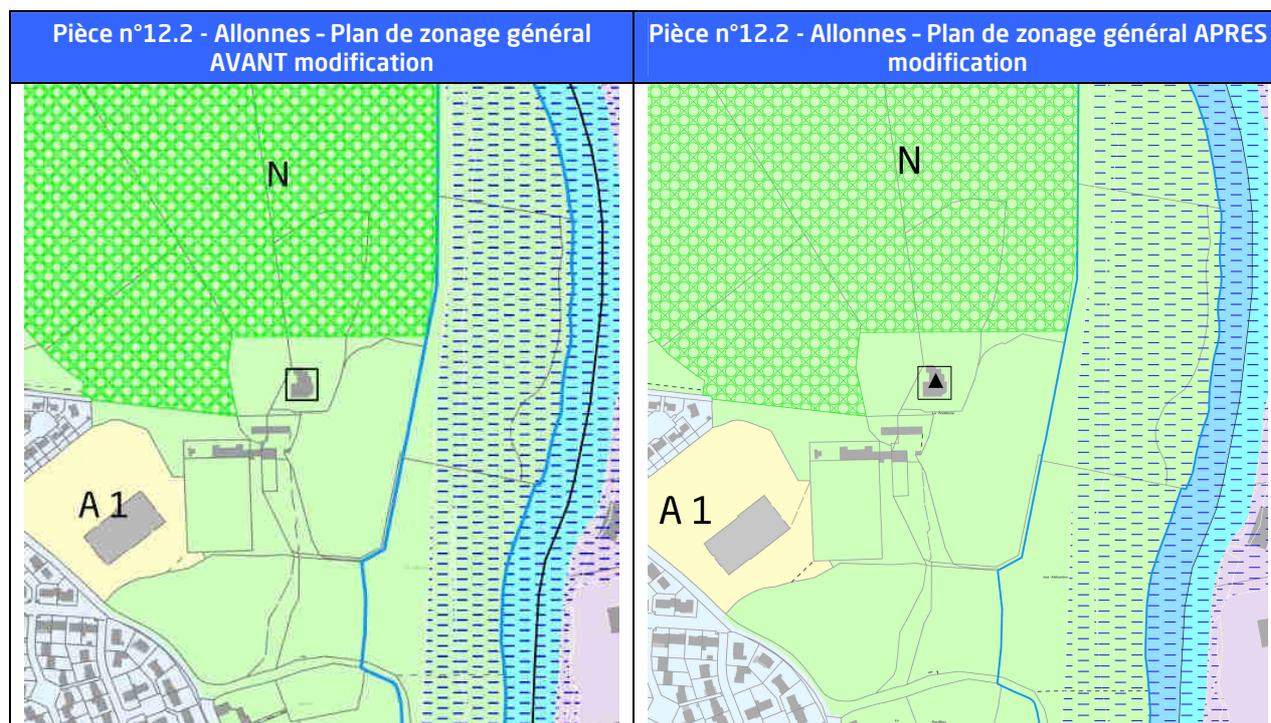
Il n'est donc pas nécessaire de conserver l'OAP Rue des Sittelles. Celle-ci est supprimée dans le plan de zonage et dans la pièce n°8.3 - OAP sectorielles.



Château de la Foresterie - Changement de destination

Le château de la Foresterie (ou Forêterie) a été construit en 1895 par l'architecte Georges Darcy, célèbre pour ses nombreuses réalisations en tant qu'architecte en chef des Monuments Historiques. La Foresterie est très largement inspirée de la Renaissance, du style Louis XI, avec son alliance « brique et pierre ». Dans son entièreté, aussi bien en intérieur qu'en extérieur, le château présente un catalogue très complet d'ouvrages faisant écho au XVIe siècle.

Ainsi, considérant l'intérêt de ce patrimoine bâti existant et pour permettre l'exercice d'une activité de services (réception, événementiel et visite) qui contribuera à sa mise en valeur, il est proposé d'identifier ce château de la Foresterie situé au lieu-dit Le Bois de la Foresterie (parcelle BE 142) classée en zone naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11-2 du Code de l'urbanisme.



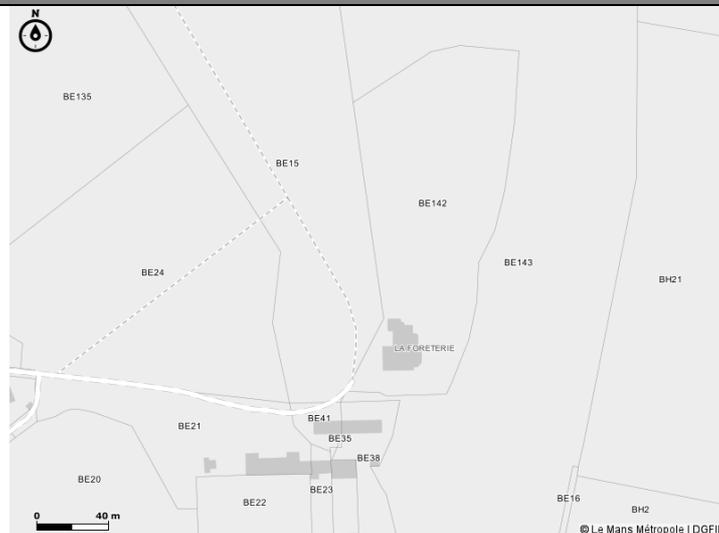
ALLONNES

Lieu-dit : Le Bois de la Foresterie

Référence cadastrale :

BE 142

Localisation



Autres ajustements concernant la commune d'Allonnes

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Allonnes. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 3d - Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur les secteurs du Grand Chêne et de l'Ouest de la Croix Georgette pour répondre à une problématique de gestion des eaux.
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé vers le Chemin des Basses Métairies

ARNAGE

OAP Bords de Sarthe - Modification de l'OAP et du plan des hauteurs

Dans le cadre des études en cours sur le projet d'aménagement du secteur « Bords de Sarthe », il est proposé de réaliser quelques logements collectifs. Cette alternative apportera une meilleure optimisation du foncier avec une densité des constructions plus importante tout en facilitant la réalisation de grands espaces libres paysagers respectueux du cadre naturel environnant.

Cette nouvelle orientation conduit à des ajustements de l'OAP sectorielle et du plan des hauteurs.

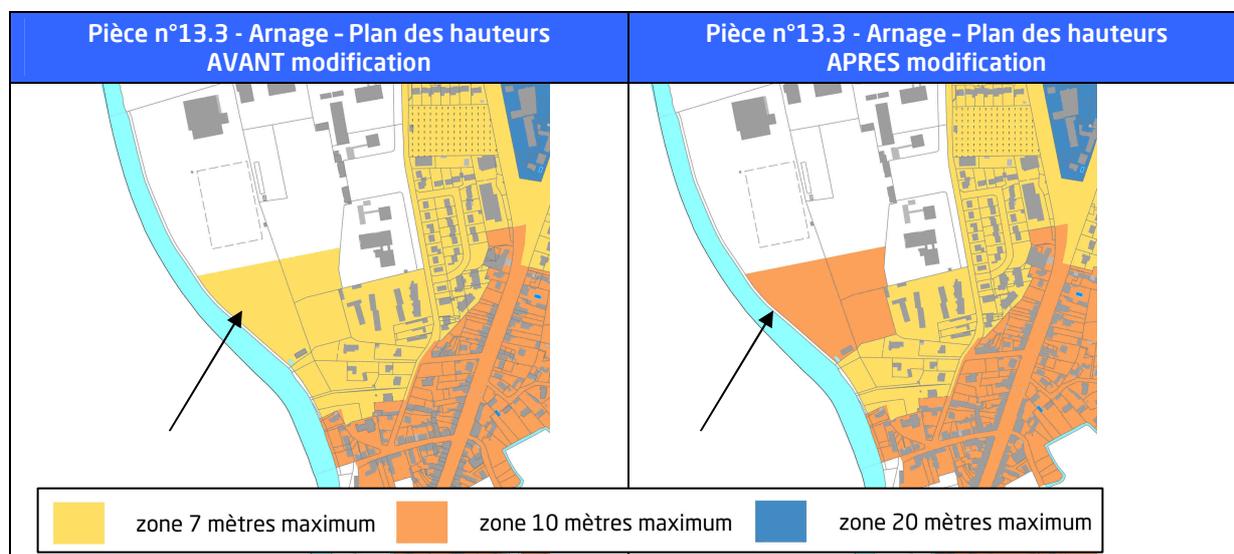
OAP sectorielle

Afin de répondre à cette attente, les éléments de programmation de l'OAP sont adaptés.

Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Bords de Sarthe - Extrait AVANT modification	
Programmation	
Forme urbaine	Maisons individuelles groupées et logements intermédiaires
Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Bords de Sarthe - Extrait APRES modification	
Programmation	
Forme urbaine	Maisons individuelles groupées, et logements intermédiaires et collectifs

Plan des hauteurs

Afin de permettre d'assurer la densité de logements et la réalisation de petits collectifs sur le secteur de l'OAP Bords de Sarthe, le plan des hauteurs sera modifié passant la hauteur maximale des constructions de 7 mètres à 10 mètres dans l'emprise de l'OAP.

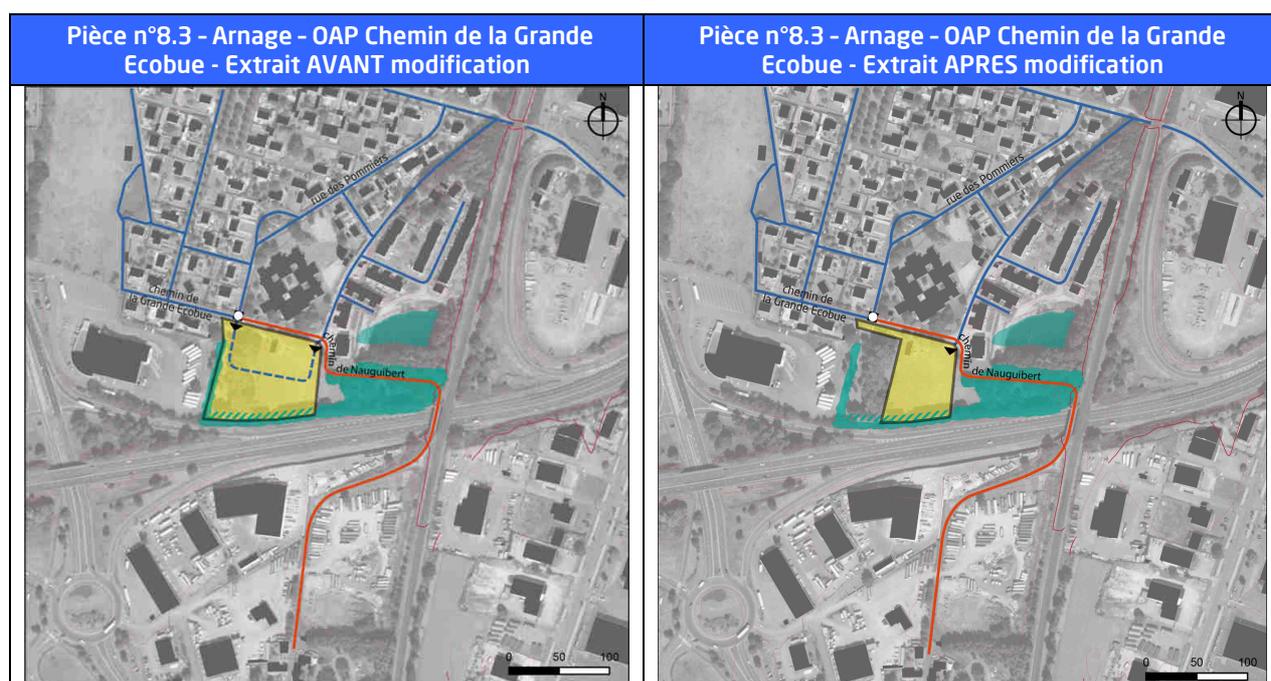


OAP Chemin de la Grande Ecobue - Réduction du périmètre de l'OAP

L'OAP « Chemin de la Grande Ecobue » porte sur deux unités foncières dont l'une appartient à la commune d'Arnage. Un porteur de projet s'est positionné pour construire des logements aidés sur ce secteur. Toutefois, les négociations foncières n'ont pas pu aboutir sur l'ensemble du foncier de cette OAP.

La ville d'Arnage étant soumise aux obligations de la loi SRU, il est prévu de réaliser un programme de logements aidés uniquement sur la parcelle communale. Dès lors la densité des constructions sera supérieure à celle initialement prévue dans cette OAP, soit 30 log/ha.

Il est donc proposé d'ajuster le périmètre et le programme de l'OAP à celui du projet retenu.



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Chemin de la Grande Écobue - Extrait AVANT modification

Aménager un projet de logements sur un espace vert peu valorisé en veillant à maintenir les éléments de paysage intéressants, et en protégeant les futures habitations des nuisances liées à la voie qui borde le site en partie Sud

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise en limite Sud du quartier de La Gautrie, entre le chemin de La Grande Écobue et la RD 323, à proximité directe de la crèche municipale et de l'école élémentaire Auguste Renoir.
- ▶ Superficie : 0,9 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Pièce n°8.3 - Arnage - OAP Chemin de la Grande Écobue - Extrait APRES modification

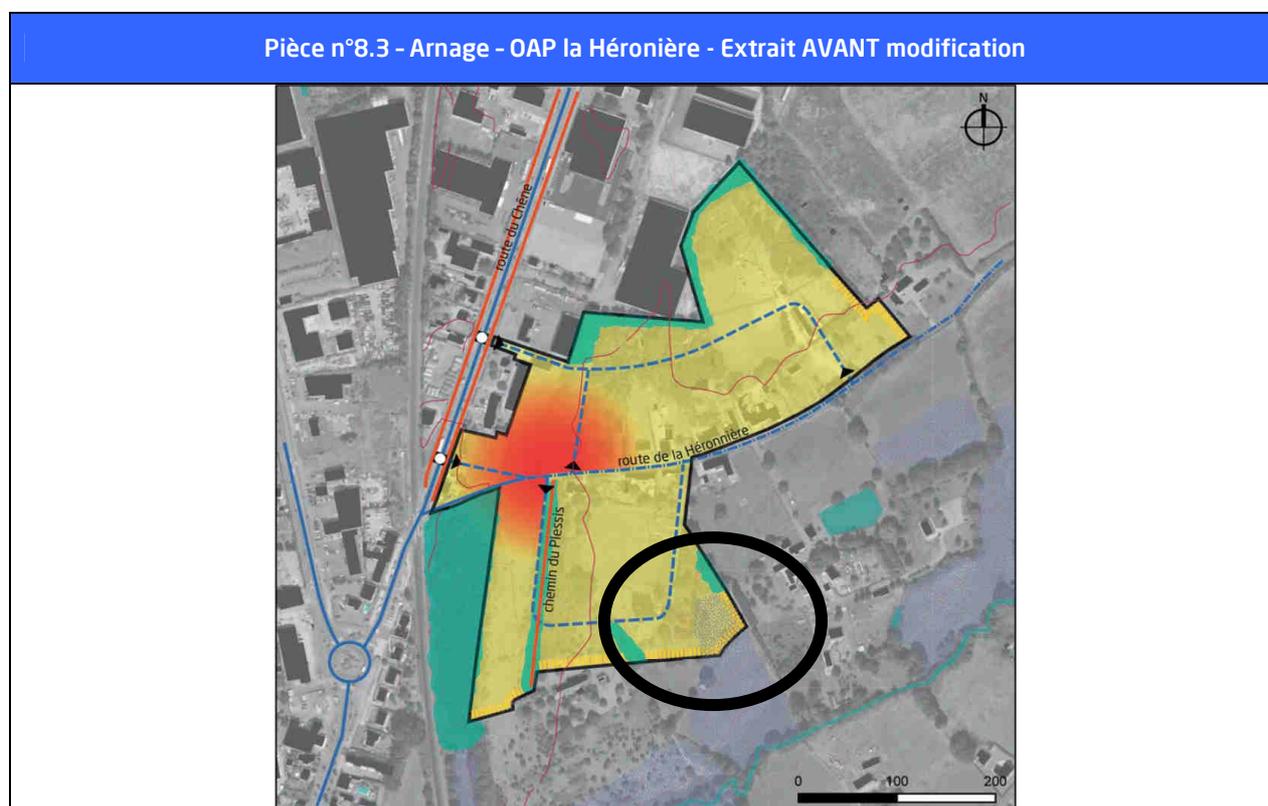
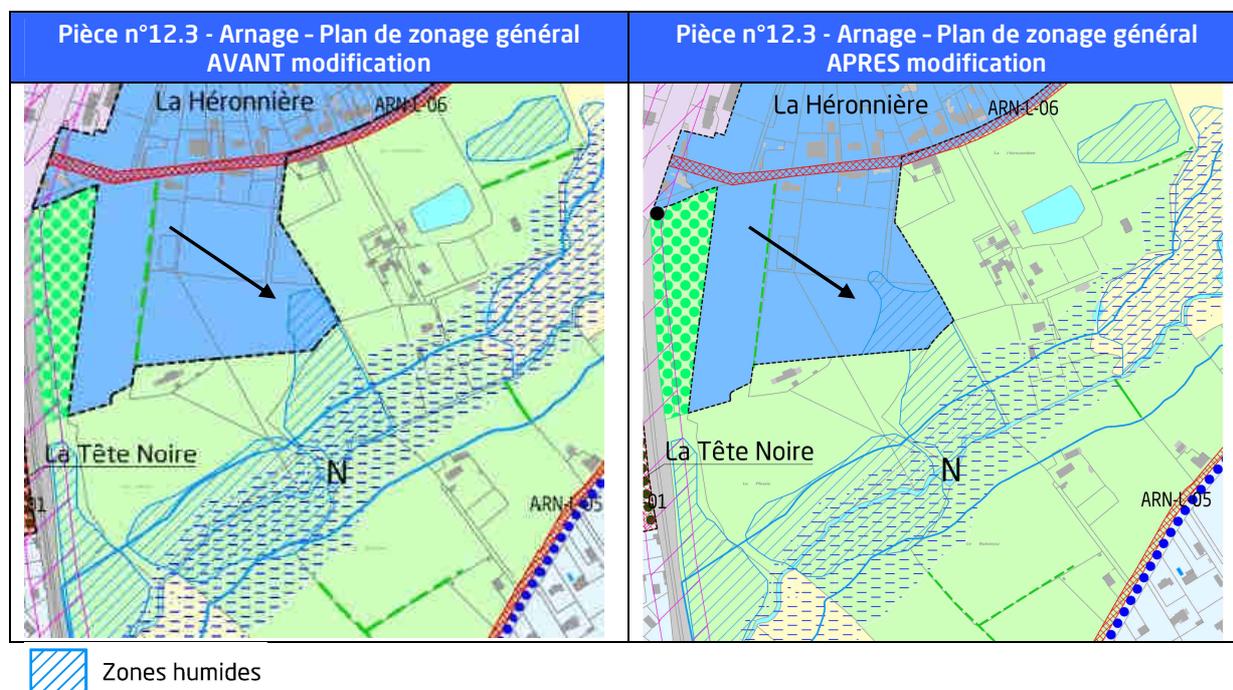
Aménager un projet de logements sur un espace vert peu valorisé en veillant à maintenir les éléments de paysage intéressants, et en protégeant les futures habitations des nuisances liées à la voie qui borde le site en partie Sud

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise en limite Sud du quartier de La Gautrie, entre le chemin de La Grande Écobue et la RD 323, à proximité directe de la crèche municipale et de l'école élémentaire Auguste Renoir.
- ▶ Superficie : ~~0,9 ha~~ 0.5 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : ~~20~~ 15

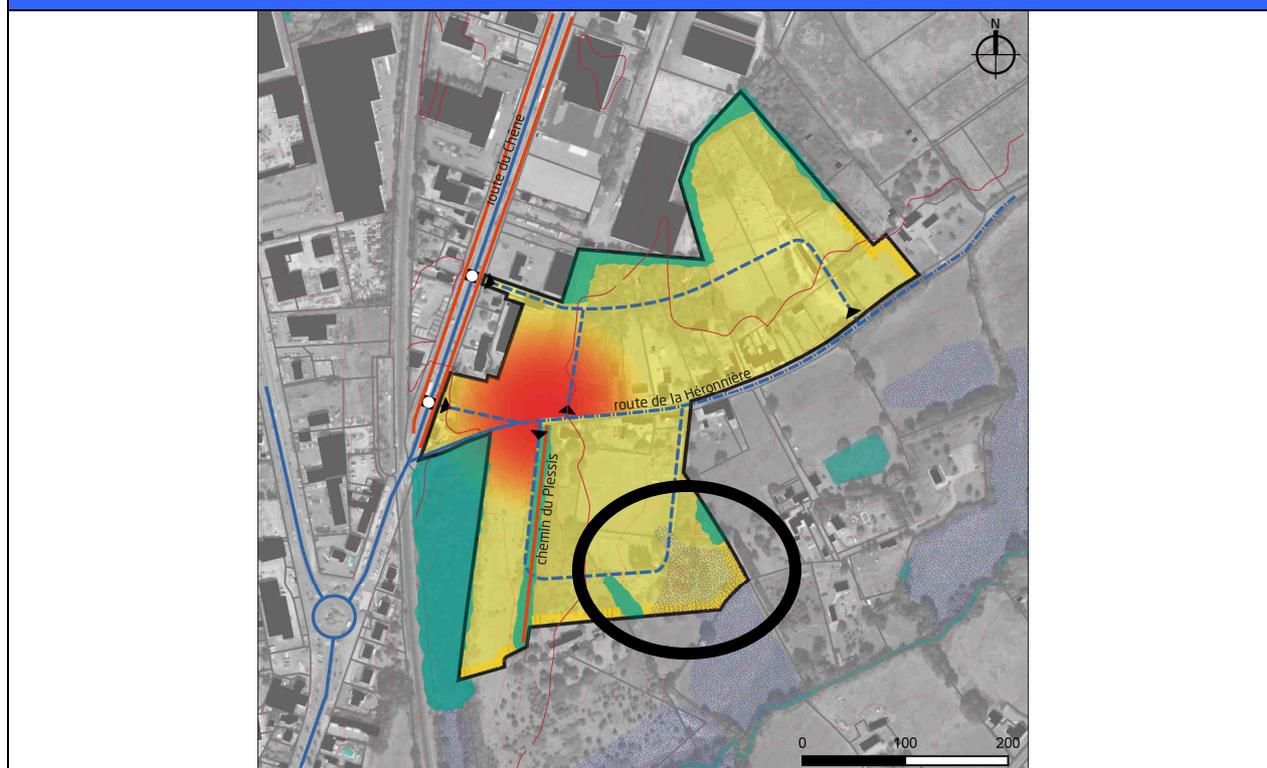
La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Des dispositions particulières sont autorisées pour les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures dans la mesure où elles sont compatibles avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Héronnière - Modification d'une zone humide et du plan des hauteurs

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC de La Héronnière, les études environnementales ont permis de définir plus précisément la délimitation de la zone humide située au sud-est de cette zone. L'OAP et le zonage sont mis à jour pour prendre en compte cette nouvelle délimitation.



Pièce n°8.3 - Arnage - OAP la Héronnière - Extrait APRES modification



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

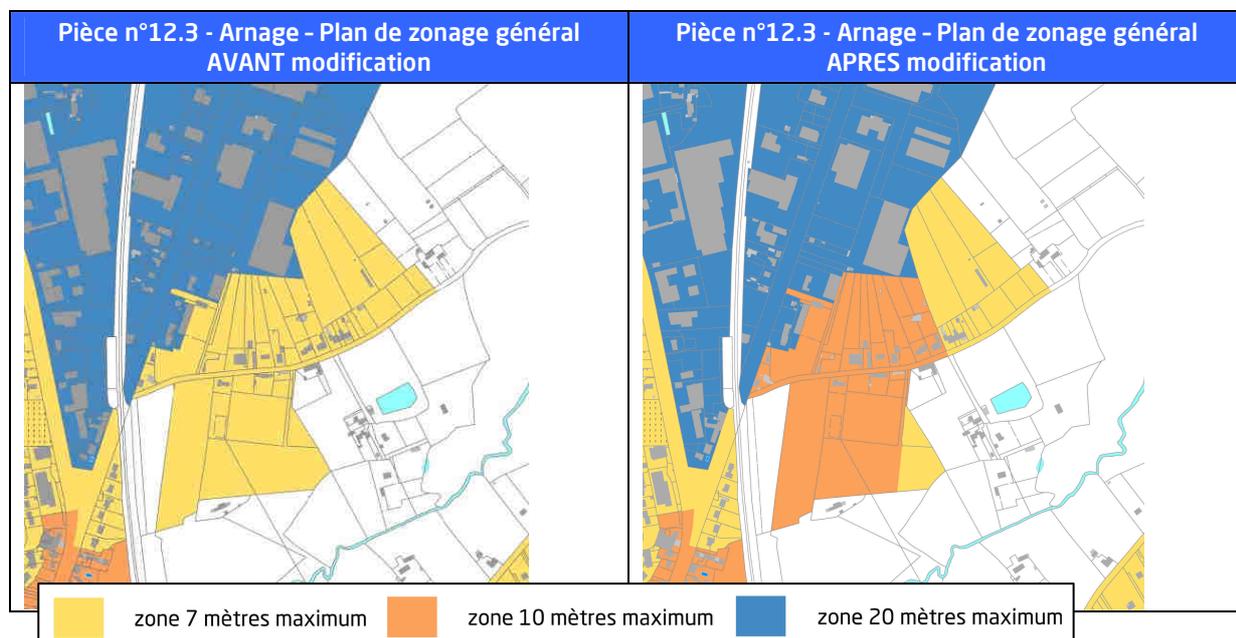
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Afin de répondre aux objectifs de densité et de mixité des formes urbaines définis dans les OAP et dans le projet de création de la ZAC de La Héronnière, il est nécessaire d'augmenter la hauteur maximale des constructions, notamment pour permettre la réalisation de petits collectifs.

Toutefois, à l'Est de la future zone, la servitude aéronautique liée à la présence de l'aéroport ne permettra pas d'avoir une hauteur supérieure à 7 mètres (disposition actuelle).

Ainsi, le plan des hauteurs est modifié au sein de la zone 1AU mixte en trois secteurs : deux zones restent à une hauteur des constructions de 7 mètres maximum et une zone passe à une hauteur des constructions de 10 mètres maximum.



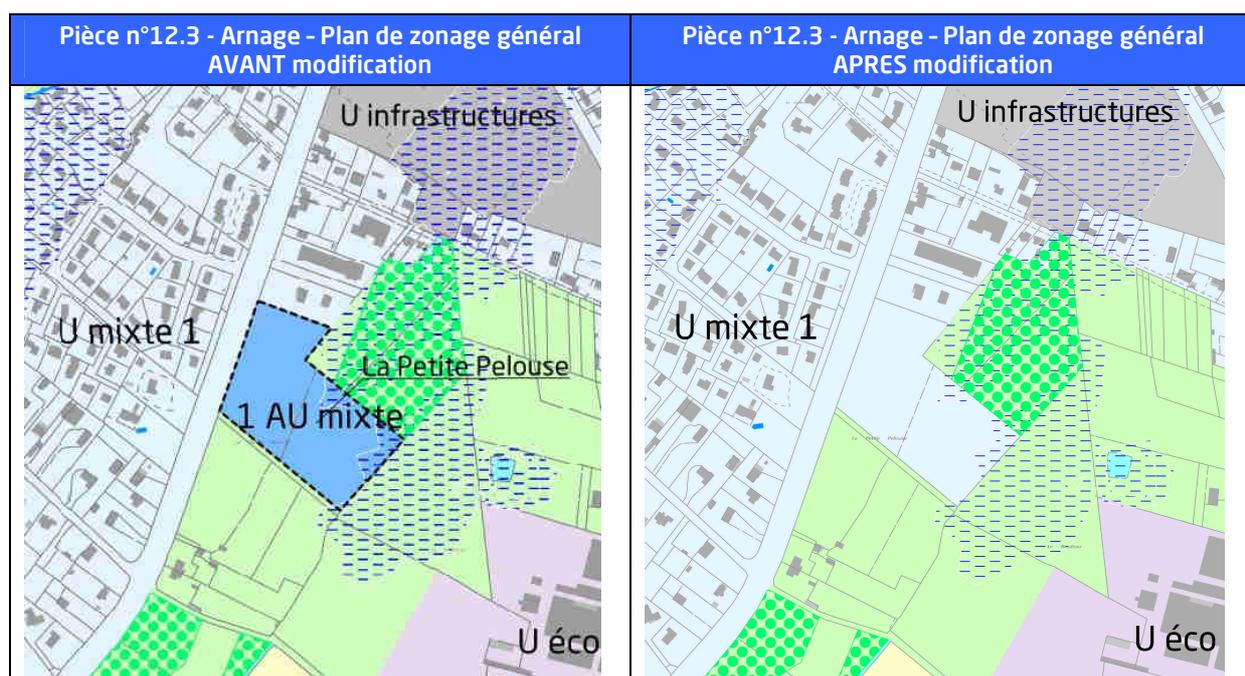
Petite pelouse - Suppression de l'OAP et changement de zonage

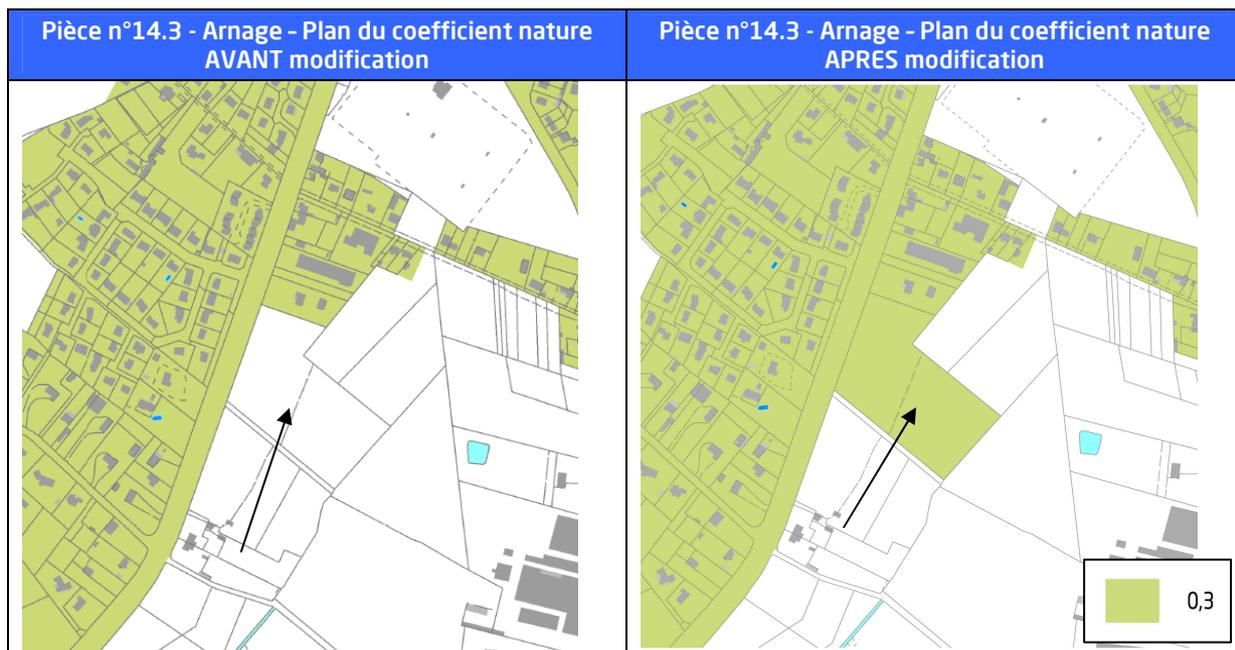
L'ouverture à l'urbanisation du secteur Petite Pelouse a donné lieu à la réalisation d'un lotissement « Le Hameau d'Angello », dans lequel les maisons sont en cours de construction.

Les aménagements prévus par cette OAP étant achevés, il convient de supprimer l'OAP Petite pelouse.

Les parcelles comprises dans le périmètre seront reclassées de 1AUmixte en Umixte1.

De ce fait, le règlement graphique (plans de zonage et du coefficient nature) sera modifié.

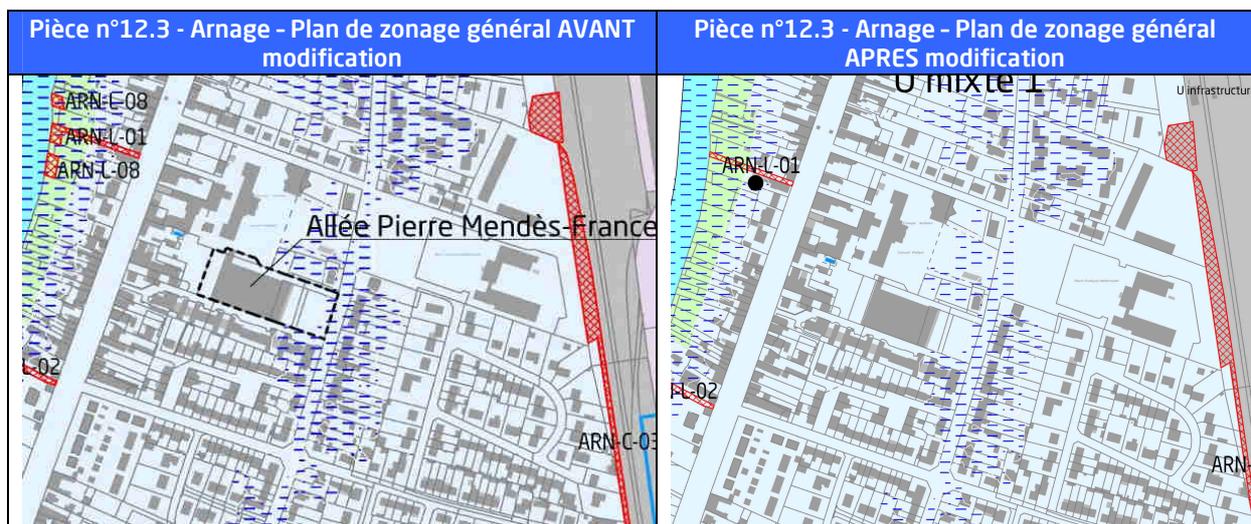




Allée Pierre Mendès-France - Suppression de l'OAP

Suite à la cessation de l'activité commerciale existante lors de l'élaboration du PLU Communautaire, l'OAP Allée Pierre Mendès-France prévoyait une requalification de ce foncier avec la programmation de logements.

Toutefois, une nouvelle activité commerciale s'est installée dans les locaux existants. Afin de ne pas compromettre l'évolution éventuelle de cette activité, il est proposé de supprimer l'OAP.

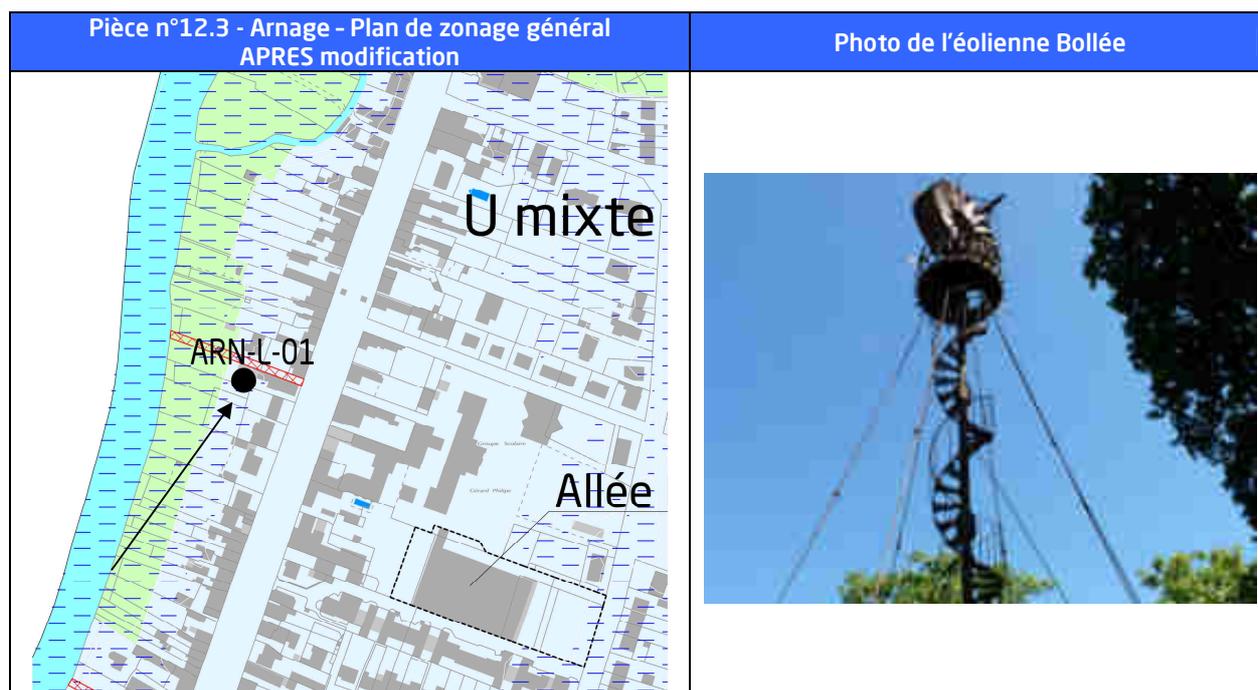


Ajout d'éléments de petit patrimoine protégé

Éolienne Bollée - parcelle AE1148

L'éolienne Bollée située sur la parcelle AE1148 traduit une histoire contemporaine locale importante à préserver. Cette éolienne, signée de l'entreprise Bollée, est mise en œuvre en 1887. Elle se situe dans le jardin de l'ancienne maison de plaisance de la famille Bollée. Cette éolienne, destinée au pompage de l'eau grâce à la force du vent, présente un état de complétude important.

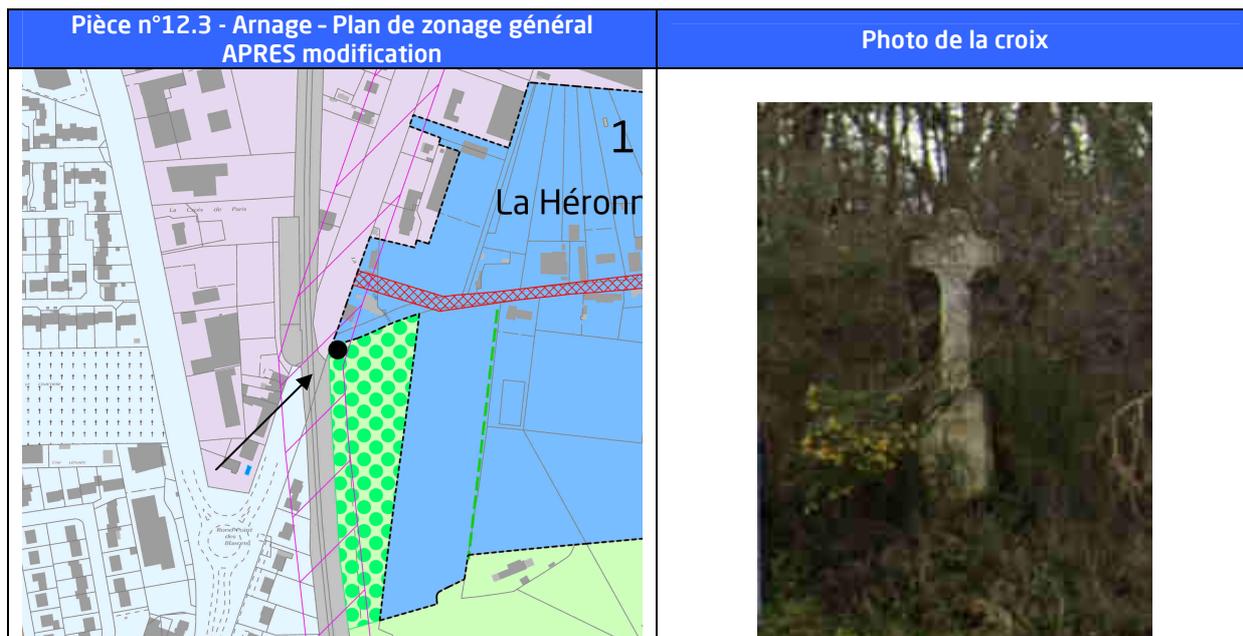
La Collectivité propose de classer cette éolienne en petit patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



Croix - parcelle AR58

La ville d'Arnage comprend très peu de petit patrimoine sur son territoire. La croix, constituée de pierre de taille, correspond à un ancien calvaire. Les moulurations et les techniques de taille employées attestent une datation du XIXe siècle, qui correspond d'ailleurs à une époque de renouvellement généralisé des calvaires dans la région, avec une tradition prononcée pour les processions.

Aussi, la commune propose de classer en petit patrimoine protégé, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la croix située sur le domaine public, à l'angle de la route de la Héronnière et de la route du Chêne.



Autres ajustements concernant la commune d'Arnage

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Arnage. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 3d - Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur des Bordages pour répondre à une problématique de gestion des eaux.
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés en limite avec Moncé-en-Belin, en bord de Sarthe

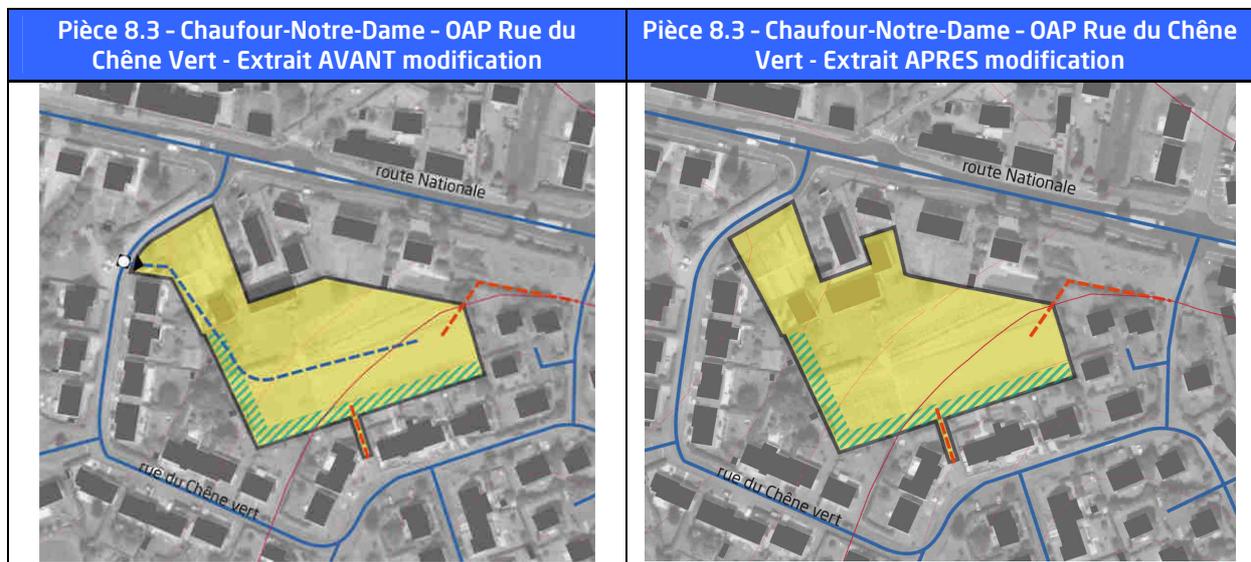
Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Champagné sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 3d - Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur route de la Basse Lande, rue Louis Aragon, rue des Ajoncs, route des Villiers pour répondre à une problématique de gestion des eaux

OAP Rue du Chêne Vert - Modification de l'OAP

L'OAP Rue du Chêne Vert est modifiée pour tenir compte de l'évolution du projet en cours d'étude sur le secteur :

- le long de la rue du Chêne Vert, le nouveau périmètre exclut le jardin de la parcelle AB99 pour des raisons de modification d'accès au site ;
- au Nord le périmètre est élargi sur la totalité de la parcelle AB267 pour tenir compte des mutations foncières opérées sur ce secteur ;
- l'accès et le tracé de la voie ont été supprimés pour apporter plus de souplesse dans la définition du projet ;
- des précisions sont apportées quant à la gestion des eaux pluviales.



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Pièce n°8.3 - Chaufour-Notre-Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait AVANT modification

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Activité de maraichage qui n'est pas destinée à être reprise.
Topographie	Terrains en pente (6,5%), orientée Est/Ouest, descendant vers le vallon humide situé à proximité.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue du Chêne Vert
Servitudes	Une partie très limitée au Sud du secteur comprise dans le faisceau de la servitude gaz.
Accès	Depuis la rue du Chêne Vert.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min avec rejet

Principes d'aménagement

- [...]
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue du Chêne Vert et RD 357. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Pièce n°8.3 - Chaufour-Notre-Dame - OAP Rue du Chêne Vert - Extrait APRES modification

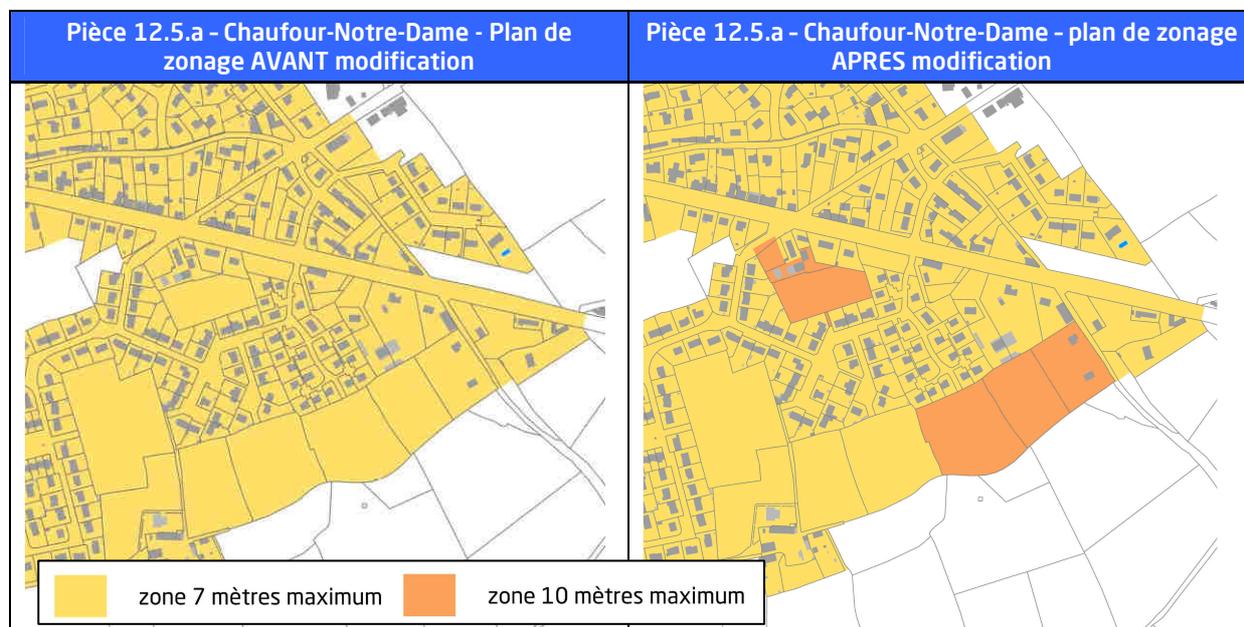
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Activité de maraichage qui n'est pas destinée à être reprise.
Topographie	Terrains en pente (6,5%), orientée Est/Ouest, descendant vers le vallon humide situé à proximité.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Secteur exposée au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis la rue du Chêne Vert
Servitudes	Une partie très limitée au Sud du secteur comprise dans le faisceau de la servitude gaz.
Accès	Depuis la rue du Chêne Vert.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet si possible aux terrains communaux.

Principes d'aménagement

- [...]
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue du Chêne Vert ~~et RD 357~~. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs ~~et/ou parcelles communales~~.

OAP Rue du Chêne Vert et OAP Le Petit Plessis - Modification du plan des hauteurs

Le plan des hauteurs est modifié passant d'un maximum des hauteurs des constructions de 7 mètres à 10 mètres pour faciliter la densification et la construction de logements intermédiaires ou petits collectifs sur les secteurs des OAP Rue du Chêne Vert et Le Petit Plessis.



Autres ajustements concernant la commune de Chaufour-Notre-Dame

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Chaufour-Notre-Dame. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

OAP Bel Air - Rue Victor Schoelcher - Modification de l'OAP

L'OAP Bel Air est destinée à accueillir un projet à vocation économique.

Pour renforcer la trame paysagère existante et pour préserver l'intimité des habitations située à l'Ouest, il est proposé d'identifier une haie à préserver et à prolonger au Sud-Ouest du site.

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - Rue Victor Schoelcher - Extrait AVANT modification

Principes d'aménagement

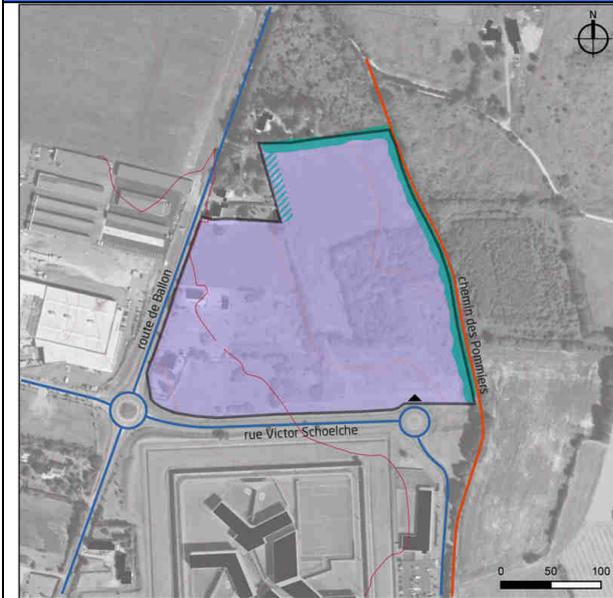
- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis le rond point aménagé rue Victor Schoelcher.
- Il accueillera une Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) sur environ 1,5 ha. Il s'implantera en limite Sud-Est du site.
- Ce site étant en surplomb de la route de Ballon, l'implantation et les façades des bâtiments visibles depuis cet axe devront être particulièrement bien soignées.
- Le projet préservera les haies bocagères et éléments boisés existants sur le pourtour, notamment sur la limite Est avec le chemin rural des Pommiers et celle à l'extrémité Nord. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Un traitement végétal des limites avec les parcelles à vocation d'habitat sera également réalisé.

