DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE D'ETIVAL-LES-LE-MANS

Plan Local d'Urbanisme

Document n°2 :
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
et annexes de justification des orientations

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 2 novembre 2011

Urbanistes : ARCHITOUR architectes associés
Approche Environnementale de l'Urbanisme : Atelier ACT Urba

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (article L.123-1 du code l'urbanisme).

Rappelons que le développement durable, défini par l'Organisation des Nations Unies comme permettant de « répondre aux besoins d'aujourd'hui en préservant la capacité de générations futures à satisfaire leurs propres besoins », associe étroitement développement social, développement économique et amélioration de l'environnement. Il est une exigence et une méthode d'action qui concerne tout le monde : pouvoirs publics, entreprises et chaque citoyen dans sa vie quotidienne.

En intégrant les évolutions récentes du Grenelle de l'environnement, le PADD s'impose comme « un socle », qui doit pouvoir à la fois évoluer en fonction des besoins futurs, fixer de manière durable les grands principes de l'identité d'Etival-Lès-Le Mans et répondre aux enjeux du réchauffement de la planète.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a intégré une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a fait ressortir deux grands enjeux à partir desquels ont été élaborés les orientations du PADD. Ces enjeux sont :

- S'affirmer comme une commune « éco responsable » à proximité de l'agglomération Mancelle participant à la structuration, l'organisation du territoire tout en gardant son caractère rural.

Le desserrement de la ville du Mans se fait au profit des territoires périurbains de l'agglomération où la pression foncière s'intensifie. La commune d'Etival-Lès-Le Mans souhaite maîtriser sa croissance démographique pour maintenir son identité de commune rurale aux portes du Mans. Pour autant elle souhaite aussi participer voire initier des démarches plus globales de structuration de son territoire :

. en s'engageant dans une politique de déplacements alternatifs à la voiture individuelle qui doit être réfléchie conjointement à l'échelle de la commune et à l 'échelle du bassin de vie

. en confortant et en accueillant des activités (agricoles, économiques, commerciales) tout en veillant à une répartition équilibrée à l'échelle du territoire de la commune.

. en participant à la structuration de la trame verte et bleue à travers notamment la valorisation de l'Orne Champenoise et l'affirmation d'une coupure verte à l'est du bourg pour éviter le risque d'une urbanisation continue en direction de l'agglomération boisgeorgienne.

- **Renforcer le caractère attractif et convivial de la commune offrant un cadre de vie de qualité durable**

La commune d'Etival possède des qualités propres (une urbanisation existante centrée sur le bourg, l'existence d'un patrimoine naturel et bâti intéressant, la présence d'activités et de commerces en centre bourg) qu'elle doit consolider et amplifier pour s'inscrire dans l'urbanisme durable :

. en centrant son développement sur le bourg (urbanisation des terrains situés dans l'enveloppe du bourg et densification de l'existant)

. en intensifiant les usages et les activités dans le centre du bourg où les déplacements doux doivent être privilégiés

. en diversifiant le parc de logements qui doit permettre un parcours résidentiel complet sur la commune

. en s'engageant dans une politique de réduction des consommations énergétiques des logements existants et futurs

Ces deux grands enjeux se déclinent en 5 grandes orientations de PADD

- **Assurer un développement du territoire équilibré, maîtrisé et durable**
- **Soutenir le développement des activités économiques, agricoles et des commerces**
- **Préserver les milieux naturels et la qualité des paysages et du patrimoine**
- **Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle**
- **Mettre en place un urbanisme plus économe en ressources (énergie, eau, sols agricoles, …)**

1. Assurer un développement du territoire équilibré, maîtrisé et durable

1.1 Une croissance mesurée, vers 2400 habitants en 2021

La commune mettra en place les conditions d'un développement démographique suffisant pour permettre un renouvellement continu et régulier de la population.

Une progression maîtrisée doit permettre à la collectivité de maintenir une haute qualité de vie sur son territoire, et d'assurer l'accueil de nouvelles populations dans de bonnes conditions.

Le renouvellement de la population doit pouvoir s'opérer à travers l'accueil de nouveaux habitants, mais aussi en offrant à chaque Etivalois la possibilité d'accéder à un logement correspondant à ses besoins sur la commune.

La commune d'Etival présente les capacités suffisantes pour supporter un accroissement de sa population. **La projection établie pour 2021 est de 2400 habitants** (2128 hab. en 2010), sur la base de 15 logements neufs/an en moyenne.