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - Rue Victor Schoelcher - Extrait APRES modification

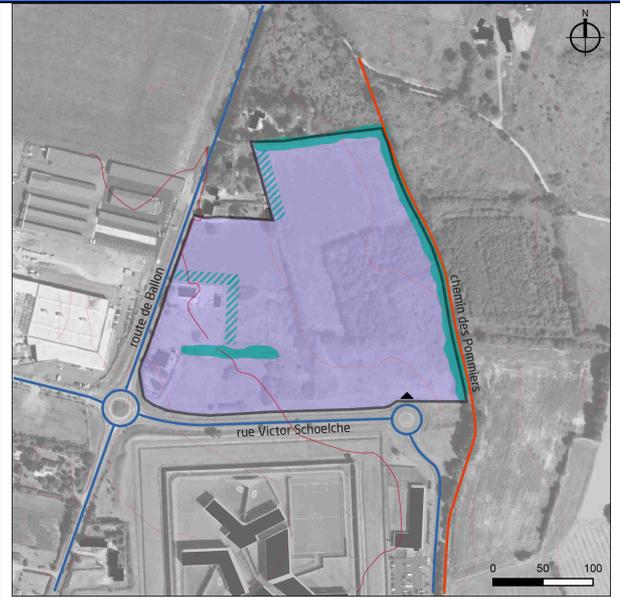
Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie en impasse depuis le rond point aménagé rue Victor Schoelcher.
- Il accueillera une Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) sur environ 1,5 ha. Il s'implantera en limite Sud-Est du site.
- Ce site étant en surplomb de la route de Ballon, l'implantation et les façades des bâtiments visibles depuis cet axe devront être particulièrement bien soignées.
- Le projet préservera les haies bocagères et éléments boisés existants sur le pourtour, notamment sur la limite Est avec le chemin rural des Pommiers et celle à l'extrémité Nord. Ces éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Un traitement végétal des limites avec les parcelles à vocation d'habitat sera également réalisé.
- **La haie existante au Sud-Ouest devra être préservée. Une trame paysagère devra être créée dans sa continuité afin de matérialiser la séparation entre la future zone d'activités et les habitations existantes.**

Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - Rue Victor Schoelcher - Extrait AVANT modification



Pièce n°8.3 - Coulaines - OAP Bel Air - Rue Victor Schoelcher - Extrait APRES modification



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

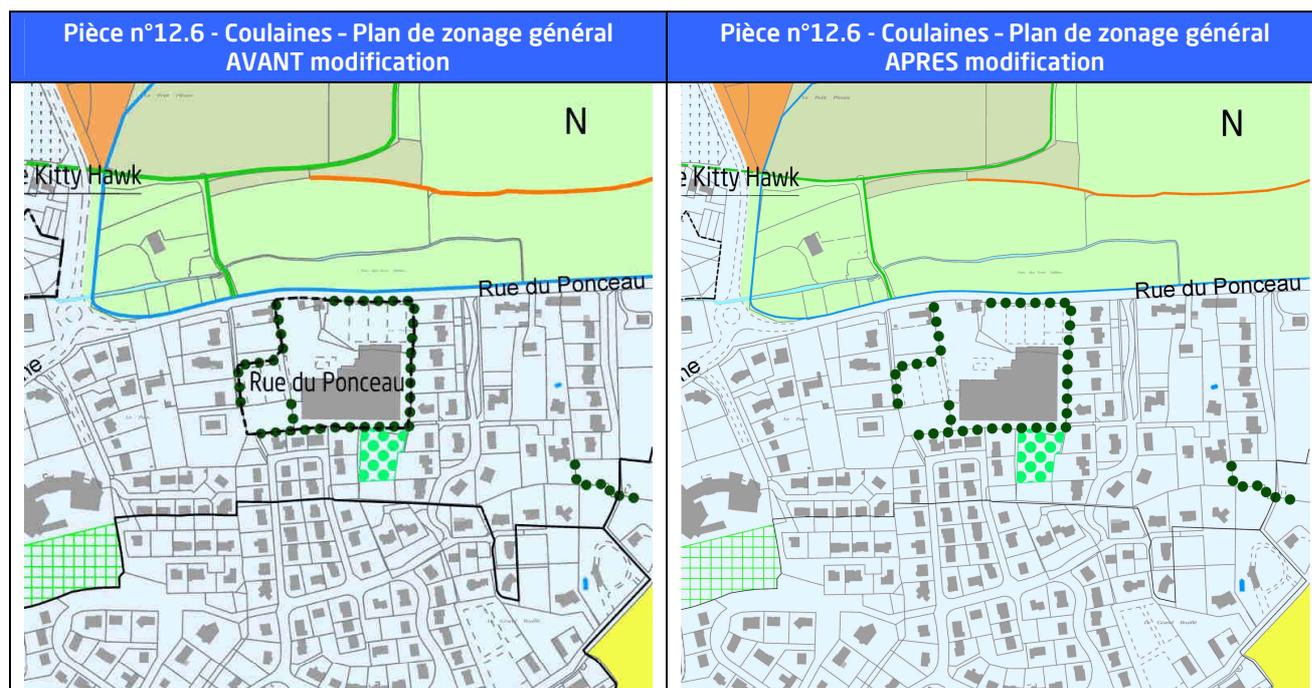
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

OAP Rue du Ponceau - Suppression de l'OAP

L'OAP rue du Ponceau visait à encadrer la mutation éventuelle de ce site occupé par des équipements sportifs (site Tennis des Trois Vallées).

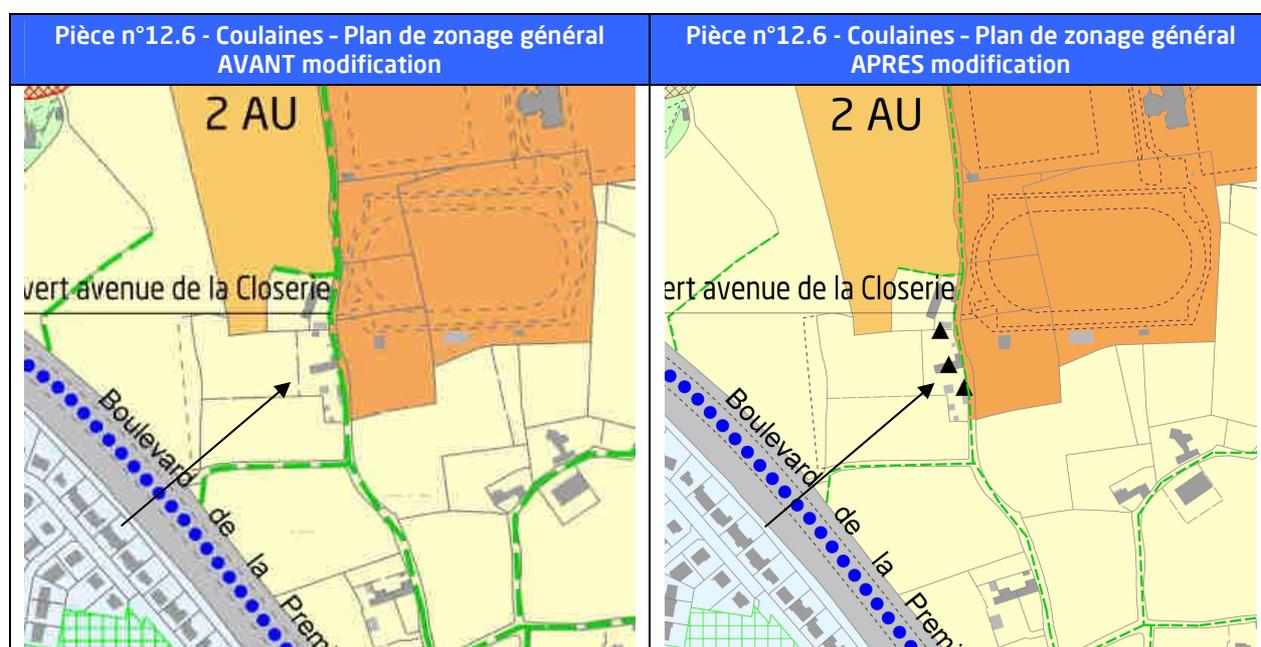
Cependant, la Collectivité souhaite désormais privilégier la rénovation de ce site sportif plutôt que de transférer ces équipements sur un autre site. Ainsi, la mutation du secteur n'est plus envisagée et il convient de supprimer l'OAP Rue du Ponceau. Celle-ci est supprimée dans le plan de zonage et dans la pièce n°8.3 - OAP sectorielles



Chemin des Grands Plessis - Changement de destination

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation pour réaliser un gîte, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme à trois bâtiments en zone agricole sur la parcelle AC10.

En effet, le lieu-dit Le Plessis est identifié au travers du cadastre de 1845. Encore de nos jours, il présente une organisation traditionnelle et rurale, avec un corps de bâtiment principal résidentiel orienté Nord / Sud. L'organisation général du lieu-dit demeure d'une assez grande complétude avec plusieurs dépendances qui correspondent au contexte agricole du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle dans la région (polyculture / élevage). Les techniques constructives, bien conservées, mettent en avant pour les parties les plus anciennes des maçonneries de moellons enduites au mortier de chaux et des couvertures en tuiles plates artisanales. Une dépendance, plus récente, met en avant des élévations en brique, en comblement d'une structure charpentée.



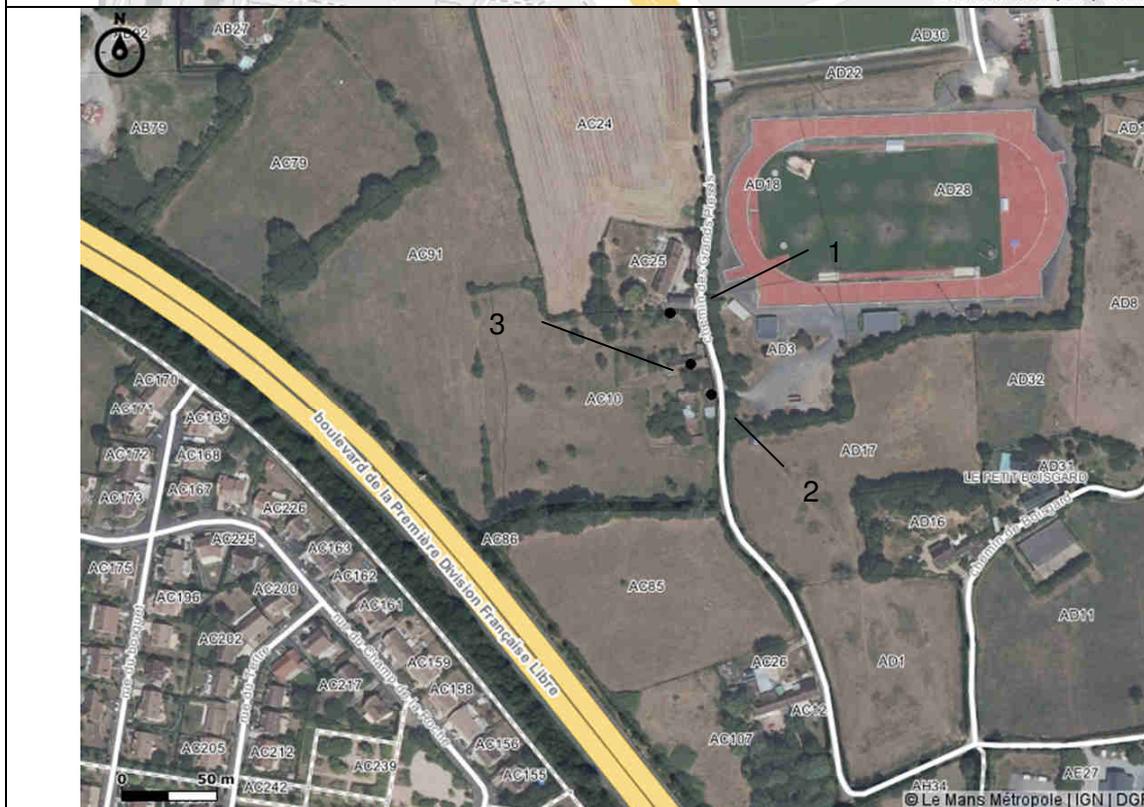
COULAINES

Lieu-dit : 31 Chemin des Grands Plessis

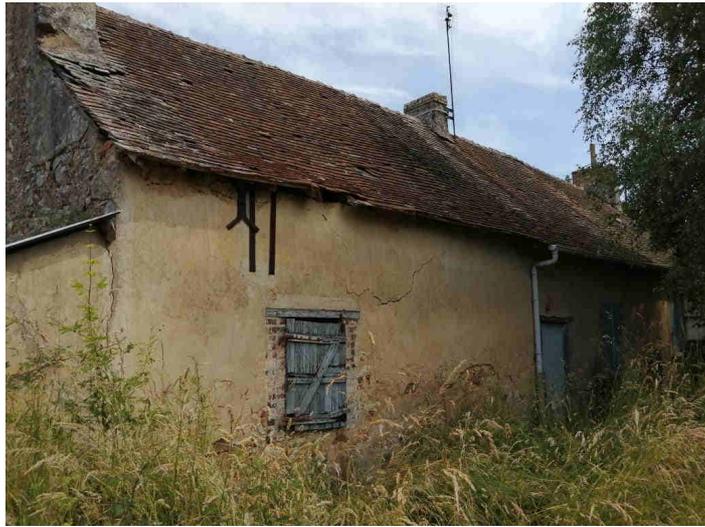
Référence cadastrale :

AC 10

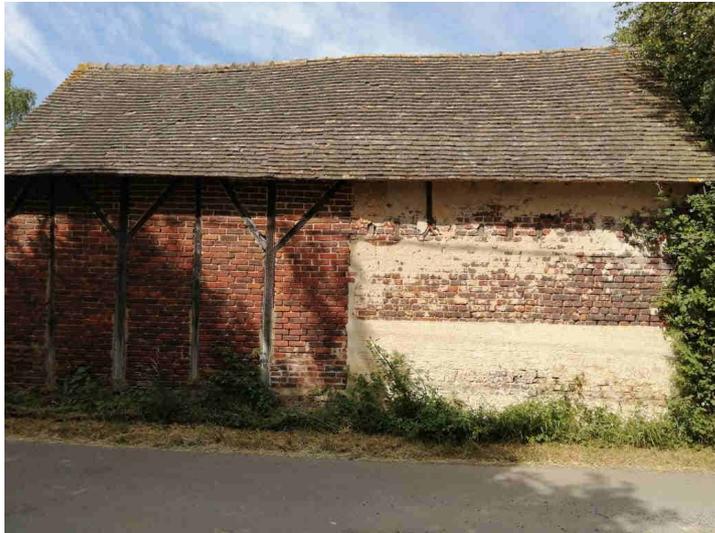
Localisation



Bâtiment n°1



Bâtiment n°2



Bâtiment n°3

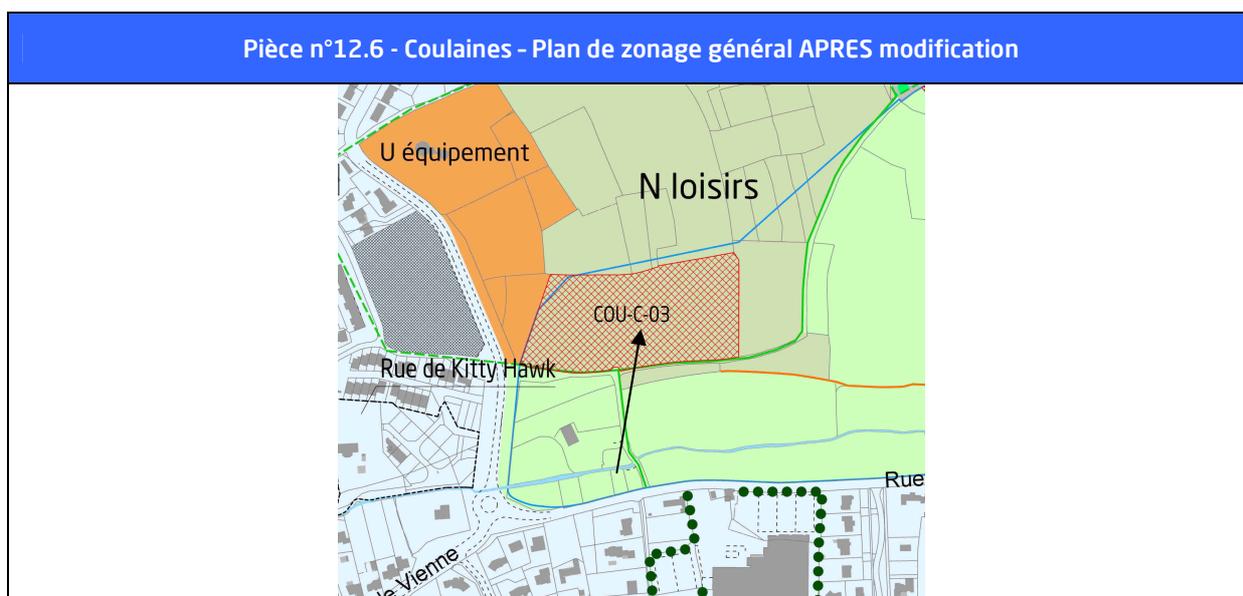


Création, suppression et modification d'emplacements réservés

COU-C-03 / Rue du Ponceau - Création

Il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Coulaines sur la parcelle AH5 Rue du Ponceau pour permettre l'aménagement d'espaces verts dans la continuité avec l'arboretum.

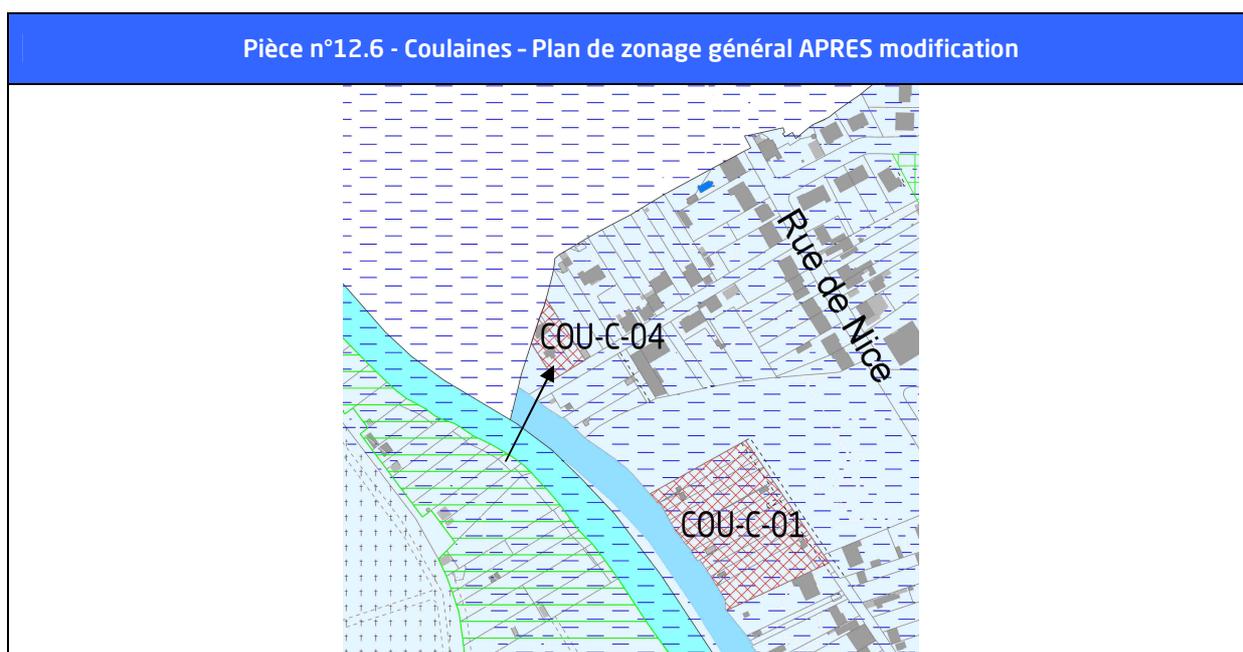
Il porte le numéro COU-C-03 et présente une superficie de 18 957 m².



COU-C-04 / Impasse des Rosiers - Création

Il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Coulaines sur les parcelles AL2 et AL3 Impasse des Rosiers pour l'aménagement d'espaces verts, d'un cheminement piétons et de jardins familiaux.

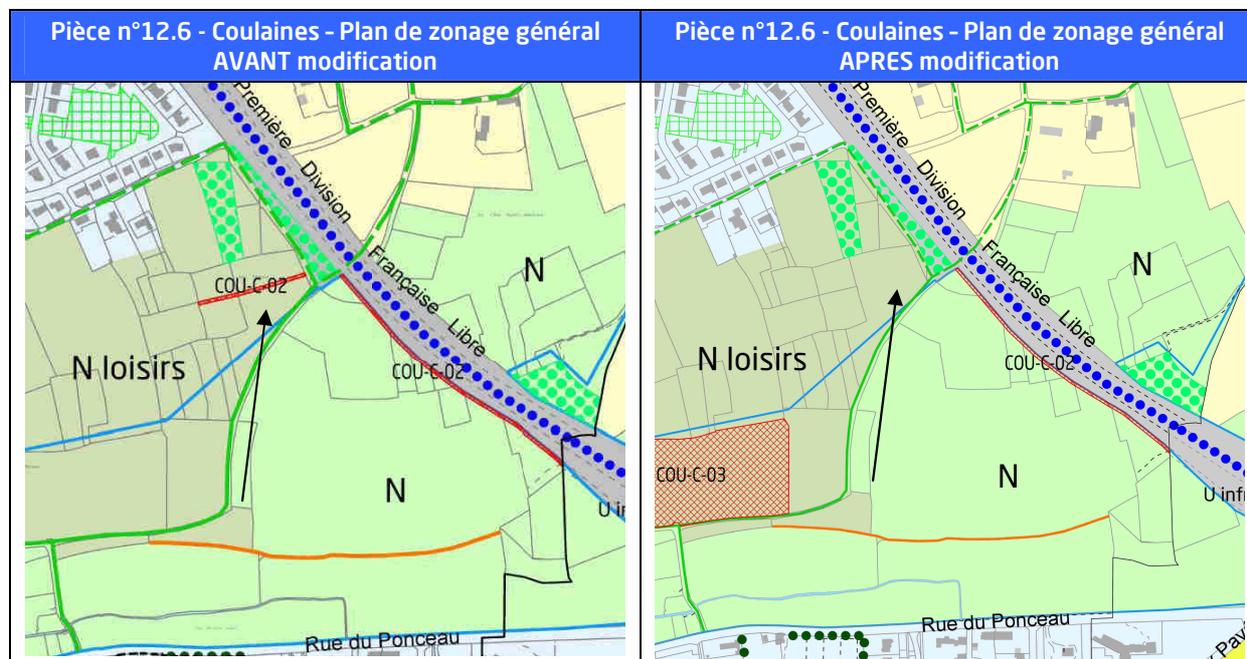
Il porte le numéro COU-C-04 et présente une superficie de 749 m².



COU-C-02 - Modification

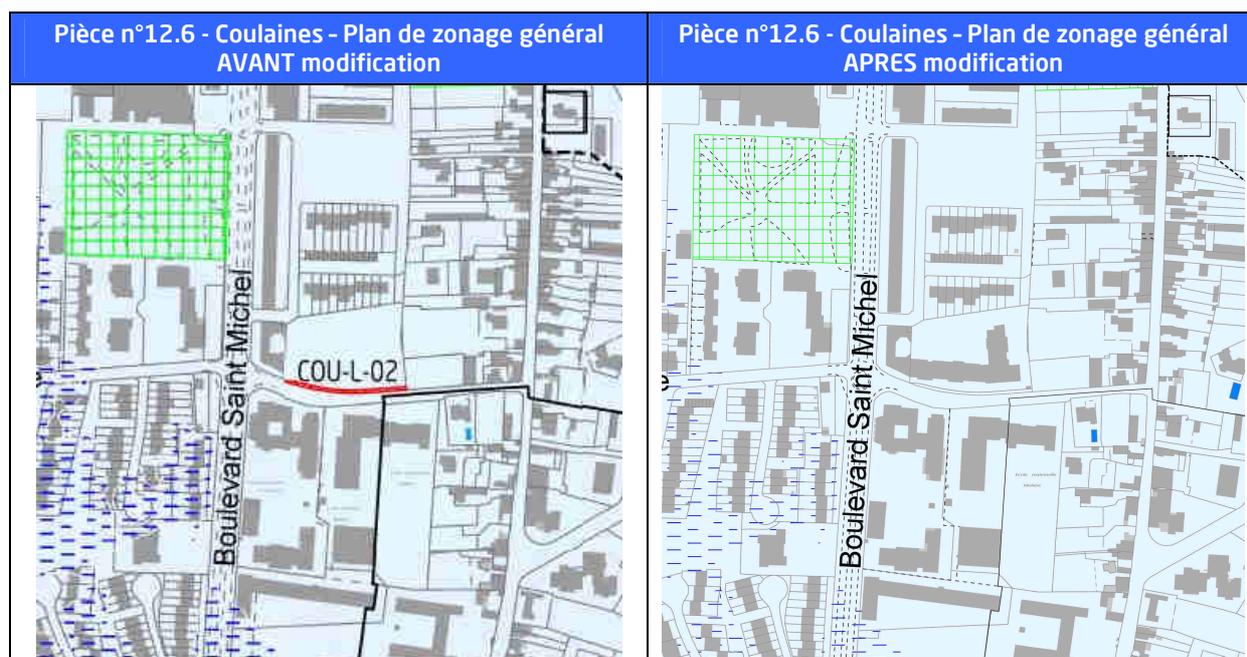
Il est proposé la suppression d'une partie de l'emplacement réservé COU-C-02 en raison de la modification du projet d'aménagement d'une liaison douce depuis l'arboretum vers Sargé-lès-Le Mans.

L'emplacement réservé passe de 1 247 m² à 907 m².



COU-L-02 - Suppression

L'emplacement réservé COU-L-02 a été inscrit pour l'élargissement de la Rue Molière. Cet aménagement étant aujourd'hui réalisé, cet emplacement réservé peut être supprimé.



Autres ajustements concernant la commune de Coulaines

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Coulaines. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Fay sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

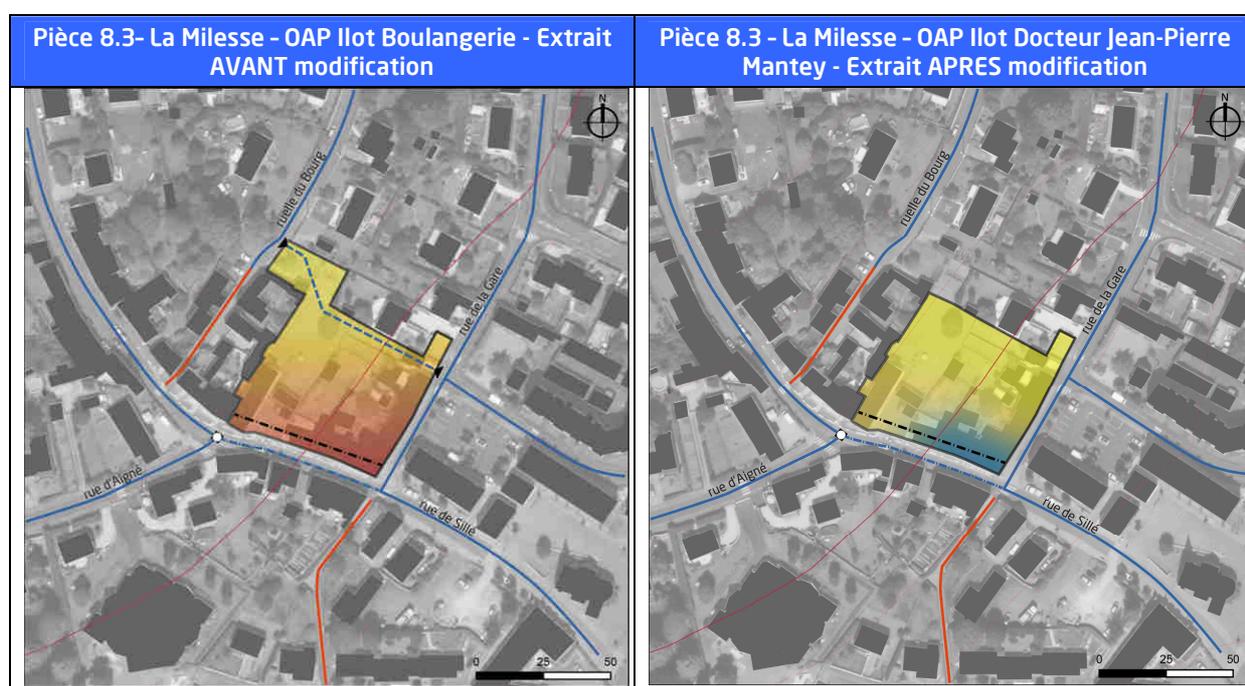
Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Chapelle Saint Aubin sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés rue de la Corne, rue de Boudan, rue des Collières et sur les bords de Sarthe

OAP Ilot Boulangerie - Modification de l'OAP

L'OAP Ilot Boulangerie est modifiée pour tenir compte des résultats des études pour l'élaboration d'un plan guide du centre bourg de La Milesse, réalisées en 2022-2023 :

- le nom de l'OAP est modifié ;
- les principes d'aménagement sont précisés avec les nouveaux objectifs de la Collectivité établis par le plan guide ;
- le périmètre de l'OAP est revu afin d'exclure les terrains situés au Nord-Ouest, notamment suite à l'abandon de la liaison entre la rue de la Gare et la ruelle du Bourg.



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

LA MILESSSE - ÎLOT BOULANGERIE**Conforter la centralité du cœur de bourg avec une opération mixte logements / locaux d'activités pour l'accueil de professions médicales**

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- ▶ Le site se localise en plein cœur de bourg le long de la route départementale 304 vers Sillé-le-Guillaume et en continuité des aménagements de la place de l'Europe.
- ▶ Superficie : 3 500 m²
- ▶ Zonage : U mixte 1, U mixte 2
- ▶ Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Maisons individuelles implantées à l'alignement et cœur d'îlot plus ouvert, principalement investi par des jardins potagers et des annexes. La mise en œuvre d'une opération mixte logements / locaux d'activités sur ce site impliquera la démolition du bâti existant.
Topographie	Secteur situé sur les coteaux qui descendent vers le ruisseau de L'Antonnière : topographie marquée et orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis les rues de Sillé-le-Guillaume et de la Gare. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rues de Sillé et de la Gare, ruelle du bourg.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- L'opération de renouvellement urbain devra tenir compte des dénivelés existants et s'intégrer aux constructions qui resteront sur ses abords.
- La reconfiguration de cet îlot devra permettre la poursuite des aménagements de voirie, réalisés à partir de la place de l'Europe, jusqu'au croisement de la rue de Sillé-le-Guillaume avec la rue d'Aigné. Un retrait des constructions favorisant ces aménagements pourra être imposé.
- Une voie au Nord du secteur, reliant la ruelle du Bourg et la rue de la Gare, permettra de desservir des terrains actuellement enclavés et d'éviter une desserte en impasse.
- L'opération s'inscrira dans le tissu bâti dense du centre-bourg et promouvra une harmonisation des espaces publics et des architectures. Le programme mixte (habitat, locaux d'activités) permettra de conforter la centralité du bourg.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sillé-le-Guillaume et rue de la Gare. Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.

Programmation

Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec éventuellement des locaux commerciaux, bureaux ou professions de santé au rez-de-chaussée
Statut d'occupation	80 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025

Pièce 8.3 - La Milesse - OAP Ilot Docteur Jean-Pierre Mantey - Extrait APRES modification

LA MILESSSE - ÎLOT ~~BOULANGERIE~~ DOCTEUR JEAN-PIERRE MANTEY

Conforter la centralité du cœur de bourg avec une opération mixte logements / ~~locaux~~ d'activités pour l'accueil de professions médicales pôle médical

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- ▶ Le site se localise en plein cœur de bourg le long de la route départementale 304 vers Sillé-le-Guillaume et en continuité des aménagements de la place de l'Europe.
- ▶ Superficie : ~~3 500~~ 3 115 m²
- ▶ Zonage : U mixte 1, U mixte 2
- ▶ Nombre de logements minimum : 20

La définition d'un projet sur ce site doit tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Maisons individuelles implantées à l'alignement et cœur d'îlot plus ouvert, principalement investi par des jardins potagers et des annexes. La mise en œuvre d'une opération mixte logements / locaux d'activités sur ce site impliquera la démolition du bâti existant.
Topographie	Secteur situé sur les coteaux qui descendent vers le ruisseau de L'Antonnière : topographie marquée et orientée Ouest/Est.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales depuis les rues de Sillé-le-Guillaume et de la Gare. L'opération tiendra compte de la faible profondeur des réseaux d'eaux pluviales.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Rues de Sillé et de la Gare, ruelle du bourg.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min

Principes d'aménagement

- ~~L'opération de renouvellement urbain devra tenir compte des dénivelés existants et s'intégrer aux constructions qui resteront sur ses abords.~~
- L'opération de renouvellement urbain sur ce secteur permettra de conforter la centralité de bourg avec une opération mixte de logements et de locaux pour l'accueil de professions médicales.
- Le programme de logements devra permettre d'attirer de jeunes couples ou d'accompagner les personnes âgées milessoises dans leur parcours résidentiel.

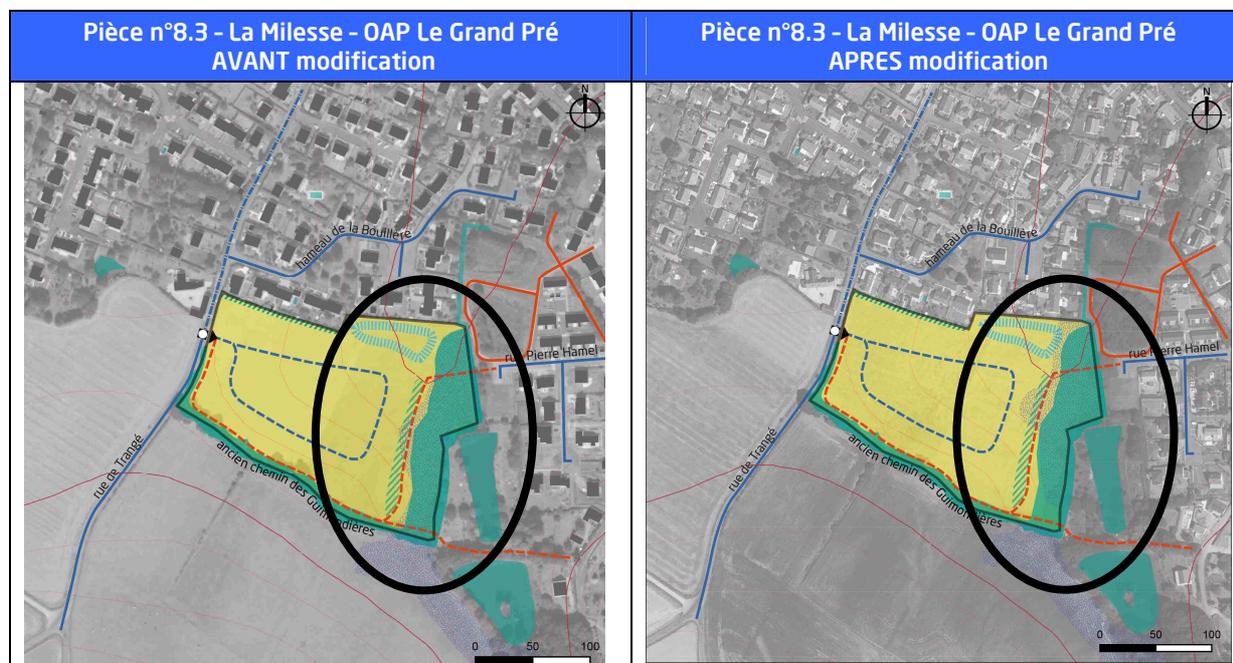
- Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain en proposant une densité adaptée à la situation en cœur de bourg mais aussi à la perception des gabarits par les riverains en tenant compte de la topographie. Cette insertion pourra également s'appuyer sur l'aménagement d'un parc planté en cœur d'îlot.
- La reconfiguration de cet îlot devra permettre la poursuite des aménagements de voirie, réalisés à partir de la place de l'Europe, jusqu'au croisement de la rue de Sillé-le-Guillaume avec la rue d'Aigné. Un retrait des constructions favorisant ces aménagements pourra être imposé **le long de la rue de Sillé**. En revanche, le retrait sera minimisé au droit du pignon de l'Ancienne Boulangerie pour maintenir l'héritage morphologique du village rue.
- ~~Une voie au Nord du secteur, reliant la ruelle du Bourg et la rue de la Gare, permettra de desservir des terrains actuellement enclavés et d'éviter une desserte en impasse.~~
- ~~L'opération s'inscrira dans le tissu bâti dense du centre bourg et promouvra une harmonisation des espaces publics et des architectures. Le programme mixte (habitat, locaux d'activités) permettra de conforter la centralité du bourg.~~
- L'accès véhicule se fera par la rue de la gare avec un stationnement en cœur d'îlot permettant de préserver les façades sur rue. Ce stationnement pourra tirer profit de la topographie pour être intégré aux bâtiments.
- Le pôle médical sera adressé sur la rue de Sillé et la rue de la Gare en continuité de la centralité de bourg.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sillé-le-Guillaume et rue de la Gare. ~~Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour la pluie de 20 mm/3h ainsi que des noues d'infiltration sur les espaces communs.~~

Programmation

Forme urbaine	Maisons groupées et petits collectifs avec éventuellement des locaux destinés aux commerciaux, bureaux ou professions de santé au rez-de-chaussée de la rue de Sillé .
Statut d'occupation	80 % minimum de logements aidés Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025 A partir de 2024

OAP Le Grand Pré - Modification d'une zone humide

Suite à des études environnementales réalisées dans le cadre d'un projet sur Le Grand Pré, le périmètre de la zone humide est précisé. Le règlement graphique et le schéma de l'OAP seront modifiés en conséquence.



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

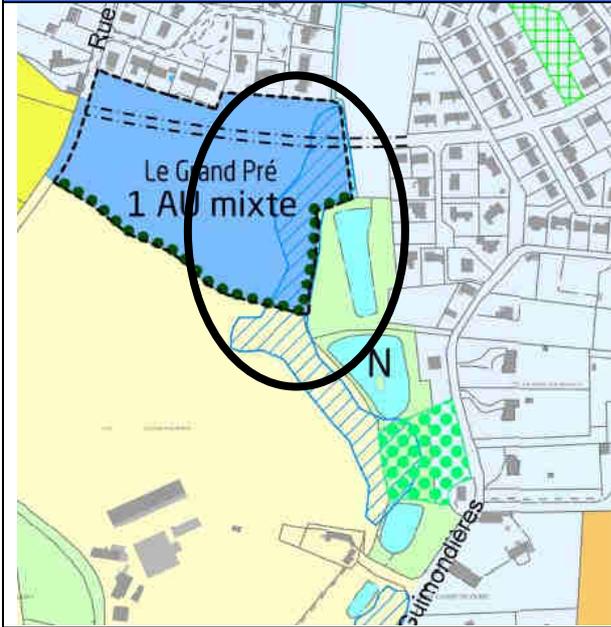
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

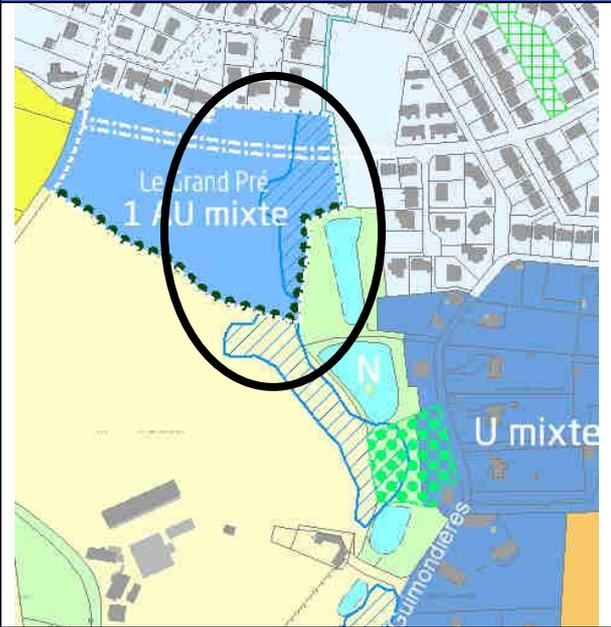
SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Pièce n°12.9 b - La Milesse - Plan de zonage général
AVANT modification



Pièce n°12.9 b - La Milesse - Plan de zonage général
APRES modification



 Zones humides

Route des Guimondières - Changement de zonage

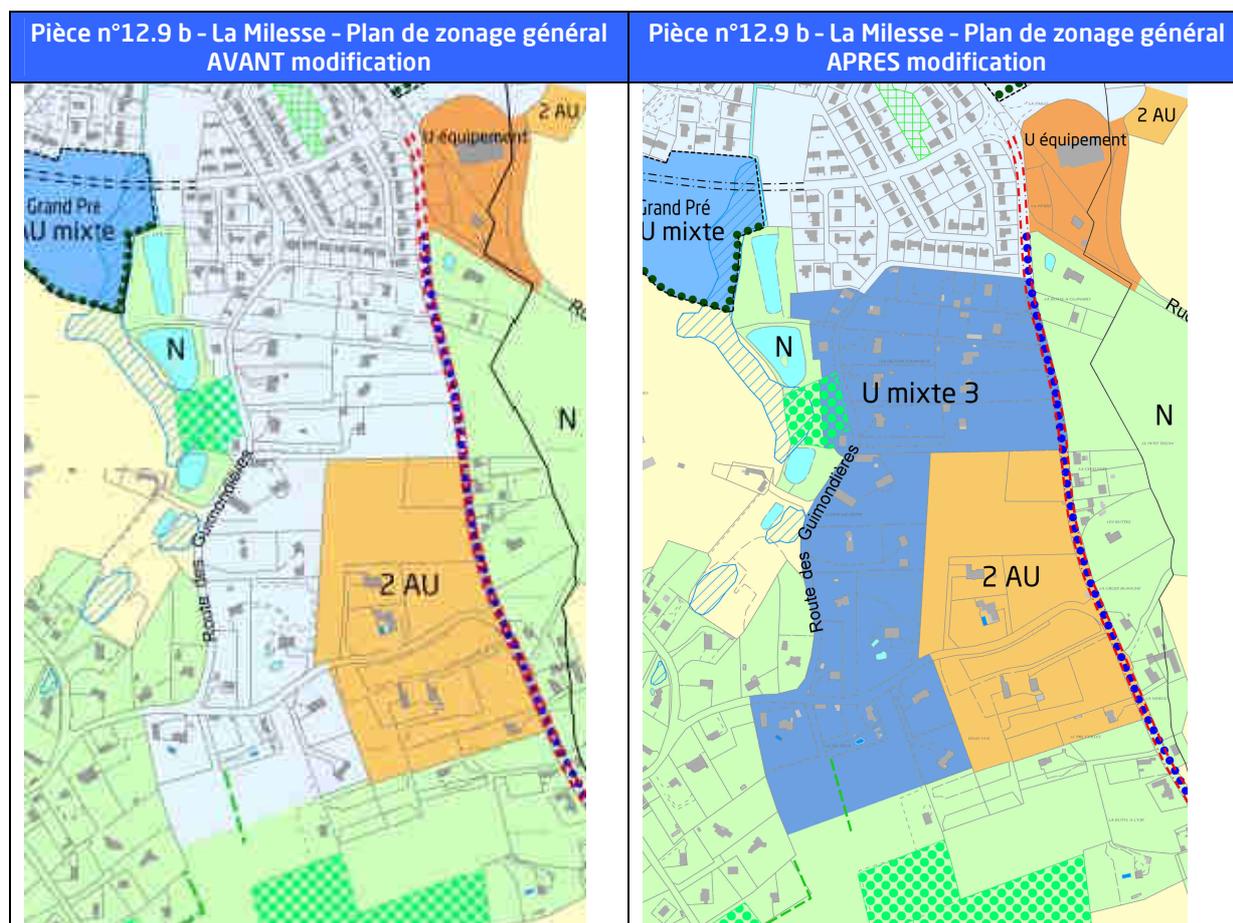
Il est proposé de revoir le zonage du secteur des Guimondières-Robinières. Situé au sud du bourg, ce secteur a été classé en zone Umixte 1 afin d'encourager sa densification.

Il est proposé de le reclasser plutôt en zone Umixte 3, au regard :

- des difficultés techniques aujourd'hui rencontrées sur le secteur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de desserte par les réseaux,
- du caractère lâche et semi-naturel du tissu urbain.

La zone Umixte3 couvre les secteurs de hameaux constructibles, d'une superficie relativement importante avec un nombre de constructions assez conséquent. Cette définition correspond au secteur de la route des Guimondières, route des Robinières.

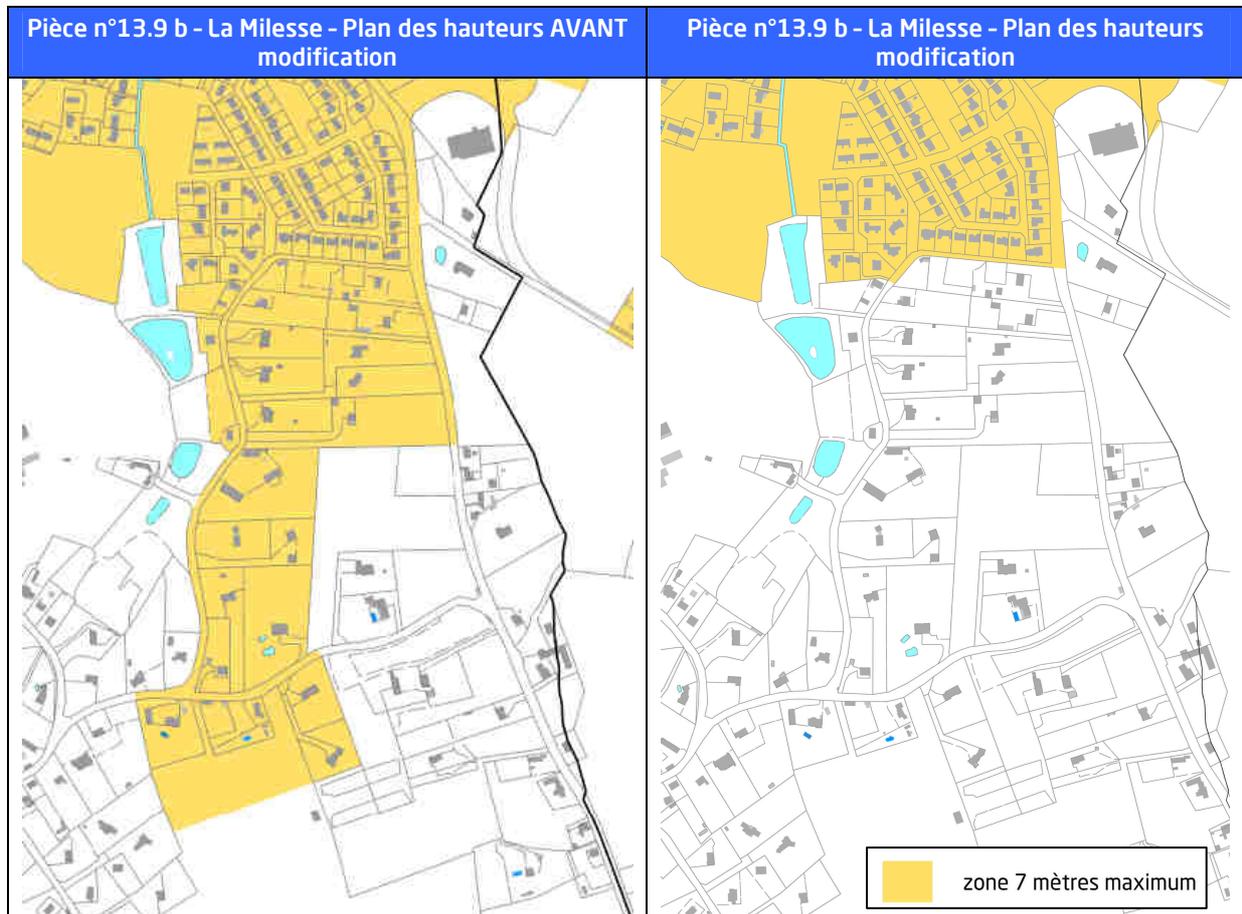
La construction de logements et d'hébergements reste autorisée. En revanche, contrairement au zonage actuel (Umixte1), les activités économiques (commerces, artisanat, services, bureaux, industries, entrepôts), les équipements publics et les exploitations agricoles et forestières y sont interdits. Par ailleurs, les divisions foncières sont limitées à 4 lots maximum.



Ajustement du plan des hauteurs

Suite au reclassement des parcelles de la zone Umixte 1 vers du Umixte 3, le secteur est supprimé sur le plan des hauteurs qui ne couvre pas la zone Umixte3.

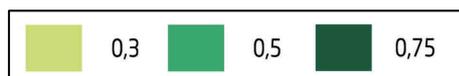
La hauteur maximale des constructions autorisée en zone Umixte3 est de 7 mètres. La règle reste donc inchangée par rapport à la situation actuelle.



Ajustement du plan du coefficient nature

Il est proposé de passer le coefficient nature de 0,5 à 0,75 sur le même secteur route des Guimondières.

Le coefficient nature qui s'applique à ce secteur est aujourd'hui de 0,5 : tout projet doit prévoir sur son terrain d'assiette 50% de surface non imperméabilisée ou éco-aménagée. Ce coefficient est plus élevé que sur le reste du bourg mais ne semble pas suffisant pour empêcher l'imperméabilisation du secteur. Un coefficient plus élevé de 0,75 existe dans le PLUCom et est appliqué sur certains secteurs similaires sur les communes d'Yvré l'Evêque, Ruaudin et Mulsanne. Ce coefficient de 75% permettrait indirectement d'éviter une densification trop importante de ces secteurs et de limiter l'aggravation des phénomènes d'inondation constatés sur la commune à travers une meilleure infiltration des eaux pluviales.