Le nombre de 2400 habitants ne constitue pas un objectif strict. Cette projection permet de s'assurer que la commune présente la capacité de maintenir une qualité de vie, de services et un niveau d'équipement suffisant.

Le développement futur doit s'opérer progressivement suivant une succession d'opérations de constructions de logements maîtrisées par la collectivité et calquées en partie sur les projections en termes d'effectifs scolaires.

- Faire vivre la commune : ses commerces, services, activités, associations,…
- Rentabiliser les investissements réalisés dans les équipements communaux : assainissement, équipements scolaires, sportifs, de loisirs,…
- Préserver l'équilibre démographique et social de la population.
- Maîtriser le rythme de développement en adéquation avec l'offre de services et le niveau d'équipements

1.2 Un développement futur centré sur le bourg

La commune projette de se développer en priorité sur les espaces constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, puis sur les secteurs situés en périphérie immédiate, proche des équipements.

- ➲ Maintenir le centre bourg en tant que cœur de la commune,
- ➲ Conserver une proximité des commerces et équipements,
- ➲ Favoriser le transport en commun et les déplacements doux (à pied, à vélo),
- ➲ Rentabiliser les infrastructures existantes (voies, réseaux, station d'épuration,…),
- ➲ Economiser l'espace et ne pas contraindre les activités agricoles,
- ➲ Eviter les surcoûts induits par la dispersion de l'habitat (ordures ménagères, transport scolaire,…).

Deux logiques principales orientent le développement urbain futur :

- Une logique d'économie d'espace :
  - préserver les potentiels de production de l'agriculture d'aujourd'hui et de demain
  - préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

- Une logique d'urbanisme de proximité :
  - Accès aux commerces, services, haltes de transports collectifs
  - Renforcement du lien social et de l'attache au territoire

1.3 Une politique de diversification de l'offre de logements

L'offre de logements doit gagner en diversité pour proposer une réponse adaptée aux différents besoins.
Le parc de logement doit offrir la possibilité d'un parcours résidentiel complet sur la commune, et participer ainsi à la diversité sociale et générationnelle de la population. L'objectif est de doubler la part de logements sociaux d'ici 2021.

- ➲ Diversifier les types de logements pour améliorer la réponse aux besoins
- ➲ Assurer une rotation plus rapide
- ➲ Se donner les moyens d'un renouvellement de population moins dépendant des migrations de la ville centre
- ➲ Mettre en œuvre une réelle politique de mixité sociale et générationnelle

2. Soutenir le développement des activités économiques, agricoles et des commerces

2.1 Maintien des activités agricoles

La préservation de l'espace agricole doit s'envisager dans une logique de préservation des ressources alimentaires et des matières premières d'origine végétale.
On exclura toute logique de mitage de l'espace agricole par de nouvelles habitations non agricoles.
L'urbanisation doit être contenue pour conserver au maximum les surfaces agricoles.
Le maintien d'un tissu agricole dense constitue une condition nécessaire pour la préservation d'une agriculture dynamique et ancrée dans le territoire.
Les outils de production agricole doivent être préservés à travers le PLU par un règlement adapté.

2.2 Soutien à l'agriculture biologique

L'activité économique sera également encouragée par un soutien au développement de l'agriculture biologique de proximité :

- en facilitant l'installation d'exploitation d'agriculture biologique et en suscitant la conversion des exploitations existantes
- en créant des débouchés pour les produits issus de l'agriculture biologique : introduction de produits biologiques locaux dans les menus de la cantine scolaire, soutien à la création d'Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP) ou de marché, sensibilisation de la population…

2.3 Développement des commerces et activités en centre bourg

La commune s'est déjà engagée dans une politique d'animation de son centre bourg par le soutien à l'installation de commerces de proximité. Cette dynamique va être renforcée par l'accroissement de la fréquentation liée à la construction de nouveaux logements en périphérie du centre bourg.
Dans ce but, le PLU permettra l'installation de ce type d'activité en centre bourg et maillera le territoire de cheminements doux permettant un accès facilité aux commerces depuis les quartiers d'habitat.

L'installation d'activités artisanales sera facilitée par la mise à disposition d'un foncier situé dans l'enveloppe urbaine. Elle sera aussi autorisé dans les zones urbaines dans la mesure où elle ne crée pas de nuisances pour les habitants.

2.4 Accueil des activités économiques

Le développement économique est une compétence communautaire.
Sur le territoire communal, un secteur est identifié comme présentant un potentiel de développement économique entre la voie de chemin de fer et la zone Actival. L'aménagement de ces terrains est envisagé sur le long terme, en fonction des besoins affichés par la Communauté de communes.
La réflexion sur la localisation de zones d'activités doit néanmoins être menée à l'échelle intercommunale, dans le contexte plus large de l'aire urbaine mancelle.

- ➲ Développer l'emploi en cohérence avec les orientations intercommunales et les modalités de déplacements des salariés et de transport des marchandises
- ➲ Favoriser l'implantation et le développement d'un commerce et de services de proximité
- ➲ Encourager les petites activités locales : artisans, services,…

3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et du patrimoine

3.1 Préservation de la qualité des milieux, de la biodiversité et participation à la structuration de la trame verte et bleue nationale

Pour participer à la mise en place d'une trame verte et bleue nationale préconisée dans le Grenelle de l'environnement, la Commune d'Etival a défini une continuité verte et une continuité bleue qui devra être reprise dans les documents d'orientation supra communaux.

Les continuités/corridors écologiques constituent des espaces à forte valeur en terme de biodiversité.
Leur structure paysagère et la richesse de leur milieu permettent de mettre en contact différentes populations d'espèces animales et végétales, et le maintien d'habitats écologiques.
La continuité de ces espaces permet la migration des espèces et leur survie.

La vallée de l'Orne Champenoise constitue **une continuité écologique « bleue »** à protéger, y compris au-delà des limites communales. La ripisylve bordant l'Orne Champenoise mérite une protection particulière. Elle fera l'objet de mesures adaptées et pourra être bordée d'un chemin piétonnier pouvant être utilisé pour son entretien.

Une **continuité écologique « verte** » devra également être maintenue le long de la vallée du ruisseau de l'Epinay. Celle-ci articule des éléments à forte valeur écologique : (Bois du Radray, Bois de la Cornuère, trame bocagère constituée d'un réseau de haies et chemins, vallée de l'Orne Champenoise et plan d'eau de la Rivière, bocage entre Etival et St Georges).
Dans ces espaces, le PLU mettra en œuvre des mesures de protection des éléments boisés et constitutifs du bocage : bois, haies, arbres isolés, ripisylves (végétation arbustive en bordure des cours d'eau).

Cette continuité écologique « verte » constituera aussi une coupure verte entre Etival et St Georges, appuyée sur la vallée de l'Orne Champenoise et la zone du plan d'eau de la Rivière. En limite ouest du bourg d'Etival, le chemin rural constituera une limite physique de la partie urbanisée.

Au sein de cette coupure verte, des pratiques respectueuses de l'environnement seront encouragées, comme l'installation d'exploitants pratiquant l'agriculture biologique et / ou la mise en place de jardins partagés par les habitants gérés selon des pratiques culturales biologiques.

Sur l'ensemble de la commune, la collectivité encouragera des pratiques de gestion moins impactantes pour l'environnement en favorisant la mise en place d'une gestion différenciée de ces espaces verts.

3.2 Préservation de la qualité des paysages ruraux

Le bocage, les bois et les prairies humides constituent des éléments structurants et identitaires du paysage communal. Ils participent à la qualité de vie recherchée par ses habitants.
La qualité des paysages ruraux devra être préservée à travers la protection d'éléments de paysage ciblés.

3.3 Préservation de la qualité du patrimoine bâti en tant qu'élément identitaire du territoire

Les caractéristiques architecturales du bâti ancien doivent être préservées. Les réhabilitations du bâti ancien doivent s'envisager dans le respect de son identité locale.

4. Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle

4.1 Favoriser et sécuriser les déplacements doux à l'intérieur du bourg

La prise en compte des enjeux du changement climatique et de la raréfaction des ressources énergétiques nécessite d'encourager un changement dans les modes de déplacements des étivalois.
Dans cette perspective, la commune aménagera l'espace pour faciliter le recours aux modes de déplacements doux.
L'accessibilité du centre bourg et de ses équipements sera améliorée en privilégient les modes alternatifs à la voiture : limitation de la vitesse dans la zone agglomérée, élargissement de trottoirs, pistes cyclables, création de nouveaux cheminements, mise en place d'un ramassage scolaire pédestre…
Ces aménagements permettront un meilleur partage de la voirie en bénéficiant aussi aux personnes à mobilité réduite et en renforçant la sécurité de tous.
- Les cheminements doux à développer en priorité devront permettre de mettre en relation les centres bourg d'Etival et Saint Georges, le plan d'eau de la Rivière et le nouveau quartier du Pont Chabeau, le centre bourg d'Etival et l'espace sportif.
- Un cheminement piéton le long de l'Orne Champenoise reliant notamment le centre bourg aux nouveaux quartiers est un élément essentiel de la structuration du bourg.
- La sécurisation de la RD 309 et l'amélioration de sa traversée s'engagera à travers des aménagements de l'espace public (élargissement de trottoirs et plantations) et de réduction de vitesse.