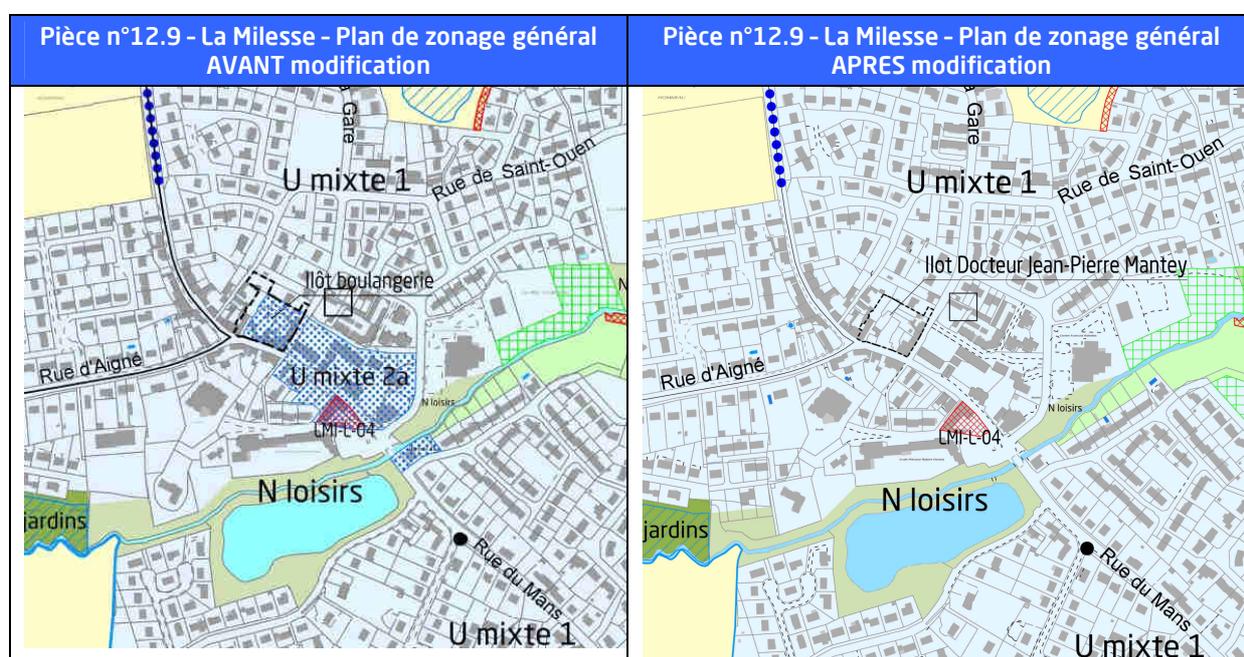
Centre-bourg - Changement de zonage

Il est proposé de revoir le zonage du centre-bourg de La Milesse. Celui-ci a été classé en zone U mixte 2a correspondant au périmètre de centralité des cœurs de villes et bourgs. Le règlement de cette zone permettait d'empêcher le changement de destination des commerces vers du logement, permettant ainsi la protection des commerces du centre-bourg.

Le projet de modification prévoit de supprimer la zone U mixte 2a et de classer le centre-bourg de la Milesse en zone U mixte 1.

En effet, cette mesure qui visait à protéger les commerces du centre-bourg ne semble pas nécessaire après près de 3 années d'application. Les projets de restructurations commerciales, s'ils devaient être envisagés, seraient faits en concertation avec la Collectivité.

Cette modification participera également à la simplification du règlement.



Autres ajustements concernant la commune de La Milesse

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de La Milesse. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur Saint-Christophe

Arsenal / Marais - Création d'une OAP de secteur d'aménagement

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement est définie sur le site de l'ancienne friche militaire ETAMAT / Paixhans située rue de l'Arsenal.

Cette OAP est issue d'une étude de « plan guide » menée en 2022 / 2023 de manière concertée entre les différents propriétaires : l'Etat, le Ministère des Armées, le Département, la ville et la métropole du Mans. Il a permis de définir les grandes orientations d'aménagement de ce site.

Ce projet qui couvre environ 12,5 hectares sera aménagé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'OAP a pour objet de :

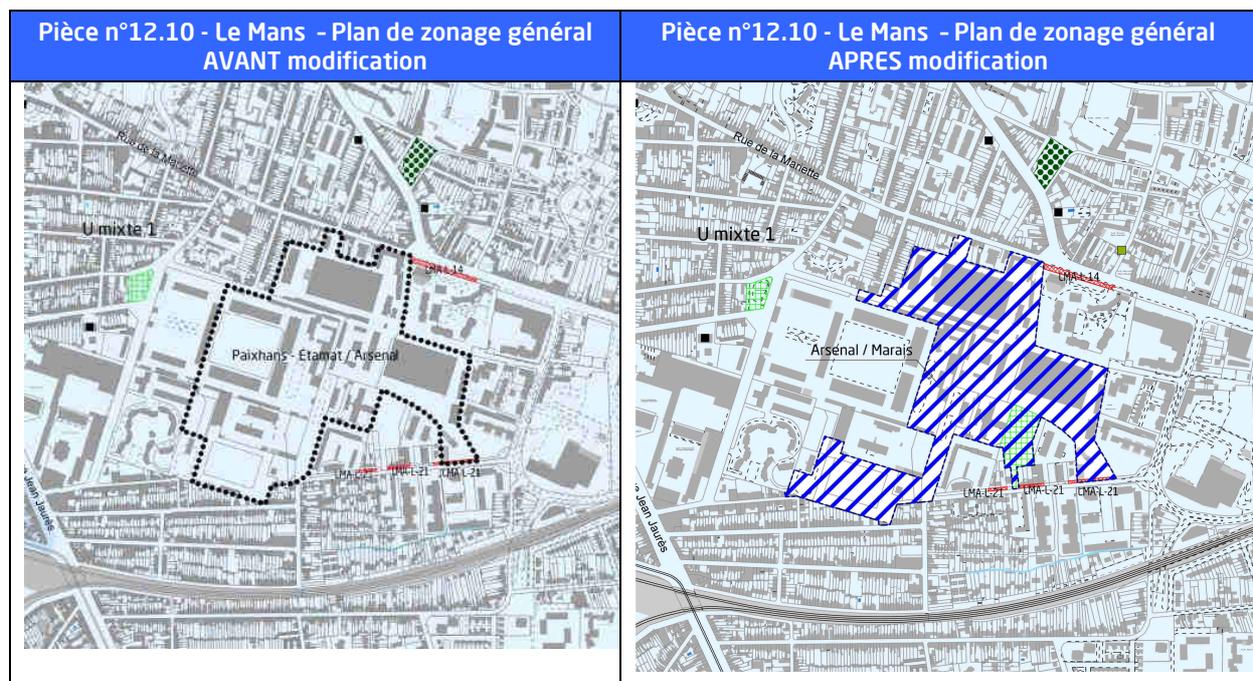
- préciser les ambitions de la métropole pour ce secteur de projet,
- définir les principes d'aménagement en termes de programmation, d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de mobilité et de desserte par les réseaux.

Un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur a également été défini.

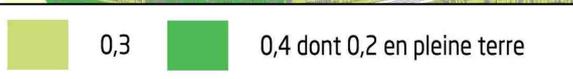
Ce nouveau quartier résidentiel comprendra environ 700 logements, des équipements et services. Il sera doté d'espaces publics de qualité organisés autour d'une place centrale et d'un réseau d'espaces verts. Ouvert sur le reste de la ville, il permettra de relier l'avenue Bollée au boulevard Paixhans.

Les plans du zonage général, du coefficient nature et des hauteurs sont donc modifiés, l'OAP secteur d'aménagement se substituant à ces dispositions.

Le périmètre d'attente (article L151-41 5° du Code de l'urbanisme) qui couvrait ce site est également supprimé.



Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature
AVANT modification



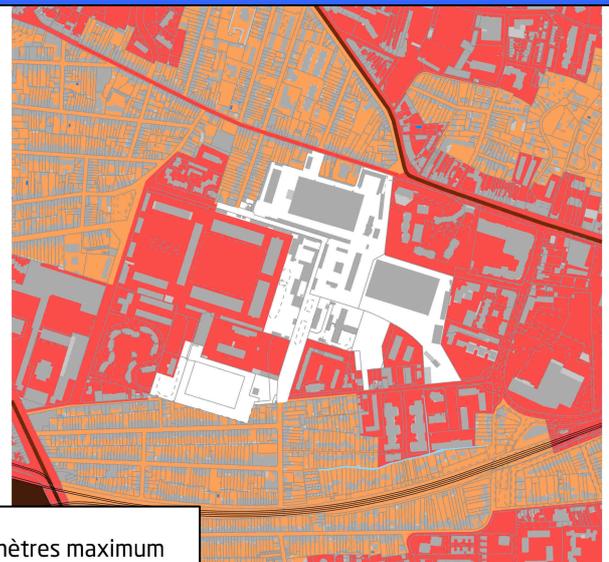
Pièce n°14.10 - Le Mans - Plan du coefficient nature
APRES modification



Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT
modification



Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES
modification



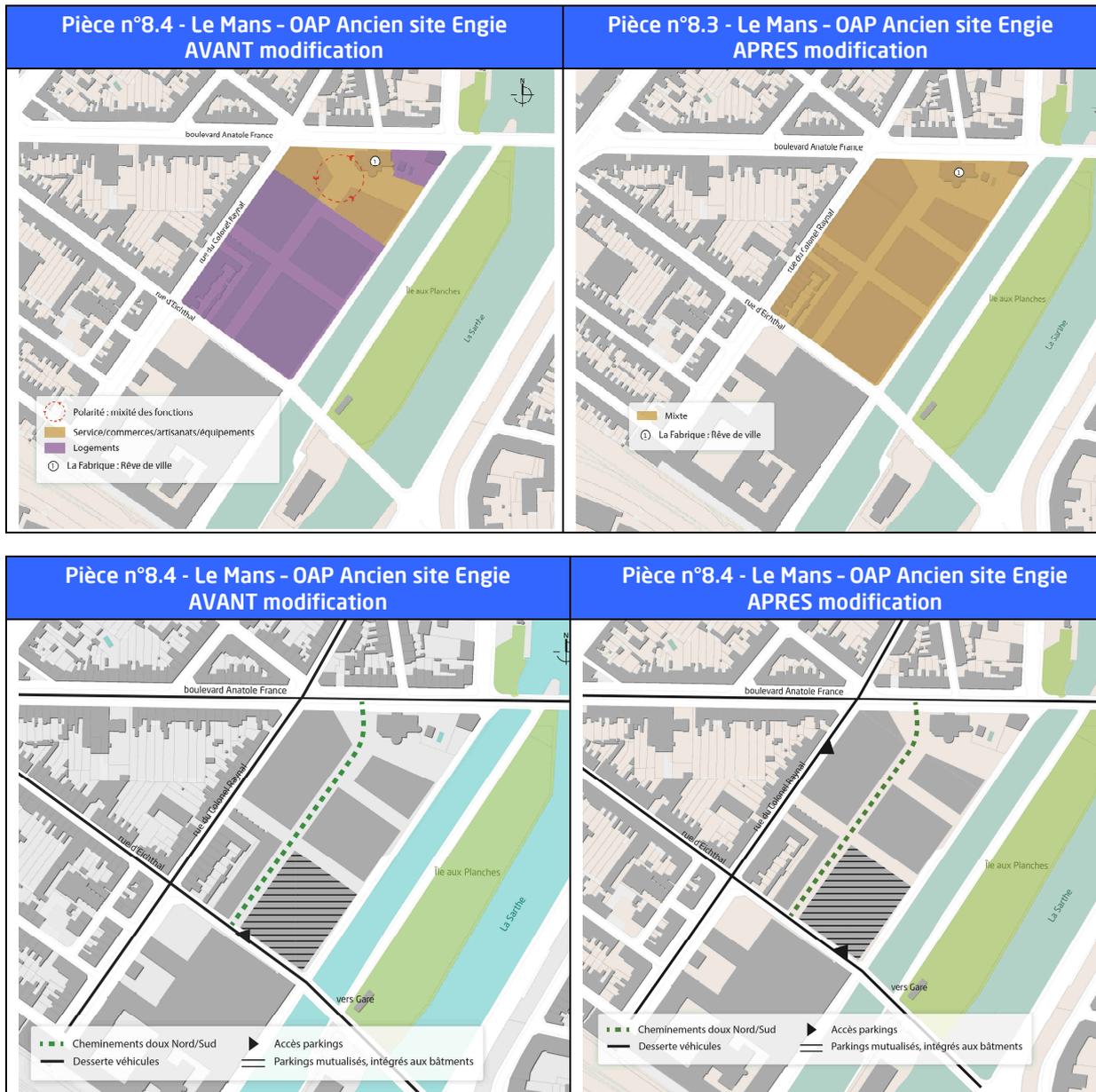
Ancien Site ENGIE - Modification de l'OAP de secteur d'aménagement

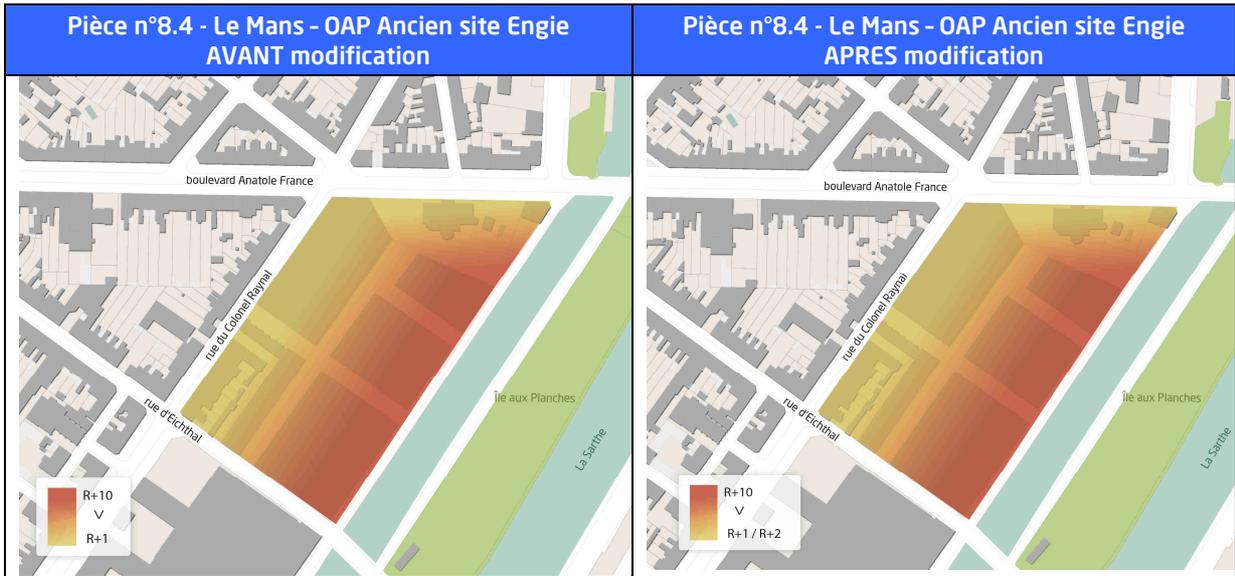
Le projet d'aménagement du nouveau quartier sur le site ENGIE se précise.

Des ajustements sont apportés à l'OAP de secteur d'aménagement.

Ils portent sur :

- la programmation : favoriser la mixité de fonction et permettre en particulier la réalisation d'équipements, commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation,
- la localisation des entrées des parkings situés en périphérie du site,
- l'ajustement d'un plan d'illustration des hauteurs.



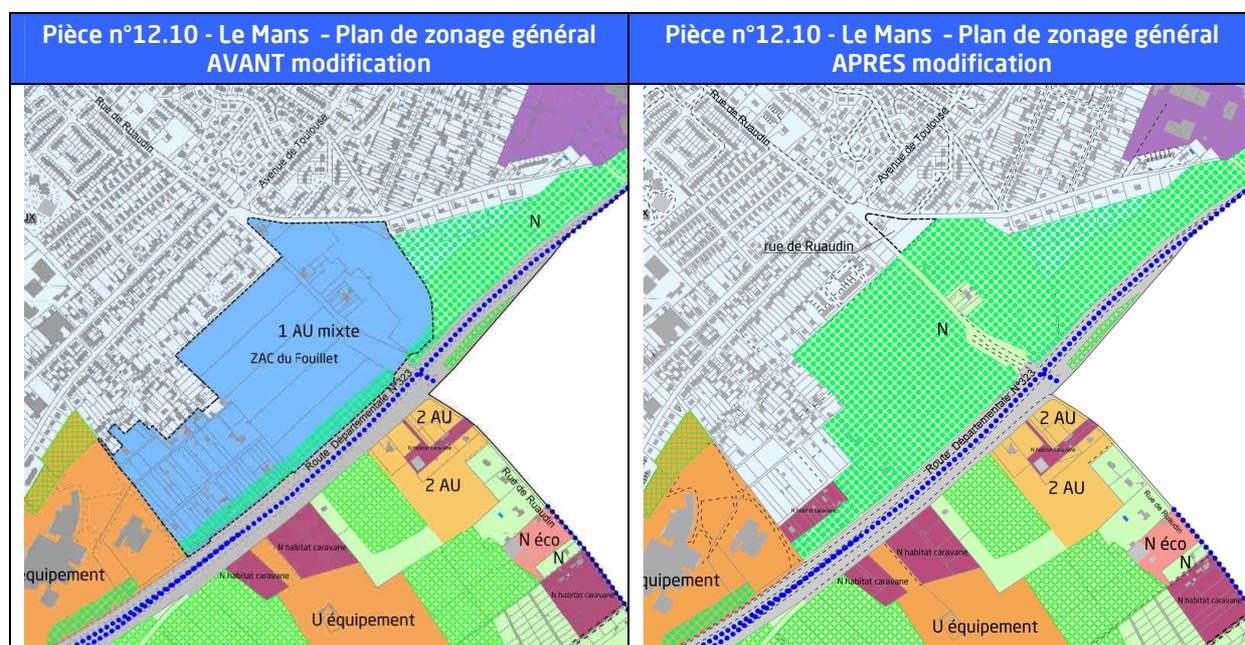


Le Fouillet - Suppression de l'OAP sectorielle et modification du zonage

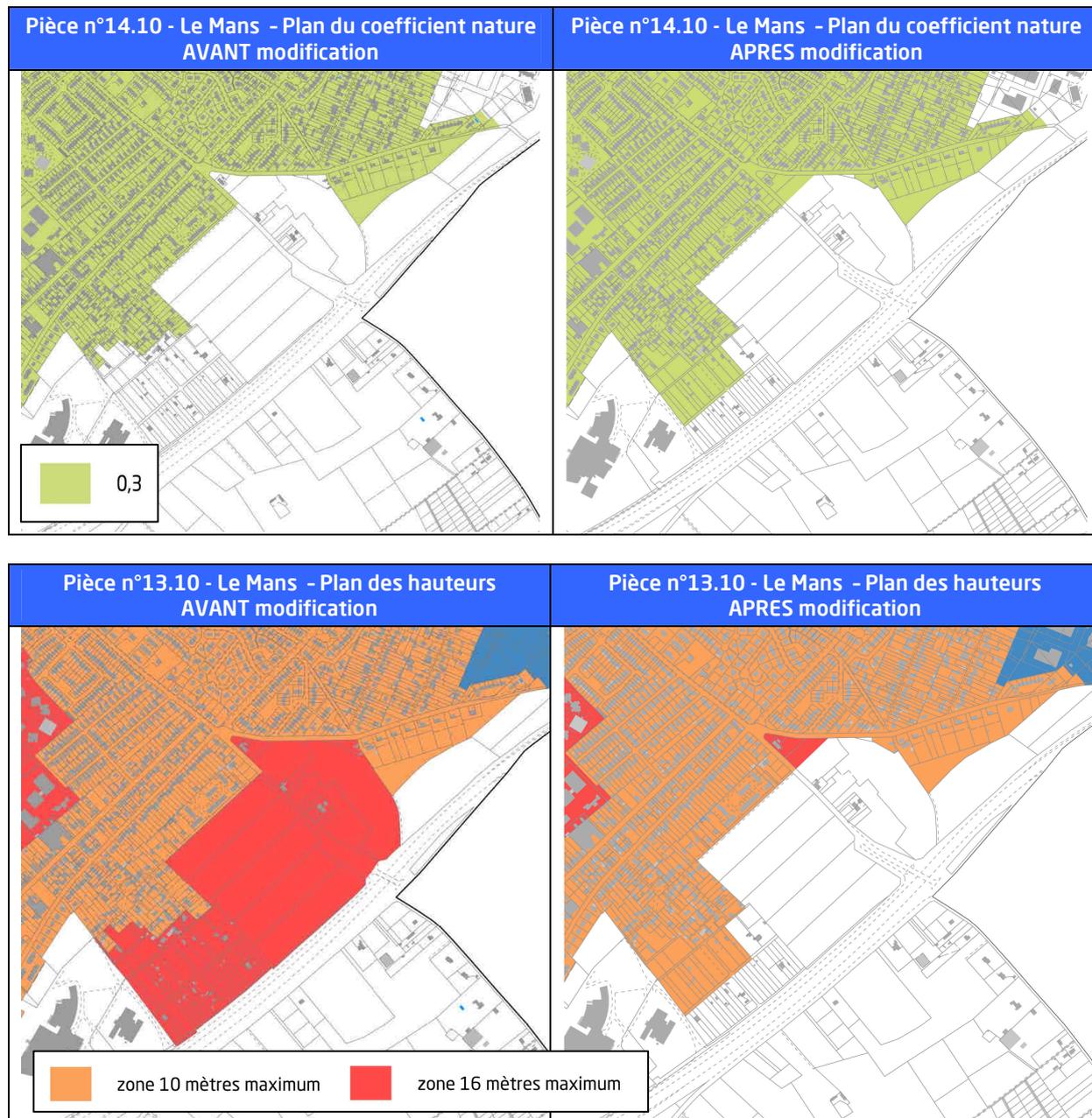
Le souhait de s'inscrire dans une démarche plus vertueuse de développement de la ville sur elle-même, en limitant les extensions urbaines sur des espaces naturels, a conduit la Collectivité à renoncer à la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur du Fouillet.

En conséquence, il est nécessaire de modifier les plans de zonage pour :

- maintenir et préserver les espaces boisés avec un classement en zone Naturelle et l'inscription d'une protection des boisements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- permettre l'aménagement d'un petit programme sur la pointe Nord Est du site avec un classement en Umixte et la création d'une OAP sectorielle pour exprimer les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur,
- conserver sur la partie Ouest déjà partiellement urbanisée un secteur en U mixte 1 pour permettre notamment le développement d'une offre de logement,
- classer en zone N habitat caravane un secteur situé dans la continuité de la zone N déjà occupé par ce type d'habitat.



Les plans du coefficient nature et des hauteurs sont modifiés en conséquence, ceux-ci ne couvrant pas la zone Naturelle.



L'OAP sur le secteur du Fouillet est également supprimée.

Une nouvelle OAP « Rue de Ruaudin » est proposée. Elle couvrira uniquement le foncier situé en continuité du tissu urbain le long des rues de Ruaudin et de Guetteloup.

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération de logements qui pourra intégrer si besoin des commerces, services et/ou équipements en rez-de-chaussée pour répondre aux besoins du quartier et animer l'espace public qui sera réaménagé sur cette entrée de ville.

Pièce n°8.3 - OAP sectorielles - ajout d'une OAP Rue de Ruaudin

LE MANS - RUE DE RUAUDIN

Aménager l'entrée de ville

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation principale résidentielle
- ▶ Le site se localise entre les rues de Ruaudin, Guetteloup et Toulouse.
- ▶ Superficie : 5.000.m² environ
- ▶ Zonage : U mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 30 logements.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site

Occupation du sol et paysage	Terrains pour partie bâtis et artificialisés et pour partie naturel.
Topographie	Terrains relativement plat
Biodiversité	Secteur qui n'est pas dans un axe de Trame Verte et Bleue Urbaine
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles. Site exposé en grande partie au bruit des transports terrestres. Site en zone de risque termité
Raccordement aux réseaux	Site qui pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Ruaudin et rue de Guetteloup.
Servitudes	Alignement sur la rue de Ruaudin (EL7). Site compris dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue de Guetteloup.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 54.mm / 90 mn

Principes d'aménagement

- Le projet devra contribuer à réaménager l'entrée de ville et pourra notamment permettre le développement d'une centralité aux abords des rues de Ruaudin et Toulouse.
- L'accès pourra se faire depuis la rue de Guetteloup.
- Un traitement paysager de qualité sera défini pour traiter la limite avec les espaces naturels attenants dans la continuité des éléments paysagers déjà existants avec notamment la préservation deux chênes situés le long de la rue de Ruaudin.
- Le projet proposera principalement une offre de logement collectif avec potentiellement des rez-de-chaussée actifs.
- Afin d'atteindre l'objectif d'infiltration, le projet pourra mettre en œuvre des noues d'infiltration sur les espaces communs. Il pourra également prévoir des toitures végétalisées sur les bâtiments collectifs.

Programmation

Forme urbaine	Habitat collectif / intermédiaires
Statut d'occupation	Sans objet
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	100 %
Phasage prévisionnel	A partir de 2025

Equipements, commerces et services possibles notamment en rez-de-chaussée



Orthophoto 2016

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

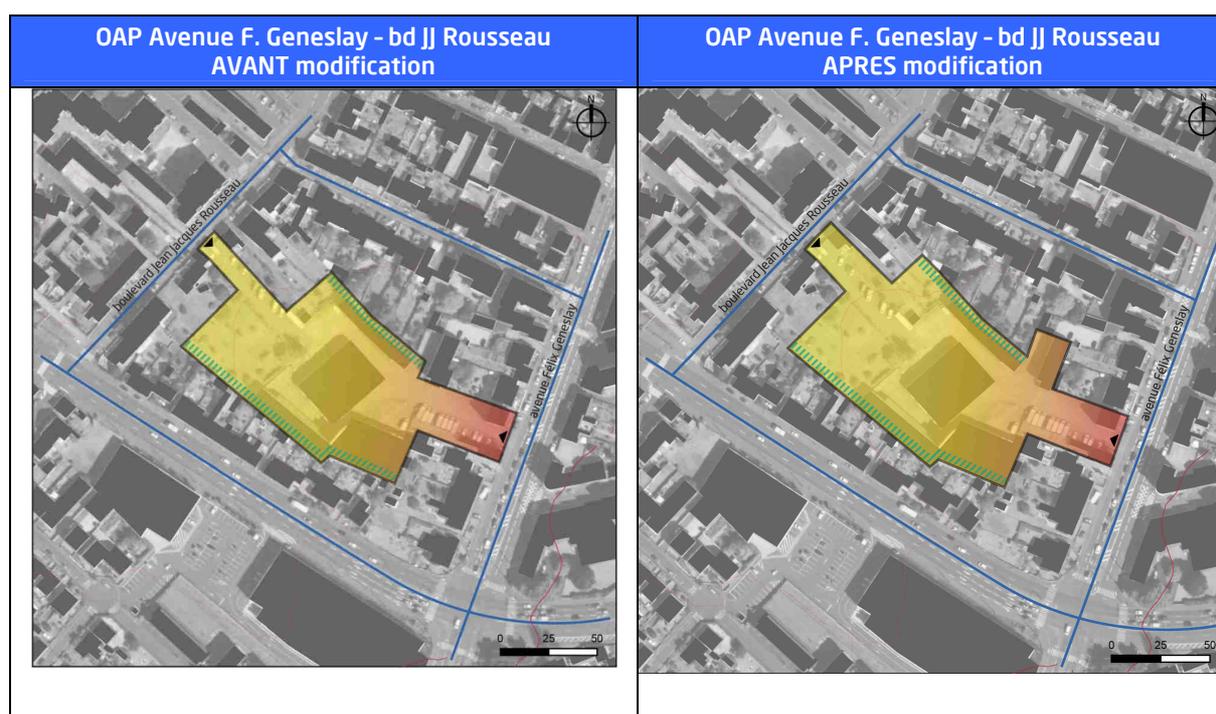
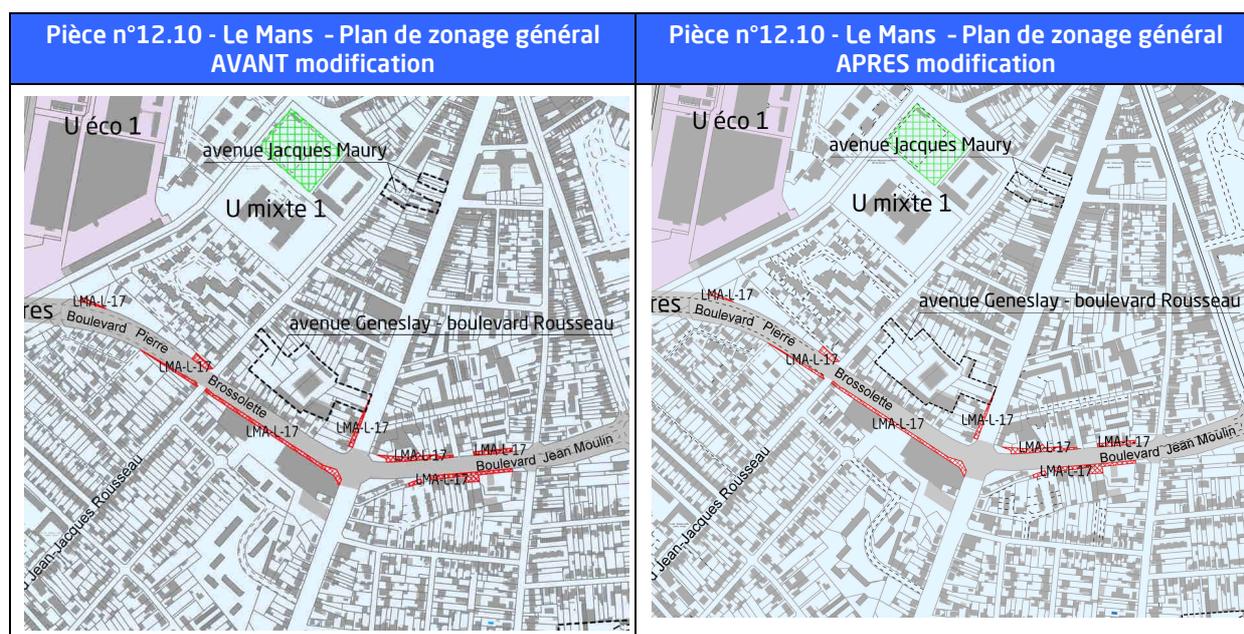
- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

OAP Avenue Félix Géneslay - Boulevard Jean-Jacques Rousseau - Modification d'OAP

Cette OAP s'étend principalement sur une vaste unité foncière aujourd'hui en friche, située de part et d'autre de l'avenue Félix Géneslay et du boulevard Jean-Jacques Rousseau. Elle définit des orientations d'aménagement pour encadrer la réalisation d'un projet à dominante de logements.

Les réflexions en cours sur ce secteur de renouvellement urbain conduisent à élargir la vocation du site à la réalisation d'équipements publics pour répondre aux besoins éventuels de la Collectivité et à redéfinir partiellement le périmètre de l'OAP afin d'offrir plus de souplesse à l'établissement d'un projet cohérent en y incluant :

- les fonds de jardin des parcelles situées du 111 au 113 avenue Jean-Jacques Rousseau,
- la parcelle IM467 propriété de Le Mans Métropole Habitat,
- la parcelle IM576 qui se situe dans l'unité foncière de la friche urbaine principale qui compose ce site de renouvellement urbain.



OAP Noxaxud - Modification de l'OAP

Le Mans Métropole a mené au cours de l'année 2022 / 2023 une étude de plan guide pour définir des orientations d'aménagement sur le secteur NOVAXUD.

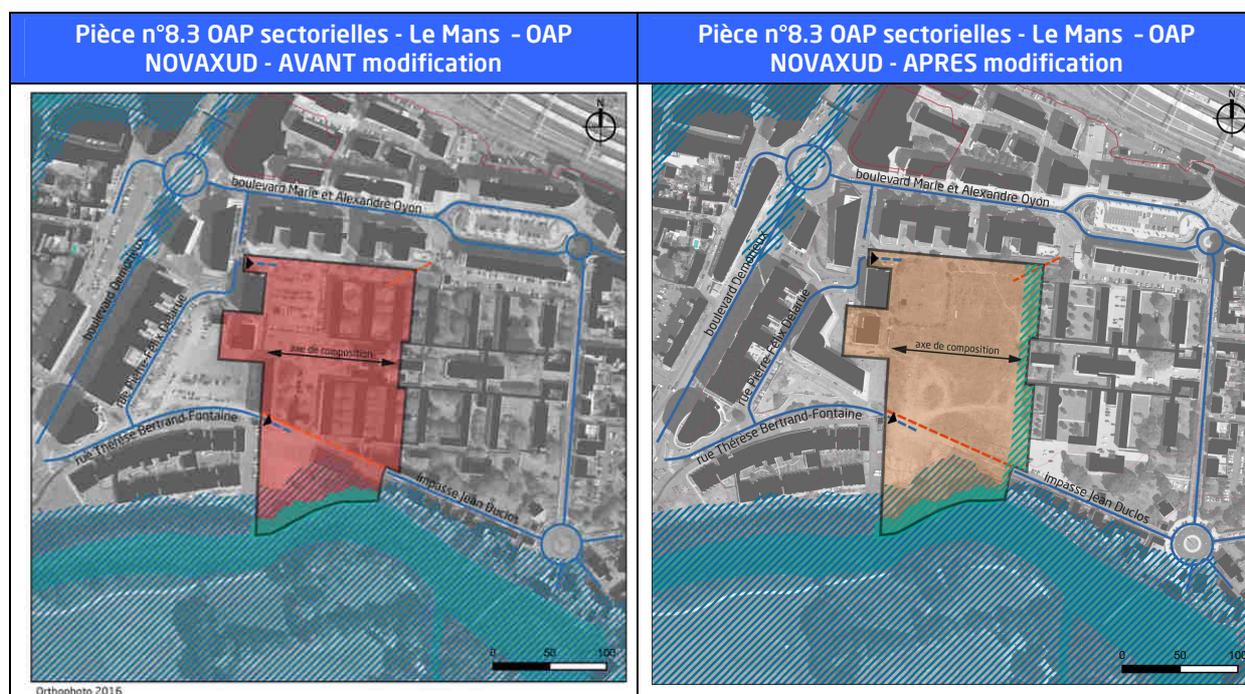
L'objectif est de créer sur ce site un nouveau campus qui profitera de la proximité du centre-ville et de la gare TGV ainsi que des bords de l'Huisne.

La programmation envisagée prévoit la réalisation de bâtiments d'enseignement, d'un pôle de diffusion scientifique et d'innovation, de services, commerces, équipements et de logements répondant aux besoins des étudiants, enseignants et chercheurs.

Dans un quartier majoritairement piéton, le plan d'aménagement tient compte de la composition historique de l'ancien hôpital psychiatrique avec un axe fédérateur est/ouest et une grande promenade plantée nord/sud qui relie la gare à la rivière.

Ce nouveau quartier sera également marqué par une identité architecturale forte avec une variation des hauteurs et une importante végétalisation du bâti et des cœurs d'îlots.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation NOVAXUD est donc adaptée pour tenir compte de ces nouvelles orientations.



LE MANS - NOVAXUD

Développer un nouveau campus

Poursuivre l'opération de renouvellement urbain sur l'ancien site du Centre Hospitalier Spécialisé

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte
- ▶ Le site se localise sur une partie de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé de la Sarthe entre le centre d'affaires Novaxud et L'Huisne.
- ▶ Superficie : 2,6 ha
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ ~~Nombre de logements minimum : 80~~

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains non bâtis en dehors de l'ancienne chaufferie.
Topographie	Terrains sans déclivité marquée
Biodiversité	Secteur qui se trouve à l'extrémité Sud en limite avec L'Huisne, réservoir vallée.
Risques et nuisances	Limite Sud du site soumise au risque d'inondation. Site exposé en limite Nord au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	Raccordement des eaux usées au réseau eaux unitaires. Aucun rejet des eaux pluviales au réseau eaux unitaires.
Servitudes	Secteur soumis à la servitude AC1 (Monuments Historiques). Site compris en grande partie dans un secteur soumis à une servitude aéronautique.
Accès	Site desservi par la rue Thérèse Bertrand-Fontaine.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min. Si impossibilité de réaliser cet objectif, infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min avec rejet en Huisne (création d'un exutoire en rivière nécessitant accord de la police de l'eau).

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi à partir de la rue Thérèse Bertrand-Fontaine au Sud. Un autre accès est envisageable depuis la rue Pierre-Félix Delarue au Nord.
- La composition du projet se fera à partir : d'un axe de symétrie Est / Ouest initié par les bâtiments conservés de l'ancien CHS ~~et d'une grande promenade Nord / Sud qui reliera la gare aux bords de l'Huisne.~~
- L'opération proposera une mixité fonctionnelle (~~bâtiments d'enseignement~~, habitat, bureaux, équipements / commerces / services), ~~dans la perspective de développement d'un nouveau quartier de formation supérieure.~~
Dans une démarche d'écogquartier, le projet s'attachera à mettre en œuvre :
 - une densité urbaine avec la construction d'immeubles de grande hauteur,
 - ~~une végétalisation des cœurs d'îlot et du bâti~~
 - une implantation du bâti favorable aux apports énergétiques directs du soleil,
 - l'utilisation de matériaux ~~biosourcés~~,
 - et l'usage d'énergies renouvelables et la mutualisation des performances énergétiques pour permettre par exemple la récupération de calories produites entre les différents bâtiments.
- Si le secteur soumis au risque inondation devait accueillir quelques constructions, celles-ci intégreront dès la phase de conception cette contrainte de manière à limiter le risque pour les futurs habitants ou usagers, dans le respect du PPRNI.
- La trame des cheminements doux sur le site devra créer des liaisons vers la gare, les bords de L'Huisne et l'arrêt « ~~Novaxud~~ » du BHNS situé boulevard ~~Demorieux~~. Une voie verte sera réalisée en vue d'assurer la continuité piétonne entre le quartier des Sables d'Or et le parc du Gué ~~Maulny~~.

Programmation

Forme urbaine	Habitat Collectif
Statut d'occupation	20% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025 A partir de 2024

Bâtiments d'enseignement / Bureaux / Services / Equipements / Commerces / Habitat

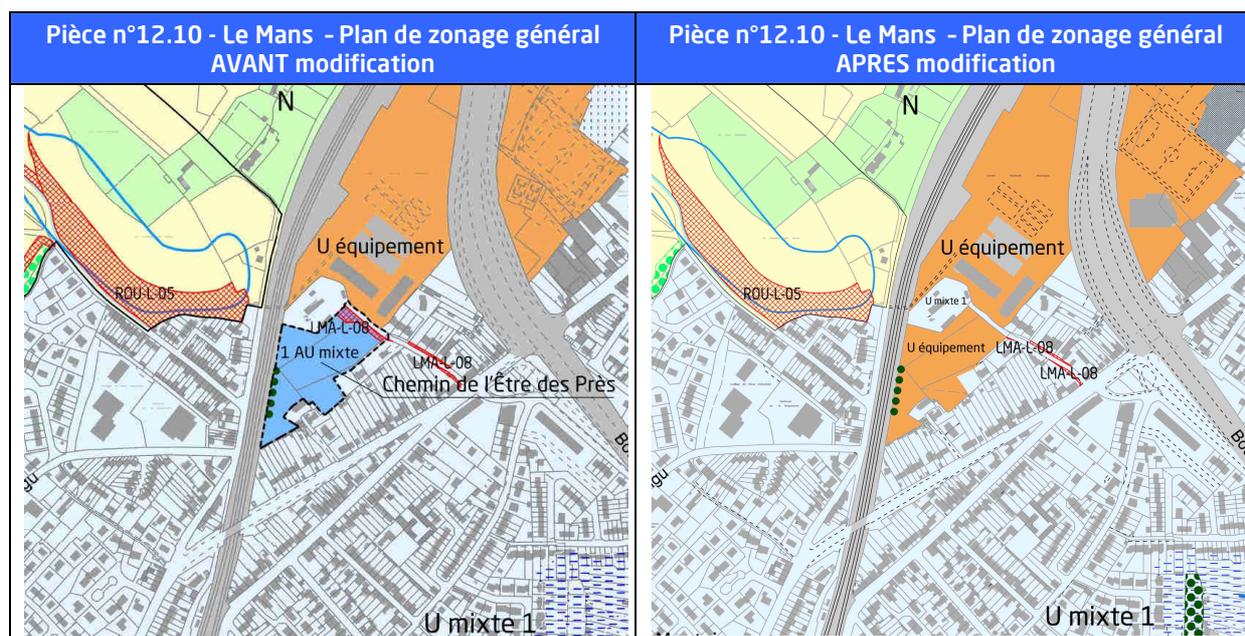
Chemin de l'Étre des Prés - Modification du zonage et suppression de l'OAP

Le secteur du Chemin de l'Étre des Prés est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

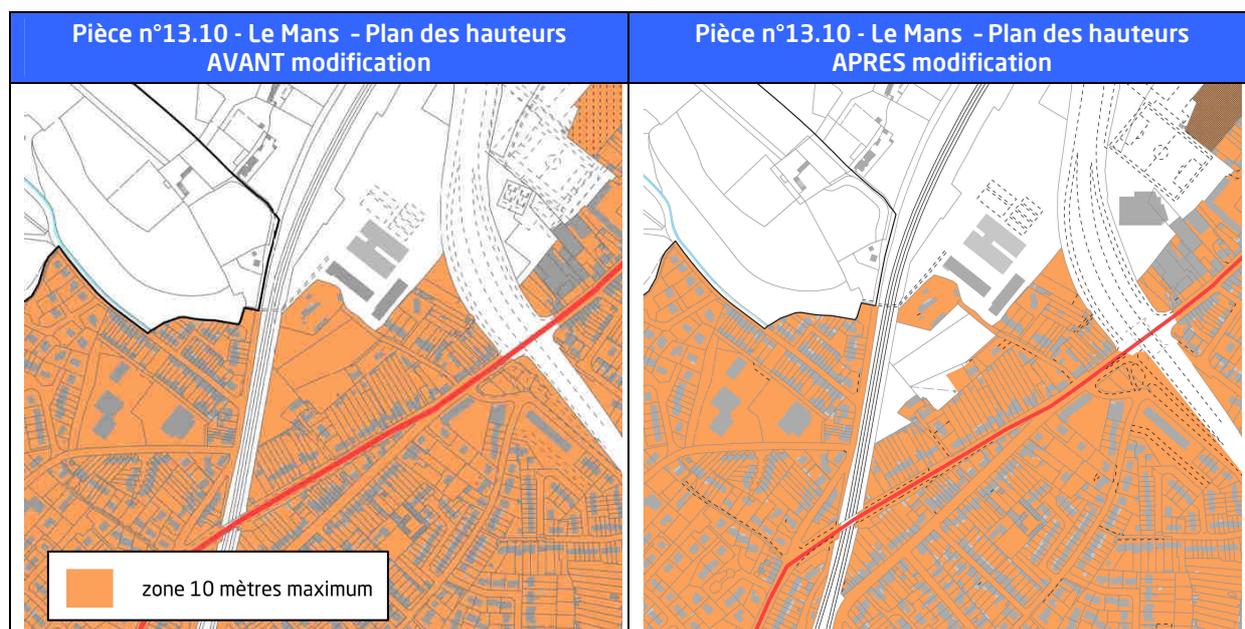
Il se situe à proximité immédiate du Centre Horticole Municipal (CHM) de la ville du Mans. Compte-tenu des besoins futurs de développement de cet équipement, la ville du Mans a acquis une grande partie des terrains situés dans ce périmètre.

La réalisation d'un projet de logement sur ce secteur n'étant donc plus adaptée, il est proposé de :

- supprimer cette OAP,
- reclasser le foncier situé en zone 1AU mixte en zone U équipement,
- supprimer une partie de l'emplacement réservé LMA-L-08 nécessaire à l'élargissement du chemin de l'Étre des Prés, situé sur les parcelles LM282 et LM5 maîtrisées par la collectivité.



Le plan des hauteurs est modifié en conséquence, celui-ci ne couvrant pas la zone U équipement au sein de laquelle la hauteur des constructions n'est pas réglementée.



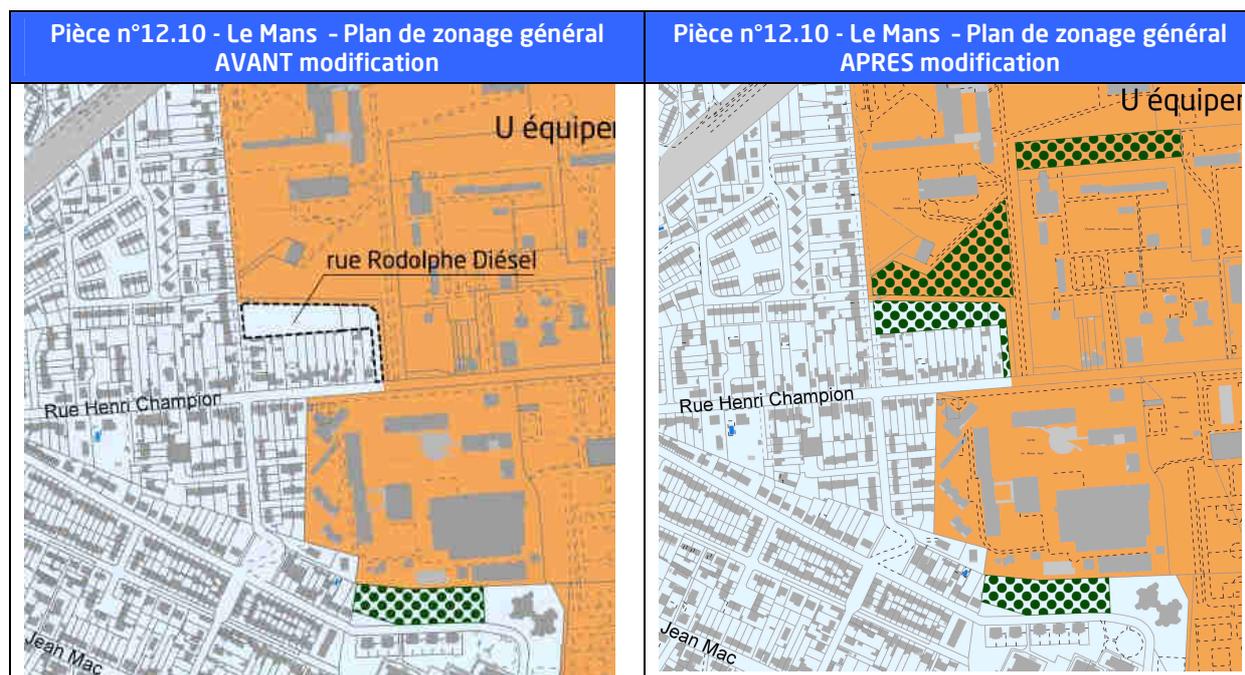
Rue Rodolphe Diesel - Suppression de l'OAP et protection du boisement

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « rue Rodolphe Diesel » se situe sur un espace boisé en continuité d'un boisement plus vaste appartenant à l'emprise du lycée Hélène Boucher.

Compte-tenu des orientations de la Loi Climat-Résilience d'août 2021 qui vise à limiter la consommation d'espaces naturels et l'artificialisation des sols ainsi que le souhait de la Collectivité de renforcer la présence du végétal dans la ville, il est proposé de renoncer au développement d'un projet de logement sur ce site et de protéger le boisement existant.

En conséquence, il est proposé de :

- supprimer cette OAP,
- protéger le boisement par la mise en place d'une trame « paysagère » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



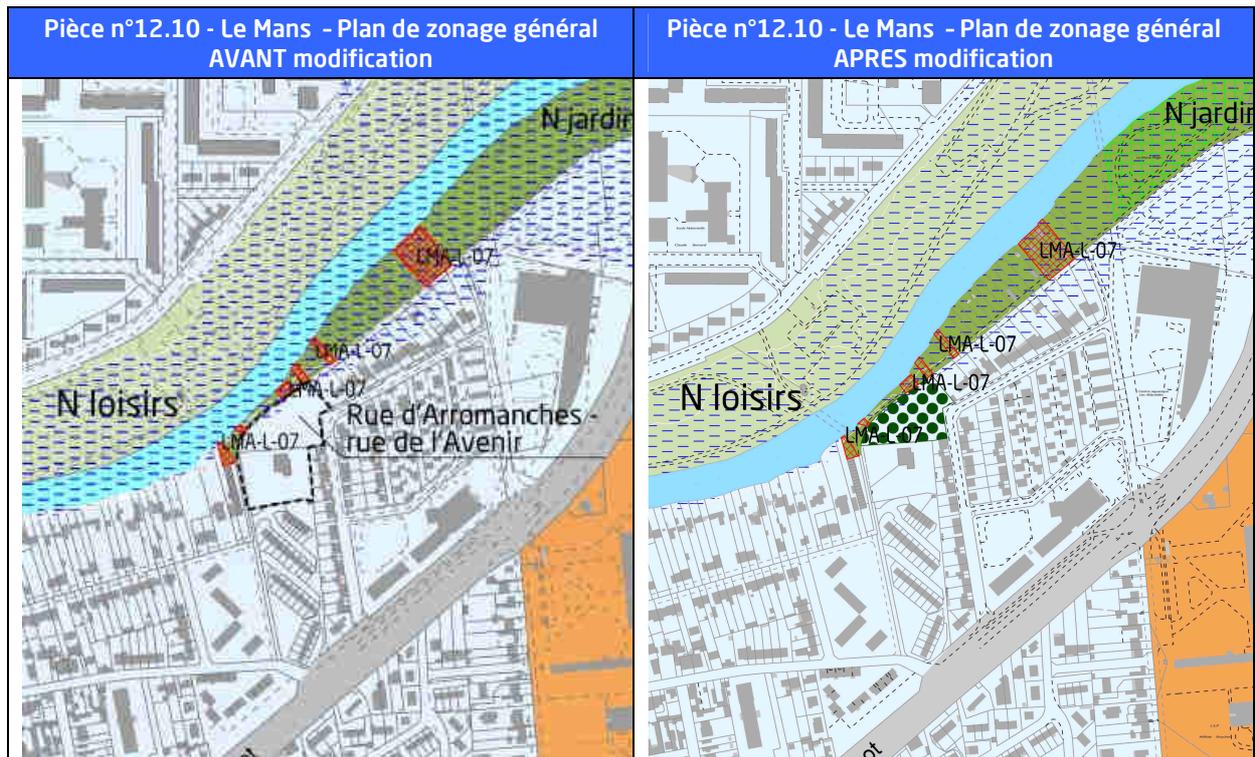
Rue d'Arromanches - Rue de l'Avenir - Suppression de l'OAP et protection de la trame paysagère

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « rue d'Arromanches - rue de l'Avenir » se situe dans le quartier de Funay.

Elle comprend une parcelle non urbanisée et en partie paysagée qu'il est proposé de maintenir en l'état.