La mise en place d'emplacements réservés sera envisagée pour permettre la réalisation de ces liaisons douce.
Des études vont être lancées dans ce sens.
Et le centre bourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

4.2 Développer les chemins de découverte et de liaison avec les autres communes et faciliter l'accès aux transports collectifs et au covoiturage

Ces aménagements du centre bourg devront se raccrocher à un réseau de circulations cyclables qui doit être réfléchi à l'échelle intercommunale
Ce maillage de pistes cyclables devra relier en priorité les points de connexions intermodales localisées sur les communes limitrophes et qui sont accessibles à moins de 10mn de vélo, telles que :

- la gare SNCF de Voivres – Lès Le Mans,
- La commune de Saint-Georges et le réseau de lignes Express en cours d'émergence sur la zone périurbaine de l'agglomération mancelle,
- La piste cyclable de l'agglomération reliant la ville du Mans sur la commune d'Allonnes
- et éventuellement vers la halte ferroviaire Etival-St Georges si elle peut être remise en service

Un travail de partenariat sera également engagé avec les partenaires et les collectivités pour développer et promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle tels que le covoiturage ou la mise en place de transports en commun efficaces à l'échelle de l'agglomération mancelle avec un rabattement vers le tramway ou les lignes à Haut Niveau de Services.

5. Mettre en place un urbanisme plus économe en ressources (énergie, eau, sols agricoles, …)

5.1 Mettre en place des opérations d'urbanisme exemplaires : démarches type écoquartier

La zone de Pont Chabeau constitue l'une des zones d'urbanisation les plus importantes de la commune.

D'une superficie totale d'environ 5 ha, elle répond aux besoins d'accueil de nouveaux habitants nécessaires à la pérennité des équipements communaux.

De plus, du fait de ses qualités particulières (localisation le long de l'Orne Champenoise, haies bocagères) la commune souhaite s'engager dans une démarche de type éco-quartier dont les grands principes sont :
- Intégration au bourg existant, par les liaisons douces bénéficiant à l'ensemble des habitants,
- Mixité du programme de logements et évolutivité des constructions,
- Gestion responsable des ressources (espace, sobriété énergétique, valorisation des ressources naturelles, eau, déchets…) qui rejoint aussi un objectif de limitation des coûts,
- Qualité du cadre de vie: ambiances paysagères, architecturales, conviviales.

Ces grands principes sont précisés au sein de l'orientation d'aménagement de la zone de Pont Chabeau.

5.2 Intervenir sur le bâti existant pour améliorer ses performances thermiques

L'ensemble du tissu bâti de la commune est générateur d'émissions de grande quantité de gaz à effet de serre. Le PLU a donc comme impératif d'anticiper l'adaptation de ce tissu. Toutefois, la rénovation thermique des constructions doit être l'occasion d'améliorer le bâti dans son ensemble en proposant des réponses globales aux besoins des familles (agrandissement, réagencement des différentes pièces, création d'habitat plus dense…).

Le PLU définira donc des objectifs par zones pour favoriser la mutation des habitats les plus énergivores. Dans ce cadre, la commune met en place des partenariats pour permettre l'émergence de dispositifs de conseils et d'exemplarité pour aider les Etivalois.

Cet enjeu est particulièrement important sur les quartiers Union et Progrès.

5.3 Une approche globale et transversale pour l'évolution urbaine du bourg :

L'aménagement des nouveaux quartiers devra s'inscrire dans une démarche globale intégrant tous les aspects liés à la limitation des impacts sur l'environnement :

- Gestion de l'eau,
- Economie d'espace, de voiries, de réseaux,
- Cohésion sociale et mixité de l'habitat,
- Accès aux services,
- Qualité du paysage et du cadre de vie,
- Efficacité énergétique (utilisation du solaire passif, isolation, …)

ANNEXE AU PADD : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS

1- Vers 2400 habitants en 2021…

La commune d'Etival s'oriente sur une projection correspondant au développement d'environ 15 nouveaux logements chaque année en moyenne.
Ce chiffre renvoie à la moyenne enregistrée ces 30 dernières années : 14,5 log./an entre 1975 et 2008.