En conséquence, il est envisagé de :

- supprimer cette OAP,
- protéger la parcelle paysagée par la mise en place d'une trame « paysagère » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

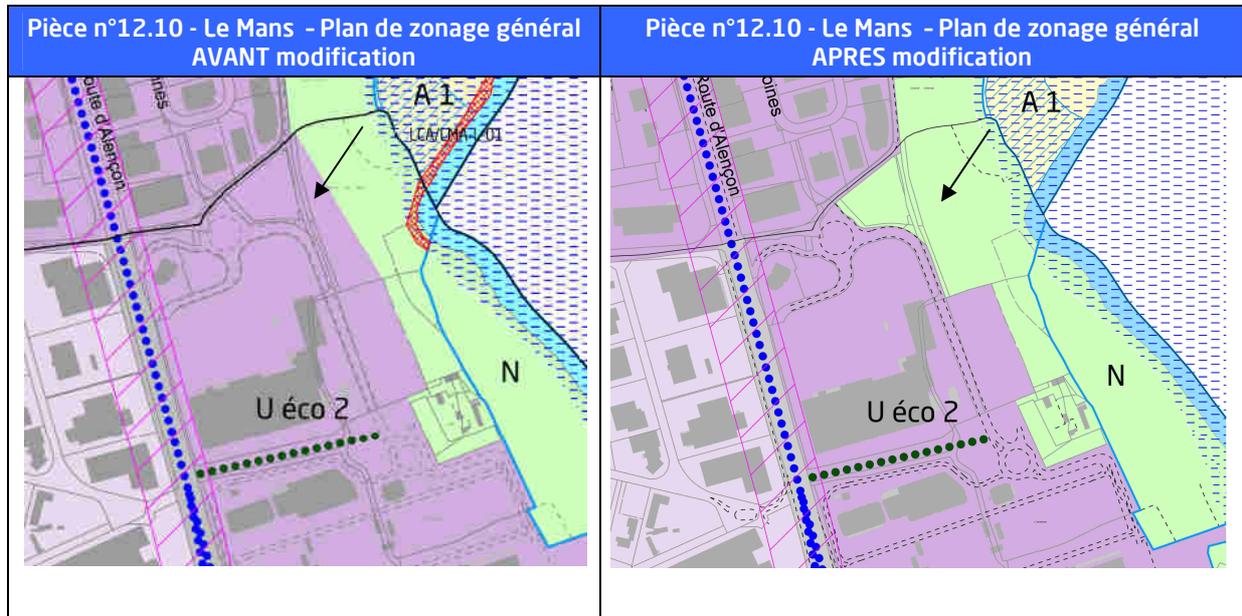


Zone Nord - Parc Manceau - Modification de zonage

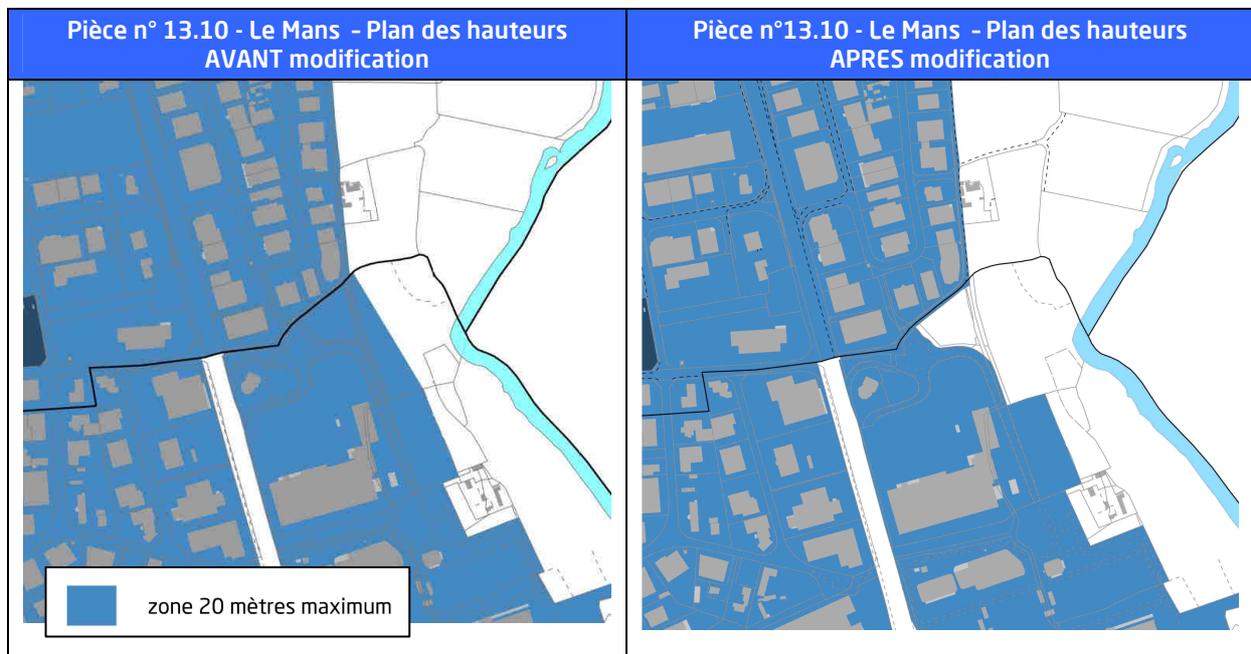
Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, il est proposé de revoir la limite de la zone U éco 2 et de classer en zone Naturelle 1,2 ha.

Cette proposition est justifiée par :

- la situation de ces terrains en continuité d'un espace naturel majeur : la vallée de la Sarthe,
- et le caractère naturel de ce foncier non urbanisé et notamment la présence de quelques arbres de hautes tiges.



Le plan des hauteurs est ajusté car il ne couvre pas la zone naturelle.



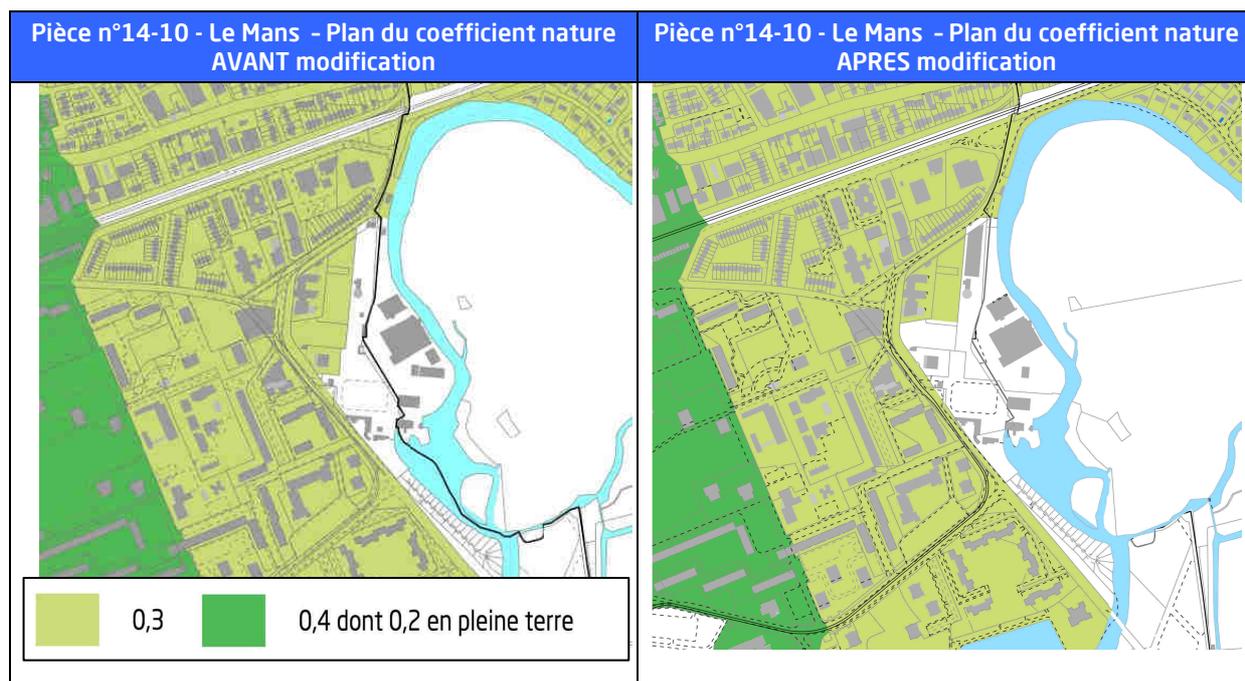
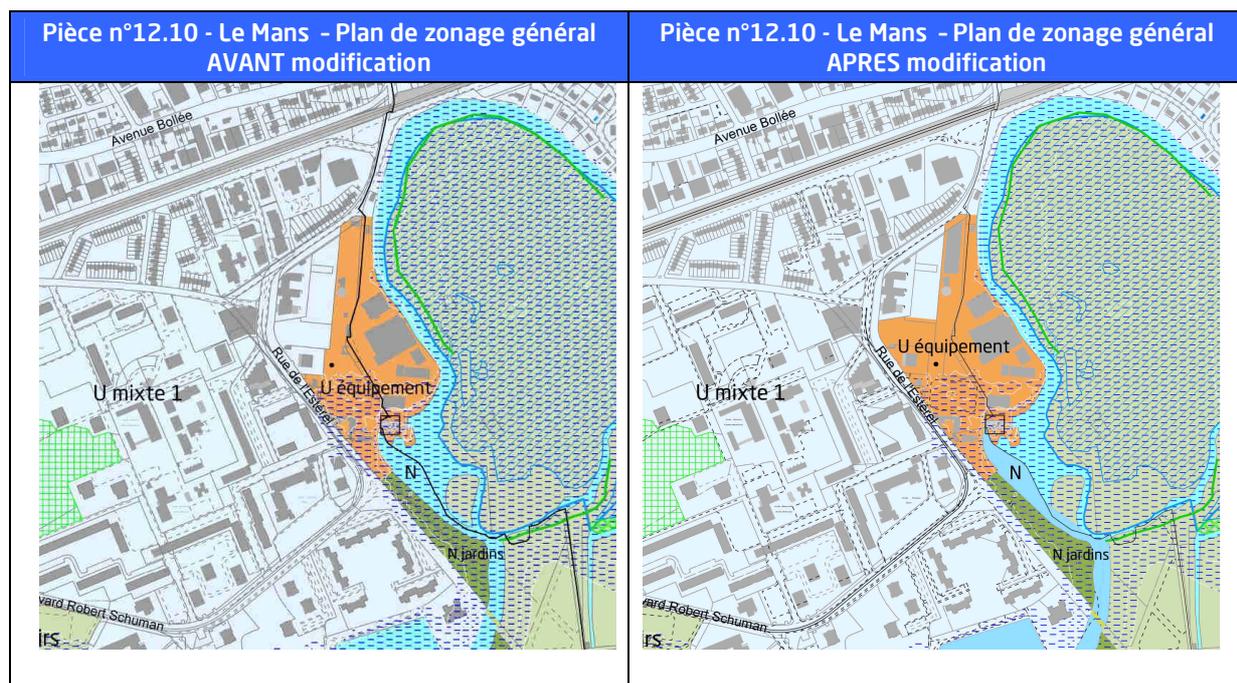
Secteur de l'Espal - Modification de zonage

Le Mans Métropole est propriétaire d'un foncier (parcelle EH 340) aujourd'hui désaffecté, situé en limite avec :

- l'usine de l'Eau qui a récemment fait l'objet d'un grand projet de rénovation,
- la maison de quartier Edith Piaf.

Les besoins éventuels d'extension de ces établissements ou l'implantation d'autres équipements nécessaires au quartier conduisent à modifier le classement de ce terrain afin de mettre un règlement plus adapté à ces types de constructions.

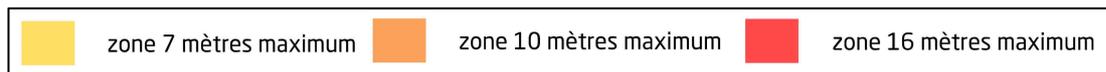
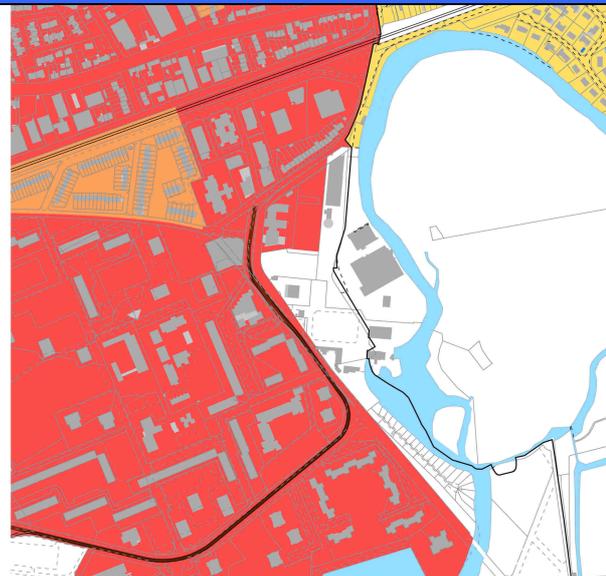
Il est donc proposé d'étendre la zone U équipement sur ce foncier ainsi que sur celui de la maison de quartier Edith Piaf (parcelle EH 341). Cela conduit à modifier le plan de zonage, le plan du coefficient nature et le plan des hauteurs.



Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs AVANT modification



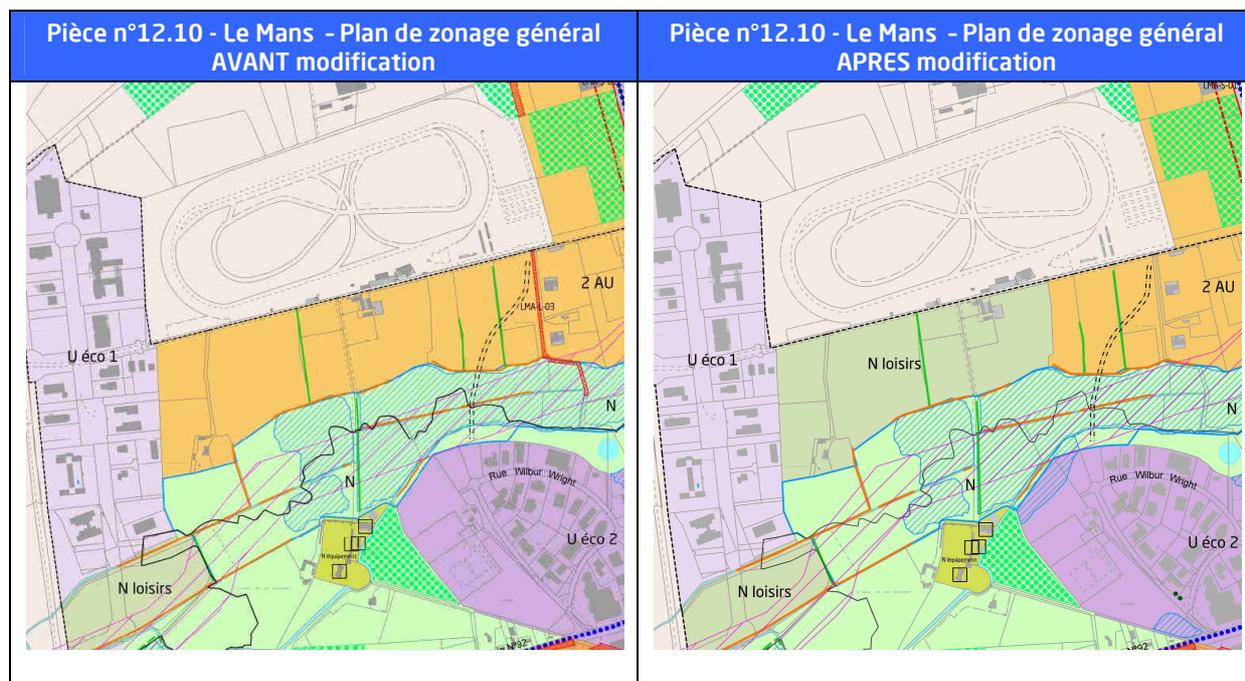
Pièce n°13.10 - Le Mans - Plan des hauteurs APRES modification



Secteur 24 Heures - Modification de zonage

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de limitation de l'urbanisation sur des espaces naturels, il est proposé de réduire la zone 2AU située au Sud de l'hippodrome sur environ 14,5 ha.

Les besoins d'accueil dans le cadre des manifestations liées aux 24 Heures sont en croissance. Aussi afin de répondre à ce besoin, il est proposé de classer ce foncier en zone naturelle N loisirs qui permet la réalisation de ce type d'équipement (aires de camping provisoire). Ces équipements légers et destinés à une occupation quelques jours par an, sont compatibles avec le caractère naturel du site.



Centre-ville - Protection commerciale

Afin de soutenir le commerce de centre-ville, un périmètre de centralité a été défini dans le PLUCom avec la création d'une zone U mixte 2a (cœur marchand) dans lequel sont notamment interdits les changements de destination des rez-de-chaussée de commerces ou de restaurant vers une destination habitat. Pour s'assurer du bon effet de cette mesure et limiter les « effets de bord » un second périmètre a été défini (zone U mixte 2b) dans lequel l'implantation de nouveaux commerces est interdite.

Après près de 3 ans d'application, il est proposé de revoir ces dispositions pour mieux répondre à l'objectif de redynamisation.

L'ensemble des rues présentes dans la zone U mixte 2a n'étant pas (ou plus) commerçante, il est parfois préjudiciable de ne pas autoriser le changement de destination d'un commerce (vacant) en logement. Il est donc envisagé dans le cadre de la modification de supprimer ce sous-zonage et de définir de manière plus précise des orientations en fonction des linéaires commerciaux.

Ainsi sur les principales rues commerçantes du centre-ville, 3 niveaux de restrictions sont proposés :

- sur les rues commerçantes de niveau 1 (linéaire de protection jaune - intensité commerciale importante) les changements de destination des commerces vers les logements ou vers des bureaux seraient interdits,
- sur la Place de la République, la rue de la Perle et la place de la Sirène qui sont les rues commerçantes de niveau 2 (linéaire de protection orange - intensité commerciale très importante) l'implantation de nouveaux services (professions libérales, agences immobilières, assurances, banques, téléphonie mobile, salles de sport, instituts beauté et coiffeurs) est interdite et les changements de destination des commerces vers les logements, vers des bureaux ou vers les services sont interdits,
- sur la rue des Minimes, la rue Bolton et la rue Marchande qui sont les rues commerçantes de niveau 3 (linéaire de protection rouge - intensité commerciale forte notamment pour les commerces équipements de la personne), l'implantation de nouveaux services et de nouveaux restaurants est interdite et les changements de destination des commerces vers du logement, des bureaux, des services ou restaurants sont interdits.

Ces linéaires ne concernent que les rez-de-chaussée.

La zone U mixte 2b est également supprimée par soucis de simplification, les effets mesurés après 3 ans d'application du PLUCom n'étant pas démontrés.

Ces modifications ont des répercussions sur le plan de zonage et le règlement littéral, comme illustrés ci-contre :

- sur le plan de zonage : suppression de la zone U mixte 2 a et b et introduction des linéaires de protection des commerces ;
- sur le règlement : introduction des linéaires commerciaux en zone U mixte 1, suppression de la zone U mixte 2, et report de deux règles spécifiques aux commerces déjà existante en zone U mixte 2 sur la zone U mixte 1.

Projet de modification du règlement

**Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 1- La zone urbaine mixte générale - U mixte 1 »,
est modifié.**

Le paragraphe suivant est ajouté

« ► Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cas de l'installation d'un nouveau commerce en rez-de-chaussée, celui-ci doit maintenir un accès indépendant aux étages de logements. »

**Le titre « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS »
chapitre « 1- La zone urbaine mixte générale - U mixte 1»,
est modifié.**

Le paragraphe suivant est ajouté

« ► *Linéaires de protection commerciale*

Le règlement graphique fait figurer 3 niveaux de linéaires de protection commerciale qui s'appliquent aux rez-de-chaussée des rues commerçantes.

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 1 (intensité commerciale importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation ou de bureaux sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 2 (intensité commerciale très importante) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation, de bureaux, ou d'activités de services sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.
- les nouvelles activités de services sont interdites. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.

Sur le linéaire de protection commerciale de niveau 3 (intensité commerciale forte) :

- les changements de destination de commerces et restaurants vers une destination d'habitation, de bureaux, d'activités de services ou de restaurants sont interdits,
- les nouveaux bureaux sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.
- les nouvelles activités de services sont interdites. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.
- les nouveaux restaurants sont interdits. La rénovation* et l'extension* des activités existantes est autorisée.»

Le titre « COEFFICIENT NATURE »

**Paragraphe ► *Dispositions particulières*
est modifié.**

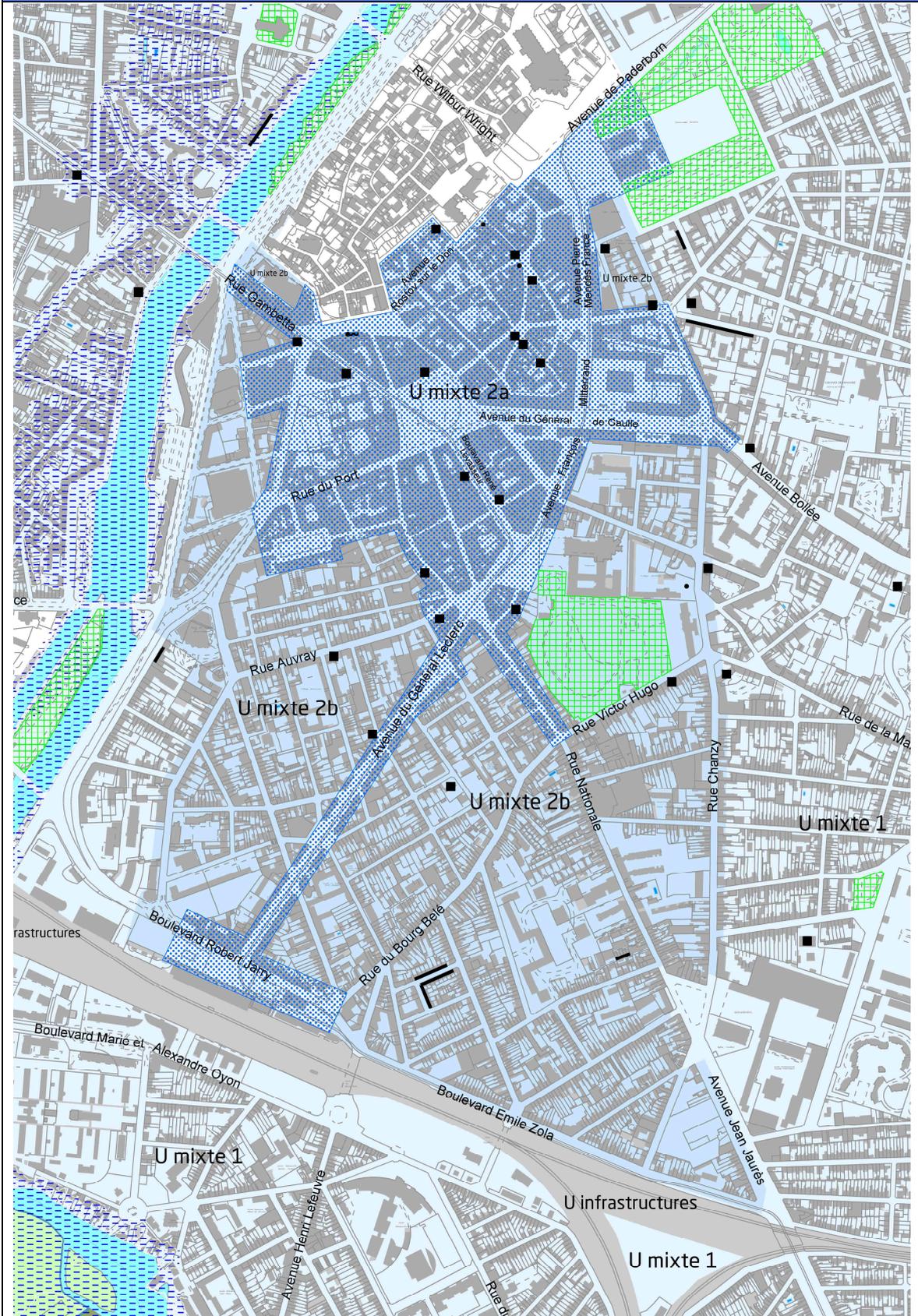
Règle actuelle

« - Sur les secteurs en zone U mixte 2a, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé pour faciliter l'extension de commerces et activités de services. »

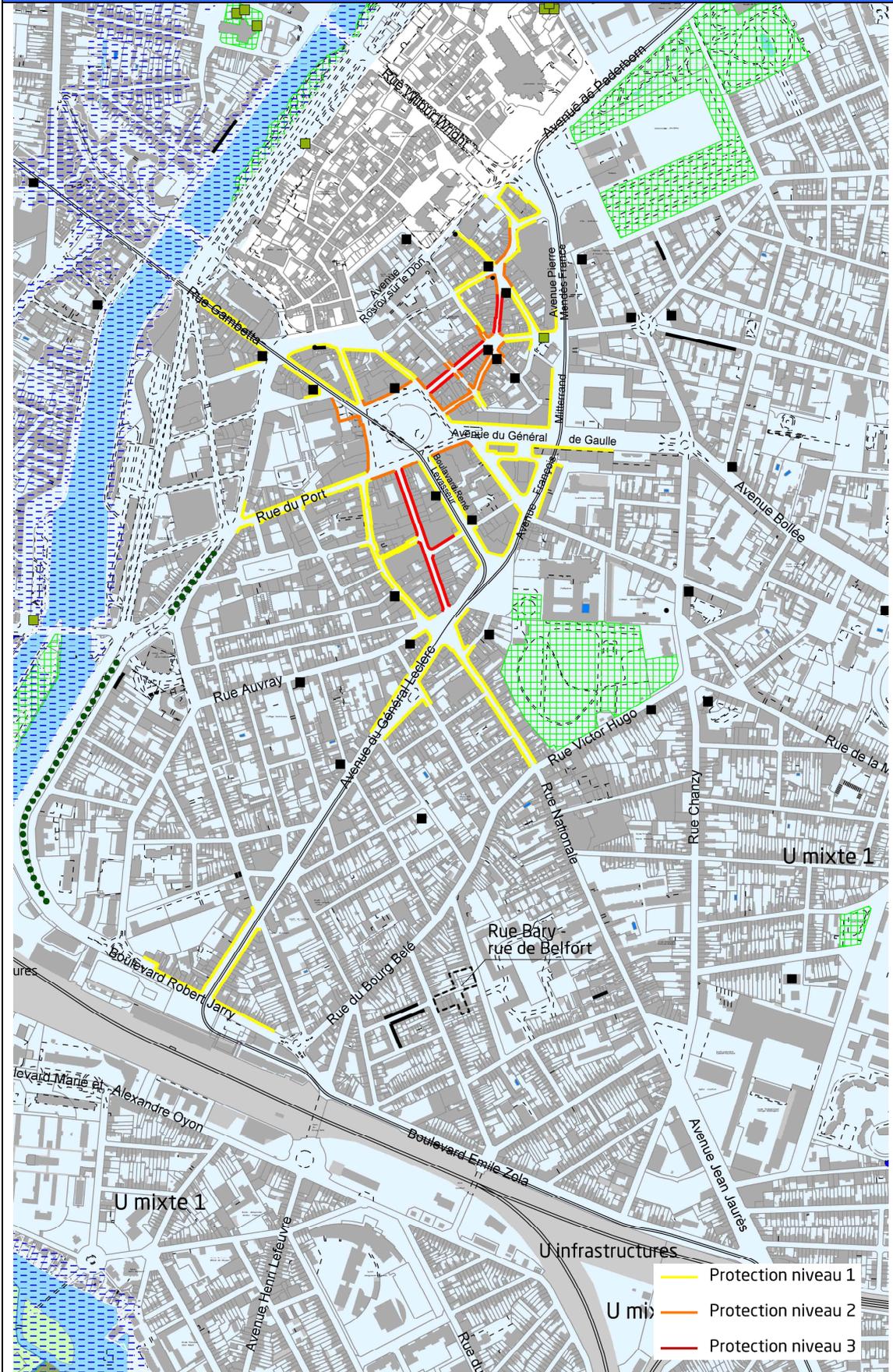
Projet de règle modifiée

« - *Sur les secteurs concernés par des linéaires de protection des commerces*, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé pour faciliter l'extension de commerces et activités de services. »

Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général AVANT modification



Pièce n°12.10 - Le Mans - Plan de zonage général APRES modification

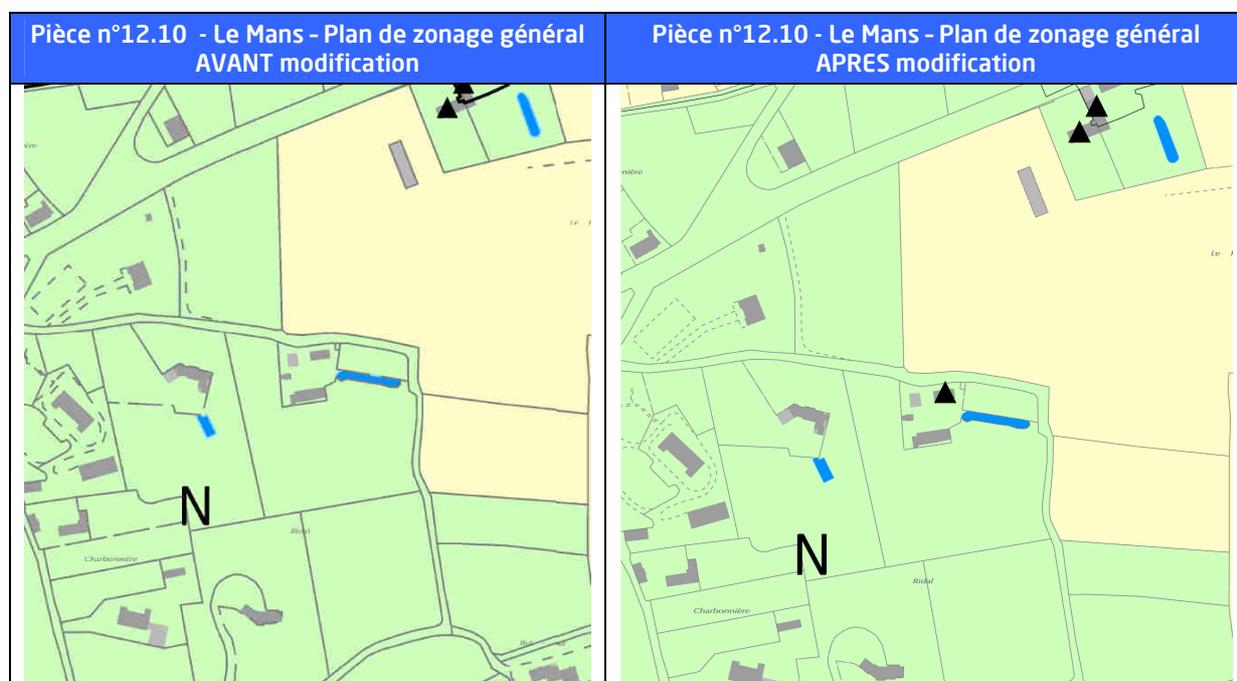


Chemin de la Fontaine Picot - Parcelle OP137 - Ajout d'un changement de destination

Le propriétaire de la parcelle OP137, au lieu-dit Chemin de la Fontaine Picot, a fait connaître son souhait de réhabiliter un bâtiment rural en vue d'une vente pour créer une résidence principale.

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant, il est proposé d'identifier ce bâtiment classé en zone naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme.

En effet, le lieu-dit de la Fontaine Picot est visible au travers du cadastre de 1812. L'édifice conservé, orienté traditionnellement Nord/Sud, présente une structure mixte. En effet, les parties les plus anciennes, qui correspondent vraisemblablement à l'emprise en plan de 1812, sont en maçonnerie de moellons enduites au mortier de chaux. Certaines parties supérieures et les encadrements de baies sont en brique, ce qui témoigne d'un remaniement, avec emploi d'un matériau préfabriqué en vogue à l'époque. La couverture est en tuiles plates artisanales. Le gabarit des baies (ex : arc en plein cintre) et le souci de symétrie visible en façade principale sont très représentatifs d'une inspiration "néoclassique", qui se reprend au XIXe siècle, y compris au travers de l'architecture rurale, via les fermes-modèles notamment.



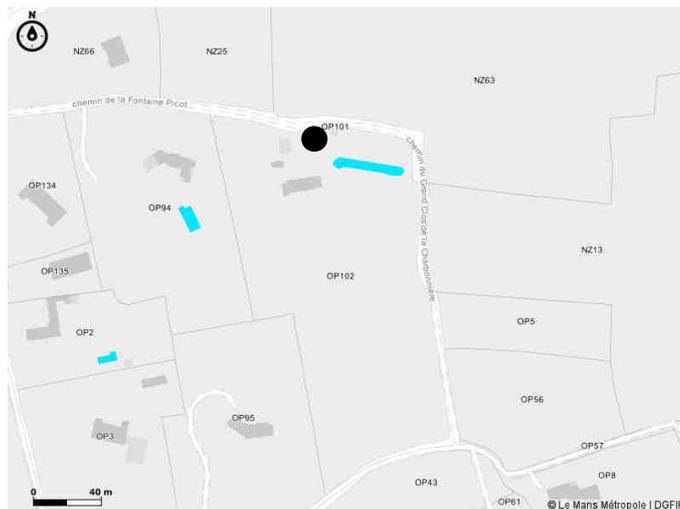
LE MANS

Lieu-dit : Chemin de la Fontaine Picot

Référence cadastrale :

OP 137

Localisation



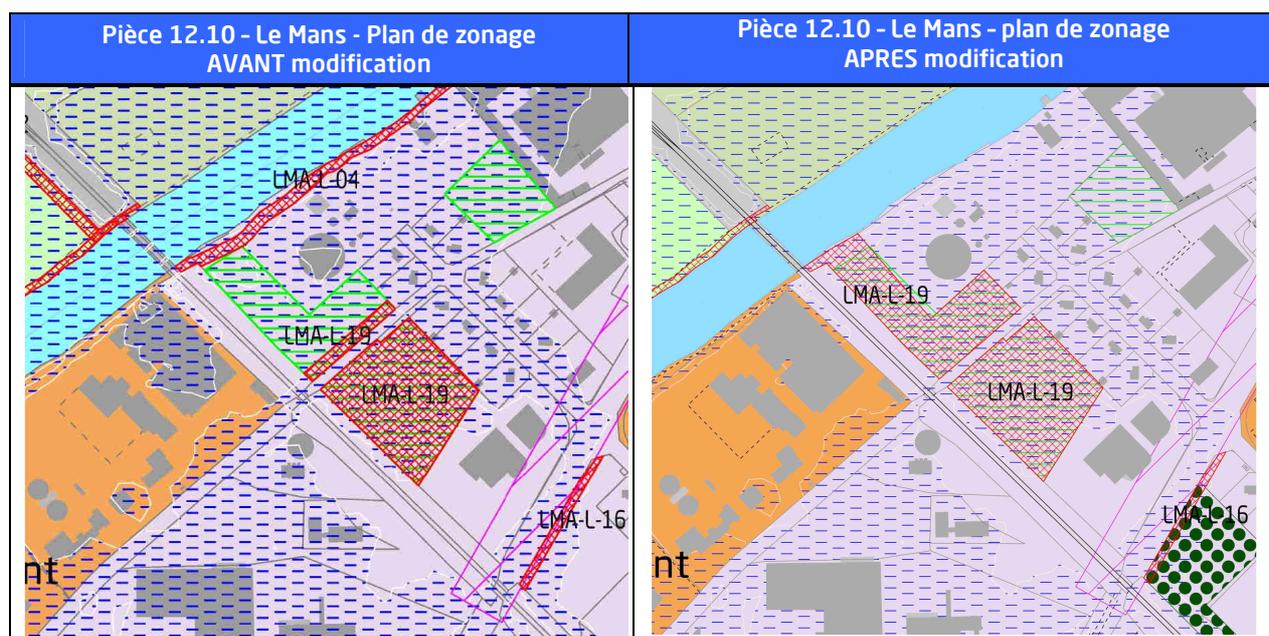
Emplacement réservé LMA-L-19 / Rue de l'Angevinière - Modification

L'emplacement réservé LMA-L-19 a été inscrit pour la réalisation d'un bassin d'orage rue de l'Angevinière.

Afin de répondre aux exigences réglementaires, les besoins de foncier pour la réalisation de cet équipement sont plus importants que prévu.

Il est donc proposé d'agrandir le périmètre de l'emplacement réservé sur la totalité de la parcelle KW89. Il est également prévu d'ajuster l'objet de l'emplacement réservé pour d'une part la réalisation d'un bassin d'orage et d'autre part le renforcement du traitement de la station d'épuration de la Chauvinière - rue de l'Angevinière

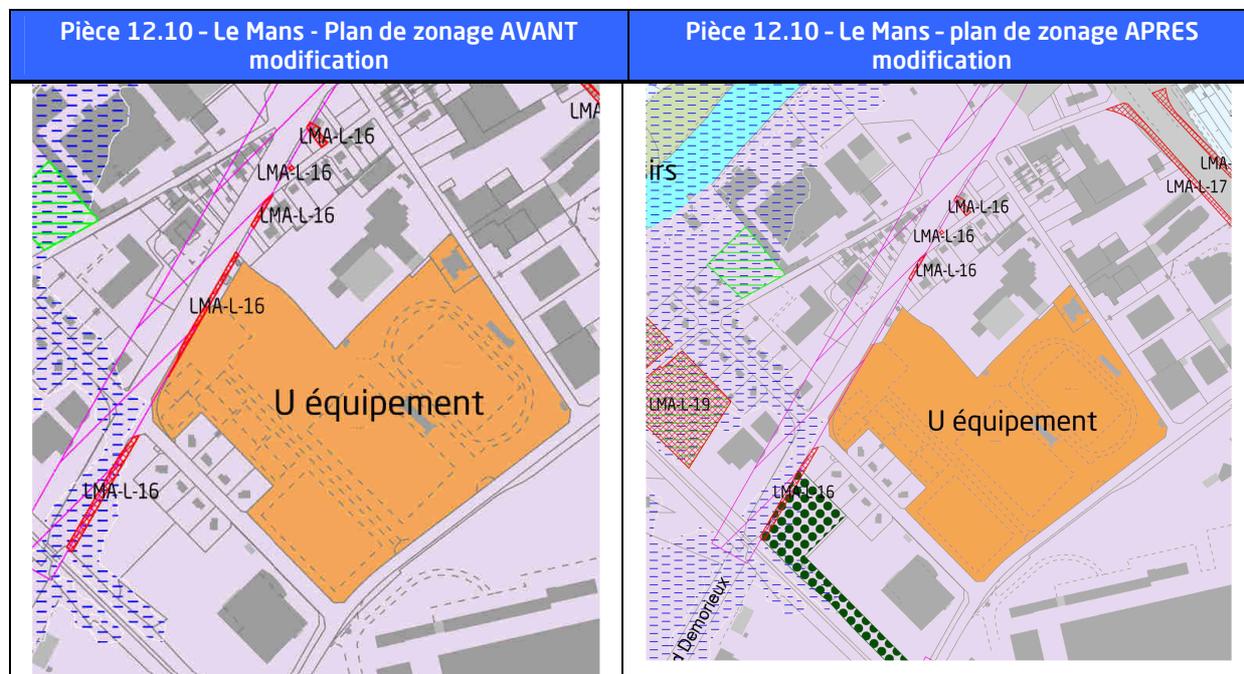
L'emplacement réservé passe de 10 769 m² à 17 811 m².



Emplacement réservé LMA-L-16 / Boulevard Demorieux - Suppression partielle

L'emplacement réservé LMA-L-16 a été inscrit pour l'aménagement des boulevards Demorieux et Lefauchaux. L'ensemble des aménagements jouxtant les parcelles KV105 et KV14 ayant été réalisés par la Métropole, cette partie de l'emplacement réservé peut être supprimée.

L'emplacement réservé passe de 1 622 m² à 1182 m².



Autres ajustements concernant la commune du Mans

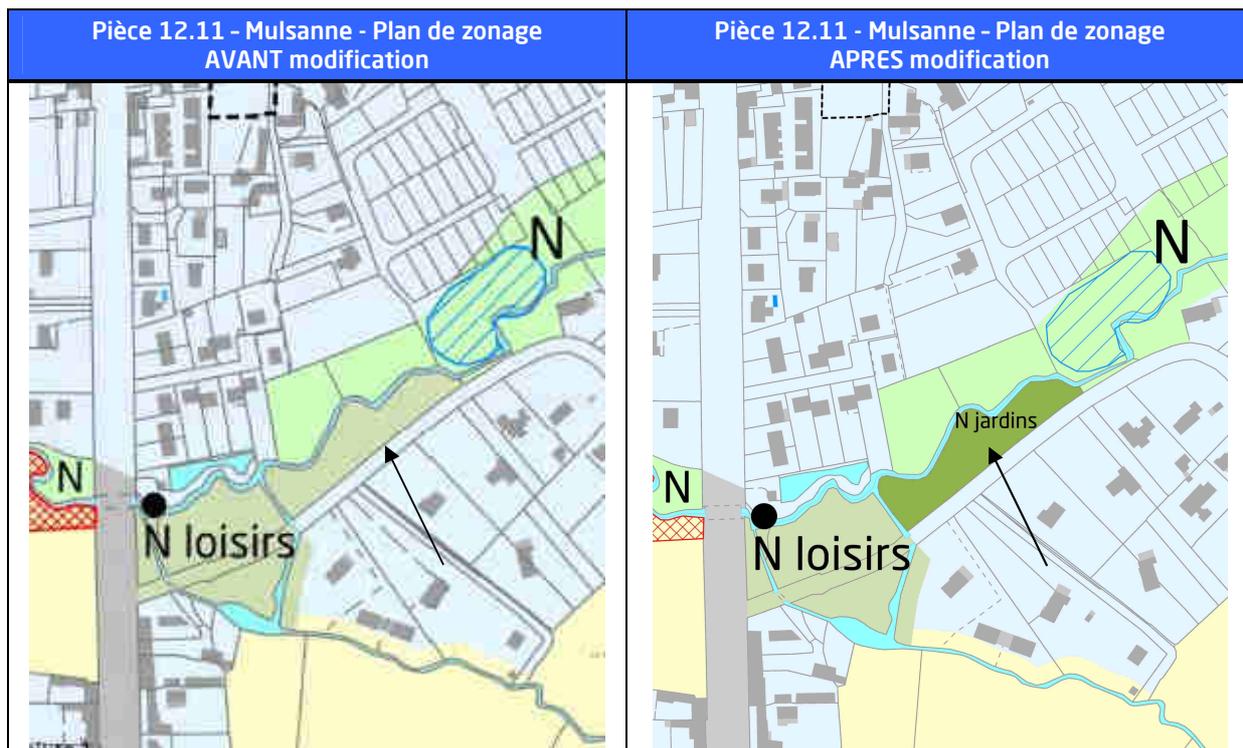
D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune du Mans. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés

Le Fromenteau / parcelle AL54 - Changement de zonage

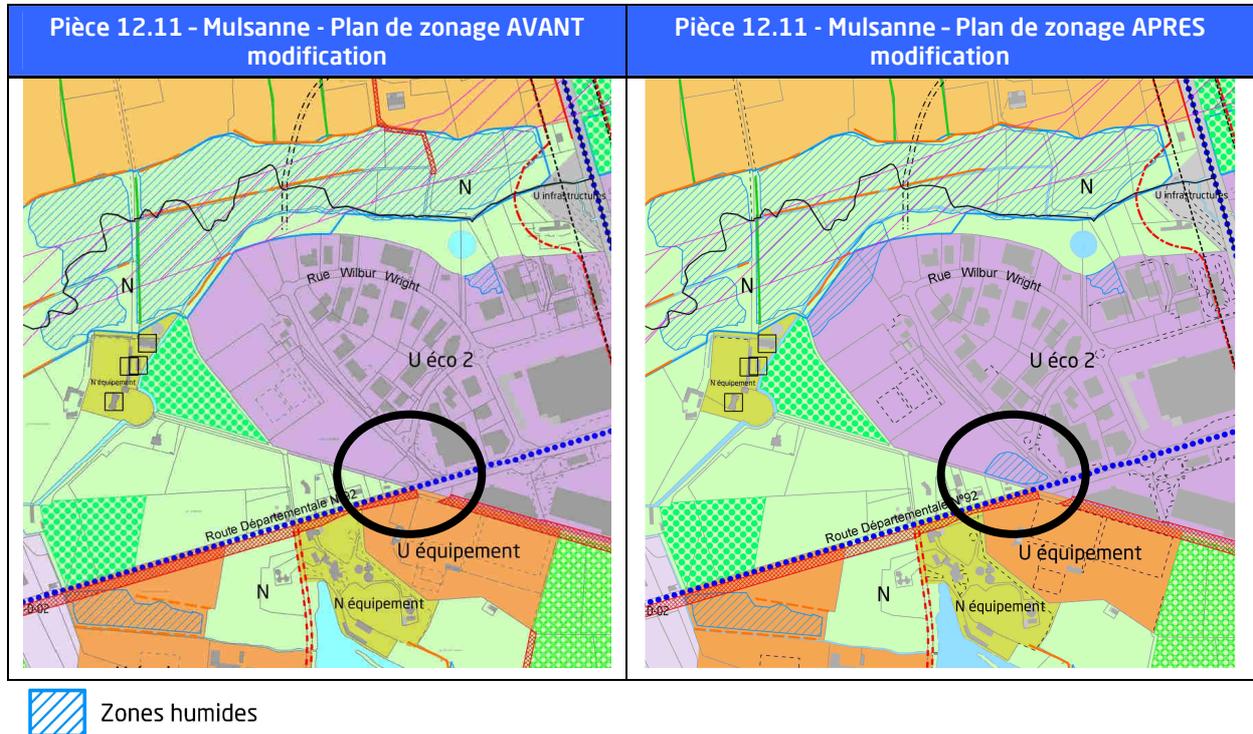
La commune de Mulsanne est propriétaire d'un terrain situé au lieu dit Le Fromenteau, rue de la Paumerie (parcelle AL n°54).

La parcelle AL 54 est actuellement classée en zone N loisirs. La commune ayant un projet de jardins familiaux, il est proposé de reclasser cette parcelle en zone N jardins afin de permettre ce projet et notamment la construction d'un abri de jardin collectif.



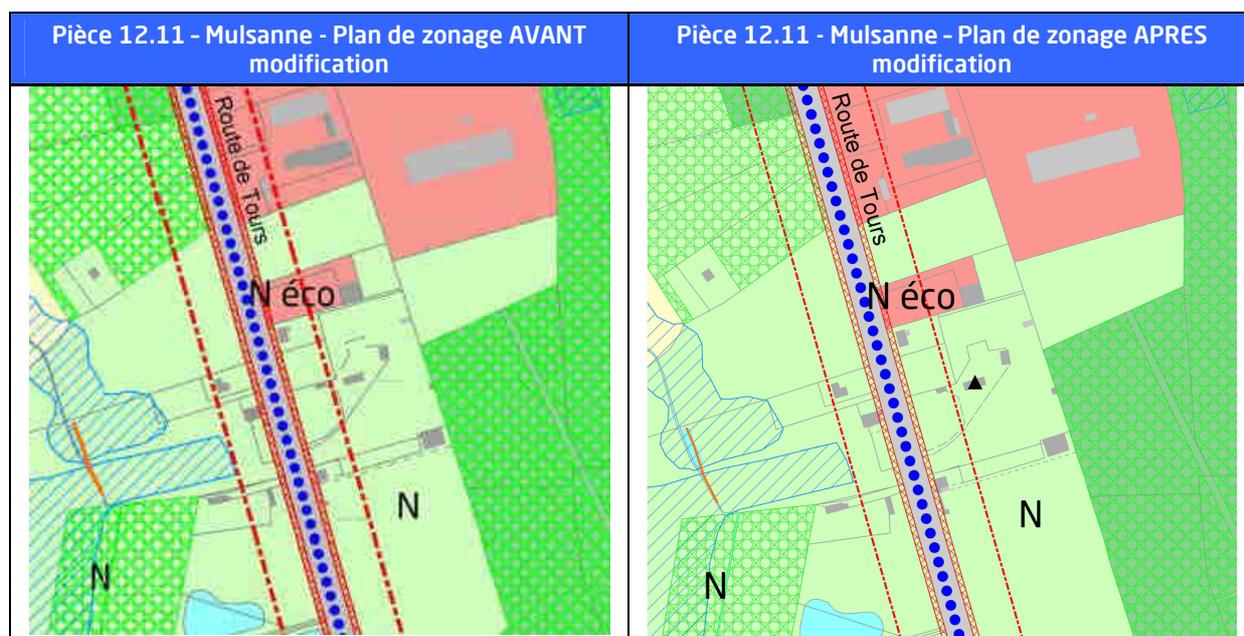
Le Cormier - Ajout d'une zone humide

A la demande de Le Mans Métropole, propriétaire avec la commune de Mulsanne des terrains situés au lieu-dit « Le Cormier » entre la rue Antoine Saint-Exupéry et les Hunaudières (parcelles AA370, 408, 244 et 413), une étude de délimitation de zones humides a été réalisée par le bureau d'études Impact-Environnement. Le périmètre d'une zone humide a ainsi été défini. Il est proposé de modifier le règlement graphique pour tenir compte des résultats de cette étude.



La Florennière - Changement de destination

Afin de préserver le patrimoine bâti existant et pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement hôtelier ou touristique, il est proposé d'identifier la maison localisée au lieu-dit La Florennière, route de Tours (parcelle AB108) classée en zone naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article.151-11-2 du Code de l'urbanisme, pour en faire un hébergement hôtelier ou touristique.



Le bâti appartient au corpus des demeures de plaisance périurbaines de la première moitié du XIXe siècle. L'édifice est inséré dans un parc, d'inspiration dite anglaise. L'élévation donne sur le parc de façon ordonnancée avec ses travées de baies. Ces dernières continuent de disposer de menuiseries composées de manière cohérente. On note aussi des contrevents persiennés cohérents avec l'édifice. Enfin, l'ocre jaune (encadrement de baie, corniche et chaînes d'angle) et l'ocre rouge (table d'enduit) rappellent des programmes ornementaux versaillais d'ancien régime parfois repris au XIXe siècle, y compris en zones rurales.

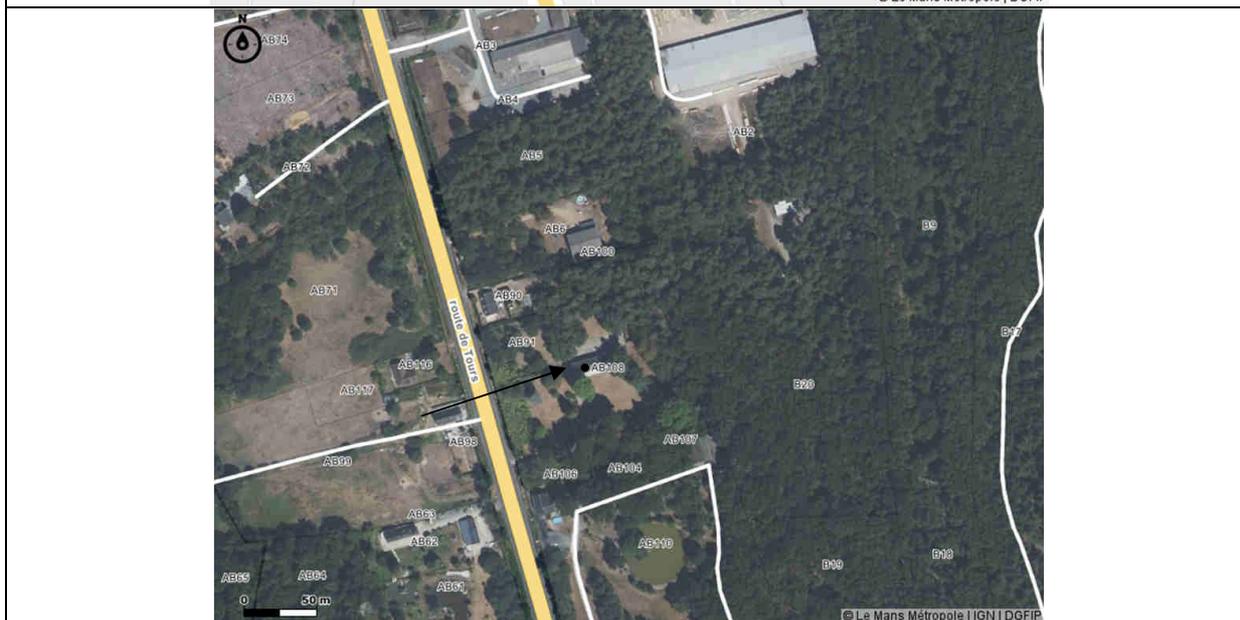
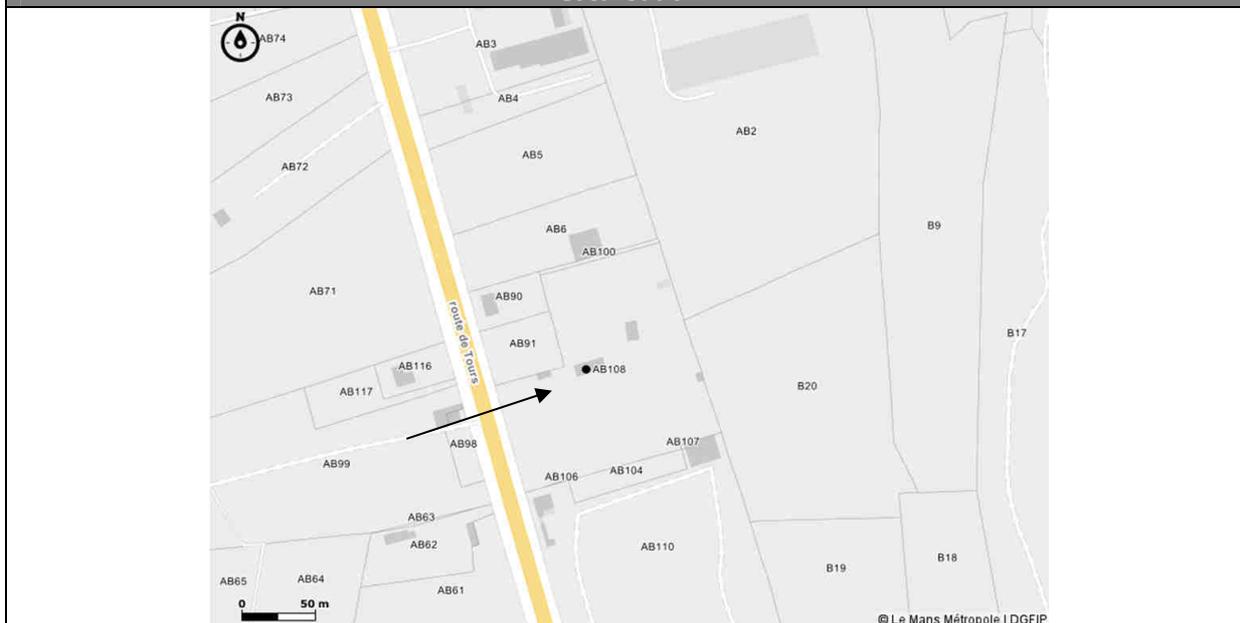
MULSANNE

Lieu-dit : La Florennière

Référence cadastrale :

AB 108

Localisation



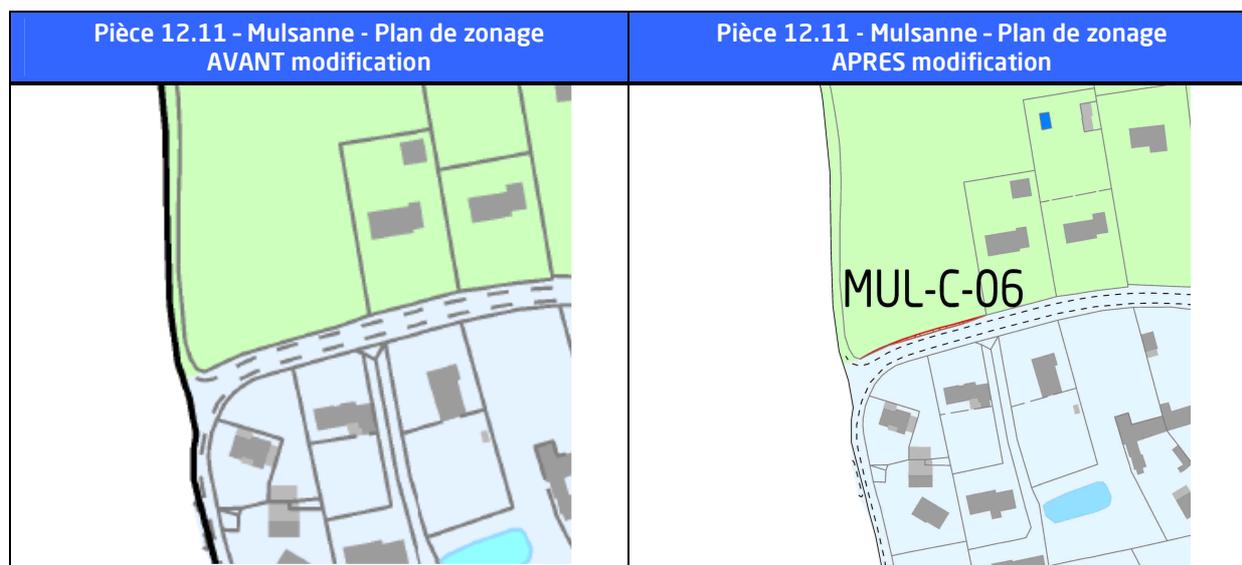
Création, suppression et modification d'emplacements réservés

MUL-C-06 / Rue du stade - Création

Au-delà de la propriété située 68 rue du Stade, l'aménagement du trottoir présente un rétrécissement.

Afin d'assurer la continuité de la largeur de son tracé, il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Mulsanne.

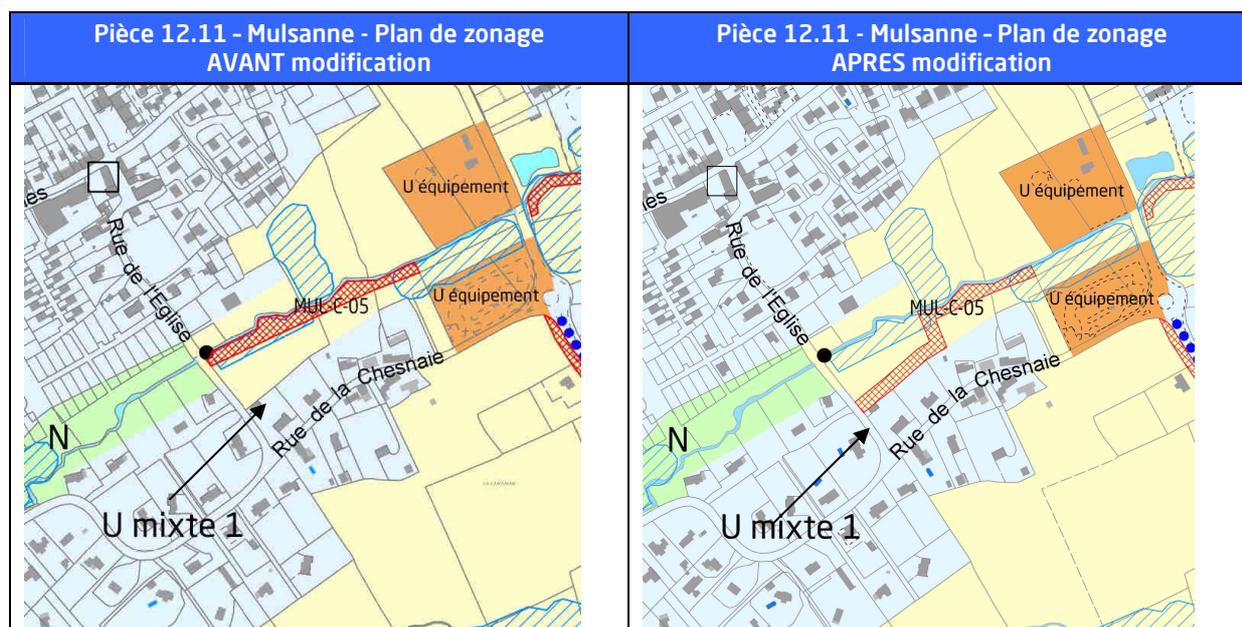
Il porte le numéro MUL-C-06 et présente une superficie de 34 m²



MUL-C-05 / Rue de l'Église - Modification

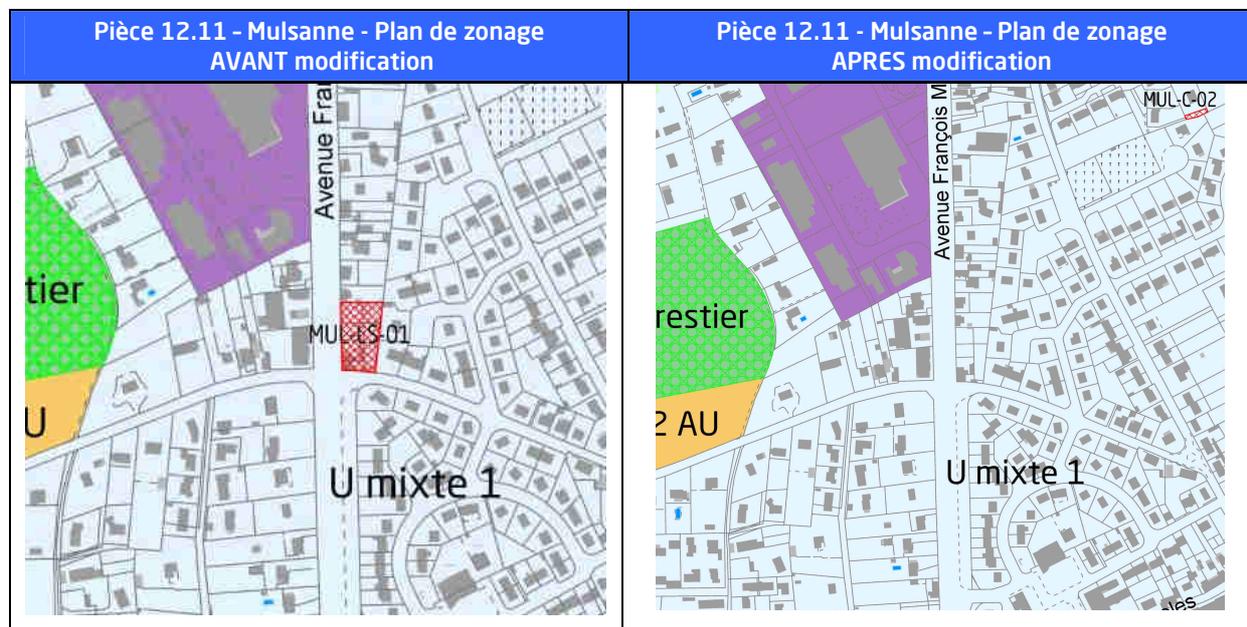
L'emplacement réservé MUL-C-05 a été inscrit pour l'aménagement d'espaces publics et d'un cheminement piéton le long du ruisseau Pontvillain. Celui-ci traverse la propriété située 11 rue de l'Église. Suite à la requête des propriétaires de la parcelle et afin de ne pas, à terme, couper en deux cette propriété, une partie de l'emplacement réservé est repositionné en limite Sud de la parcelle AL85.

L'emplacement réservé passe de 3 136 m² à 3 297 m².



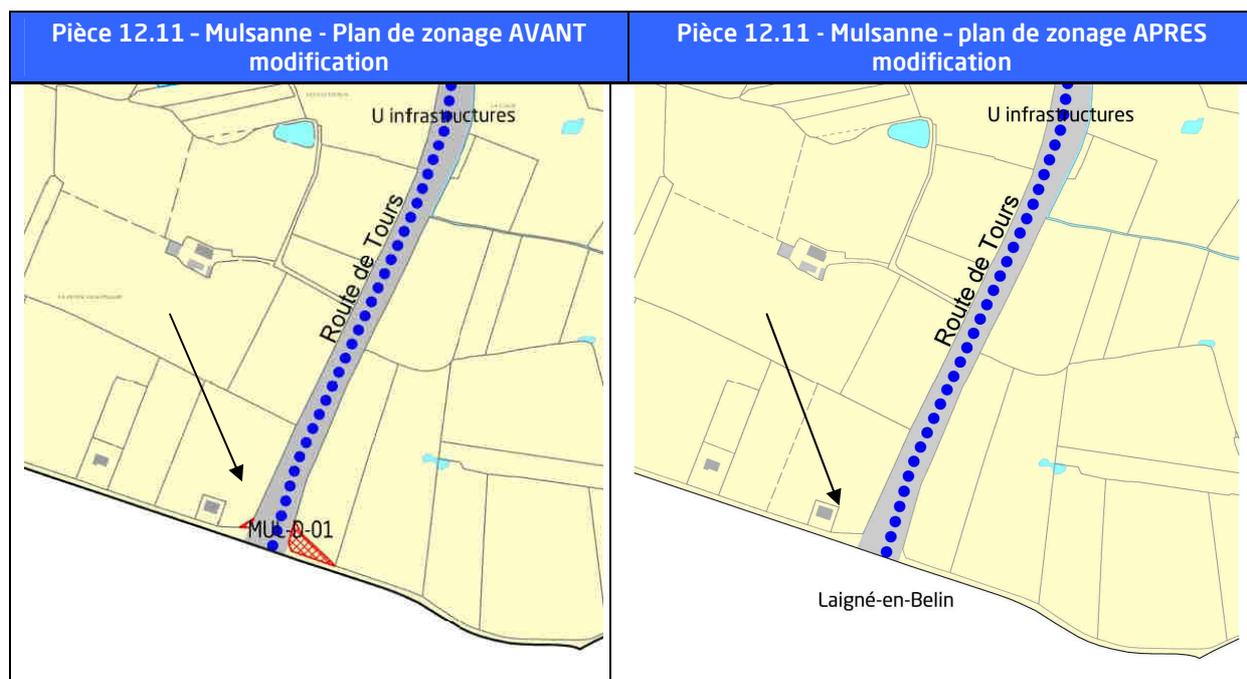
MUL-LS-01 / Avenue François Mitterrand - Suppression

L'emplacement réservé MUL-LS-01 a été inscrit pour permettre la réalisation d'un programme de logements aidés à l'angle de la rue des Violettes et l'avenue François Mitterrand. L'ensemble du foncier correspondant ayant été acquis par la commune et un permis de construire correspondant à l'objet ayant été délivré, cet emplacement réservé peut être supprimé.



MUL-D-01 / Route de Tours - Suppression

L'emplacement réservé MUL-D-01 a été inscrit pour l'aménagement du carrefour giratoire Mulsanne/Laigné en Belin entre la RD338 (route de Tours), la RD212bis et le CR1. Cet aménagement ayant été réalisé par le Département, l'emplacement réservé peut être supprimé.



Autres ajustements concernant la commune de Mulsanne

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Mulsanne. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 3d - Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur de La Chesnaie pour répondre à une problématique de gestion des eaux
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur chemin des Hunaudières

La Forfaitière - Modification de l'OAP et du plan des hauteurs

Ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménagement délivré en avril 2023. Pour permettre sa mise en œuvre dans les meilleures conditions, il est proposé d'adapter le contenu de l'OAP.

Les principes d'aménagement relatifs à la desserte de l'opération sont réécrits pour affirmer la volonté d'apaiser les flux de circulation en reliant l'opération « La Forfaitière » à la route de Saint-Georges-du-Bois.

Aussi, il est proposé d'intégrer les parcelles situées sur la route de Saint Georges et jouxtant l'opération (parcelles C24, 781 et 782) dans le périmètre de l'OAP. Cette intégration permet de compléter le schéma viaire prévu sur le secteur de La Forfaitière, qui débouchera à termes sur la route de Saint-Georges-du-Bois.

Ces parcelles sont classées en zone 2AU, toutefois l'ouverture de la zone 2AU n'est pas envisagée dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU communautaire.

Dans le cadre de l'élaboration du permis d'aménager, le porteur de projet a réalisé des études environnementales sur le périmètre de La Forfaitière élargi à cette partie de zone 2AU.

Ainsi, le nouveau périmètre élargi de l'OAP a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Par arrêté en date du 18 août 2022, le Préfet de Région a dispensé le projet d'étude d'impact.

Ces études environnementales, réalisées par le bureau d'études ENVOLIS, ont également permis de préciser la délimitation des zones humides situées au sud de ce secteur. Le plan de l'OAP est également mis à jour pour prendre en compte cette nouvelle délimitation.

Enfin, l'OAP de la Forfaitière est aussi modifiée en matière de formes urbaines en permettant la construction d'habitats intermédiaires et/ou collectifs pour une meilleure optimisation du foncier.

Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Forfaitière - Extrait AVANT modification

Poursuivre le développement au Sud en l'inscrivant dans le paysage vallonné

- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- ▶ Le site se localise au Sud du bourg entre le chemin de L'Auberdière et le ruisseau de La Bujerie.
- ▶ Superficie : 4,2 ha, dont 0,3 ha en zone humide
- ▶ Zonage : 1 AU mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 61, soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole Haies sur les pourtours Ouest et Nord du site.
Topographie	Amont du vallon du ruisseau de La Bujerie. Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Deux zones humides au Sud du site.
Risques et	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.

nuisances	
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées situé sur la parcelle AC196. Raccordement des eaux pluviales vers le milieu naturel avec accord de passage sur les parcelles privées.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'allée de La Forfaitière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min en l'absence de raccordement des eaux pluviales au milieu naturel, <u>OU</u> Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement des eaux pluviales au milieu naturel.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments naturels existants afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Elle devra notamment paysager la frange urbaine Sud du site qui constitue une future limite urbaine intangible. La haie existante au Nord-Ouest du site est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie en boucle prenant accès depuis l'allée de La Forfaitière. Des amorces seront conservées pour permettre de poursuivre l'urbanisation sur le secteur « Champ du Rondeau » (2 AU) au Nord-Ouest, et à l'Est pour une éventuelle connexion vers la route de La Manouillère.
- L'urbanisation devra garantir l'accès aux parcelles agricoles situées plus au Sud afin de ne pas les enclaver : une solution sera étudiée en lien avec des propriétés communales adjacentes.
- L'opération d'aménagement devra s'appuyer sur les chemins existants (chemin creux de L'Aubertière au Nord ; chemin de La Triperie à l'Ouest) et en projet (chemin vers la route de La Manouillère) afin de proposer un maillage cohérent du secteur.
- Ce secteur constitue la première phase de l'urbanisation du Sud du bourg. Sa localisation en fond du vallon nécessite de tenir compte dans la gestion des eaux pluviales des futures extensions de l'urbanisation en amont.
- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence des zones humides et leur étendue. Les futurs aménagements permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : le vallon du ruisseau La Bujerie fournira un espace vert qualitatif pour l'ensemble des zones urbanisées au Sud du bourg.
- Le projet intégrera le risque de remontée de nappe au point bas de la parcelle et veillera à une gestion des eaux pluviales au plus près de leur production. La zone humide pourra être utilisée pour recevoir le reliquat des eaux pluviales régulées en provenance des noues et bassins.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense	
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés	
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	20 % minimum	
Phasage prévisionnel	Avant 2025	

Poursuivre le développement au Sud en l'inscrivant dans le paysage vallonné

- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- ▶ Le site se localise au Sud du bourg entre le chemin de L'Auberdière et le ruisseau de La Bujerie.
- ▶ Superficie : ~~4,2 ha~~ 5,7 ha, dont 3,9 ha constructibles (0,3 ha en zone humide et 1,5 ha en 2AU)
- ▶ Zonage : 1 AU mixte, 2 AU
- ▶ Nombre de logements minimum : 61 sur la zone 1AU, soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole Haies sur les pourtours Ouest et Nord du site.
Topographie	Amont du vallon du ruisseau de La Bujerie. Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Deux zones humides au Sud du site.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement gravitaire au réseau eaux usées situé sur la parcelle AC196. Raccordement des eaux pluviales vers le milieu naturel avec accord de passage sur les parcelles privées.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'allée de La Forfaitière.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration de la pluie de 45 mm / 36 min en l'absence de raccordement des eaux pluviales au milieu naturel, <u>OU</u> Infiltration de la pluie de 20 mm / 3 heures et régulation du reliquat pour une pluie de 45 mm / 36 min dans le cas d'un raccordement des eaux pluviales au milieu naturel.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments naturels existants afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Elle devra notamment paysager la frange urbaine Sud du site qui constitue une future limite urbaine intangible. La haie existante au Nord-Ouest du site est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie **en boucle** prenant accès depuis l'allée de La Forfaitière. ~~Des amorces seront conservées pour permettre de poursuivre l'urbanisation sur le secteur « Champ du Rondeau » (2 AU) au Nord-Ouest, et dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AU du Champ Rondeau, cette voie sera en boucle avec une amorce permettant sa poursuite jusqu'à la route de Saint Georges-du-Bois à l'Est pour une éventuelle connexion liaison vers la route de La Manouillère.~~ L'urbanisation devra garantir l'accès aux parcelles agricoles situées plus au Sud afin de ne pas les enclaver : une solution sera étudiée en lien avec des propriétés communales adjacentes.
- L'opération d'aménagement devra s'appuyer sur les chemins existants (chemin creux de L'Auberdière au Nord ; chemin de La Triperie à l'Ouest) et en projet (chemin vers la route de La Manouillère) afin de proposer un maillage cohérent du secteur.
- Ce secteur constitue la première phase de l'urbanisation du Sud du bourg. Sa localisation en fond du vallon nécessite de tenir compte dans la gestion des eaux pluviales des futures extensions de

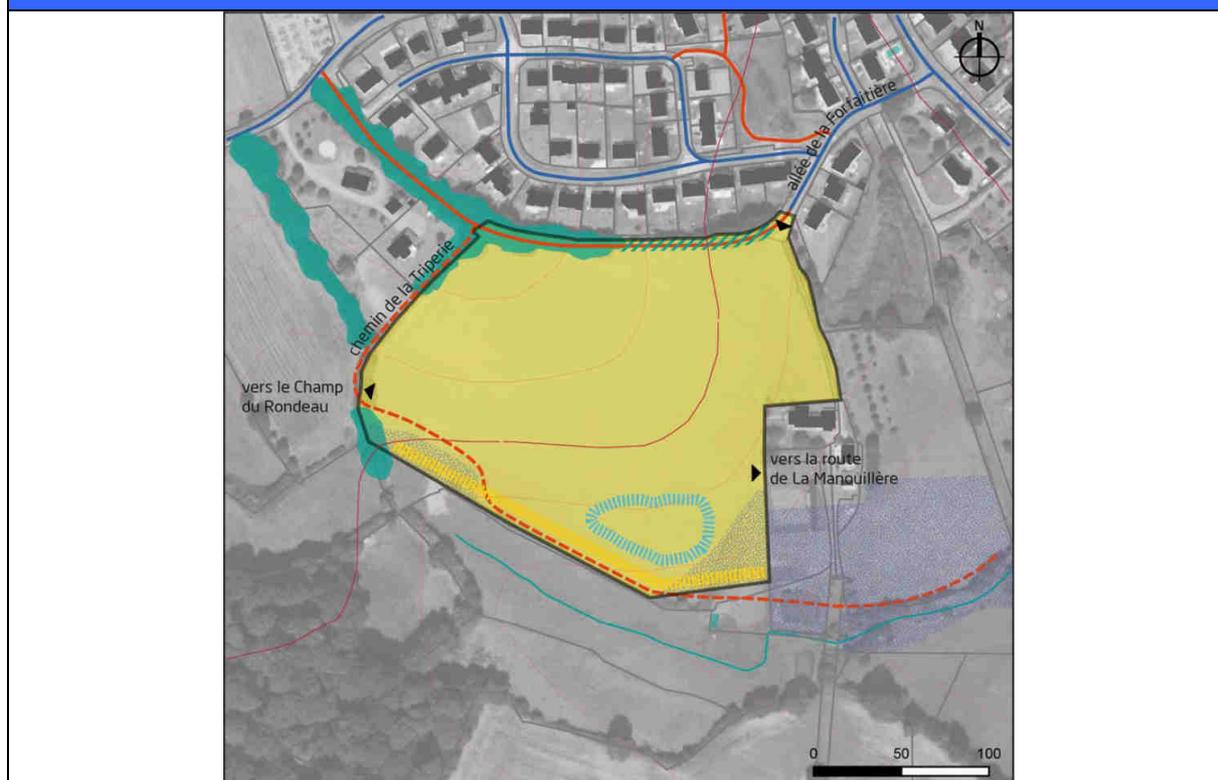
l'urbanisation en amont.

- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence des zones humides et leur étendue. Les futurs aménagements permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : le vallon du ruisseau La Bujerie fournira un espace vert qualitatif pour l'ensemble des zones urbanisées au Sud du bourg.
- Le projet intégrera le risque de remontée de nappe au point bas de la parcelle et veillera à une gestion des eaux pluviales au plus près de leur production. La zone humide pourra être utilisée pour recevoir le reliquat des eaux pluviales régulées en provenance des noues et bassins.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense, intermédiaire et collectif
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	20 % minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Bujerie - Extrait AVANT modification



Pièce n°8.3 - Pruillé-le-Chétif - OAP La Bujerie - Extrait APRES modification



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

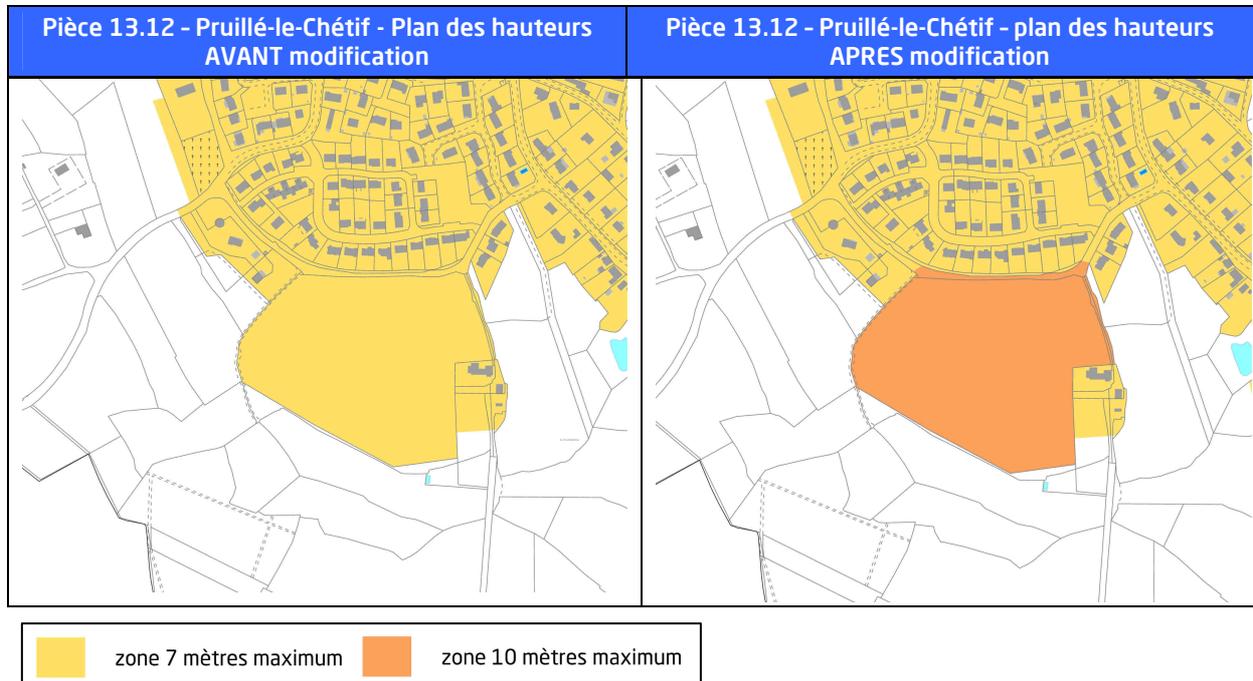
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Plan des hauteurs

Il est proposé de modifier le plan des hauteurs sur le secteur de La Forfaitière afin de permettre la construction de petits collectifs, conformément aux orientations programmatiques de l'OAP sectorielle. Les hauteurs maximales autorisées seraient de 10 mètres au lieu de 7 mètres.

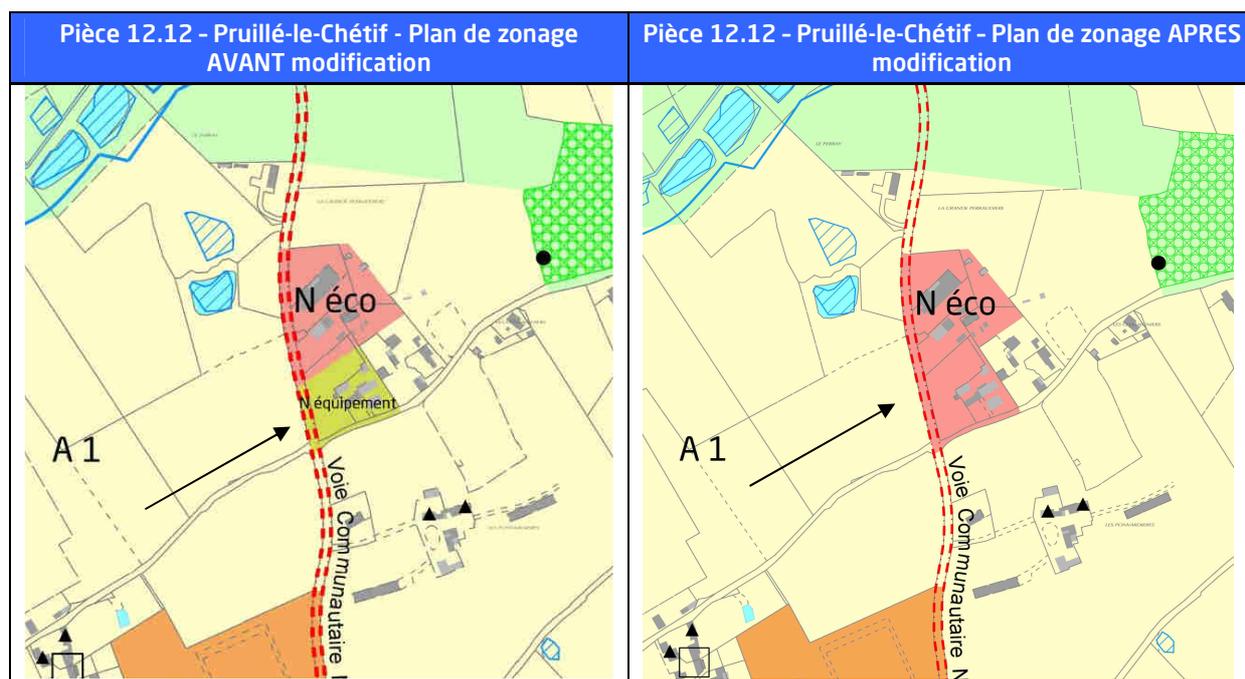


La Perraudière - Changement de zonage

La parcelle ZA 76 située au lieu-dit La Perraudière appartient à la commune de Pruillé le Chétif. Elle est actuellement classée en zone N équipement, car elle devait initialement faire l'objet d'un projet d'équipement communal qui ne sera pas réalisé.

Afin de permettre à ce terrain bâti d'évoluer et d'accueillir une nouvelle activité, il est proposé de le classer en zonage N éco qui correspond à un secteur d'activités économiques en zone naturelle.

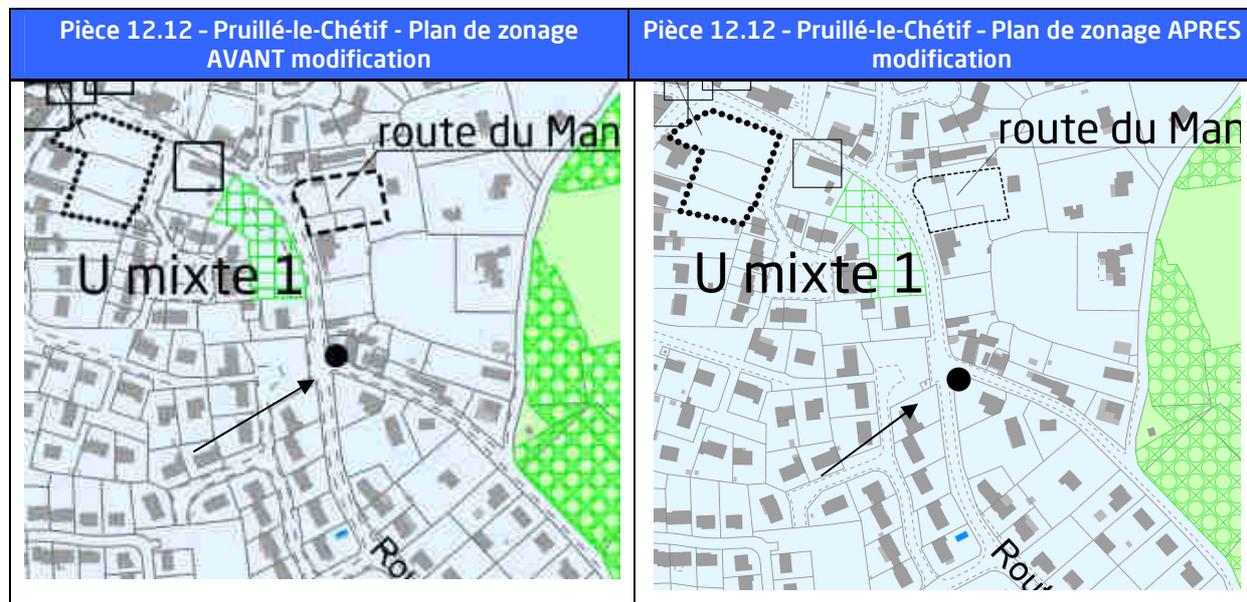
Le terrain est construit et il se situe déjà dans un secteur constructible dans le cadre d'un STECAL (Site de taille et de capacité d'accueil limités) N équipement. Un autre STECAL N éco est attenant au Nord mais est distinct du projet.



Correction d'erreurs matérielles de localisation du patrimoine bâti

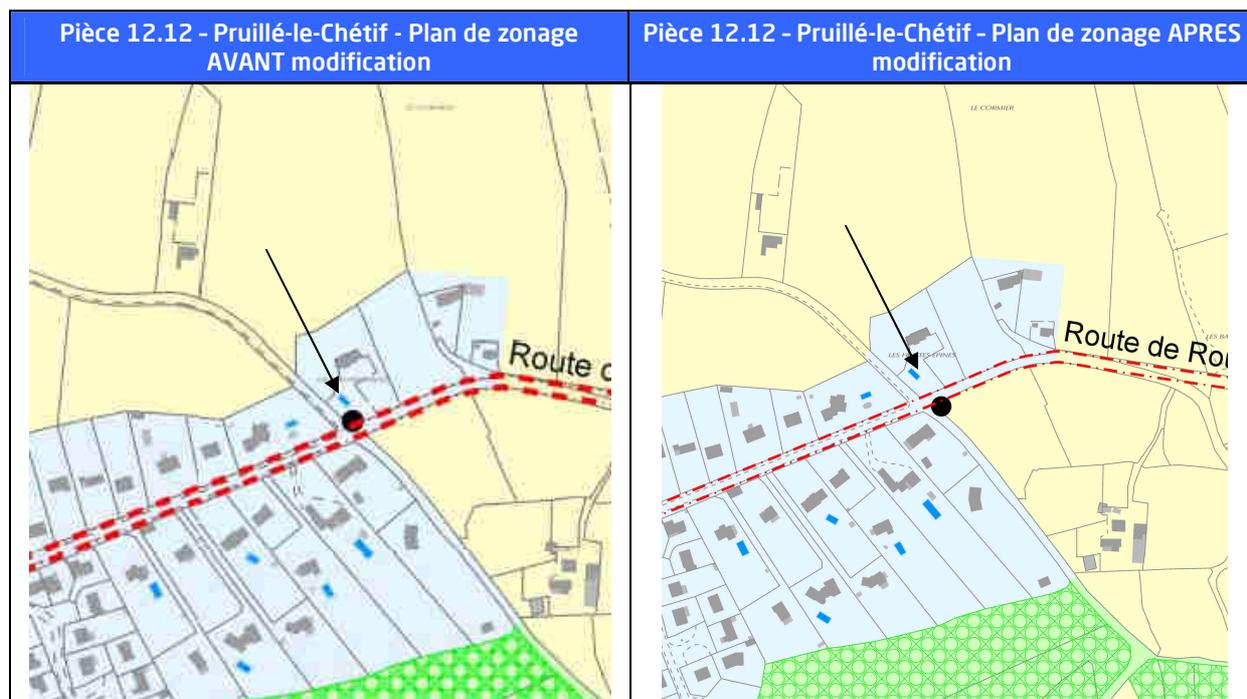
Parcelles AC61 - AC85

Suite à une erreur matérielle, la localisation de la croix en pierre classée en patrimoine bâti sur la parcelle AC61 est rectifiée pour être située sur la parcelle AC 85.



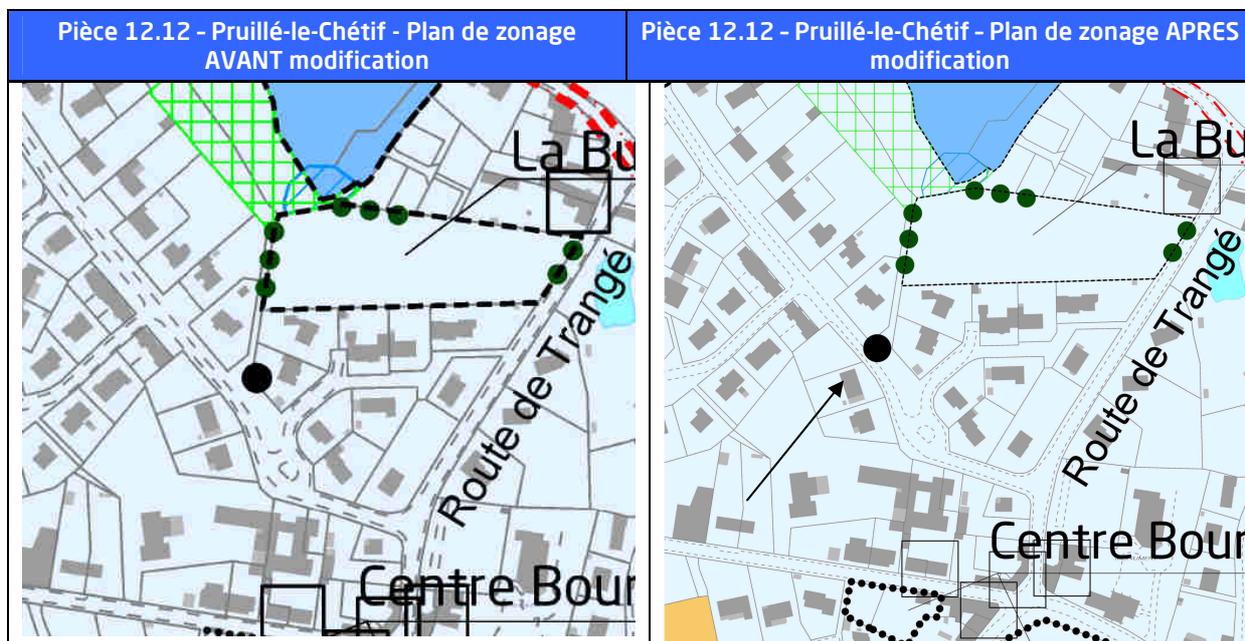
Parcelles ZB52 - A183

Suite à une erreur matérielle, la localisation de la croix en métal classée en patrimoine bâti sur la parcelle ZB52 est rectifiée pour être située sur la parcelle A183.



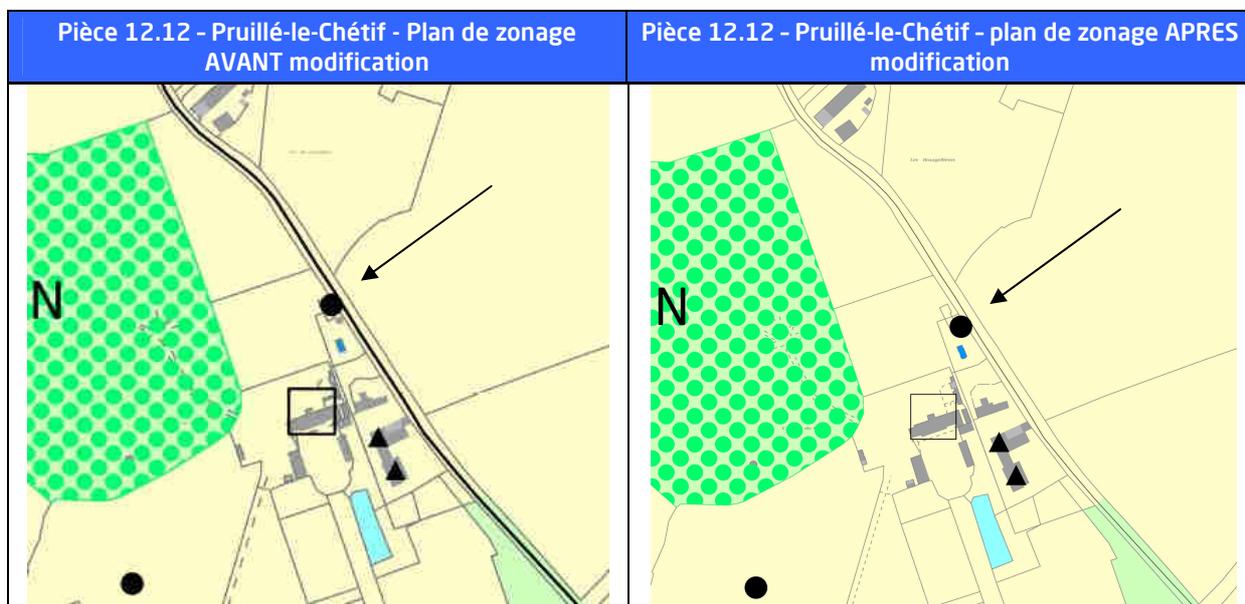
Parcelle AA50 - espace public

Suite à une erreur matérielle, la localisation du puits rue du Bordage classé en patrimoine bâti sur la parcelle AA50 est rectifiée pour être situé sur l'espace public.



Parcelle B1319 - 1318

Suite à une erreur matérielle, la localisation du four à chanvre route des Gatelles classé en patrimoine bâti sur la parcelle B1319 est rectifiée pour être situé sur la parcelle B1318.



Autres ajustements concernant la commune de Pruillé le Chétif

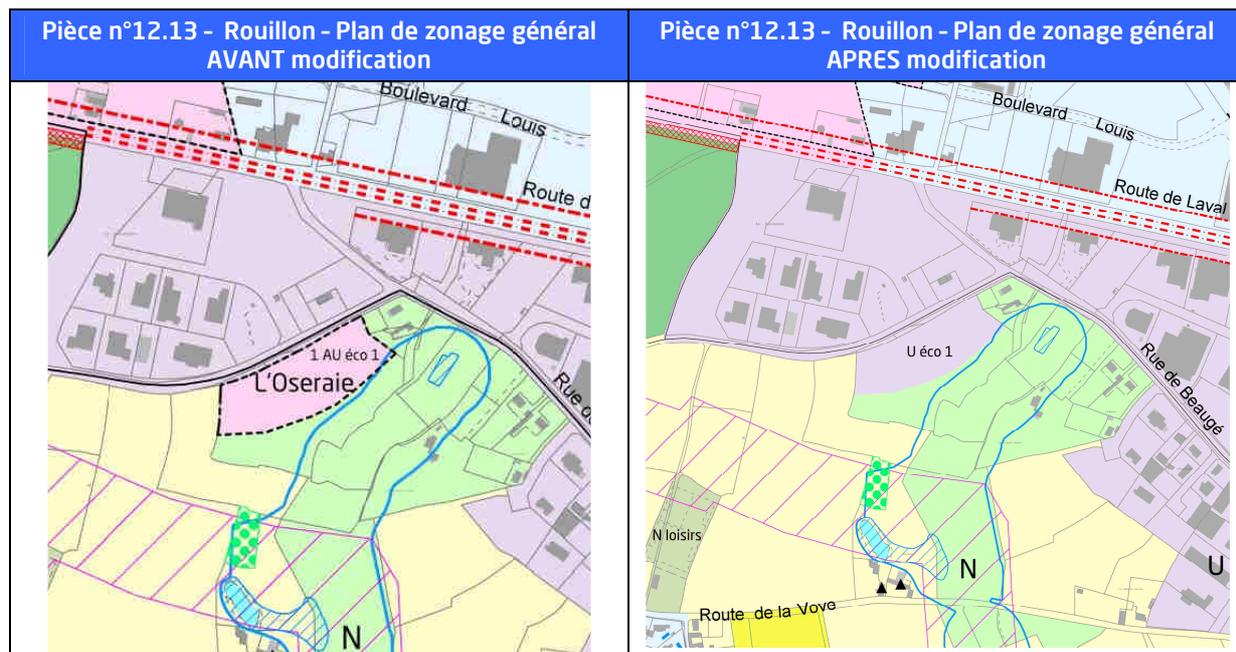
D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Pruillé le Chétif. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune

OAP de l'Oseraie - Changement de zonage et suppression de l'OAP

Un projet ayant été réalisé sur le secteur de l'OAP de l'Oseraie, il est proposé :

- de supprimer l'OAP rue de l'Oseraie,
- de passer le secteur de la zone 1AUéco1 (zone à urbaniser) à Uéco1 (zone urbanisée à vocation économique).



Ajout d'éléments de patrimoine bâti

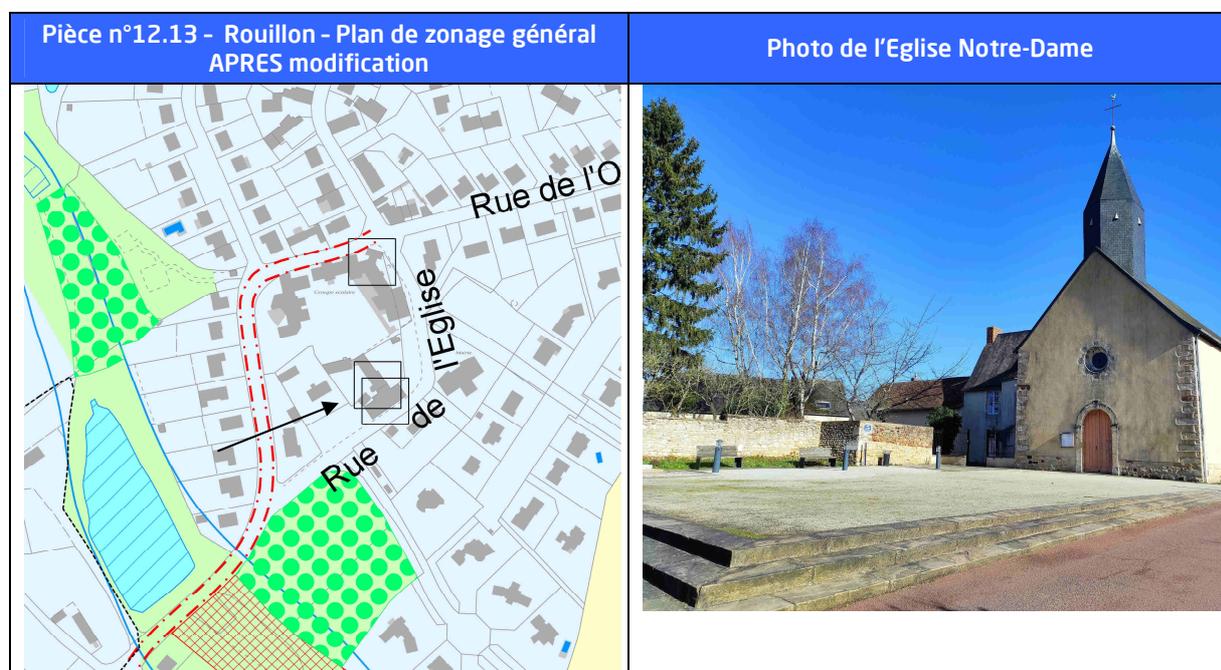
Un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti sont identifiés dans le cahier communal de Rouillon. Ce repérage ne s'est cependant pas traduit par une protection réglementaire.

Sur cette base, il est proposé d'ajouter au plan de zonage le patrimoine remarquable protégé suivant :

- l'Église Notre-Dame sur la parcelle AA147,
- le Presbytère sur la parcelle AA148,
- le manoir de la Futaie sur la parcelle AH200,
- la bibliothèque sur la parcelle AA150,
- l'ancien couvent Vaujoubert Notre-Dame sur la parcelle AH174,
- le Château sur la parcelle AI71.