Données 2009 :

2127 habitants
736 résidences principales
2,89 personnes par ménage

Projection 2021 :

La projection se base sur une poursuite de la baisse du taux d'occupation moyen des logements, soit un taux de 2,6 en 2021. (basé sur les projections INSEE)

15 logements neufs par an = 180 en 12 ans

Nombre de résidences principales en 2021 : 736 + 180 = 916
916 x 2,6 personnes par logement = **2382 habitants en 2021**
Soit + 255 habitants en 12 ans (+12%)

Le chiffre de 2400 habitants ne constitue pas un objectif à atteindre pour 2011, mais un repère pour mettre en adéquation les projets de la commune avec les tendances de développement pressenties.

2- Mettre en place une offre de logement adaptée

Un des objectifs de la commune est d'assurer une bonne rotation sur le parc de logement et d'offrir un parcours résidentiel complet aux ménages sur la commune.

La commune souhaite diversifier le parc de logements en développant le locatif.
Cette orientation doit offrir des possibilités aux personnes âgées de libérer des grands logements en retrouvant un produit mieux adapté à leurs besoins et leur mode de vie.
Il n'est cependant pas souhaité la réalisation de « résidences seniors » fermées. Les logements doivent être bien intégrés dans le bourg pour favoriser les échanges.

Les logements locatifs permettent de proposer une offre adaptée à la fois aux jeunes qui accèdent à un premier logement et aux personnes âgées qui ont besoin de retrouver un logement plus petit et souvent mieux situé (commerces, transports en commun,…).

Pour satisfaire cette demande, on développera notamment les logements T3.
Des logements intermédiaires (logements groupés mais conservant un accès individuel) peuvent répondre à ces objectifs : ils demandent peu d'espace et sont réalisables en centre bourg.

Les logements locatifs sociaux représentent aujourd'hui 2,8% des résidences principales.
La commune se donne pour objectif d'atteindre le chiffre de 7% en 2021, ce qui correspond à la construction de 43 logements supplémentaires, soit 24% des nouveaux logements.

On proposera des parcellaires davantage différenciés pour une meilleure mixité de population. Les opérations monotypiques - des parcelles en lots libre toutes de même taille – ne sont plus souhaitées.
Les nouvelles opérations de constructions de logements devront être bien intégrées au tissu urbain, et proposeront davantage de petites parcelles, de façon à économiser l'espace.

La commune souhaite proposer la répartition suivante pour les nouveaux logements :

50% Accession privée (surface foncière utile par log.= 450 à 700 m², voirie et espaces verts compris)

30% Accession maîtrisée (accession sociale / pass foncier) (surf. foncière utile / log. = 300 m²)

20% Locatif social (surf. foncière utile / log. = 120 à 200 m²)

Estimation des besoins en surfaces à réserver pour l'urbanisation future

La vacance des logements est très faible sur la commune : 21 logements vacants recensés en 2006, soit 2,8 % du parc. Le potentiel de remise sur le marché de logements vacants reste assez limité.

Aussi, le développement démographique passera nécessairement par la construction de logements neufs.

Type de logement	Surface foncière par logement	Nombre de logements	Surface cessible nécessaire	Majoration voirie et espaces verts	Surface totale nécessaire
Logement social = 20% Habitat interm.R+1 Habitat indiv.en bande	 120 m² 200 m²	 x 20 x 16	 = 2400 = 3200	+35 %	= 7 560
Accession maîtrisée (accession sociale, Pass Foncier,…) = 30% Habitat indiv. en bande	300 m²	x 54	= 16 200	+30%	= 21 060
Accession libre (lot libre) = 50% Petite parcelle Grande parcelle	450 m² 700 m²	x 60 x 30	= 27 000 = 21 000	+25%	= 60 000

Total = 8,9 ha à réserver pour l'urbanisation future pour l'horizon 2021.