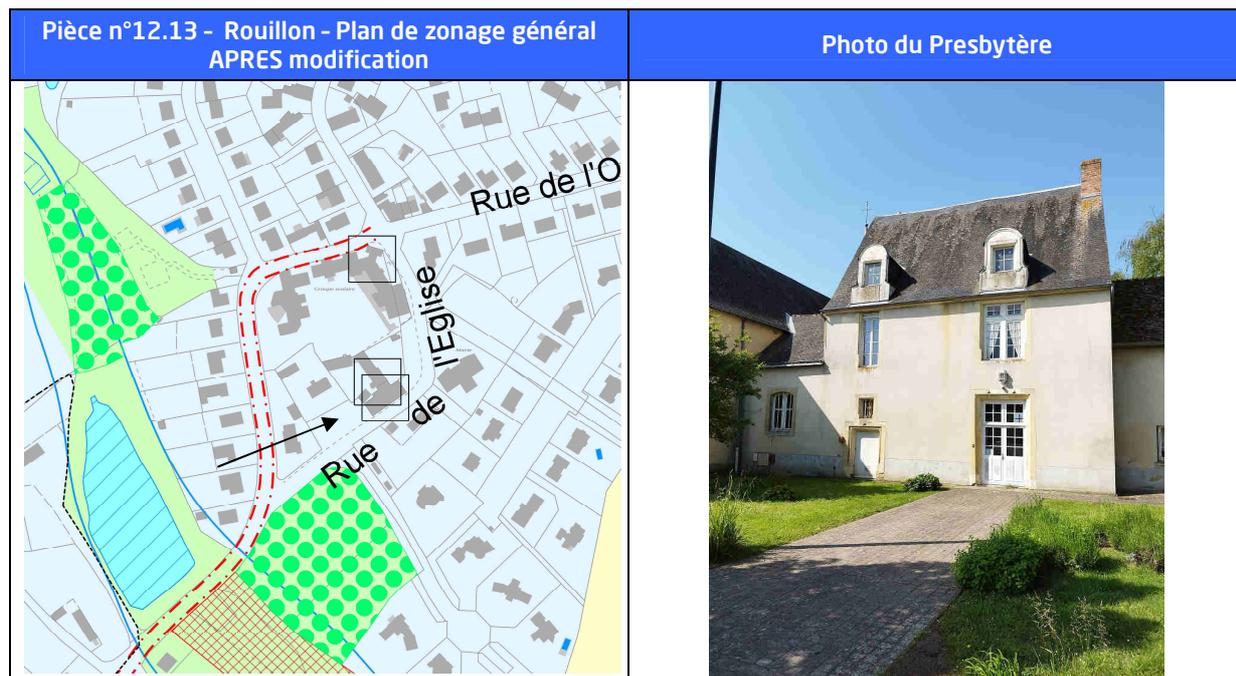
Eglise Notre-Dame sur la parcelle AA147

L'église Notre-Dame de Rouillon constitue un des très rares témoins de la structure d'ancien régime du bourg. L'édifice présente une chapelle et une nef. La fondation de cette dernière pourrait être romane à en juger par le gabarit et le contexte régional. Durant l'ancien régime, l'église dépend de l'abbaye de Beaulieu, au Mans. La paroisse est citée dès le XI^e siècle. L'église a été en grande partie remaniée dans les années 1768 - 1770, c'est notamment à cette époque que le clocher charpenté actuel est mis en oeuvre et que les encadrements de baies sont repris. Au-delà des formes, la distinction entre parties datées du XVIII^e s. et parties plus anciennes est visible au travers des matériaux. Les parties les plus récentes emploient un calcaire clair importé tandis que le restant de l'église est en maçonneries de moellons locaux, enduits au mortier de chaux. Les toitures sont couvertes en ardoises.



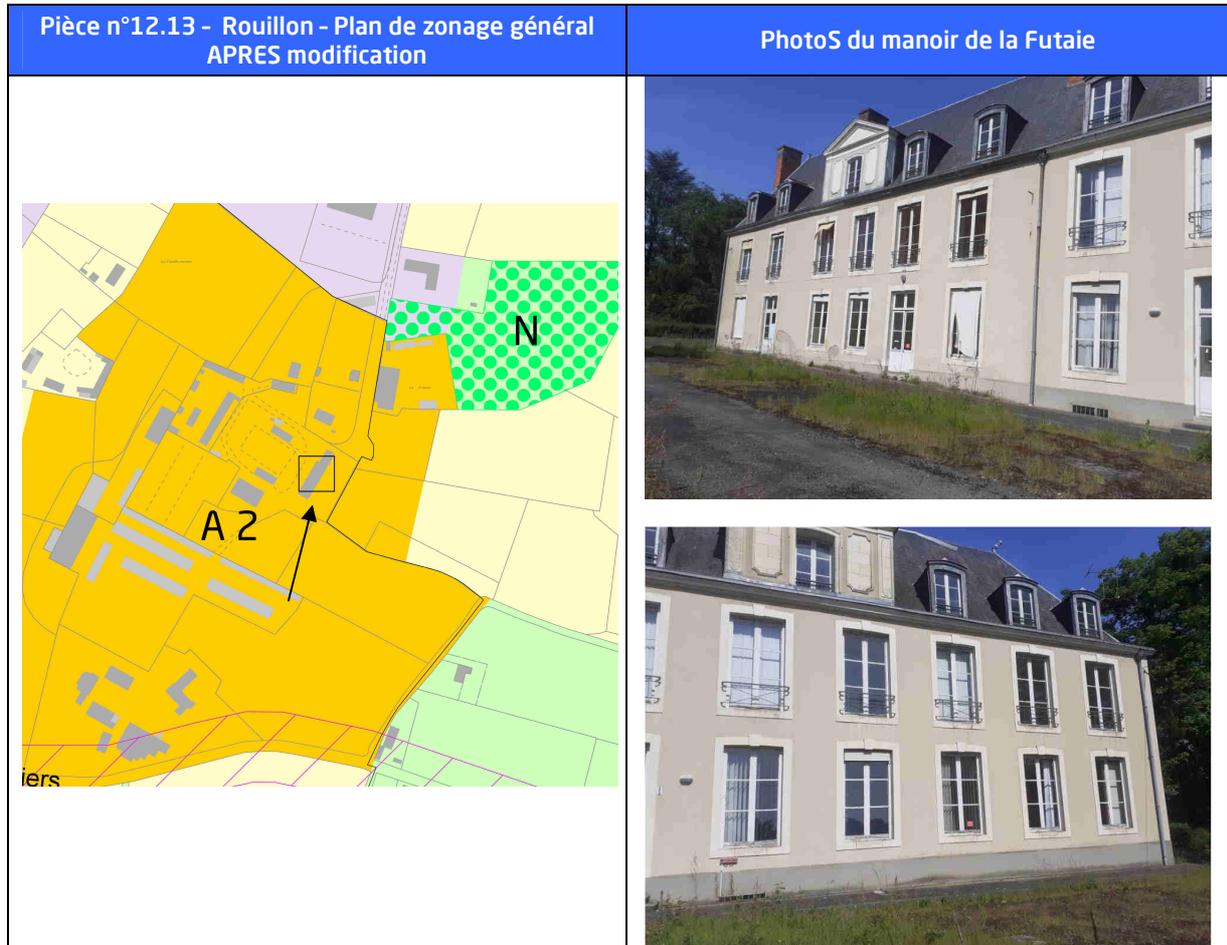
Le Presbytère sur la parcelle AA148

L'ancien presbytère, mitoyen de l'église, présente des élévations ordonnancées, qui témoignent bien d'un état d'ancien Régime. Les baies du rez-de-chaussée et du premier étage continuent de présenter des moulurations en encadrements qui témoignent d'une datation aux alentours du XVe siècle, ce qui inscrit l'édifice dans le goût de la première Renaissance. En comble, deux lucarnes en pierre de taille terminent les travées. Celles-ci, d'après leurs gabarits, semblent datées du XVIIIe siècle et font écho à la grande campagne de travaux qui concerne l'église à cette époque. Les enduits de l'édifice sont au mortier hydraulique contemporain. De plus, la couverture est en ardoise bien qu'au regard de son histoire, il est plausible que l'édifice ait été couvert en tuiles plates initialement.



Le manoir de la Futaie sur la parcelle AH200

La Futaie est une ancienne demeure de plaisance qui s'inscrit dans un corpus entourant la ville du Mans durant l'ancien Régime. L'édifice semble aujourd'hui totalement daté du XVIII^e siècle au regard de son ordonnancement, de ses proportions et de ses techniques constructives. La généralisation des plates-bandes, des lucarnes menuisées ou d'un fronton néoclassique sont évocateurs. En 1777, la propriété est citée avec chapelle, jardins, charmilles, et multiples dépendances.



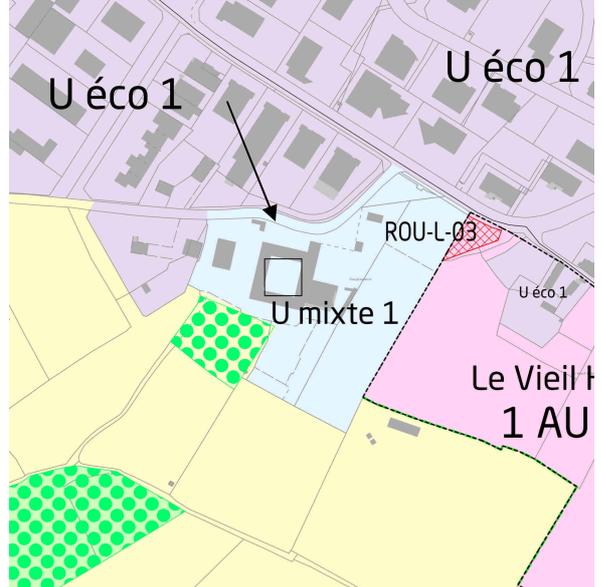
La bibliothèque sur la parcelle AA150

L'édifice s'avère être l'ancienne école communale du village. Il s'inscrit dans un corpus très étoffé de bâtiments publics qui s'épanouissent à partir de la seconde moitié du XIXe siècle. Le bâtiment présente un état de conservation assez exceptionnel au regard de ses dispositions d'origine, bien que les contrevents extérieurs soient désormais absents. En effet, l'édifice continue de présenter une façade principale ordonnancée, organisée en travées. La travée centrale est soulignée par de fausses chaînes d'angle, créées par l'alliance entre parties en brique et parties enduites, et par une grande lucarne maçonnerie en comble. La couverture en ardoise, comme l'emploi de la brique, sont très représentatifs des manières de construire en vogue à partir du second Empire.



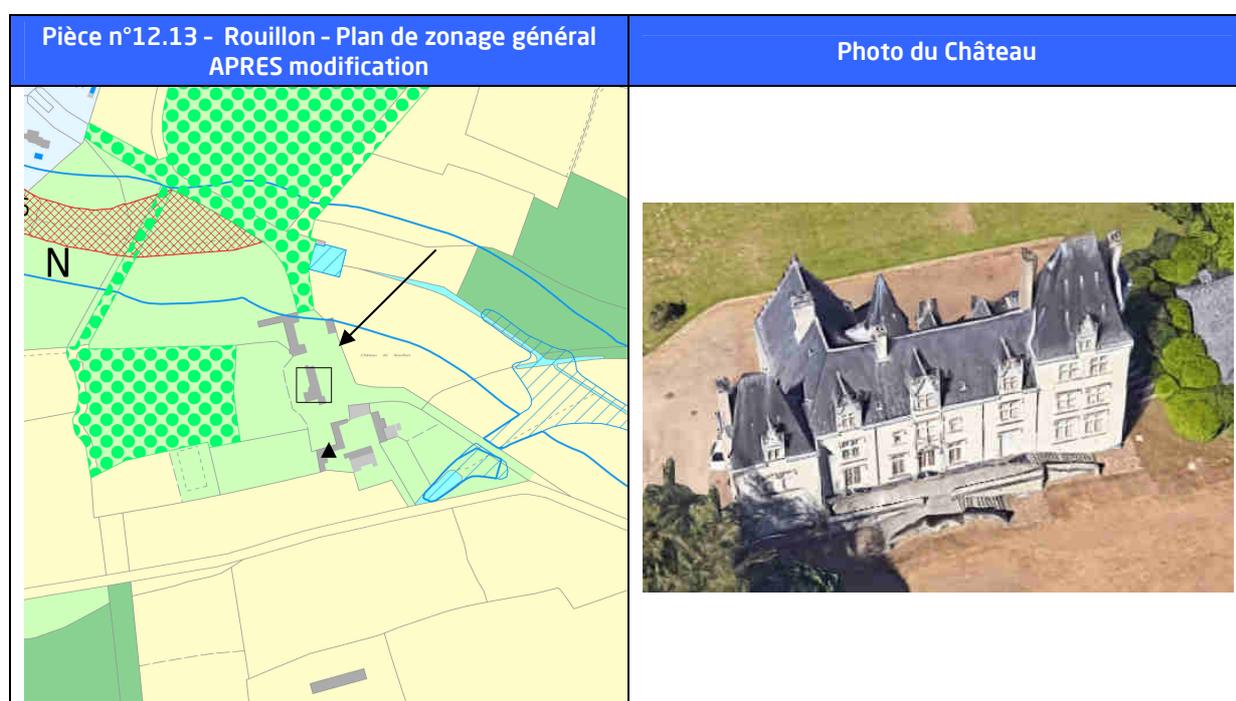
L'ancien couvent Vaujoubert Notre-Dame sur la parcelle AH174

L'ancien couvent Vaujoubert est un édifice de la seconde moitié du XXe siècle qui marie les principes de l'architecture Moderne tels que définis par Le Corbusier par exemple et un courant régionaliste. En effet, l'édifice abandonne la toiture-terrasse telle que prodiguée par les Modernistes de l'époque au profit d'une toiture à croupes, très plate cependant. En élévation, les baies sont organisées en travées et des moellons d'extraction locale sont mis en œuvre, le tout selon des gabarits très contemporains. Le couvent est singulier et intéressant au regard de son rapport au site. Les principaux édifices entourent un jardin de plan carré qui n'est pas sans rappeler de nombreux autres enclos conventuels. Par ailleurs, la chapelle se démarque des autres bâtiments par un profil plus élancé. Le tout s'insère lors de sa création dans un contexte rural qui permet le développement de plantations vivrières et d'agrément, elles aussi conformes à des traditions anciennes.

Pièce n°12.13 - Rouillon - Plan de zonage général APRES modification	Photo de l'ancien couvent Vaujoubert
 <p>Le plan de zonage général de Rouillon, après modification, illustre la parcelle AH174 (rouge hachuré) classée en zone U mixte 1. Cette parcelle est située à l'intersection de zones U éco 1 (violet) et Le Vieil t 1 AU (rose). Une zone verte à pois est également visible au sud-ouest de la parcelle. Une flèche pointe vers la parcelle AH174.</p>	 <p>La photographie aérienne montre l'ancien couvent Vaujoubert, un grand bâtiment à croupe de toit entouré d'un jardin carré. Le bâtiment est construit en moellons locaux et présente une architecture moderne et régionaliste. Le couvent est situé dans un contexte rural avec des champs et des arbres à l'arrière-plan.</p>

Le Château sur la parcelle AI71

Le château de Rouillon (anciennement dit La Cour de Rouillon) constitue l'ancien siège seigneurial local. Il est cité, à minima, dès le milieu du XVII^e siècle, alors sous le commandement de la famille Nepveu, illustre localement. Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, le château présente ses dispositions d'ancien régime, avec un important logis et de nombreuses dépendances, le tout entouré d'une grille, de jardins, d'avenue, de bois, etc. Le cadastre de 1808 livre un témoignage des dispositions anciennes. Au XIX^e siècle, le château est très profondément remanié, pour se conformer au goût éclectique de l'époque. Les travées sont modifiées pour présenter des croisées de pierre surmontées d'importantes lucarnes à gâbles sculptés, des ornements en fonte sont mis en œuvre en couverture, etc. De nos jours, le château est une alliance entre un plan et des volumes d'ancien régime et un style plus récent. Bien que les abords du logis aient aussi été remaniés, ils conservent de la même manière des strates anciennes de construction.



Autres ajustements concernant la commune de Rouillon

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Rouillon. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

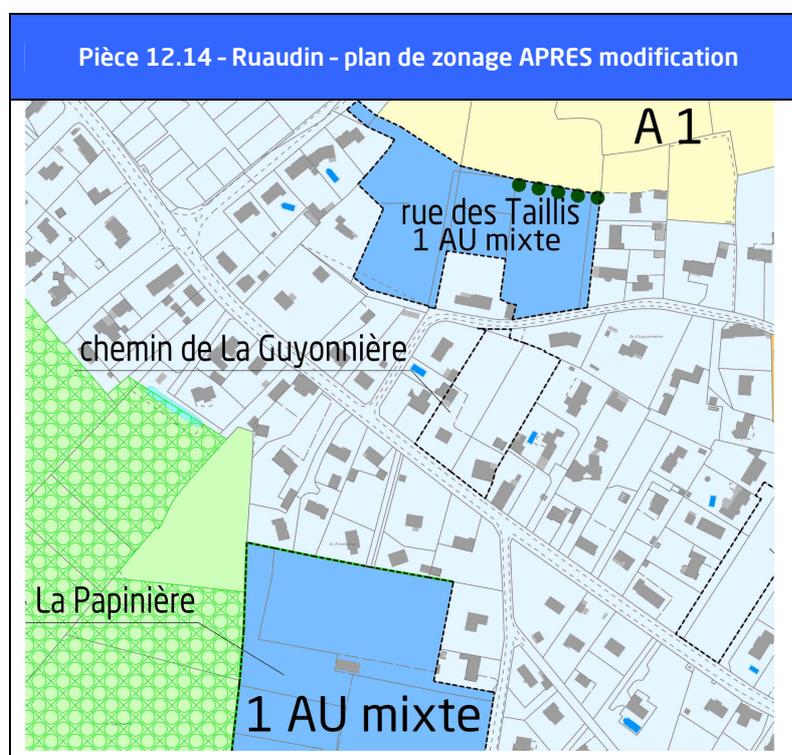
- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur entre les bassins de Rouillon et la route du Folleray

Chemin de la Guyonnière - Création d'une OAP sectorielle

Afin d'optimiser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, il est proposé de créer une OAP sur le site localisé entre le chemin de la Guyonnière et la route de Brette Les Pins, sur la commune de Ruaudin. Ce terrain, classé en zone U mixte 1, est actuellement en friche. L'OAP permettrait de réaliser une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat et d'encadrer les principes d'aménagement de ce secteur.

Couvrant un périmètre d'environ 6 000 m², l'OAP créée prévoit la réalisation d'un minimum de 6 logements sur environ 4 000 m².

Le schéma d'aménagement impose un accès par la route de Brette Les Pins, le chemin de la Guyonnière n'étant pas suffisamment dimensionné. L'OAP prévoit également une trame paysagère à créer côté Est pour préserver l'intimité des riverains.



Structurer l'urbanisation autour d'une desserte cohérente

- ▶ Secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise en deuxième rideau par rapport à la route de Brette-les-Pins (RD 142).
- ▶ Superficie : 0,6 ha (jardins privatifs et bâtiments annexes)
- ▶ Zonage : U mixte 1
- ▶ Nombre de logements minimum : 6 sur 0,4 ha, soit une densité de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Arrière de propriété délaissée (bâtiment annexe, jardin)
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui n'est pas en limite d'un réservoir ou d'un corridor au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen.
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées collectif du chemin de la Guyonnière.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Site desservi par la route de Brette Les Pins.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration totale de la pluie de 54 mm / 90 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie à créer privée depuis la route de Brette Les Pins. A terme celle-ci pourra relier le chemin de la Guyonnière.
- Les espaces communs (stationnements, noues) seront végétalisés.
- Une trame paysagère sera à créer pour préserver l'intimité des riverains côté Est.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel	
Statut d'occupation	Sans objet.	
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %	



Orthophoto 2022

PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

-  Voie existante
-  Voie existante à aménager
-  Principe de voie à créer
-  Principe de voie à créer adaptée aux TC
-  Accès à la zone
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  Habitat à densité croissante
-  Activité
-  Commerces
-  Equipement
-  Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

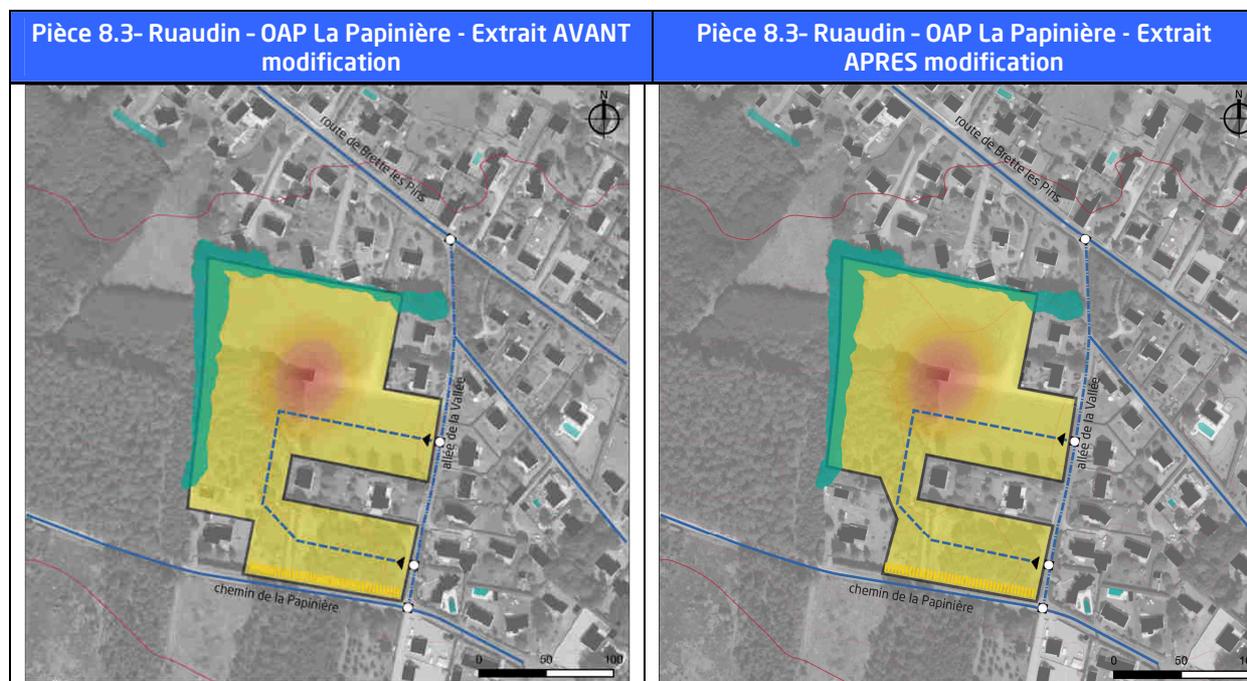
-  Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
-  Principe de trame paysagère à créer
-  Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
-  Frange urbaine à paysager
-  Retrait des constructions
-  Vues à maintenir
-  Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

-  Réseaux
-  Zones humides
-  PPRNI ou atlas des zones inondables

OAP Allée de la Vallée - La Papinière - Réduction du périmètre de l'OAP

Afin de prendre en compte les mutations et divisions foncières réalisées sur les terrains situés 9 chemin de la Papinière (anciennes parcelles AI50 et AI134), le périmètre de l'OAP Allée de la Vallée - La Papinière est réduit sur la partie Sud-Ouest.



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Réinvestir les terrains de sport, après relocalisation dans le secteur de La Papinière

- ▶ Secteur de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune en deuxième rideau par rapport à la route de Brettes-Pins (RD 142).
- ▶ Superficie : 3,5 ha dont 2,1 ha déjà artificialisés (terrains de sport et jardin privatif)
- ▶ Zonage : 1AU mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 53 soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

[...]

Réinvestir les terrains de sport, après relocalisation dans le secteur de La Papinière

- ▶ Secteur de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Est de la commune en deuxième rideau par rapport à la route de Brettes-Pins (RD 142).
- ▶ Superficie : ~~3,5~~ 3 ha dont ~~2,1~~ 1,9 ha déjà artificialisés (terrains de sport et jardin privatif)
- ▶ Zonage : 1AU mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : ~~53~~ 45 soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone. Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aspect des clôtures seront définies à partir des orientations de l'OAP « Composition urbaine ».

[...]

Le Grand Plessis - Modification de l'OAP et changement de zonage et des hauteurs

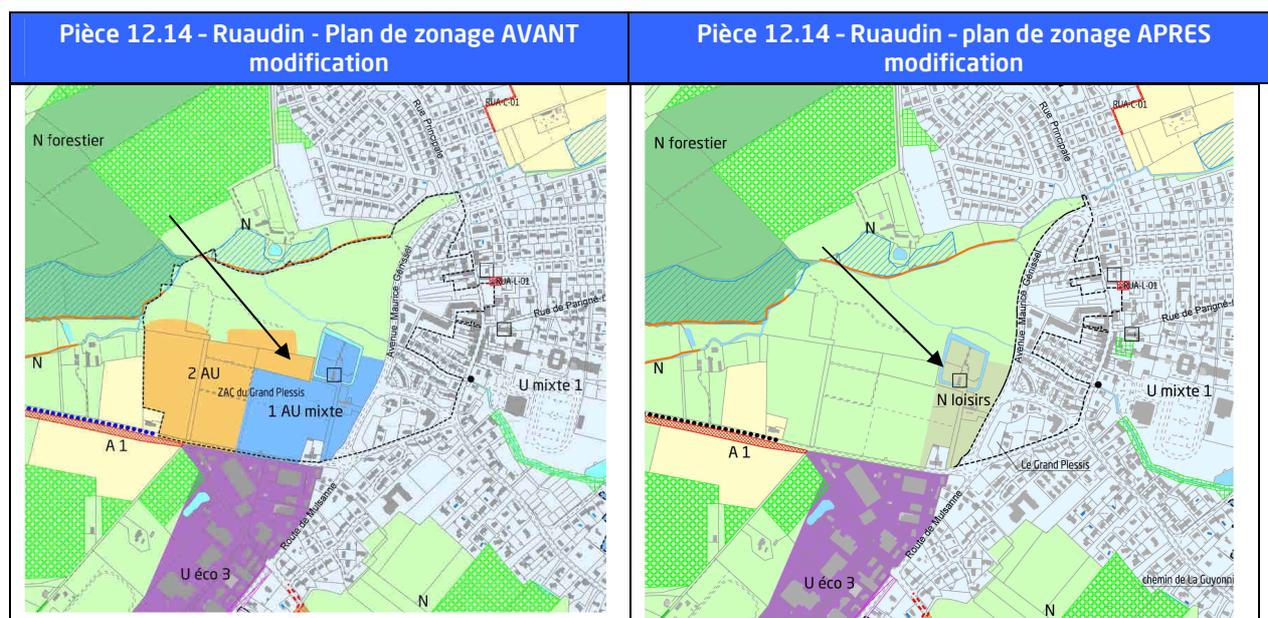
Pour tenir compte des évolutions du projet de la ZAC du Grand Plessis, notamment concernant le secteur des hameaux qui ne sera plus développé en quartier d'habitations :

- le périmètre de l'OAP est modifié
- les orientations de programmation et le schéma d'aménagement sont allégées (OAP),
- le plan des hauteurs est modifié pour tenir compte d'un projet de densification de l'îlot Sud-Est,
- le zonage est également modifié.

Plan de zonage

La modification du zonage consiste en le reclassement du secteur situé actuellement en 2AU et en 1AU mixte vers un classement :

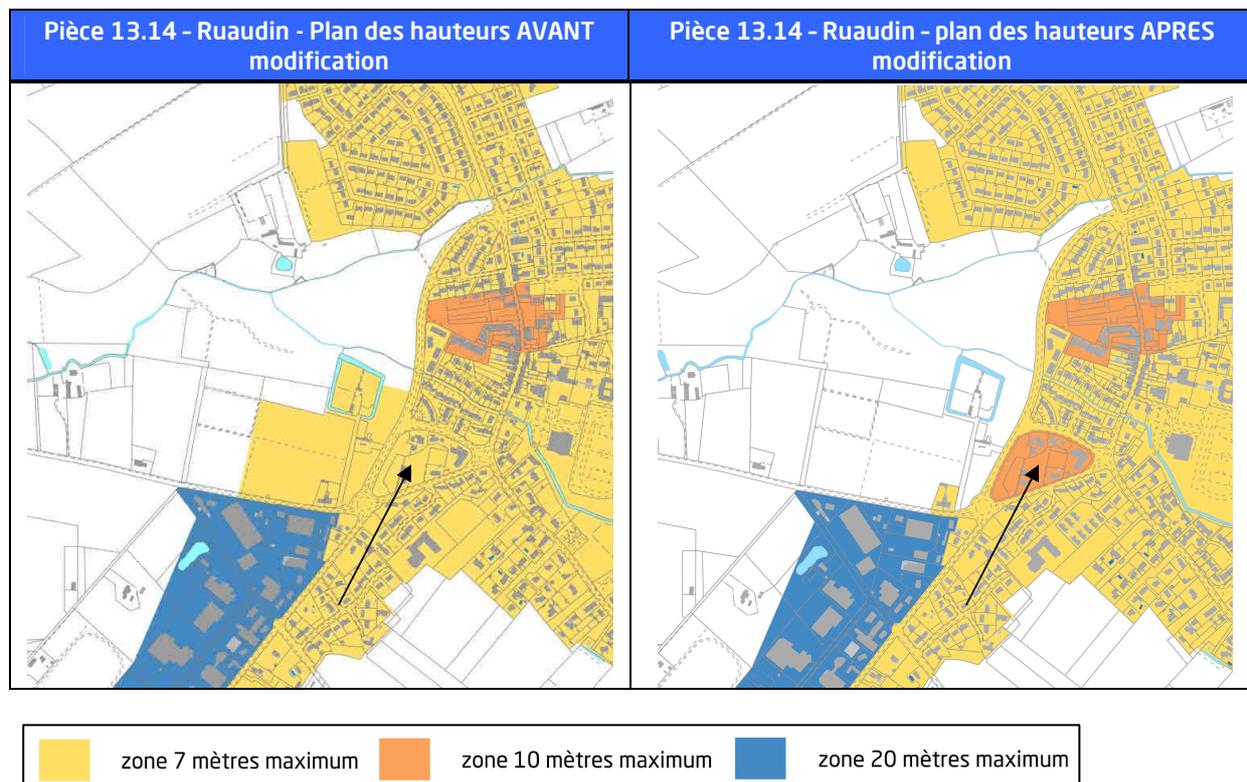
- en zone naturelle générale (N) pour la partie qui ne sera plus urbanisée
- et en zone Naturelle Loisirs (N loisirs) dans le cadre du projet de réhabilitation de la ferme et de l'aménagement des douves.



Plan des hauteurs

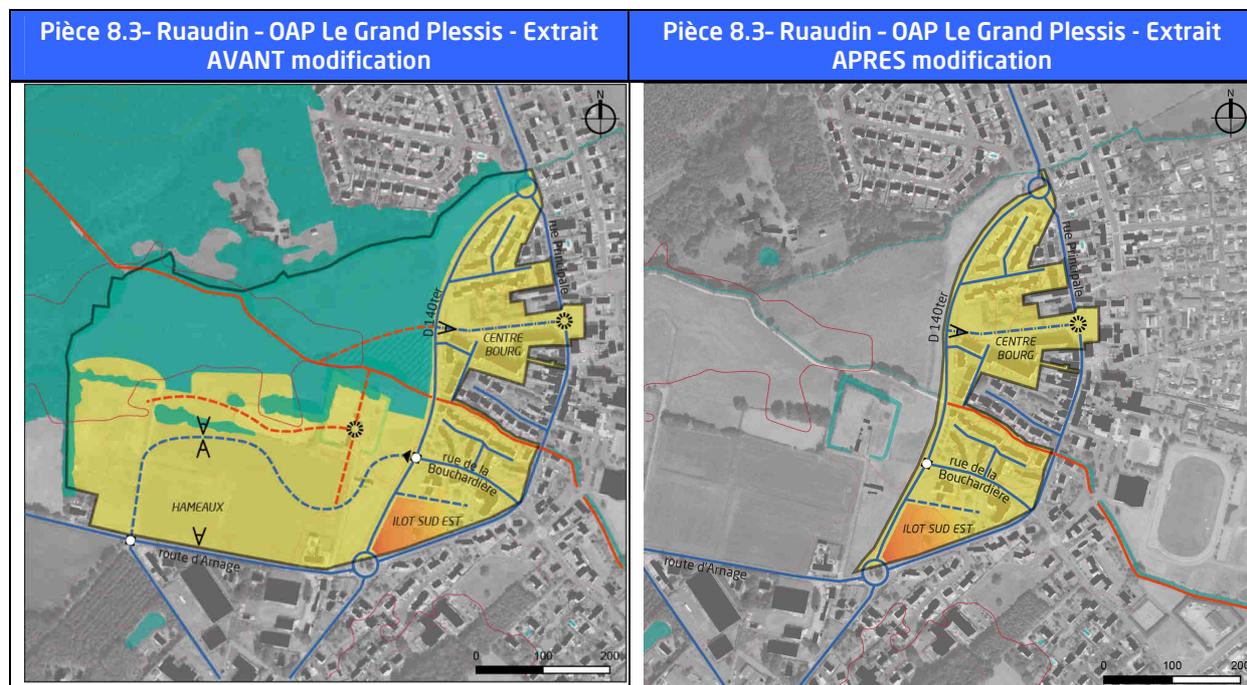
Afin de répondre aux objectifs de densité en logements et permettre la réalisation éventuelle de petits collectifs sur la ZAC du Grand Plessis, il est proposé d'augmenter les hauteurs maximales autorisées de 7 mètres à 10 mètres sur l'îlot Sud-Est de la ZAC.

Le plan des hauteurs est ainsi modifié sur la partie Est et sur la partie Ouest en concordance avec les modifications de zonage apportées.



OAP sectorielle

Le périmètre de l'OAP est fortement réduit pour ne garder que la partie en renouvellement urbain à l'Est de la RD140ter. Cette réduction du périmètre conduit à un allègement de la partie écrite de l'OAP. Le reste des éléments est inchangé.



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

Poursuivre le développement de la commune, tant en renouvellement urbain qu'en extension de la zone urbanisée, en tenant compte de la topographie et des milieux naturels, et en faisant de la valorisation du cadre paysager l'axe majeur de la conception du futur quartier

- ▶ Secteur de densification, renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation principalement résidentielle en ZAC
- ▶ Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune entre la RD 92 et le ruisseau Le Roule-Crottes et il se poursuit jusqu'au centre-bourg.
- ▶ Superficie : 12,3 ha en extension (5,6 ha en 1 AU mixte, dont 9 500 m² correspondant au périmètre déjà artificialisé de la ferme des Douves, et 6,7 ha en 2 AU)
- ▶ Zonage : U mixte 1, 1 AU mixte, 2 AU, N
- ▶ Nombre de logements minimum :
 - 45 sur 1,7 ha sur le secteur centre-bourg (soit une densité de l'ordre de 26,5 logements / hectare)
 - 23 sur 0,7 ha sur le secteur de l'îlot sud-est (soit une densité de l'ordre de 32 logements / hectare)
 - 230 sur 11,2 ha sur le secteur des hameaux en extension à l'Ouest (soit une densité de l'ordre de 22 logements / hectare)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains agricoles et naturels en partie Ouest. Ancienne ferme des Douves. Prairies humides aux abords des ruisseaux du Roule-Crottes et de L'Arche-aux-Moines. Terrain bâti en partie Est à proximité du centre-bourg (zone U mixte 1).
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre des boisements et milieux humides à l'Ouest de la commune au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site soumis au risque d'inondation, aléa faible, dans son extrémité Nord non constructible (Atlas des zones inondables du Roule-Crottes et ses affluents)
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité.
Servitudes	Passage de canalisations eau potable et eaux usées. Partie Est du site soumise à l'alignement sur voie (servitude EL7 : rue Principale).
Accès	Site desservi par la rue Principale, l'avenue Maurice Genissel et la route d'Arnage.

Principes d'aménagement

- Le site comporte une partie urbaine jouxtant le cœur de bourg. À l'Ouest, une plaine agricole se caractérise par des prairies humides aux abords du ruisseau Le Roule-Crottes, des haies bocagères existantes à préserver et les douves de l'ancienne ferme à restaurer/réhabiliter. L'urbanisation devra s'appuyer sur ces éléments naturels et sur les constructions existantes afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Le projet prévoira également que dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles soient conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune.

- La desserte de la partie Ouest du site s'organisera autour d'une voie principale sinueuse qui sera raccordée aux deux intersections existantes : route d'Arnage / rue Denis Papin au Sud, voie de contournement / rue de La Bouchardière à l'Est. Les deux carrefours devront être réaménagés. Des voies secondaires, aménagées en zones de rencontre, partiront de cet axe pour desservir l'habitat organisé en hameaux.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du centre-bourg et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants à proximité du secteur. Le chemin de randonnée longeant le ruisseau Roule-Crottes, reliant le bourg aux espaces boisés au Nord-Ouest de la commune, servira d'axe structurant des mobilités douces et sur celui-ci verront se greffer les sentes à créer dans le secteur d'extension. Les tracés des chemins devront s'appuyer, si possible, sur les haies bocagères existantes.
- Dans le cœur de bourg, les aménagements devront réaffirmer la centralité communale : un espace public structurant sera aménagé autour de la place François Mitterrand.
- L'opération d'habitat à l'Ouest du bourg s'organisera sous forme de hameaux villageois denses, tout en préservant et valorisant les espaces naturels en partie Nord du site (prairie humide, ruisseau Roule-Crottes et son ancien lit suite au dévoiement du cours d'eau). L'ancienne ferme du Grand Plessis avec ses douves sera maintenue et valorisée de façon à ce qu'elle puisse jouer un rôle d'espace public structurant au sein de ce futur quartier, ainsi que pour toute la commune.
- Des échappées visuelles depuis le centre-bourg et vers les espaces naturels seront à maintenir, ainsi que des vues dégagées sur ces mêmes espaces depuis la route d'Arnage et depuis les hameaux.

Programmation

Secteur centre bourg

Forme urbaine	Habitat dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025

Secteur sud-est - rue de la Bouchardière

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	75 %
Phasage prévisionnel	Après 2025

Secteur des hameaux

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	50 %

Phasage prévisionnel

Après 2025

Cette opération correspondant à 8 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique.

Elle fait l'objet d'un classement en zone :

- 1 AU mixte sur 4,5 ha constructibles, soit environ 100 logements, qui seront réalisés dans une première tranche,
- 2 AU sur 6,7 ha, soit environ 150 logements, et qui nécessitera une modification du PLU Communautaire.

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de Ruaudin.

Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.

Poursuivre le développement de la commune, tant en renouvellement urbain qu'en extension de la zone urbanisée, ~~en tenant compte de la topographie et des milieux naturels, et en faisant de la valorisation du cadre paysager l'axe majeur de la conception du futur quartier~~

- ▶ Secteur de densification, renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation à vocation principalement résidentielle en ZAC
- ▶ Le site se localise à l'entrée Ouest de la commune entre la RD 92 et le ruisseau Le Roule-Crottes et il se poursuit jusqu'au centre-bourg.
- ▶ Superficie : ~~12,3~~ 7,6 ha en extension (~~5,6 ha en 1 AU mixte, dont 9 500 m² correspondant au périmètre déjà artificialisé de la ferme des Douves, et 6,7 ha en 2 AU~~)
- ▶ Zonage : U mixte 1, ~~1 AU mixte, 2 AU, N~~
- ▶ Nombre de logements minimum :
 - 45 sur 1,7 ha sur le secteur centre-bourg (soit une densité de l'ordre de 26,5 logements / hectare)
 - 23 sur 0,7 ha sur le secteur de l'îlot sud-est (soit une densité de l'ordre de 32 logements / hectare)
 - ~~— 230 sur 11,2 ha sur le secteur des hameaux en extension à l'Ouest (soit une densité de l'ordre de 22 logements / hectare)~~

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Terrains agricoles et naturels en partie Ouest. Ancienne ferme des Douves. Prairies humides aux abords des ruisseaux du Roule-Crottes et de L'Arche-aux-Moines. Terrain bâti en partie Est à proximité du centre-bourg (zone U mixte 1).
Topographie	Terrains sans déclivité marquée.
Biodiversité	Secteur qui se trouve en limite du réservoir terrestre des boisements et milieux humides à l'Ouest de la commune au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Site soumis au risque d'inondation, aléa faible, dans son extrémité Nord non constructible (Atlas des zones inondables du Roule-Crottes et ses affluents)
Raccordement aux réseaux	Raccordement au réseau eaux usées à proximité.
Servitudes	Passage de canalisations eau potable et eaux usées. Partie Est du site soumise à l'alignement sur voie (servitude EL7 : rue Principale).
Accès	Site desservi par la rue Principale, l'avenue Maurice Genissel et la route d'Arnage.

Principes d'aménagement

- Le site comporte une partie urbaine jouxtant le cœur de bourg. ~~À l'Ouest, une plaine agricole se caractérise par des prairies humides aux abords du ruisseau Le Roule-Crottes, des haies bocagères existantes à préserver et les douves de l'ancienne ferme à restaurer/réhabiliter. L'urbanisation devra s'appuyer sur ces éléments naturels et sur les constructions existantes afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Le projet prévoira également que dans le cas de réalisation de clôtures publiques ou privées, elles soient conçues, de manière à garantir le déplacement de la petite faune.~~

- ~~La desserte de la partie Ouest du site s'organisera autour d'une voie principale sinueuse qui sera raccordée aux deux intersections existantes : route d'Arnage / rue Denis Papin au Sud, voie de contournement / rue de La Bouchardière à l'Est. Les deux carrefours devront être réaménagés. Des voies secondaires, aménagées en zones de rencontre, partiront de cet axe pour desservir l'habitat organisé en hameaux.~~
- ~~La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du centre bourg et des maillages possibles avec les cheminements piétons existants à proximité du secteur. Le chemin de randonnée longeant le ruisseau Roule-Crottes, reliant le bourg aux espaces boisés au Nord-Ouest de la commune, servira d'axe structurant des mobilités douces et sur celui-ci verront se greffer les sentes à créer dans le secteur d'extension. Les tracés des chemins devront s'appuyer, si possible, sur les haies bocagères existantes.~~
- Dans le cœur de bourg, les aménagements devront réaffirmer la centralité communale : un espace public structurant sera aménagé autour de la place François Mitterrand.
- ~~L'opération d'habitat à l'Ouest du bourg s'organisera sous forme de hameaux villageois denses, tout en préservant et valorisant les espaces naturels en partie Nord du site (prairie humide, ruisseau Roule-Crottes et son ancien lit suite au dévoiement du cours d'eau). L'ancienne ferme du Grand Plessis avec ses douves sera maintenue et valorisée de façon à ce qu'elle puisse jouer un rôle d'espace public structurant au sein de ce futur quartier, ainsi que pour toute la commune.~~
- Des échappées visuelles depuis le centre-bourg et vers les espaces naturels seront à maintenir, ainsi que ~~des vues dégagées sur ces mêmes espaces depuis la route d'Arnage et depuis les hameaux.~~

Programmation

Secteur centre bourg

Forme urbaine	Habitat dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	100 %
Phasage prévisionnel	Avant 2025 A partir de 2024

Secteur sud-est - rue de la Bouchardière

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	75 %
Phasage prévisionnel	Après 2025 A partir de 2026

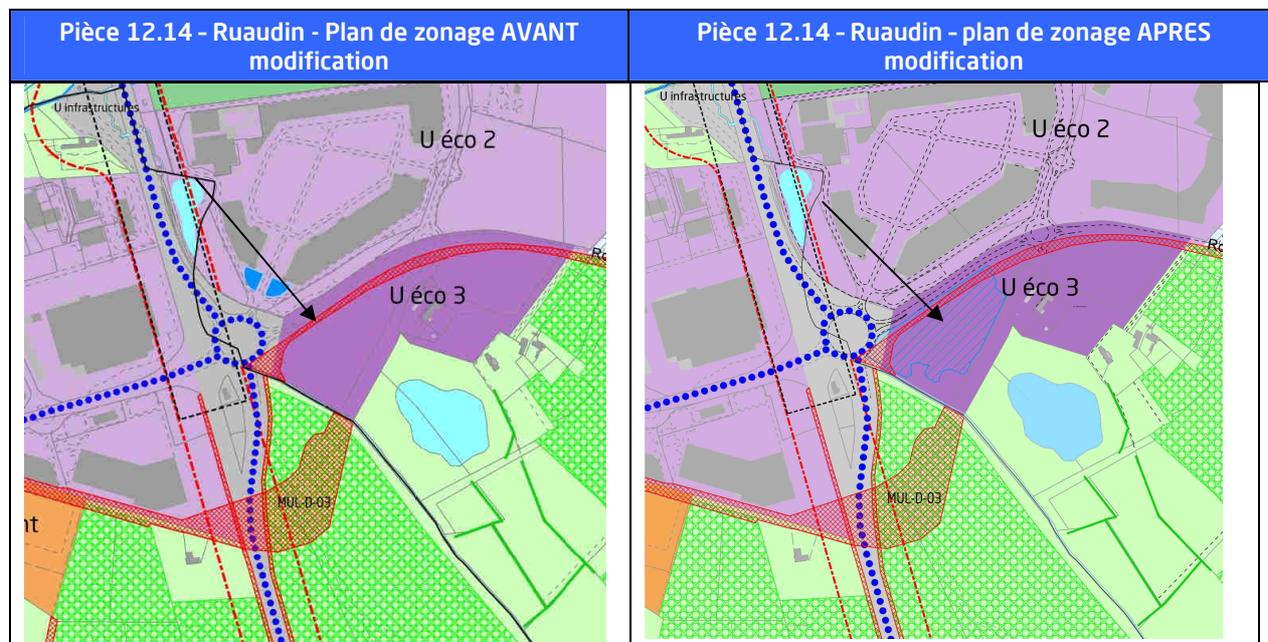
Secteur des hameaux

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense, collectifs et intermédiaires
Statut d'occupation	30 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes	50 %

en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	
Phasage prévisionnel	<p>Après 2025 Cette opération correspondant à 8 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique. Elle fait l'objet d'un classement en zone : — 1 AU mixte sur 4,5 ha constructibles, soit environ 100 logements, qui seront réalisés dans une première tranche, — 2 AU sur 6,7 ha, soit environ 150 logements, et qui nécessitera une modification du PLU Communautaire.</p>
<p>La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de Ruaudin.</p> <p>Les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont définies dans le dossier Loi sur l'Eau.</p>	

Parcelles A 1723, 1722, 1721, 1244 - Ajout d'une zone humide

Suite à la demande d'Altarea Cogedim pour l'évaluation d'un éventuel projet sur le terrain situé au lieu-dit « La Prairie » entre la route d'Arnage et le boulevard des Hunaudières (parcelles AI 1723, 1722, 1721 et 1244), une étude de délimitation de zones humides a été réalisée par le bureau d'études Anteagroup en février 2022. Le périmètre d'une zone humide a ainsi été défini. Il est proposé de modifier le règlement graphique pour tenir compte des résultats de cette étude.



Autres ajustements concernant la commune de Ruaudin

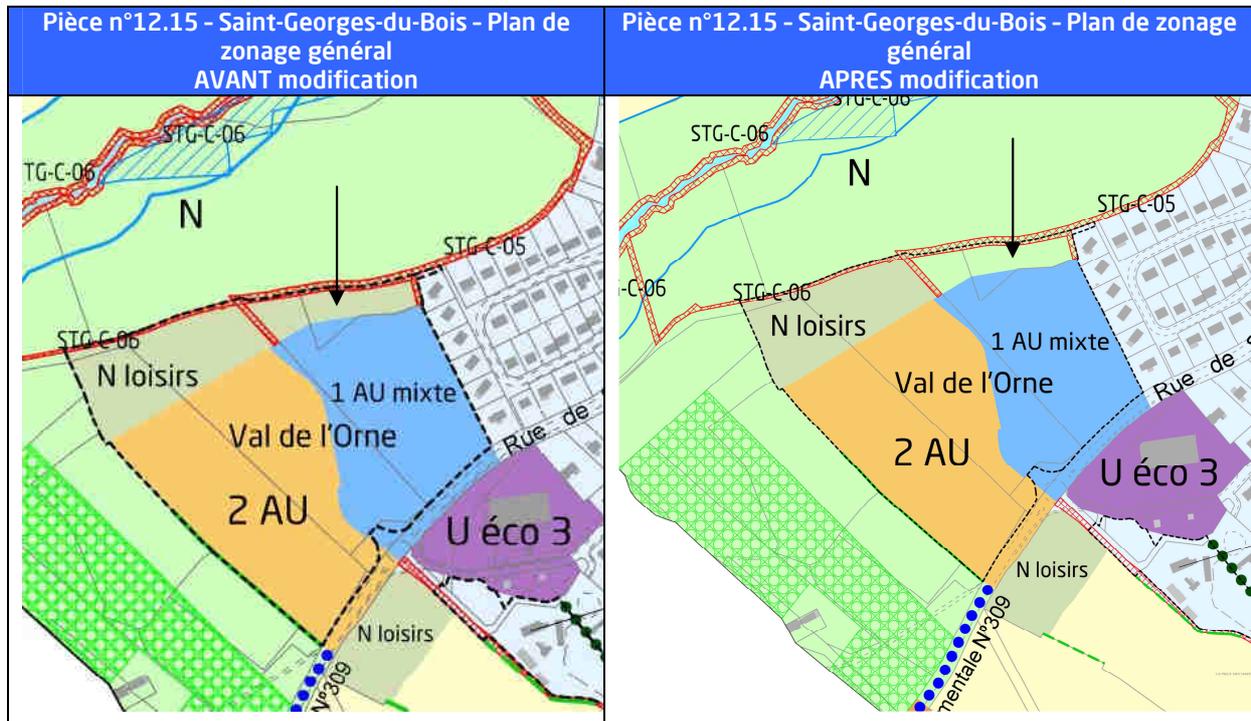
D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Ruaudin. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

SAINT GEORGES DU BOIS

Val de l'Orne - Modification de zonage et de l'OAP

Il est proposé de reclasser les parcelles A1283 et 1314 de Nloisirs à N. En effet, leur classement en Nloisirs n'est plus justifié, considérant les évolutions foncières du terrain (acquisition par les propriétaires adjacents) et l'abandon du projet d'aménagement d'espaces de promenades sur ce site.



Suite à une erreur matérielle, il est proposé de préciser la superficie de la zone 2AU située dans le périmètre de l'OAP Val de l'Orne. Il est également proposé d'ajuster les mentions de la zone N loisirs reclassée en zone N.

Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Val de l'Orne - Extrait AVANT modification

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un espace naturel de loisirs

- ▶ Secteur d'extension à vocation résidentielle et mixte en bordure de la voie
- ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- ▶ Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle de loisirs et 3,8 en 2AU.
- ▶ Zonage : 1 AU mixte, 2 AU, N loisirs
- ▶ Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

[...]

Pièce n°8.3 - Saint-Georges-du-Bois - OAP Val de l'Orne - Extrait APRES modification

Poursuivre le développement de la commune en entrée Ouest du bourg avec la création d'un nouveau quartier d'habitat et d'un espace naturel de loisirs

- ▶ Secteur d'extension à vocation résidentielle et mixte en bordure de la voie
- ▶ Le site se localise à l'entrée Sud-Ouest de la commune et accessible depuis la rue de Sablé (RD 309).
- ▶ Superficie : 6,9 ha, dont 1,6 ha en zone naturelle ~~de loisirs~~ et ~~3,8~~ 3,1 en 2AU.
- ▶ Zonage : 1 AU mixte, 2 AU, ~~N loisirs~~, N
- ▶ Nombre de logements minimum : 84 sur 4,6 ha (**urbanisation en deux phases**), soit une densité de l'ordre de 18 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

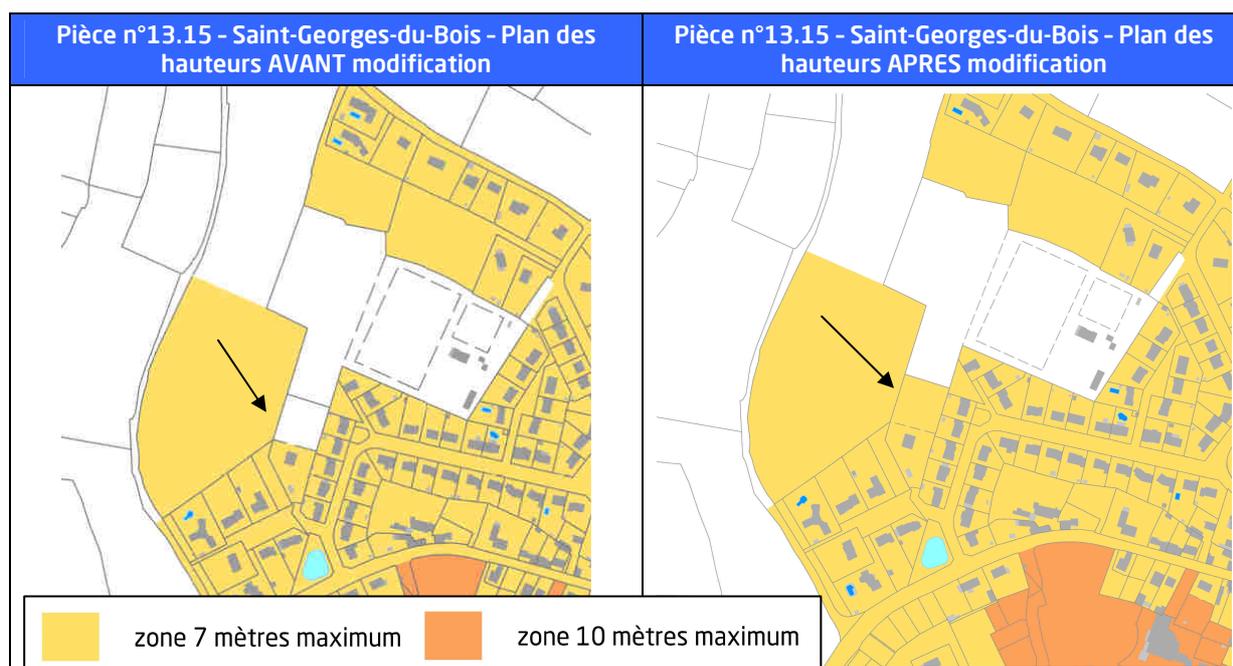
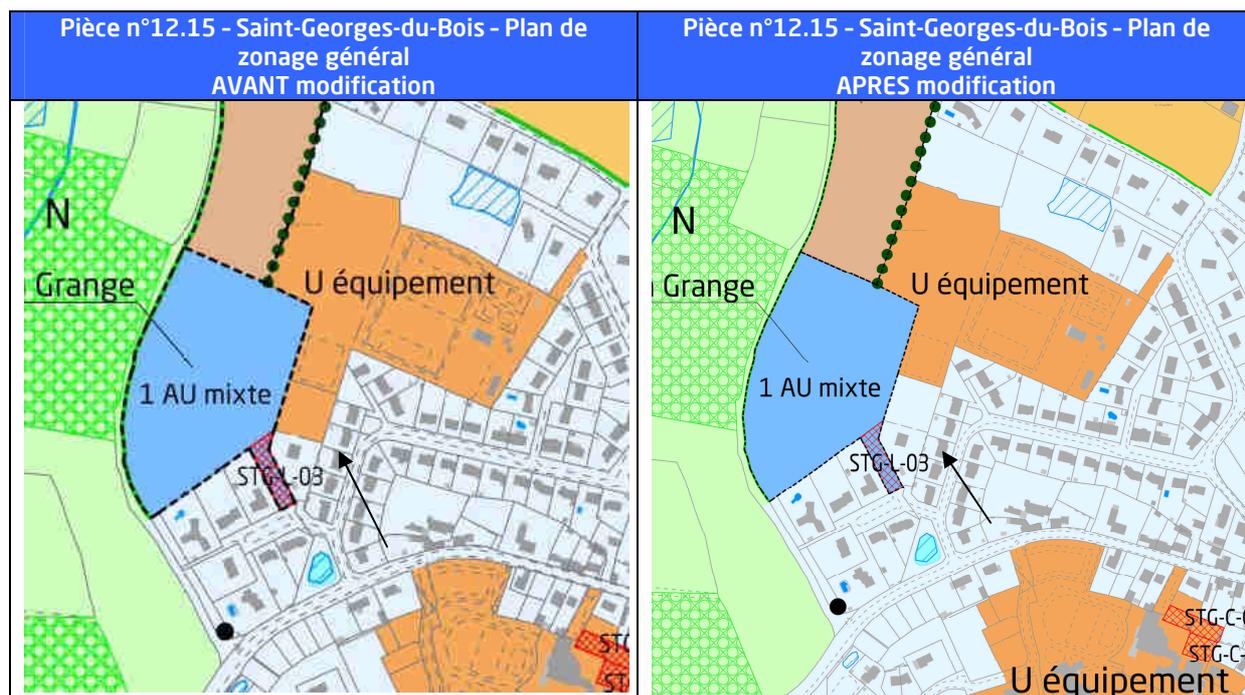
[...]

Secteur « Champ de la Grange » - Modification de zonage

Il est proposé de reclasser la totalité de la parcelle AA152 en U mixte 1.

Suite à l'urbanisation du secteur du Champ de la Grange (zone 1 AU mixte), la partie Nord de la parcelle, actuellement classée en zone U équipement, se retrouve enclavée. Son classement en U mixte 1 permettrait à ce foncier actuellement en friche de faire l'objet de projets de constructions.

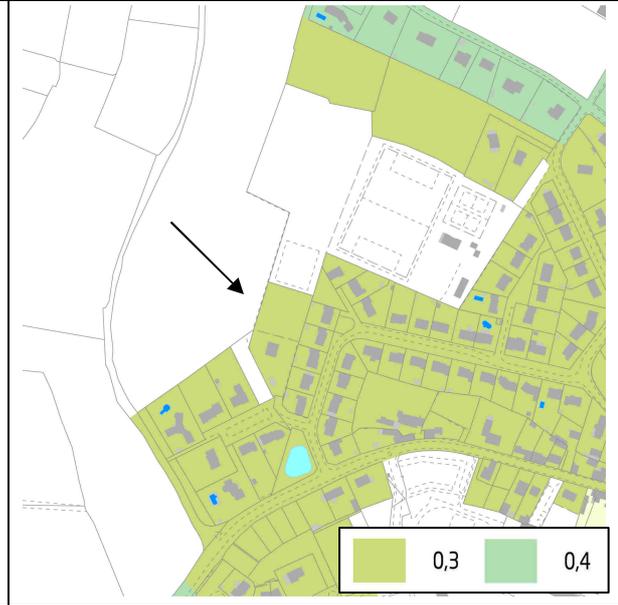
Cette modification du plan de zonage induit un ajustement en cohérence du plan des hauteurs et du plan du coefficient nature qui ne couvrent pas la zone U équipement contrairement à la zone U mixte 1.



Pièce n°14.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan du coefficient nature AVANT modification



Pièce n°14.15 - Saint-Georges-du-Bois - Plan du coefficient nature APRES modification

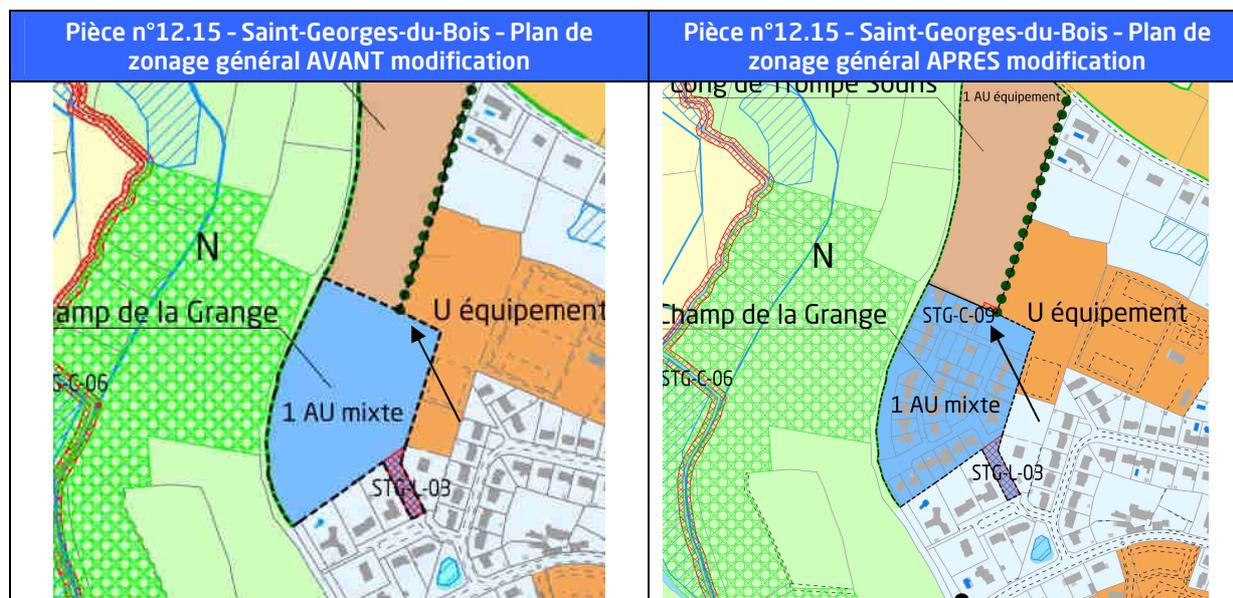


Emplacements réservés

STG-C-09 / Champ de la Grange - Création

Afin d'assurer la continuité du cheminement piéton entre le secteur du Champ de la Grange et la Ronde Verte, il est proposé de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Saint-Georges-du-Bois.

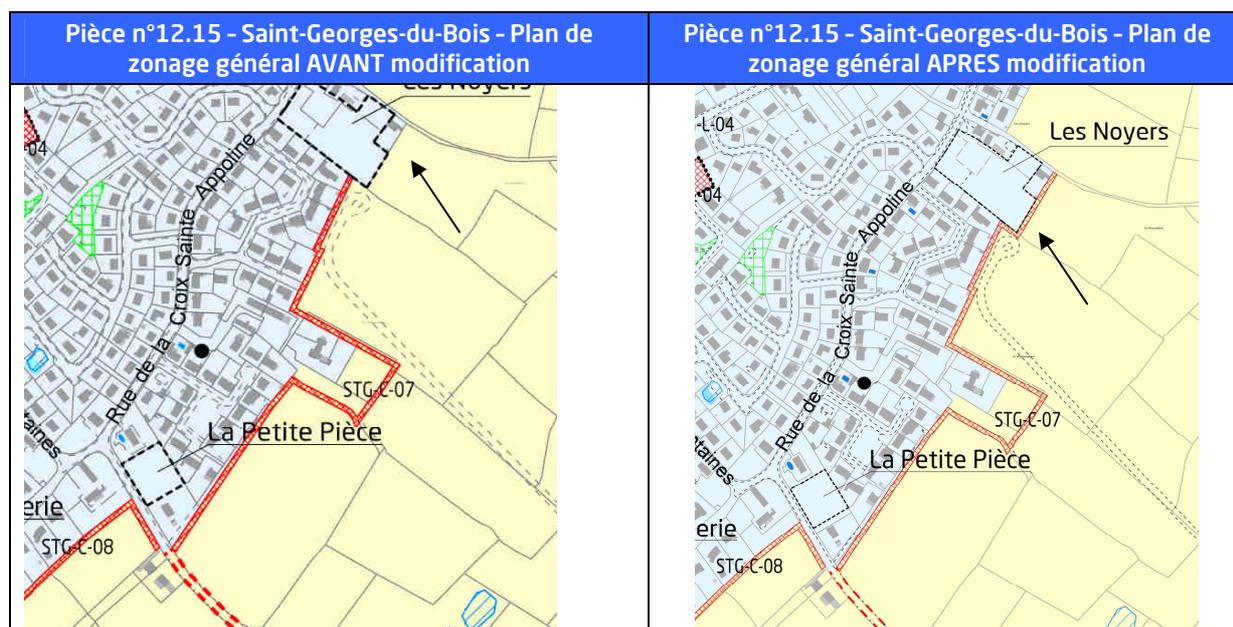
Il porte le numéro STG-C-09 et présente une superficie de 75 m²



STG-C-07 / secteur des Noyers - Modification

L'emplacement réservé STG-C-07 a été inscrit pour la création d'un cheminement piéton reliant le secteur des Noyers à la Bidaudière. Il est proposé de le prolonger en longeant le secteur des Noyers pour assurer la continuité de la ronde verte.

L'emplacement réservé passe de 3 170 m² à 3 667 m².

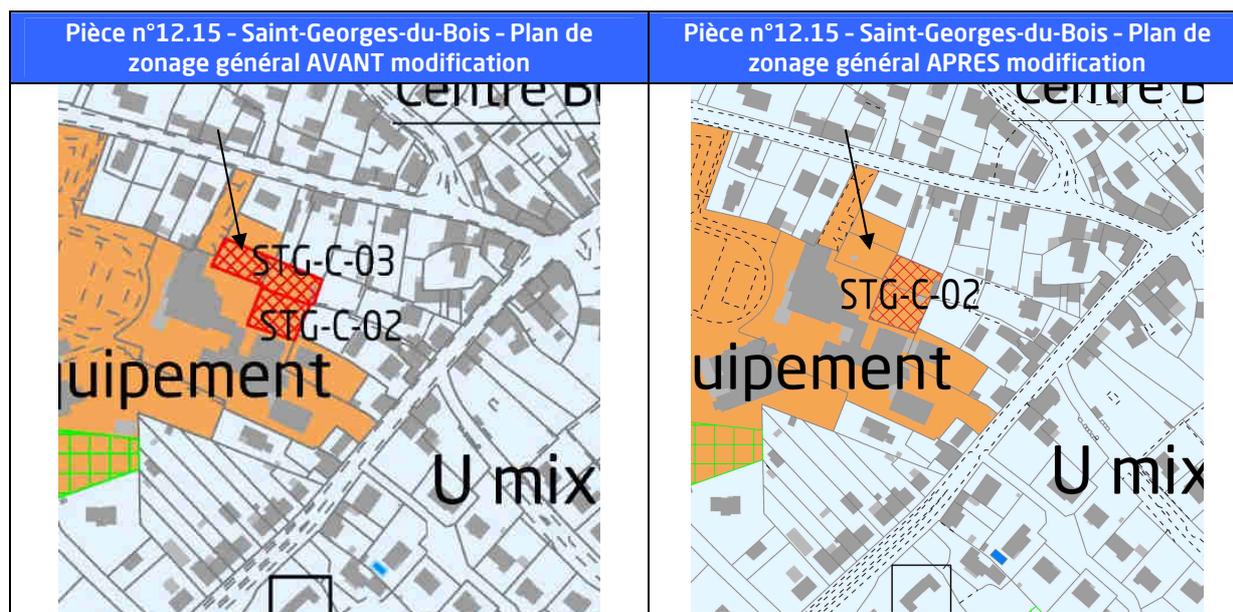


STG-C-02 et STG-C-03 / centre-bourg - Modification et Suppression

L'emplacement réservé STG-C-03 a été inscrit pour l'extension d'un parking. Une partie du foncier correspondant ayant été acquis par la commune et l'aménagement du parking ayant été réalisé, cet emplacement réservé peut être supprimé.

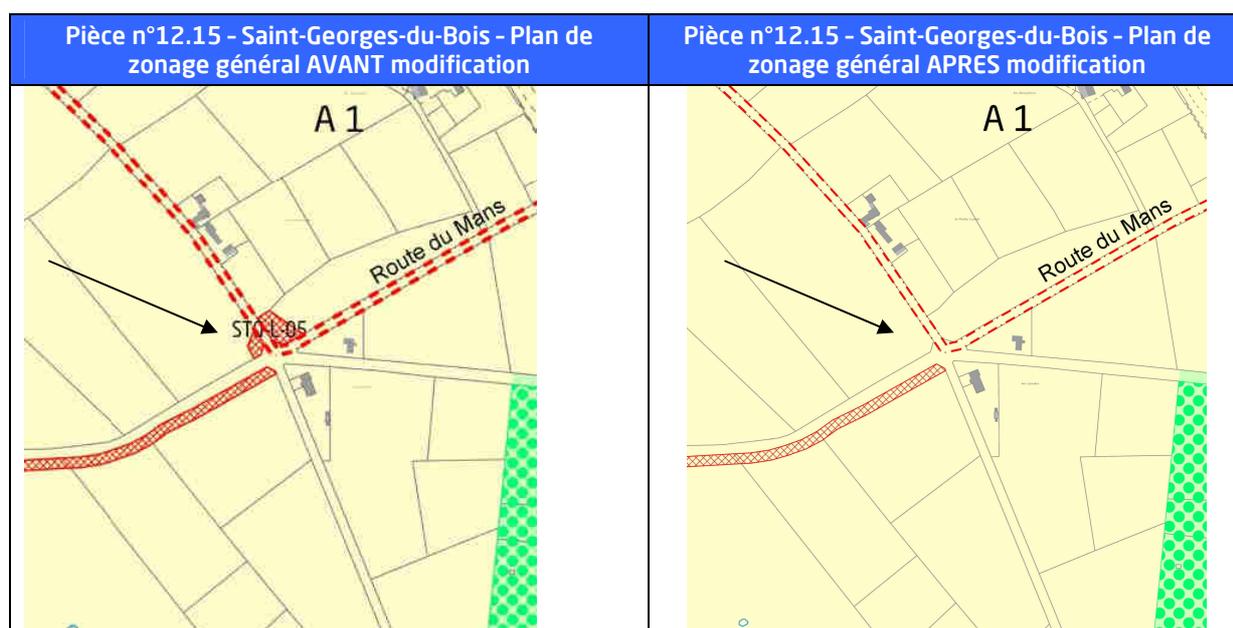
L'emplacement réservé STG-C-02, situé à proximité, a été inscrit pour l'agrandissement de la salle associative. Il est proposé de le prolonger sur la partie non acquise de l'ancien emplacement réservé STG-C-03 pour assurer l'aménagement de cet équipement.

L'emplacement réservé passe de 502 m² à 912 m².



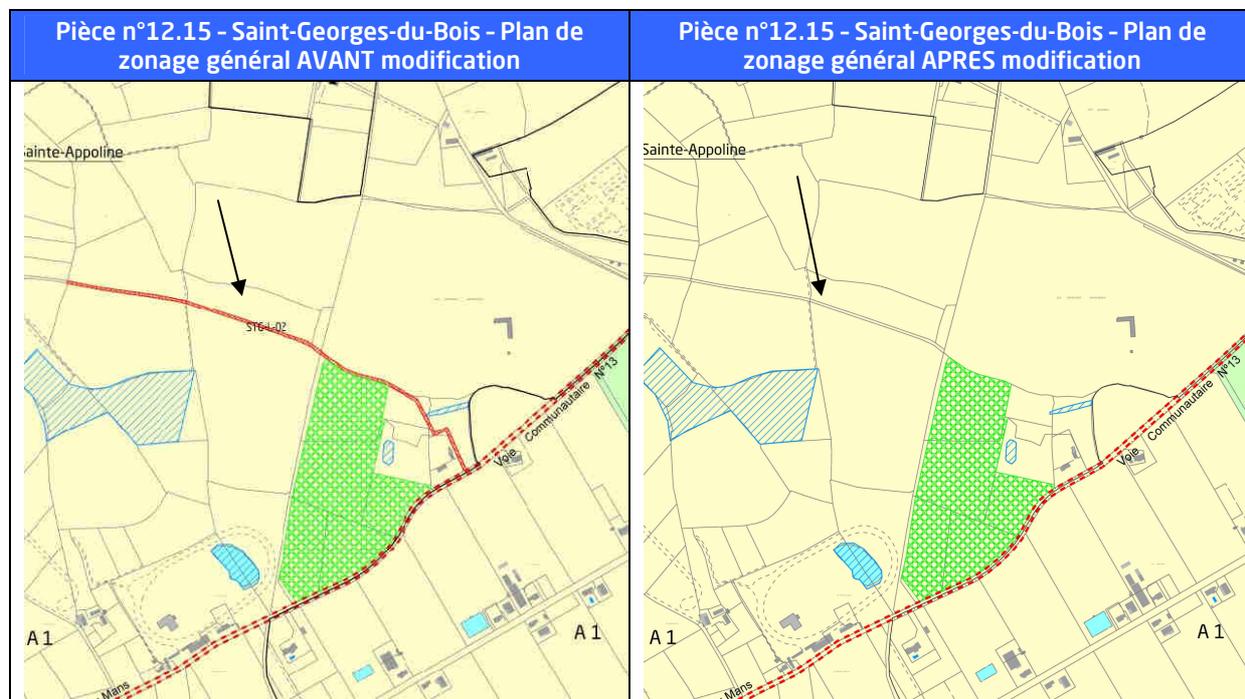
Suppression STG-L-05 / route du Haras

L'emplacement réservé STG-L-05 a été inscrit pour l'aménagement du carrefour VC2 et la route du Haras. L'ensemble du foncier correspondant ayant été acquis par Le Mans Métropole, cet emplacement réservé peut être supprimé.



Suppression STG-L-02 / Les Grandes Alourdes

L'emplacement réservé STG-L-02 a été inscrit pour la création d'un itinéraire cyclable vers Le Mans et Allonnes. L'ensemble du foncier correspondant ayant été acquis par la commune, cet emplacement réservé peut être supprimé.



Autres ajustements concernant la commune de Saint Georges du Bois

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Saint Georges du Bois. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

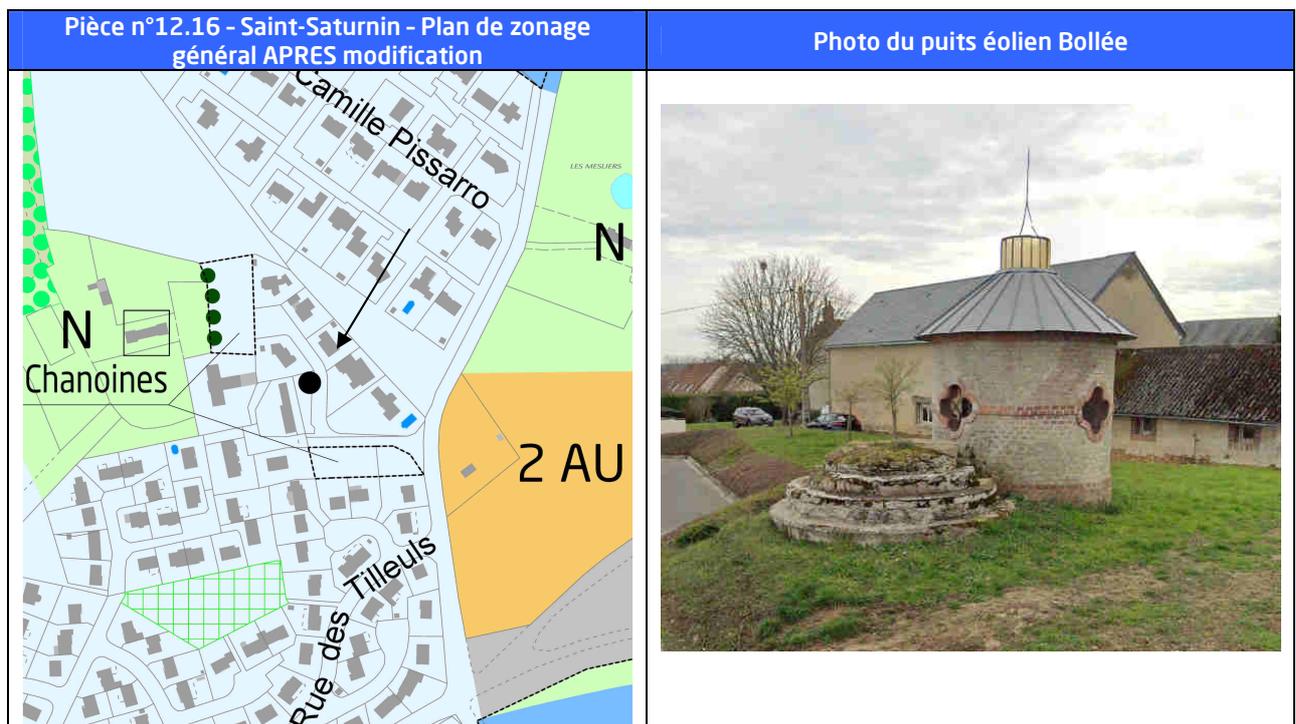
- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune

SAINT SATURNIN

Puits éolien Bollée - Petit patrimoine

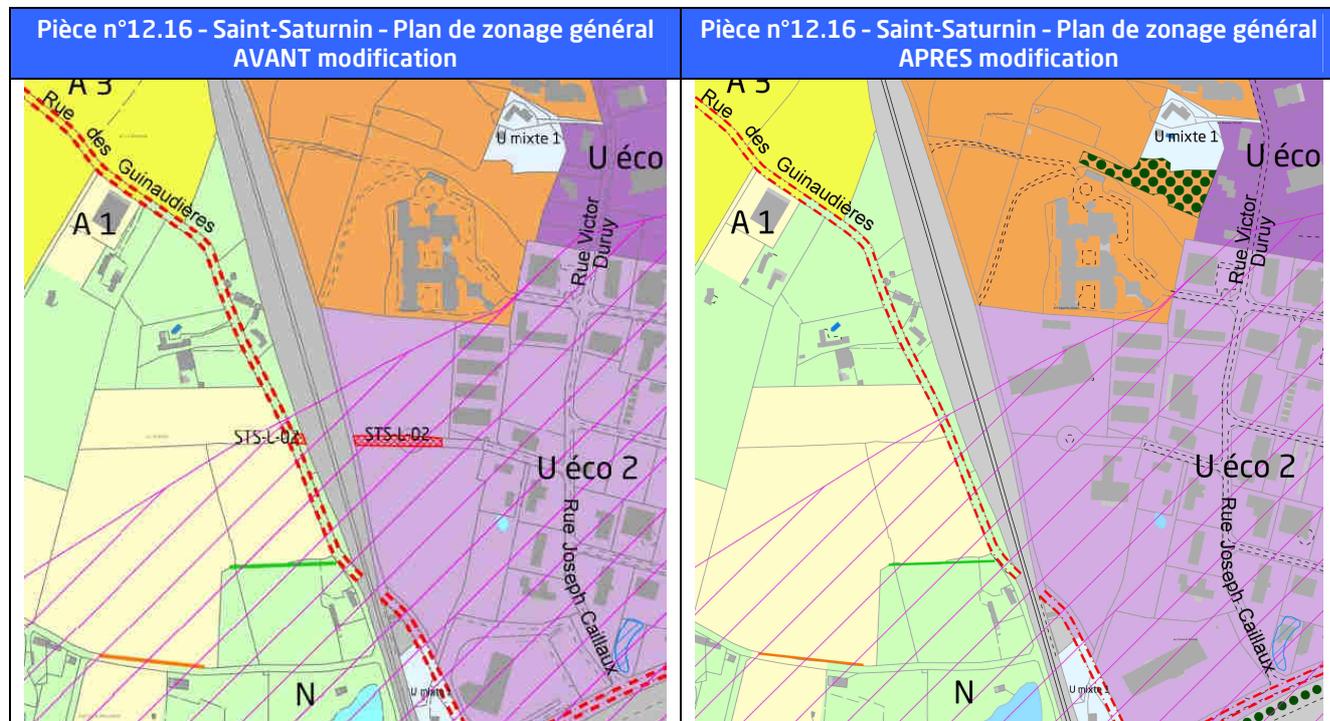
Le puits éolien Bollée situé sur la parcelle ZC156, impasse des Chanoines, traduit une histoire contemporaine importante à préserver. Le puits constitue un vestige d'une ancienne éolienne conforme à celles mises au point au XIXe siècle par l'illustre entreprise locale et industrielle Bollée. Compte tenu de sa position géographique, il est plausible que l'ancienne éolienne relève du domaine de Maule, à proximité. Assez récemment, de manière contiguë à la margelle conservée du puits, un nouvel édicule a été construit, d'inspiration XIXe siècle, avec emploi de brique en motif notamment.

La Collectivité propose de classer ce puits en petit patrimoine protégé.



Suppression de l'emplacement réservé STS-L-02

L'emplacement réservé STS-L-02 a été inscrit pour l'aménagement d'un passage au-dessus de la voie ferrée reliant l'impasse des Grues Rouges à la rue des Guinaudières. Ce projet d'aménagement n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.



Autres ajustements concernant la commune de Saint Saturnin

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Saint-Saturnin. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression d'un emplacement réservé dans le secteur rue des Collières

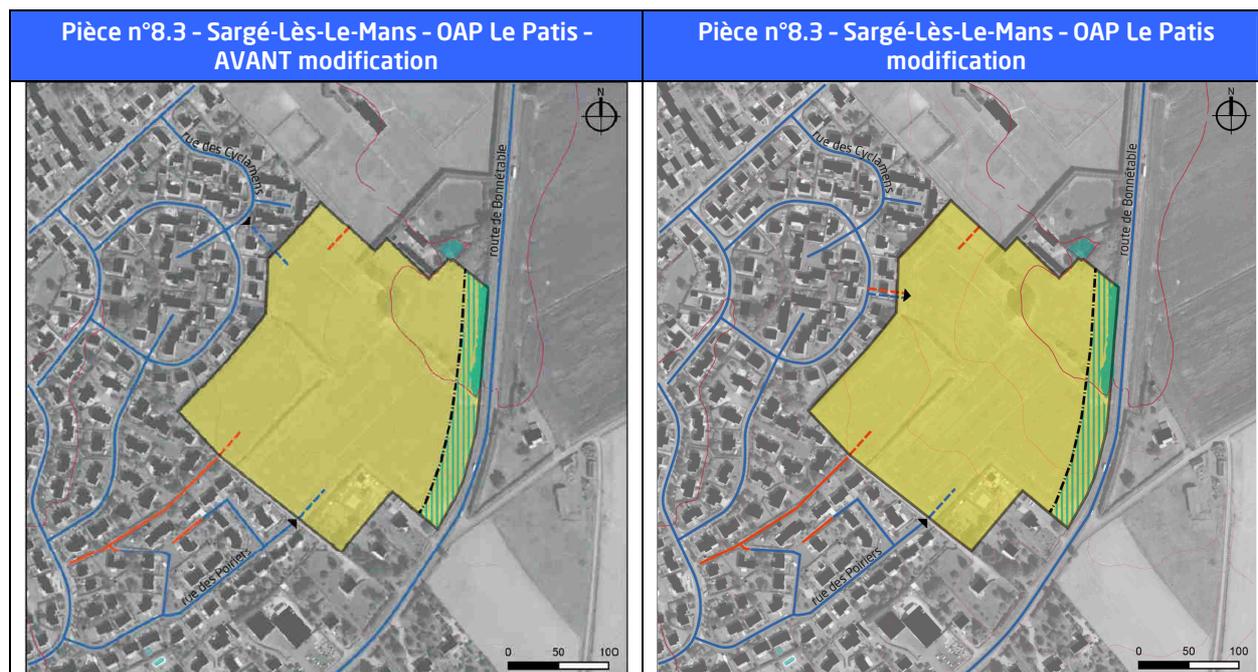
SARGE LES LE MANS

ZAC du Pâtis - Modification de l'OAP et des emplacements réservés

Modification de l'OAP

Suite à l'avancée de l'opération de la ZAC de la Bouquetière et du Pâtis, il est proposé de :

- modifier la répartition des logements au sein de l'OAP entre la ZAC et le reste des terrains ;
- modifier l'accès prévu rue des Coquelicots suite à l'acquisition des parcelles nécessaires dans le cadre de la ZAC.



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- · - · Principe de voie à créer
- · — Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- ▨ Principe de trame paysagère à créer
- ▨ Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ▨ Frange urbaine à paysager
- ! ! Retrait des constructions
- ! ! Vues à maintenir
- ☼ Espace public structurant à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- ▨ PPRNI ou atlas des zones inondables

Poursuivre le développement de la commune à l'Est.

- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en grande partie en ZAC.
- ▶ Le site se localise entre les quartiers pavillonnaires proches du centre-bourg à l'Ouest, les équipements sportifs au Nord et la route de Bonnetable (RD 301) à l'Est.
- ▶ Superficie : 5,9 ha (sans bande de recul 35 m)
- ▶ Zonage : 1 AU mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 100 (90 dans la ZAC +10 hors ZAC) (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

[...]

Principes d'aménagement

Le projet sera desservi par une voie principale reliant la rue des Cyclamens au Nord et/ou la rue des Coquelicots à l'Ouest, à la rue des Poiriers au Sud.

Poursuivre le développement de la commune à l'Est.

- ▶ Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle en grande partie en ZAC.
- ▶ Le site se localise entre les quartiers pavillonnaires proches du centre-bourg à l'Ouest, les équipements sportifs au Nord et la route de Bonnetable (RD 301) à l'Est.
- ▶ Superficie : 5,9 ha (sans bande de recul 35 m)
- ▶ Zonage : 1 AU mixte
- ▶ Nombre de logements minimum : 100 (~~90~~ 75 pour 4,5 ha dans la ZAC + ~~10~~ 25 hors ZAC) (soit une densité de l'ordre de 17 logements / hectare).

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

[...]

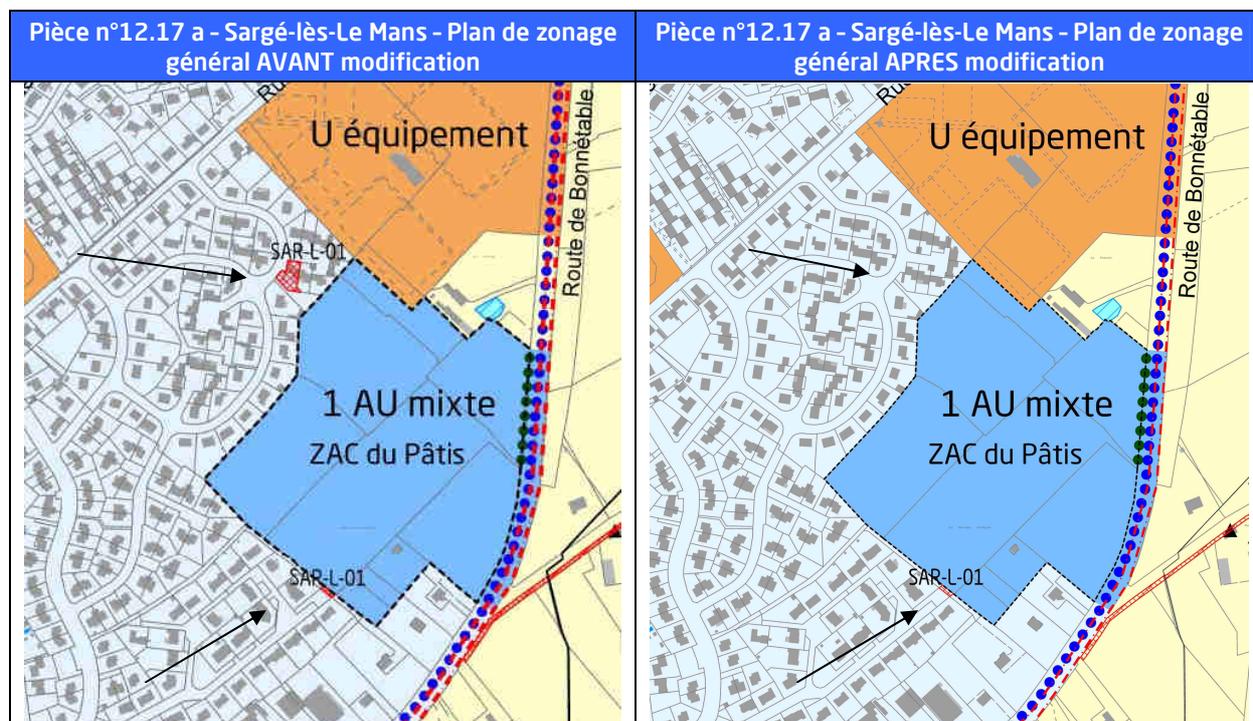
Principes d'aménagement

- Le projet sera desservi par une voie principale reliant ~~la rue des Cyclamens au Nord et/ou~~ la rue des Coquelicots à l'Ouest, à la rue des Poiriers au Sud.

Modification de l'emplacement réservé SAR-L-01

L'emplacement réservé SAR-L-01 situé rue des Cyclamens et rue des Poiriers a été inscrit pour la création des accès à la ZAC du Pâtis. Le Mans Métropole ayant acquis une propriété rue des Coquelicots pour l'accès sur la partie Nord, il convient de modifier l'emplacement réservé en supprimant la partie Nord située rue des Cyclamens.

Cet emplacement réservé passe de 474 m² à 56 m².

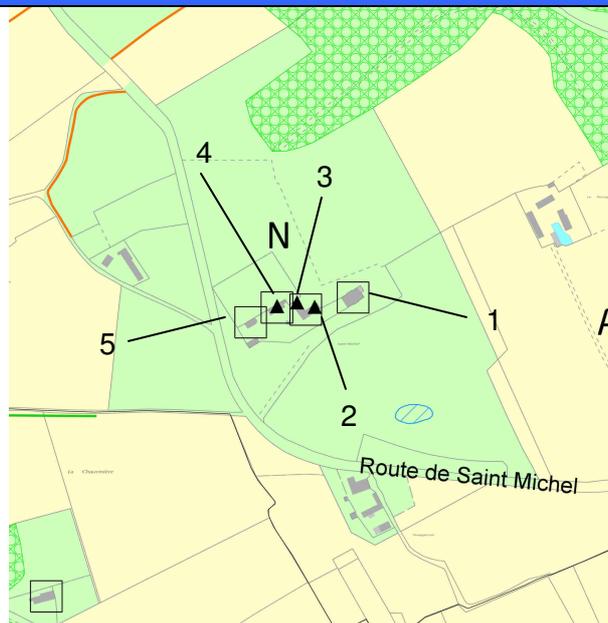


Saint-Michel - Patrimoine remarquable et Changement de destination

Le lieu-dit Saint-Michel fait l'objet d'un projet d'hébergement touristique. Il comprend plusieurs bâtiments qui seront réhabilités et méritent d'être préservés du fait de leur intérêt patrimonial. Pour assurer leur préservation, il est proposé d'identifier une partie des bâtiments comme patrimoine remarquable protégé et de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme pour les bâtiments concernés par le projet d'hébergement touristique.

Le lieu-dit Saint-Michel, anciennement dit "La Fouasserie", est visible au travers du cadastre de 1810. À cette époque, la propriété est différemment organisée, avec une allée qui fait face au logis, des répartitions en plan différentes, etc. La chapelle n'est par ailleurs pas identifiée. De nos jours, Saint-Michel prend la forme d'une propriété datée du XIXe siècle, avec un logis principal de plan centré, un avant-corps peu prononcé, des encadrements de baies d'inspiration néoclassique, etc. Les élévations sont organisées en travées. À proximité du logis, on observe des bâtiments de communs, dont une partie pourrait être d'ancien Régime d'après les documents anciens, et la chapelle. Ces édifices sont bâtis en maçonnerie de moellons enduite au mortier de chaux et couverts par des tuiles plates artisanales. Des briques sont aussi employées en encadrement. La chapelle, surmontée d'un clocheton, est couverte en ardoises. Le style de cette dernière, avec par exemple des lancettes et des chevronnières, opère un décalage vis-à-vis du logis en abandonnant le style néoclassique pour un style néogothique.

Pièce n°12.17 b - Sargé-lès-Le Mans - Plan de zonage général APRES modification

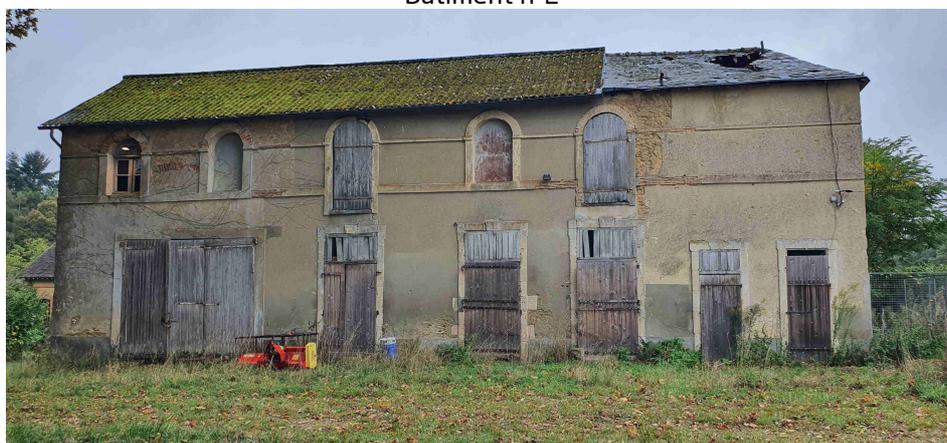


Photos des immeubles remarquables

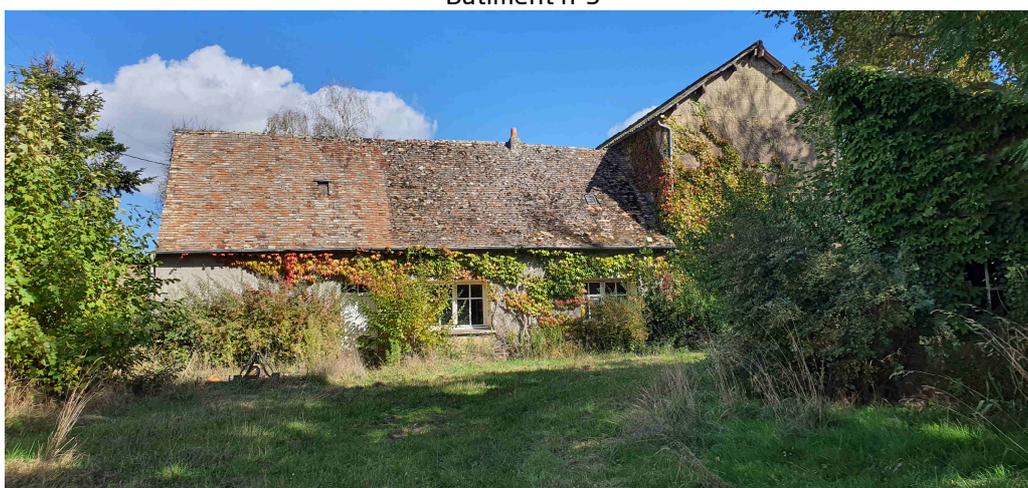
Bâtiment n°1



Bâtiment n°2



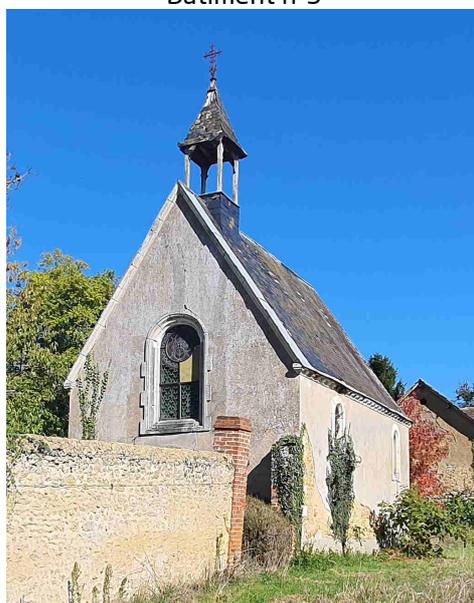
Bâtiment n°3



Bâtiment n°4 :



Bâtiment n°5



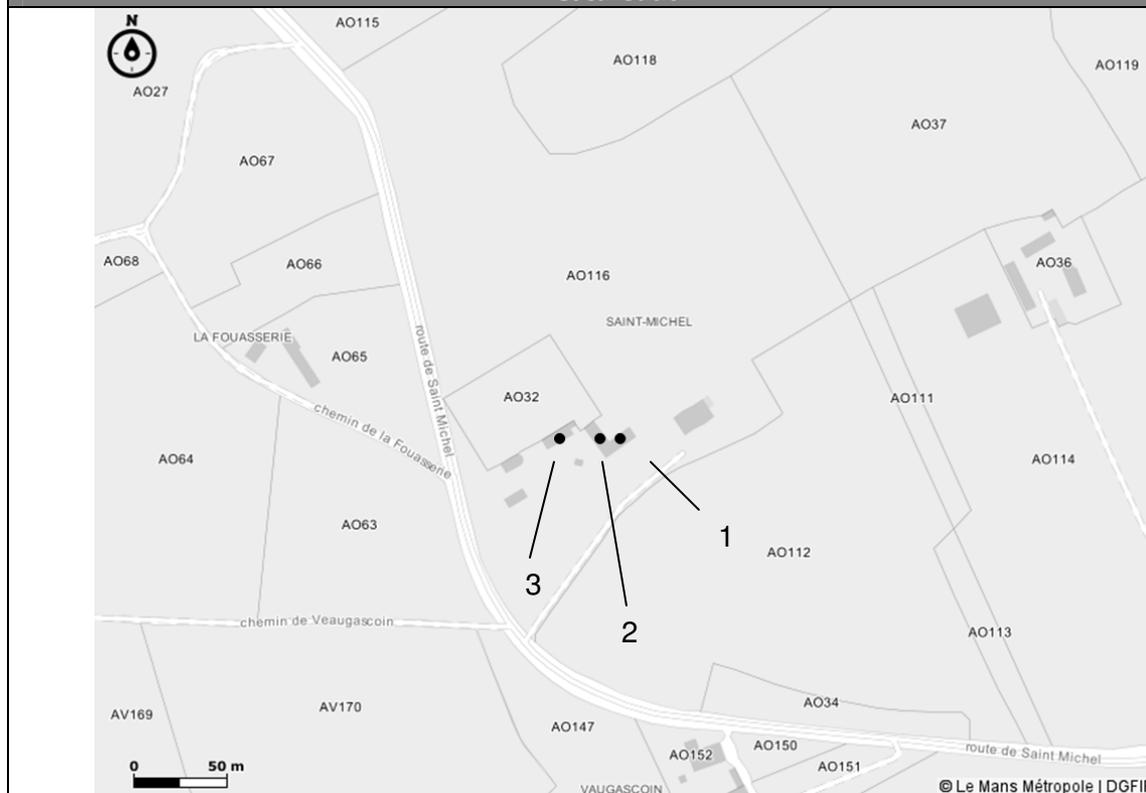
SARGE-LES-LE-MANS

Lieu-dit : Saint-Michel

Référence cadastrale :

AO 116

Localisation



Bâtiment n°1



Bâtiment n°2



Bâtiment n°3



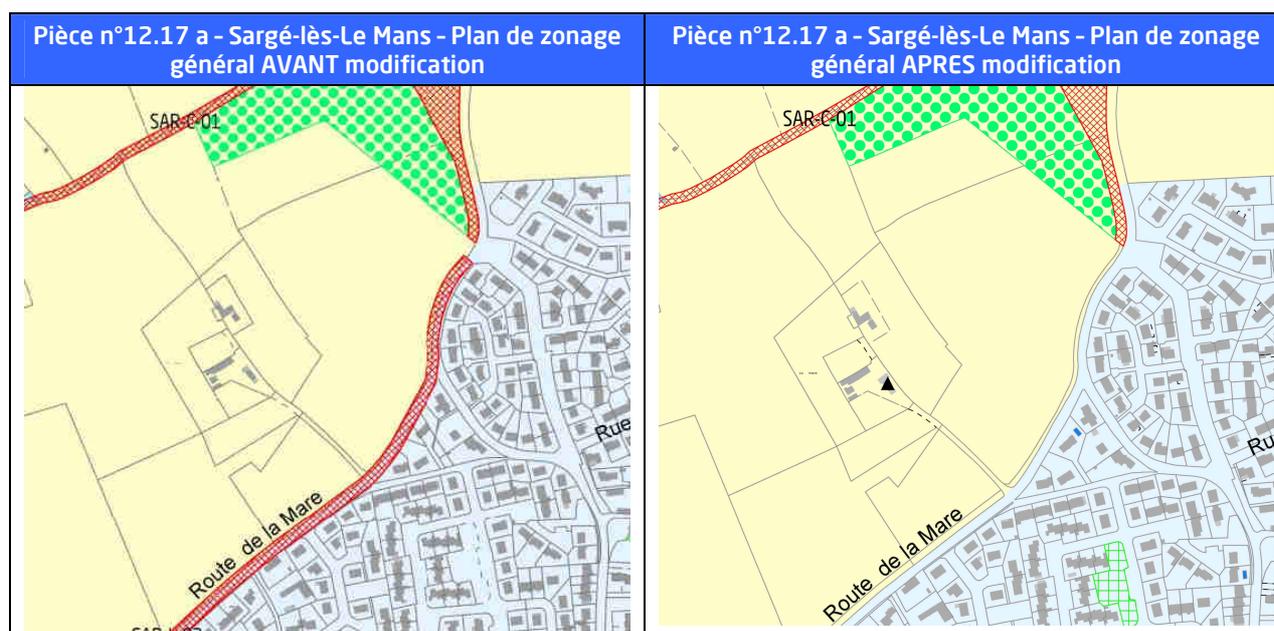
Domaine de la Mare - Changement de destination

Afin de préserver le patrimoine bâti rural existant et permettre sa réhabilitation pour réaliser une activité de services avec accueil d'une clientèle, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme, d'une grange en zone agricole sur la parcelle A14.

En effet, le lieu-dit La Mare compte parmi les anciennes exploitations agricoles du territoire rural de Sargé-lès-le-Mans. La grange est en partie datée du XIXe siècle. Les élévations du corps central sont bâties en maçonnerie de moellon jointoyée et enduite au mortier de chaux. La couverture est en tuiles plates artisanales, avec des petites chatières, elles aussi en terre cuite. Les baies sont représentatives d'une fonction utilitaire et d'élevage, avec notamment la présence de petits jours de souffrance. Le tout correspond à un bâtiment agricole du lendemain de la Révolution, à une époque durant laquelle l'élevage se développe dans la région en impliquant de nouvelles constructions, tout en conservant des modes constructifs ancestraux.

Le volume primitif, de plan rectangulaire traditionnel, a été deux fois l'objet d'une campagne de remaniement. En premier lieu, probablement au début du XXe siècle, les baies ont été revues avec l'emploi de ciment en encadrement. En second lieu, probablement à la fin du XXe siècle ou au début du XXIe siècle, deux extensions ont été réalisées ou reconstruites, aux deux extrémités du volume primitif. Ces extensions sont bâties en ossature bois et couvertes en élévation d'un bardage horizontal. Les couvertures sont en tuiles plates artisanales à l'instar de celle du volume principal, même si des bardelis en rives trahissent une mise en œuvre contemporaine, de la même manière que les gouttières pendantes visibles sur l'ensemble du bâtiment. En pied des élévations, on note aussi un soubassement en brique industrielle qui trahit une datation récente. Enfin, et de manière générale, l'extension nord est perpendiculaire au volume central, avec pignon en façade principale, ce qui ne traduit pas une disposition traditionnelle localement, héritière des anciens modes d'élevage.