Plusieurs contraintes pour le développement urbain futur

Les contraintes géographiques / environnementales autour du bourg d'Etival :

Risques naturels :
- Les zones inondables par l'Orne Champenoise

Risques technologiques / sécurité :
- transport de matières dangereuses sur la RD 309
- nécessité de stopper l'étirement linéaire de l'urbanisation le long des voies d'entrées dans l'agglomération (route de Voivres)
- traversée dangereuse de la RD 309 par les piétons

Nuisances :
- Station d'épuration à environ 150 m à l'est du bourg

Agriculture :
- Exploitation agricole du Boulay à environ 500 m à l'ouest du bourg
- Exploitation agricole de la Rivière à environ 150 m à l'est du bourg
- Exploitation agricole située en limite de commune sur Louplande
- Terres agricoles peu mitées à l'est et à l'ouest du bourg

Paysage :
- Vallée de l'Orne Champenoise et plan d'eau du bourg à préserver
- Chemins ruraux à conserver

Transports – déplacements :
- Points de transports en commun en centre bourg et à la Ferrière (TIS)
- proximité de la gare TER de Voivres
- étalement urbain à limiter pour rentabiliser les transports collectifs

Les contraintes techniques

Assainissement :

Capacité de la STEP Etival – St Georges (en 2009) : 4000 équivalents habitants.
Capacité résiduelle théorique : 700 logements supplémentaires environ (Etival + St Georges). (sur la base de la charge organique DCO)
Cette estimation peut varier en fonction de la différence entre la capacité nominale (4000 eh) et la capacité réelle, et en fonction de l'évolution de la décohabitation dans les bourgs.

Ecoles :

Les écoliers sont répartis en 11 classes. 7 classes de primaire et 4 classes de maternelle.
Les effectifs ont connu une légère progression depuis 2005-2006, mais un tassement en 2009-2010.
La capacité des équipements scolaires est suffisante pour répondre à un développement démographique dans la continuité de celui enregistré ces dernières années.

Autres équipements :

Les communes d'Etival et de St Georges développent une zone de loisirs autour du plan d'eau du bourg.
Il n'existe pas à l'heure actuelle d'autre projet d'équipement important.

➲ **CHOIX D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN CENTRE SUR LE BOURG ET ECONOMISANT L'ESPACE**

3- Une localisation stratégique des zones de développement ou de renouvellement urbain

L'objectif du PLU est de concilier développement urbain et économie d'espace. La localisation des surfaces à réserver pour l'urbanisation et leur localisation constitue un enjeu majeur.

Le PLU devra présenter un règlement suffisamment souple pour permettre une densification du bourg : constructions en dent creuse, redécoupages parcellaires,…

Des terrains situés en centre bourg semblent constituer des opportunités pour réaliser de nouveaux logements.
Ces terrains sont identifiés sur la carte jointe : 1, 2 et 3 (total = 0,84 ha).
Un projet de construction de 10 logements sociaux locatifs Sarthe Habitat est d'ores et déjà engagé sur le terrain n°1.

La localisation des zones à réserver pour l'urbanisation future s'appuie sur des critères objectifs :

1- Utilisation en priorité des espaces « libres » situés à l'intérieur du bourg (pas d'extension de voies ou réseaux nécessaires, proximité des services)
2- Recherche de la proximité des équipements et des possibilités d'y accéder facilement à pied ou à vélo
3- Eviter les terrains agricoles à forte valeur agronomique et/ou présentant de belles unités foncières et qui ne sont pas déjà contraints par la proximité de tiers. Cibler au contraire pour l'urbanisation future des terrains qui sont déjà fortement contraints par la proximité d'habitations.

Orientations retenues (voir carte) :

- Cibler les terrains situés dans l'enveloppe urbaine (1, 2 et 3)

- Eviter de développer la partie située à l'est de l'Orne Champenoise
  - ➲ Grandes parcelles agricoles homogènes
  - ➲ partie déconnectée du bourg principal
  - ➲ Présence de l'exploitation agricole de La Rivière

- Eviter de développer les secteurs situés à l'ouest du chemin ceinturant le bourg entre les terrains de sport et le ruisseau de Pont Chabeau
  - ➲ Grandes parcelles agricoles homogènes
  - ➲ Proximité de l'exploitation agricole du Boulay (500 m à l'ouest du bourg)
  - ➲ conservation du chemin en tant que limite naturelle du bourg et des vues sur la campagne

Les terrains qui semblent le mieux correspondre sont ceux numérotés 4, 5 et 6 (9,7 ha au total).