Pour conclure, malgré une datation relativement récente et des modifications au cours du temps, la dépendance demeure assez authentique du point de vue de ses modes constructifs. Au-delà de quelques détails, l'édifice offre une bonne représentation de l'architecture rurale dans la région mancelle.



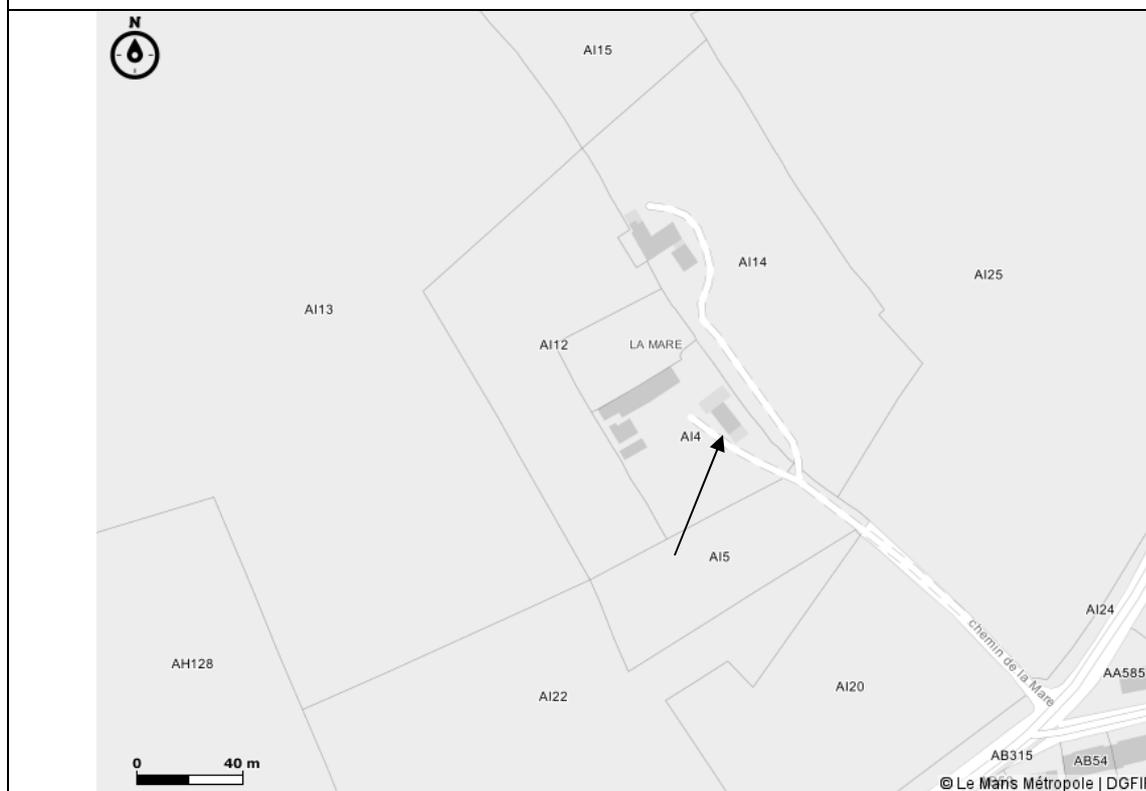
SARGE-LES-LE-MANS

Lieu-dit : Domaine de la Mare

Référence cadastrale :

AI 4

Localisation

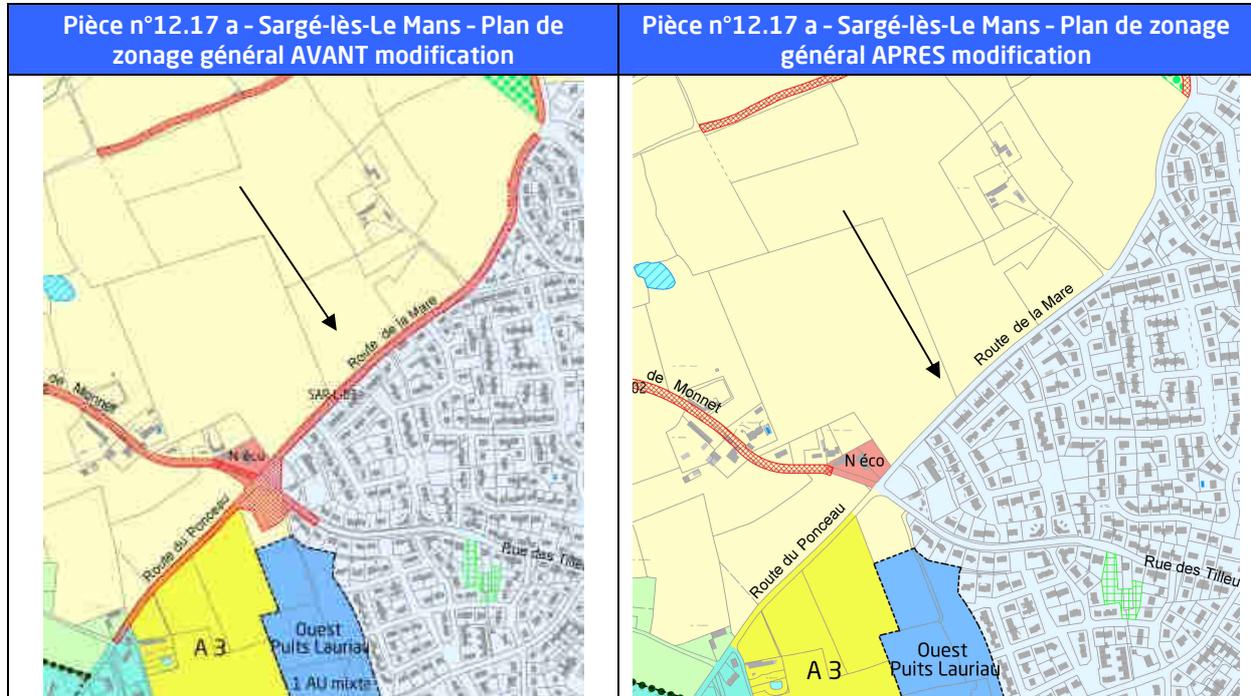




Suppression de l'emplacement réservé SAR-L-03

L'emplacement réservé SAR-L-03 a été inscrit pour l'aménagement de VC7 (route de la Mare).

Le Mans Métropole ayant acquis l'ensemble du foncier nécessaire à l'aménagement de la voie, cet emplacement réservé peut être supprimé.



Autres ajustements concernant la commune de Sargé lès Le Mans

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune de Sargé-lès-Le Mans. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 5 - Ajustement des emplacements réservés liés au boulevard nature : suppression de plusieurs emplacements réservés dans le secteur CR44 et route du Rôti

TRANGÉ

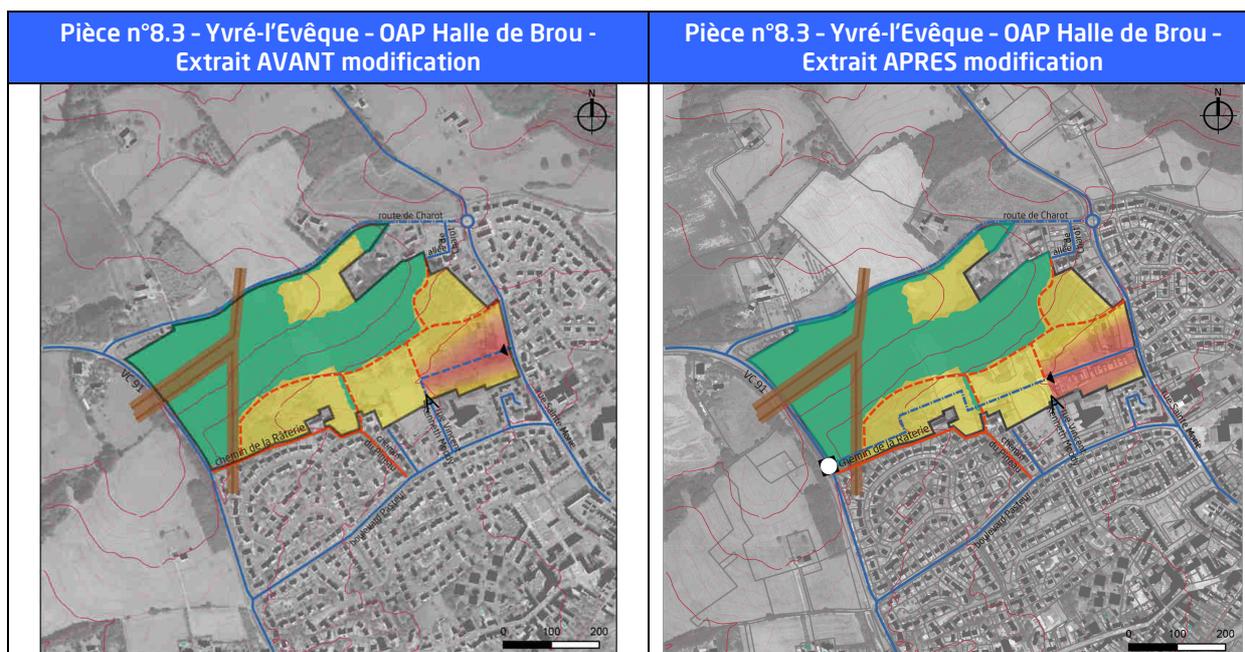
Les ajustements concernant spécifiquement la commune de Trangé sont détaillés dans les chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune
- Chapitre 3d - Modification du coefficient nature : modification du coefficient nature sur le secteur Sud rue de La Mairie, rue nationale, pour répondre à une problématique de gestion des eaux

OAP Halle de Brou / Route de Charrot - Modification de l'OAP

Afin de prendre en compte l'avancement des études de maîtrise d'œuvre réalisées sur le projet de la ZAC Halle de Brou, plusieurs ajustements de l'OAP sont proposés :

- La réalisation d'une voie d'accès traversante ;
- L'ajout d'un carrefour au Sud-Ouest du site



PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- Voie existante à aménager
- Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

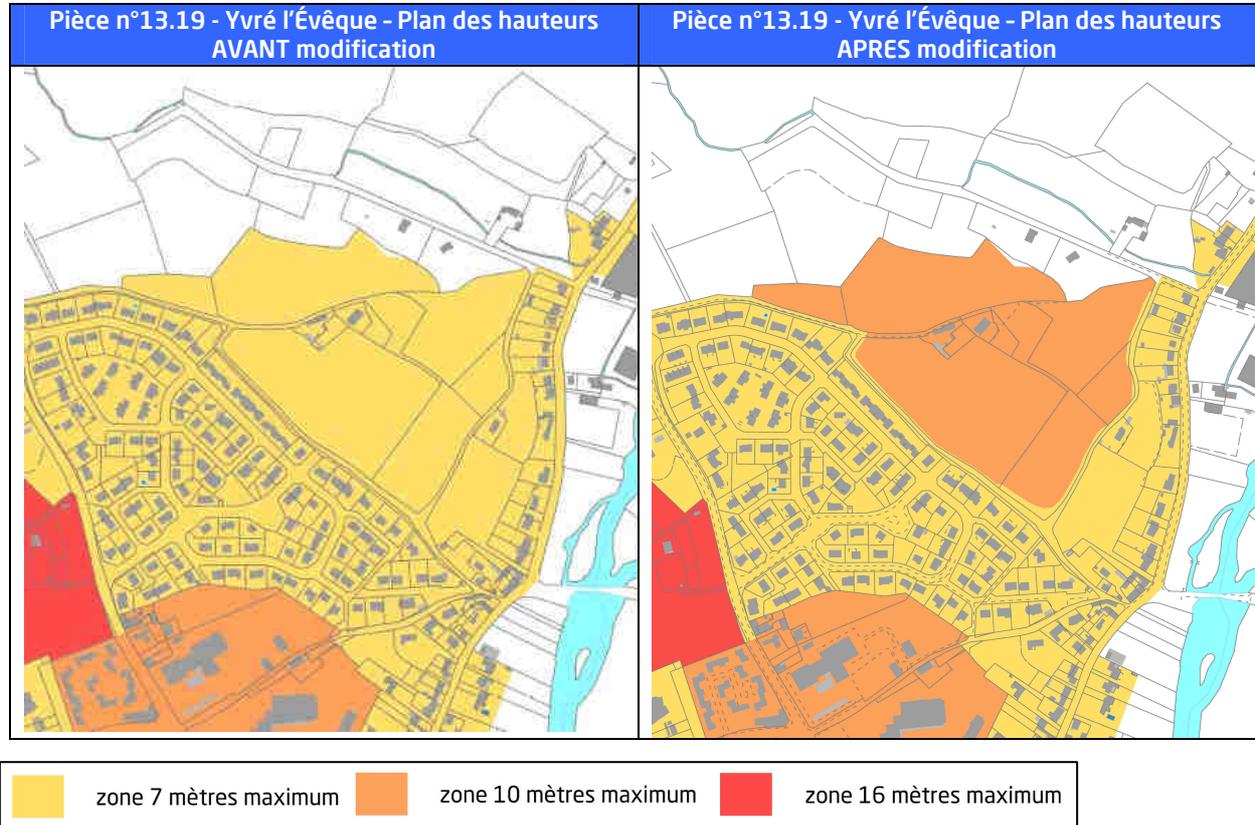
- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables

OAP Beaulieu - Modification du plan des hauteurs

Afin de mieux répondre aux objectifs d'optimisation du foncier et de densité des logements en offrant la possibilité de réaliser de petits collectifs sur le secteur de l'OAP Beaulieu, il est proposé d'augmenter les hauteurs maximales autorisées de 7 mètres à 10 mètres dans l'emprise de l'OAP.

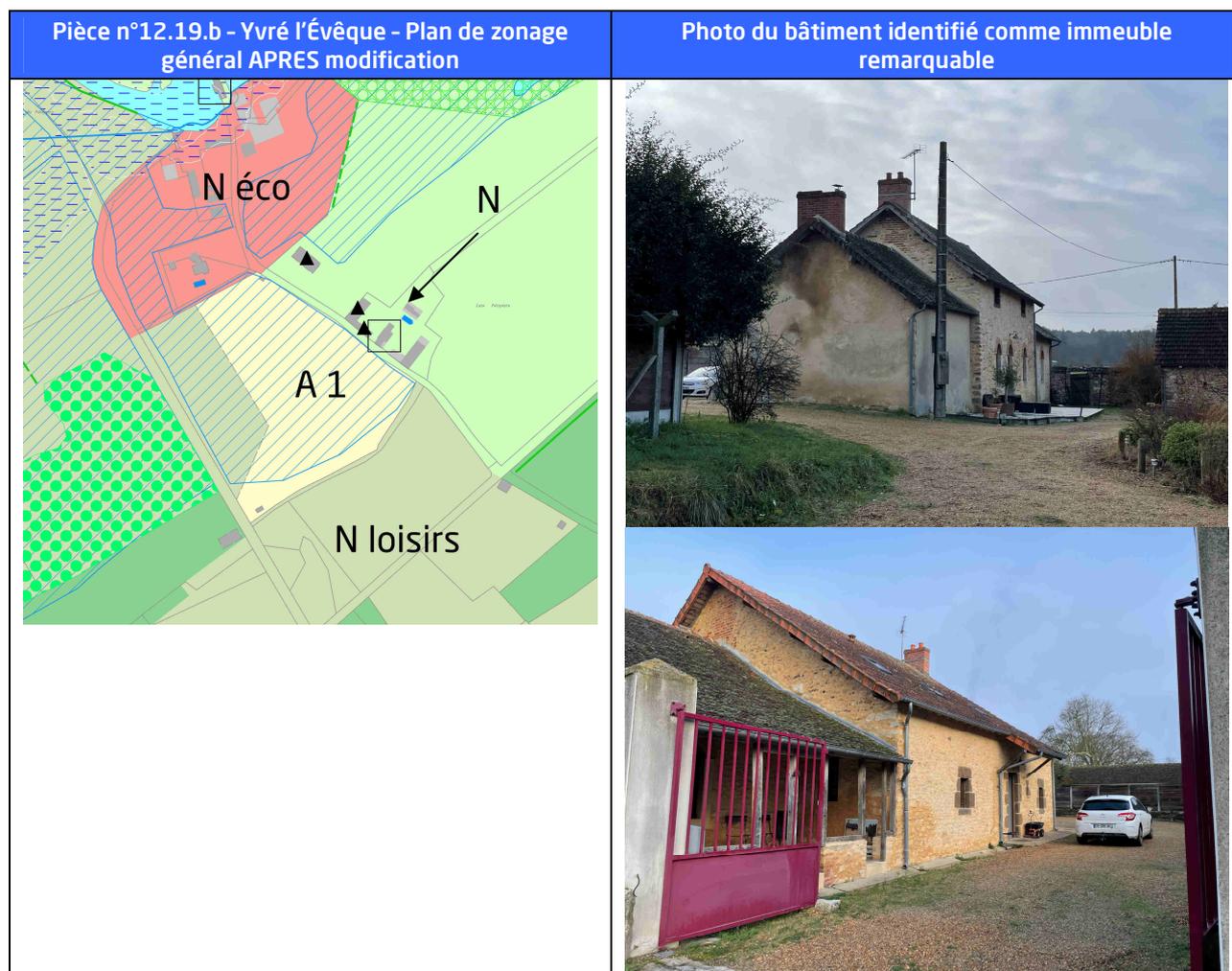


Les Noyers - Patrimoine remarquable et changement de destination

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de l'ancien bâtiment de ferme situé chemin des Noyers à proximité de la Minoterie TROTTIN (parcelle BC41) et afin de le protéger, il est proposé de l'identifier comme immeuble remarquable au titre de l'article L.151-19.

Pour assurer la préservation de ce patrimoine, il est proposé de permettre le changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'urbanisme sur d'autres bâtiments du site pour notamment permettre une activité de service avec accueil de clientèle en continuité de l'activité existante.

Les bâtiments qui composent le lieu-dit Les Noyers s'avèrent être les vestiges d'un ancien domaine seigneurial de taille considérable, dont on observe un plan au travers du cadastre de 1810. Initialement, le domaine était disposé entre cour et jardin, le tout ouvert sur l'Huisne et doté d'un moulin. Les édifices actuels sont donc d'anciens bâtiments de communs. Ceux-ci ont été construits ou remaniés au XIXe siècle afin de se conformer à de nouvelles méthodes d'élevage, alors en pleines ascension. Ainsi, on observe des façades utilitaires mais qui ne demeurent pas moins des évocations de l'architecture néoclassique, avec par exemple un souci de symétrie. Les modes constructifs allient techniques ancestrales et techniques contemporaines au XIXe siècle. De cette façon, on observe des élévations en maçonnerie de moellons enduites au mortier de chaux, ainsi qu'un emploi assez marqué de la brique.



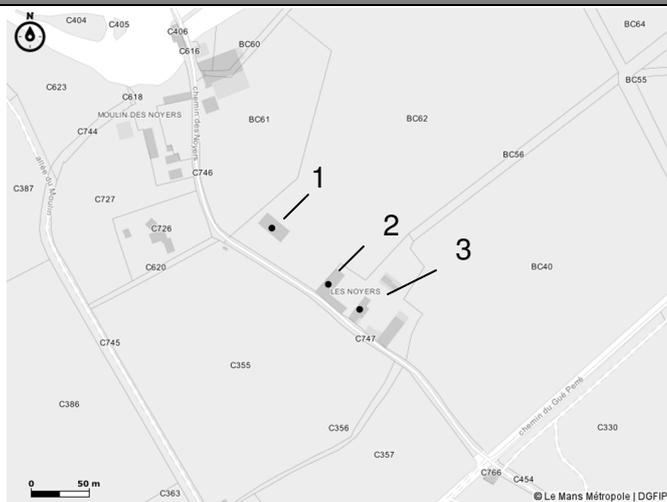
YVRE-L'ÉVÊQUE

Lieu-dit : Les Noyers

Référence cadastrale :

BC 62 et BC 41

Localisation



Bâtiment n°1



Bâtiment n°2



Bâtiment n°3



Autres ajustements concernant la commune d'Yvré l'Evêque

D'autres ajustements concernent spécifiquement la commune d'Yvré l'Evêque. Pour en connaître les détails, veuillez vous référer aux chapitres ci-dessous :

- Chapitre 1c - Renforcement des protections du patrimoine végétal (règlement graphique) : ajout de protections sur le patrimoine végétal de la commune
- Chapitre 1d - Création de la protection « Patrimoine arboré » (règlement littéral et graphique) : ajout d'une protection sur plusieurs arbres de la commune

7 - AJUSTEMENT DES ANNEXES

7a - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées

Des ajustements sont apportés à la pièce n°24.1 - Périmètres des Zones d'Aménagement Concertées afin de corriger deux erreurs :

- Le périmètre de la ZAC Cœur de Vie 2 à La Chapelle Saint-Aubin est corrigé pour correspondre au périmètre réel de la ZAC tel qu'approuvé par délibération le 6 février 2001.
- Le périmètre de la ZAC de l'Ardoise au Mans est ajouté. La ZAC a été créée le 7 février 2002. Elle avait fait l'objet d'un oubli.

7b - Périmètres de Droit de Prémption Urbain

Le périmètre du Droit de Prémption Urbain simple est mis à jour. Celui-ci correspond à l'ensemble des zones U et AU. Afin d'éviter une mise à jour de l'annexe « 24.3 - Périmètres de Droit de Prémption Urbain » à chaque modification de zonage, celle-ci est simplifiée.

7c - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux

La pièce n°24.6 - Périmètres des Projets Urbains Partenariaux est mise à jour pour tenir compte de la création d'un nouveau PUP par la délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 29 septembre 2022 sur le secteur du Chemin de La Chapelle à Chauffour-Notre-Dame.

7e - Sites pollués ou à risque

La pièce n°24.7 - Sites pollués ou à risque est ajustée pour tenir compte de la mise à jour des Secteurs d'Information des Sols par Arrêté préfectoral du 11 juillet 2022 n°DCPPAT 2022-0213 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols (SIS) pour le département de la Sarthe.

Cet arrêté complète l'arrêté préfectoral n° DCPAT 2019-0293 du 19 décembre 2019 mentionné dans le PLUCom. Il modifie le SIS au site de l'ancienne décharge sur la commune d'Allonnes. Une nouvelle fiche descriptive de ce SIS est jointe au PLUCom. L'ancienne fiche est supprimée.

7f - Périmètres de sursis à statuer

La pièce n°24.8 - Périmètres de Sursis à Statuer est mise à jour pour tenir compte de la création de plusieurs PSS :

- Le Mans - Avenue Bollée par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 19/05/2022
- Le Mans - Gare Nord / Manutention par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 15/12/2022
- Le Mans - Renault par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 29/06/2023
- Rouillon - secteur de la Futaie par délibération du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 29/06/2023

Par ailleurs le périmètre du PSS sur le secteur de la ZA du Cormier à Mulsanne est corrigé pour correspondre à la délibération d'instauration du 14 février 2007.

7g - Périmètre du réseau de chaleur

Une nouvelle annexe Pièce n°28 - Plan du réseau de chaleur est ajoutée.

Elle fait figurer le périmètre au sein duquel un raccordement au réseau de chaleur doit être étudié.

Parallèlement, le plan du réseau de chaleur figurant dans l'OAP Composition Urbaine est supprimé pour renvoyer à cette annexe.

- Récapitulatif des pièces modifiées

La liste des pièces du PLUcom figure ci-dessous.

Les pièces modifiées figurent en rouge. Les pièces ajoutées figurent en bleu.

PLU communautaire - Contenu du dossier Modification n°2	
	Actes administratifs
Pièce n°1	> Rapport de présentation - Diagnostic intercommunal
Pièce n°2	> Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement
Pièces n°3	> Rapport de présentation - Cahiers communaux
3.1	Aigné
3.2	Allonnes
3.3	Arnage
3.4	Champagné
3.5	Chaufour Notre-Dame
3.6	Coulaines
3.7	Fay
3.8	La Chapelle Saint-Aubin
3.9	La Milesse
3.10.1	Le Mans - Cahier communal
3.10.2	Le Mans - Cahier de connaissance patrimoine
3.11	Mulsanne
3.12	Pruillé-le-Chétif
3.13	Rouillon
3.14	Ruaudin
3.15	Saint-Georges-du-Bois
3.16	Saint-Saturnin
3.17	Sargé-Lès-Le Mans
3.18	Trangé
3.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°4	> PADD
Pièce n°5	> Rapport de présentation - Justification des choix
Pièce n°6	> Rapport de présentation - Évaluation environnementale
Pièce n°7	> Rapport de présentation - Indicateurs de suivi
Pièces n°8	> Orientations d'Aménagement et de Programmation
8.1a	OAP "Composition urbaine"
8.1b	Annexes à l'OAP Composition Urbaine
8.2	OAP "Patrimoine"
8.3	OAP sectorielles
8.4	OAP de secteurs d'aménagement
8.5	OAP « Paysage Urbain »
Pièce n°9	> Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités
Pièce n°10.1	> Règlement littéral
Pièce n°10.2	> Dérogation loi Barnier
Pièce n°11	> Liste des emplacements réservés
Pièces n°12	> Plans de zonage général / vocations des zones
12.1	Aigné
12.2 a - b	Allonnes
12.3	Arnage
12.4	Champagné
12.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
12.6	Coulaines
12.7 a - b	Fay
12.8	La Chapelle Saint-Aubin
12.9 a - b	La Milesse
12.10 a - b - c - d - e	Le Mans
12.11	Mulsanne
12.12	Pruillé-le-Chétif
12.13	Rouillon
12.14	Ruaudin

12.15	Saint-Georges-du-Bois
12.16	Saint-Saturnin
12.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
12.18	Trangé
12.19 a - b	Yvré l'Evêque
Pièces n°13	> Plans des hauteurs
13.1	Aigné
13.2 a - b	Allonnes
13.3	Arnage
13.4	Champagné
13.5	Chaufour Notre-Dame
13.6	Coulaines
13.7	Fay
13.8	La Chapelle Saint-Aubin
13.9 a - b	La Milesse
13.10 a - b - c - d - e	Le Mans
13.11	Mulsanne
13.12	Pruillé-le-Chétif
13.13	Rouillon
13.14	Ruaudin
13.15	Saint-Georges-du-Bois
13.16	Saint-Saturnin
13.17	Sargé-Lès-Le Mans
13.18	Trangé
13.19	Yvré l'Evêque
Pièces n°14	> Plans de coefficient "nature"
14.1	Aigné
14.2 a - b	Allonnes
14.3	Arnage
14.4	Champagné
14.5	Chaufour Notre-Dame
14.6	Coulaines
14.7	Fay
14.8	La Chapelle Saint-Aubin
14.9 a - b	La Milesse
14.10 a - b - c - d - e	Le Mans
14.11	Mulsanne
14.12	Pruillé-le-Chétif
14.13	Rouillon
14.14	Ruaudin
14.15	Saint-Georges-du-Bois
14.16	Saint-Saturnin
14.17	Sargé-Lès-Le Mans
14.18	Trangé
14.19	Yvré l'Evêque
Pièce n°15	> Liste et descriptif des servitudes d'utilité publique
Pièces n°16	> Plans des servitudes d'utilité publique
16.1	Aigné
16.2 a - b	Allonnes
16.3	Arnage
16.4	Champagné
16.5 a - b	Chaufour Notre-Dame
16.6	Coulaines
16.7 a - b	Fay
16.8	La Chapelle Saint-Aubin
16.9 a - b	La Milesse
16.10 a - b - c - d - e	Le Mans
16.11	Mulsanne
16.12	Pruillé-le-Chétif
16.13	Rouillon
16.14	Ruaudin
16.15	Saint-Georges-du-Bois
16.16	Saint-Saturnin
16.17 a - b	Sargé-Lès-Le Mans
16.18	Trangé

16.19 a - b	Yvré l'Evêque
Pièce n°17	> ZPPAU Allonnes
17.a	ZPPAU Allonnes
17.b	ZPPAU Allonnes - Carte Règlementaire
Pièces n°18	> PPRT
18.1	> PPRT autour du site Butagaz
18.2	> PPRT dépôts pétroliers
Pièces n°19	> PPRI
19.1	> PPRI Agglomération du Mans
19.2	> PPRI Huisne - Champagne
19.3	> PPRI Sarthe - Saint-Saturnin
Pièce n°20	> Servitudes aéronautiques de l'aérodrome Le Mans - Arnage
Pièce n°21	> RLP Communautaire
Pièce n°22	> Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Le Mans - Arnage
Pièce n°23	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit
23.a	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit
23.b	> Infrastructures classées vis-à-vis du bruit - Carte
Pièces n°24	> Périmètres divers
24.1	> Périmètres de ZAC
24.2	> Périmètres de ZAD
24.3	> Périmètres de DPU
24.4	> Périmètres de PAE
24.5	> Périmètres de taux Taxe d'Aménagement
24.6	> Périmètres de PUP
24.7	> Sites pollués ou à risque
24.8	> Périmètres de sursis à statuer
24.9	> Bois ou forêts relevant du régime forestier
Pièce n°25	> Plan des réseaux eau potable
Pièce n°26	> Plan des réseaux assainissement
Pièce n°27	> Plan des chemins de randonnées
Pièce n°28	> Plan du réseau de chaleur

- Récapitulatif des modifications par commune

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des modifications classées par commune. **Chaque ligne correspond à une modification et renvoie à la page correspondante de la notice explicative pour plus d'informations.**

Les modifications classées « Le Mans Métropole » concernent l'ensemble des communes ou un groupe de communes.

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Le Mans Métropole	Création d'une OAP « Paysage Urbain »	8.5 - OAP Paysage Urbain	p.12
Le Mans Métropole	Approfondissement des règles de plantation	10.1 - Règlement littéral	p.14
Le Mans Métropole	Création d'une protection « Patrimoine Arboré »	10.1 - Règlement littéral	p.55-57
Le Mans Métropole	Ajustements du règlement littéral	10.1 - Règlement littéral	p.100-119
Le Mans Métropole	Ajustement du chapitre « Parcours de l'eau » de l'OAP Composition Urbaine et des annexes relatives à la gestion des eaux pluviales	8.1a - OAP Composition Urbaine 8.1b - Annexes à l'OAP Composition Urbaine	p.120-122
Le Mans Métropole	Clarification des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des OAP	8.3 - OAP sectorielles	p.123
Le Mans Métropole	Précisions du phasage des OAP sectorielles et de secteurs d'aménagement : Clarification de l'échéancier prévisionnel d'urbanisation et prise en compte des capacités du système d'assainissement	8.3 - OAP sectorielles	p.128-140
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres des Zones d'Aménagement Concertées	24.1 - Périmètres des ZAC	p.292
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres de Droit de Préemption Urbain	24.3 - Périmètres des DPU	p.292
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres des Projets Urbains Partenariaux	24.6 - Périmètres des PUP	p.292
Le Mans Métropole	Mise à jour des Sites pollués ou à risque en intégrant les Secteurs d'information des sols	24.7 - Sites pollués ou à risque	p.292
Le Mans Métropole	Mise à jour des périmètres de Sursis à statuer	24.8 - Périmètres de sursis à statuer	p.292
Le Mans Métropole	Création d'une annexe Plan du réseau de chaleur	28 - Plan du réseau de chaleur	p.293
Aigné	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.1 - Zonage général d'Aigné	p.19-21
Aigné	SOVOPA : Changement de zonage de U éco 3 vers A	12.1 - Zonage général d'Aigné 13.1 - Plan des hauteurs d'Aigné 14.1 - Plan du coefficient nature d'aigné	p.157-158

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Allonnes	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.2- Zonage général d'Allonnes	p.19 et 22-23
Allonnes	Ouest de la route de la Croix Georgette : Augmentation du coefficient nature	14.2 - Plan du coefficient nature d'Allonnes	p.123 et 124
Allonnes	Secteur du Grand Chêne : Augmentation du coefficient nature	14.2 - Plan du coefficient nature d'Allonnes	p.123 et 124
Allonnes	Suppression de l'emplacement réservé ALL-L-08 lié au Boulevard Nature	12.2- Zonage général d'Allonnes 11 - Liste des Emplacements réservés	p.141
Allonnes	Sud ZA des Trémelières : Modification de zonage de U éco 1 vers N	12.2- Zonage général d'Allonnes 13.2 - Plan des hauteurs d'Allonnes	p.159
Allonnes	Centre équestre : Modification de zonage de U mixte 1 vers A	12.2- Zonage général d'Allonnes 13.2 - Plan des hauteurs d'Allonnes 14.2 - Plan du coefficient nature d'Allonnes	p.160-161
Allonnes	OAP Rue des Sittelles : Suppression de l'OAP	12.2- Zonage général d'Allonnes 8.3 - OAP sectorielles	p.161
Allonnes	Château de la Foresterie : Ajout de la possibilité de réaliser un changement de destination en zone N	12.2- Zonage général d'Allonnes	p.163
Arnage	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.3 - Zonage général d'Arnage	p.19 et 24
Arnage	Secteur des Bordages : Augmentation du coefficient nature	14.3 - Plan du coefficient nature d'Arnage	p.123 et 125
Arnage	Suppression des emplacements réservés ARN-L-04, ARN-L-08, ARN-L-01 en partie et ARN-L-02 en partie, liés au Boulevard Nature	12.3 - Zonage général d'Arnage 11 - Liste des Emplacements réservés	p.144-145
Arnage	OAP Bords de Sarthe : Modification de l'OAP (programmation) et du plan des hauteurs pour permettre la réalisation de petits collectifs	8.3 - OAP sectorielles 13.3 - Plan des hauteurs d'Arnage	p.165
Arnage	OAP Bords de Sarthe : Modification de l'OAP (réduction du périmètre)	12.3 - Zonage général d'Arnage 8.3 - OAP sectorielles	p.166-167
Arnage	OAP La Héronnière : Modification d'une zone humide pour prendre en compte le résultat d'études de sol Modification du plan des hauteurs pour permettre la réalisation de petits collectifs	8.3 - OAP sectorielles 12.3 - Zonage général d'Arnage 13.3 - Plan des hauteurs d'Arnage	p.168-170
Arnage	OAP Petite Pelouse : Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1 AU mixte vers U mixte 1	8.3 - OAP sectorielles 12.3 - Zonage général d'Arnage 14.3 - Plan du coefficient nature d'Arnage	p.170-171
Arnage	OAP Allée Pierre Mendès-France : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.3 - Zonage général d'Arnage	p. 171
Arnage	Eolienne Bollée : Ajout d'une protection type « Petit Patrimoine »	12.3 - Zonage général d'Arnage	p.172

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Arnage	Croix à l'angle de la route de la Héronnière et de la route du Chêne : Ajout d'une protection type « Petit Patrimoine »	12.3 - Zonage général d'Arnage	p.172-173
Champagné	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.4 - Zonage général de Champagné	p.19 et 25
Champagné	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.4 - Zonage général de Champagné	p.55-59
Champagné	Route de la Basse Lande, rue Louis Aragon, rue des Ajoncs, secteur route des Villiers : Augmentation du coefficient nature	14.4 - Plan du coefficient nature de Champagné	p.123 et 126
Chaufour-Notre-Dame	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.5 - Zonage général de Chaufour-Notre-Dame	p.19 et 26
Chaufour-Notre-Dame	OAP Rue du Chêne Vert : Modification de l'OAP (périmètre, accès, gestion des eaux pluviales).	8.3 - OAP sectorielles 12.5 - Zonage général de Chaufour-Notre-Dame	p.175-176
Chaufour-Notre-Dame	OAP Rue du Chêne vert et Le Petit Plessis : Augmentation des hauteurs maximum de construction pour permettre la réalisation de logements intermédiaires ou petits collectifs	13.5 - Plan des hauteurs de Chaufour-Notre-Dame	p.177
Coulaines	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.6 - Zonage général de Coulaines	p.19 et 27-28
Coulaines	OAP Bel Air - rue Victor Schoelcher : Modification de l'OAP (trame paysagère)	8.3 - OAP sectorielles	p.178-179
Coulaines	OAP rue du Ponceau : Suppression de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.6 - Zonage général de Coulaines	p.180
Coulaines	Chemin des Grands Plessis / Le Plessis : Ajout de la possibilité de réaliser un changement de destination en zone A	12.2- Zonage général d'Allonnes	p.181-183
Coulaines	Emplacement réservé COU-C-03 : création d'un emplacement réservé rue du Ponceau pour permettre l'aménagement d'espaces verts dans la continuité de l'arboretum	12.6 - Zonage général de Coulaines 11 - Liste des emplacements réservés	p.184
Coulaines	Emplacement réservé COU-C-04 : création d'un emplacement réservé impasse des Rosiers pour l'aménagement d'espaces verts, d'un cheminement piéton et de jardins familiaux	12.6 - Zonage général de Coulaines 11 - Liste des emplacements réservés	p.184
Coulaines	Emplacement réservé COU-C-02 : modification du périmètre en supprimant une partie de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison douce vers Sargé	12.6 - Zonage général de Coulaines 11 - Liste des emplacements réservés	p.185
Coulaines	Emplacement réservé COU-L-02 : suppression de l'emplacement réservé suite à la réalisation des aménagements prévus	12.6 - Zonage général de Coulaines 11 - Liste des emplacements réservés	p.185
Fay	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.7 a et b - Zonage général de Fay	p.19 et 29

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir Page
La Chapelle Saint-Aubin	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.8 - Zonage général de La Chapelle Saint-Aubin	p.19 et 30
La Chapelle Saint-Aubin	Suppression des emplacements réservés LCA-L-01, LCA-L-02, STS/LCA-L-01 et LCA/LMA-L-01, liés au Boulevard Nature	12.8 - Zonage général de La Chapelle Saint-Aubin 11 - Liste des Emplacements réservés	p.145-146 et 151
La Milesse	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.9 - Zonage général de La Milesse	p.19 et 31
La Milesse	Suppression de l'emplacement réservé LMI-L-03 lié au Boulevard Nature	12.9 - Zonage général de La Milesse 11 - Liste des Emplacements réservés	p.142
La Milesse	OAP Ilot Boulangerie : Modification de l'OAP pour tenir compte des résultats de l'étude plan-guide du centre-bourg de La Milesse : modification du nom, des principes d'aménagement et du périmètre	8.3 - OAP sectorielles 12.9 - Zonage général de La Milesse	p.189-192
La Milesse	OAP Le Grand Pré : Modification de la zone humide suite à la réalisation d'études de sol	8.3 - OAP sectorielles 12.9 - Zonage général de La Milesse	p.193-194
La Milesse	Route des Guimondières : Modification du zonage de U mixte 1 vers U mixte 3 et augmentation du coefficient nature	12.9 - Zonage général de La Milesse 13.9 - Plan des hauteurs de La Milesse 14.9 - Plan du coefficient nature de La Milesse	p.195-197
La Milesse	Centre-bourg : Modification du zonage de U mixte 2a vers U mixte 1	12.9 - Zonage général de La Milesse	p.198
Le Mans	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.19 et 32-43
Le Mans	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.55-57 et 60-84
Le Mans	Suppression des emplacements réservés LCA/LMA-L-01, LMA-L-02, LMA-L-03, LMA-L-04, LMA-L-05, LMA-L-06, LMA-L-18, LMA/MUL-L-01 liés au Boulevard Nature	12.10 - Plan de zonage général du Mans 11 - Liste des Emplacements réservés	p.142 et 146-150
Le Mans	OAP Arsenal / Marais : création d'une OAP de secteur d'aménagement sur le site Etamat/Paixhans (et suppression du périmètre d'attente)	8.4 - OAP de secteurs d'aménagements 12.10 - Plan de zonage général du Mans 13.10 - Plan des hauteurs du Mans 14.10 - Plan du coefficient nature du Mans 10.1 - Règlement littéral	p.199-200
Le Mans	OAP Ancien site Engie : Modification de l'OAP de secteur d'aménagement concernant la programmation, les accès, et les hauteurs	8.4 - OAP de secteurs d'aménagements	p.201-202
Le Mans	Le Fouillet : - Suppression de l'OAP sectorielle - Modification du zonage de 1 AU mixte vers N, N habitat caravane et U mixte 1 - Ajout d'une protection sur les boisements	8.3 - OAP sectorielles 12.10 - Plan de zonage général du Mans 13.10 - Plan des hauteurs du Mans 14.10 - Plan du coefficient nature du Mans	p.203-204

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir Page
Le Mans	OAP Rue de Ruaudin : Création d'une OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.205-206
Le Mans	OAP Avenue Félix Gèneslay - Boulevard Jean Jacques Rousseau : Modification du périmètre de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.207
Le Mans	OAP Novaxud : Modification de l'OAP (schéma d'aménagement)	8.3 - OAP sectorielles	p.208
Le Mans	OAP Chemin de l'Étre des Prés : - Suppression de l'OAP - modification du zonage de 1 AU mixte vers U équipement - réduction de l'emplacement réservé LMA-L-08	8.3 - OAP sectorielles 12.10 - Plan de zonage général du Mans 13.10 - Plan des hauteurs du Mans 11 - Liste des emplacements réservés	p.210
Le Mans	OAP Rue Rodolphe Diesel : Suppression de l'OAP et protection du boisement	8.3 - OAP sectorielles 12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.211
Le Mans	OAP Rue d'Arromanches - rue de l'Avenir : Suppression de l'OAP et protection de la trame paysagère	8.3 - OAP sectorielles 12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.212
Le Mans	Zone Nord - Parc Manceau : Modification du zonage de U éco 2 vers N	12.10 - Plan de zonage général du Mans 13.10 - Plan des hauteurs du Mans	p.213
Le Mans	Secteur de l'Espal : Modification du zonage de U mixte 1 vers U équipement	12.10 - Plan de zonage général du Mans 13.10 - Plan des hauteurs du Mans 14.10 - Plan du coefficient nature du Mans	p.214-215
Le Mans	Secteur des 24Heures : Modification du zonage de 2AU vers N loisirs	12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.216
Le Mans	Centre-ville : Suppression de la zone U mixte 2 (a et b) et ajout de linéaires de protection commerciale	12.10 - Plan de zonage général du Mans 10.1 - Règlement littéral	p.217-220
Le Mans	Chemin de la Fontaine Picot : Ajout de la possibilité de réaliser un changement de destination en zone N	12.10 - Plan de zonage général du Mans	p.221-222
Le Mans	Emplacement réservé LMA-L-19 : Agrandissement de cet emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin d'orage rue de l'Angevinière	12.10 - Plan de zonage général du Mans 11 - Liste des emplacements réservés	p.223
Le Mans	Emplacement réservé LMA-L-16 : Suppression partielle de cet emplacement réservé pour l'aménagement des boulevards Demorieux et Lefaucheux suite à la réalisation des aménagements prévus	12.10 - Plan de zonage général du Mans 11 - Liste des emplacements réservés	p.224

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Mulsanne	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.19 et 44-45
Mulsanne	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.55-57 et 85-87
Mulsanne	La Chesnaie : Augmentation du coefficient nature	14.11 - Plan de coefficient « nature » de Mulsanne	p.123 et 127
Mulsanne	Suppression de l'emplacement réservé LMA/MUL-L-01 lié au Boulevard Nature	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.150
Mulsanne	Le Fromenteau, rue de la Paumerie : Modification de zonage de N loisirs vers N jardins	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.225
Mulsanne	Le Cormier : Ajout d'une zone humide suite à la réalisation d'études de sol	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.226
Mulsanne	La Florennière : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone N	12.11 - Zonage général de Mulsanne	p.227-228
Mulsanne	Emplacement réservé MUL-C-06 : Création d'un emplacement réservé rue du Stade	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.229
Mulsanne	Emplacement réservé MUL-C-05 : Modification de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'espaces publics et d'un cheminement piéton le long du ruisseau Pontvillain	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.229
Mulsanne	Emplacement réservé MUL-LS-01 : Suppression de l'emplacement réservé suite à la réalisation de l'opération de logements aidés prévue	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.230
Mulsanne	Emplacement réservé MUL-D-01 : Suppression de l'emplacement réservé suite à la réalisation des aménagements prévus sur la RD338	12.11 - Zonage général de Mulsanne 11 - Liste des Emplacements réservés	p.230
Pruillé le Chétif	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.19 et 46
Pruillé le Chétif	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.55-57 et 88-89
Pruillé le Chétif	OAP La Forfaitière : modification du périmètre de l'OAP et augmentation des hauteurs maximum autorisées pour permettre la réalisation de petits collectifs	8.3 - OAP sectorielles 12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif 13.12 - Plan des hauteurs de Pruillé-le-Chétif	p.232-237
Pruillé le Chétif	La Perraudière : Changement de zonage de N équipement vers N éco	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.238
Pruillé le Chétif	Correction d'erreurs de localisation du patrimoine bâti	12.12 - Zonage général de Pruillé-le-Chétif	p.239-240

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Rouillon	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.13 - Zonage général de Rouillon	p.19 et 47
Rouillon	Suppression de l'emplacement réservé ROU-L-01 lié au Boulevard Nature	12.13 - Zonage général de Rouillon 11 - Liste des Emplacements réservés	p.151
Rouillon	OAP L'Oseraie : Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1 AU éco 1 à U éco 1	8.3 - OAP sectorielles 12.13 - Zonage général de Rouillon	p.242
Rouillon	Ajout d'une protection sur le patrimoine bâti remarquable de la commune	12.13 - Zonage général de Rouillon	p.243-248
Ruaudin	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.19 et 48
Ruaudin	OAP Chemin de la Guyonnière : Création d'une OAP sectorielle	8.3 - OAP sectorielles 12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.249-251
Ruaudin	OAP Allée de la Vallée - La Papinière : Réduction du périmètre de l'OAP	8.3 - OAP sectorielles 12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.252-253
Ruaudin	OAP « ZAC du Grand Plessis » : - Modification de l'OAP : réduction du périmètre et allègement des orientations - Modification du zonage de 1AUMixte et 2AU vers N et N loisirs - Augmentation des hauteurs maximum autorisées sur l'îlot Sud-Est	8.3 - OAP sectorielles 12.14 - Zonage général de Ruaudin 13.14 - Plan des hauteurs de Ruaudin	p.254-262
Ruaudin	Le Houx : Modification d'une zone humide suite à la réalisation d'une étude de sol	12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.263
Ruaudin	Hunaudières : Ajout d'une zone humide suite à la réalisation d'une étude de sol	12.14 - Zonage général de Ruaudin	p.264
Saint Georges du Bois	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois	p.19 et 49
Saint Georges du Bois	OAP Val de l'Orne : Modification de l'OAP et du zonage de la partie Nord Est du site, de N loisirs vers N	8.3 - OAP sectorielles 12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois	p.265-266
Saint Georges du Bois	Champ de la Grange : Modification de zonage de U équipement à U mixte 1	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 13.15 - Plan des hauteurs de Saint Georges du Bois 14.15 - Plan du coefficient nature de Saint Georges du Bois	p.267-268
Saint Georges du Bois	Emplacement réservé STG-C-09 : Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton (Ronde Verte)	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.269
Saint Georges du Bois	Emplacement réservé STG-C-07 / Secteur des Noyers : Modification d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton (ronde verte)	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.269
Saint Georges du Bois	Emplacements réservés STG-C-02 et STG-C-03 : Modification des emplacements réservés	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.270

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir Page
Saint Georges du Bois	Emplacement réservé STG-L-05 : Suppression de l'emplacement réservé suite à l'acquisition du foncier	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.270
Saint Georges du Bois	Emplacement réservé STG-L-02 : Suppression de l'emplacement réservé suite à l'acquisition du foncier	12.15 - Zonage général de Saint Georges du Bois 11 - Liste des Emplacements réservés	p.271
Saint-Saturnin	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.16 - Plan de zonage général de Saint-Saturnin	p.19 et 50
Saint-Saturnin	Suppression de l'emplacement réservé STS/LCA-L-01 lié au Boulevard Nature	12.16 - Plan de zonage général de Saint-Saturnin 11 - Liste des Emplacements réservés	p.151
Saint-Saturnin	Puits éolien Bollée / Impasse des Chanoines : Protection du puits en tant que Petit Patrimoine	12.16 - Plan de zonage général de Saint-Saturnin	p.272
Saint-Saturnin	Emplacement réservé STS-L-02 : Suppression de l'emplacement réservé	12.16 - Zonage général de Saint-Saturnin 11 - Liste des Emplacements réservés	p.273
Sargé-lès-Le Mans	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.19 et 51-52
Sargé-lès-Le Mans	Suppression des emplacements réservés SAR-L-05 et SAR/YVR-L01 liés au Boulevard Nature	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans 11 - Liste des Emplacements réservés	p.143 et 152
Sargé-lès-Le Mans	OAP Le Pâtis : Modification de l'OAP (programmation et accès) et des emplacements réservés	8.3 - OAP sectorielles 12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans 11 - Liste des Emplacements réservés	p.274-276
Sargé-lès-Le Mans	Saint Michel : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone N et identification des bâtiments comme immeuble remarquable	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.277-281
Sargé-lès-Le Mans	Domaine de la Mare : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone A	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.282-284
Sargé-lès-Le Mans	Emplacement réservé SAR-L-03 / Route de la Mare, route du Ponceau : Suppression de l'emplacement réservé suite à l'acquisition du foncier	12.17 - Zonage général de Sargé Lès Le Mans	p.285
Trangé	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.18 - Zonage général de Trangé	p.19 et 53
Trangé	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.18 - Zonage général de Trangé	p.55-57 et 90-96
Trangé	Secteur Sud rue de la Mairie, rue Nationale : Augmentation du coefficient nature	14.18 - Plan de coefficient « nature » de Trangé	p.123 et 127

Commune	Objet de modification	Pièces modifiées	Voir page
Yvré l'Évêque	Renforcement des protections du patrimoine végétal	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.19 et 54
Yvré l'Évêque	Protection du « Patrimoine Arboré »	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.55-57 et 97-99
Yvré l'Évêque	Suppression des emplacements réservés SAR/YVR-L-01, YVR-L-03 et YVR-L-04 liés au Boulevard Nature	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque 11 - Liste des Emplacements réservés	p.152-153
Yvré l'Évêque	OAP Halle de Brou : Modification de l'OAP concernant la circulation	8.3 - OAP sectorielles	p.297
Yvré l'Évêque	OAP Beaulieu : Augmentation des hauteurs maximum autorisées pour permettre la réalisation de petits collectifs.	13.19 - Plan des hauteurs d'Yvré L'Évêque	p.288
Yvré l'Évêque	Les Noyers : Ajout de la possibilité d'un changement de destination en zone N et identification des bâtiments comme immeuble remarquable	12.19 - Zonage général d'Yvré L'Évêque	p.289-291