ETIVAL LES LE MANS: CONTRAINTES DU SITE ET ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- *Parties du bourg actuellement urbanisées*
- *Polarités urbaines*
- ② *Espaces vides situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées*
  - -① : *0.5 ha (projet Sarthe Habitat)*
  - -② : *0.2 ha*
  - -③ : *0.14 ha*
- *Voies principales*
- *Coulée verte à protéger*
- *Corridor piétonnier*

Contraintes d'extension :

- *Transport de Matières Dangereuses*
- *Cours d'eau*
- *Plans d'eau*
- *Zones humides à préserver*
- *Exploitations agricoles*

Orientations de développement :

- *Extension du corridor piétonnier*
- ④ *Secteurs destinés à l'accueil d'un développement de l'urbanisation à dominante habitat*
- ⑦ *Secteur destiné à l'accueil d'artisans*
- *Accès possibles depuis la trame viaire vers ces secteurs de développement*

Surfaces disponibles (valeurs approximatives) :

- -④ : *5 ha*
- -⑤ : *3 ha*
- -⑥ : *1.7 ha*
- -⑦ : *0,6 ha*

N O E S

0m 50m 100m 250m

Des possibilités de développement économique sont également identifiées sur deux secteurs :

Un secteur sur le bourg, à l'arrière de la salle des sports, pour l'accueil d'activités artisanales. L'objectif est de disposer de quelques terrains pour répondre aux demandes des artisans présents sur le territoire, et éviter leur délocalisation vers d'autres territoires.
La localisation proposée permet de conserver une proximité des équipements du bourg, d'offrir une bonne accessibilité sur la RD 309, et de maintenir une distance respectable entre ces activités et les premières habitations.

Un secteur est inscrit dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale Actival pour accueillir un déploiement futur de la zone d'activités intercommunale, en limite avec la commune de Voivres-lès-Le Mans.
La Communauté de communes dispose encore de terrains sur la commune de Spay pour le développement économique. La proximité de l'agglomération et les facilités d'accès sur le réseau routier primaire confère aux zones de Spay un caractère prioritaire.
Dans un second temps, un développement économique sur le territoire d'Etival est envisagé, dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités des Clottés. L'aménagement de cette zone se ferait sur le long terme, en fonction de l'évolution des besoins économiques du territoire.

4- Organiser les déplacements

Le développement urbain devra s'accompagner d'un maillage de l'ensemble du bourg par un réseau de voies de façon à fluidifier le trafic et faciliter les liaisons internes au bourg. Il s'agit de retrouver des parcours simples et continus et d'assurer des connexions/échanges entre les différents quartiers.

Les quartiers d'habitations doivent s'envisager comme des espaces traversant, intégrés au bourg, et non comme des enclaves résidentielles fermées, isolées les unes des autres.

On limitera la vitesse dans le centre bourg pour sécuriser les circulations de tous types (auto, piétons et cycles). La mise en place de zones 20 / zones 30 est envisagée.

Le développement urbain doit être envisagé en améliorant les liaisons douces (non motorisées). Ces modes de déplacements non polluants évitent le recours systématique à l'automobile spécifiquement sur les trajets courts.

Un maillage de liaisons douces devra être structuré entre les zones d'habitat, les équipements, les commerces et les points d'arrêt de transports en commun.

Chaque zone à urbaniser devra être irriguée par un réseau de chemins permettant de rejoindre facilement et en toute sécurité le centre bourg et les autres quartiers.

Le développement du covoiturage devra être encouragé en définissant des emplacements adaptés.

5- Vers des opérations de construction et des formes urbaines davantage respectueuses de l'environnement et plus économes en consommations énergétiques

La démarche environnementale dans l'aménagement et la construction doit être globale.

Des implantations réfléchies pour une économie d'espace et une bonne qualité de vie

Les compositions des nouveaux quartiers, l'implantation des maisons sur leur parcelle devront être réfléchies de sorte à économiser l'espace et optimiser l'utilisation du foncier.

Les nouveaux quartiers devront s'attacher à soigner la qualité et l'intimité des espaces privés dans les parcelles. La qualité des espaces publics devra être conservée par un traitement homogène, une cohérence d'ensemble des façades sur rue.

L'implantation du bâti sur sa parcelle devra permettre une évolution par des extensions ultérieures. L'implantation courante en milieu de parcelles avec des reculs latéraux de 3 mètres rendent souvent difficiles les évolutions ultérieures du bâti.

Le contour des zones bâties devra être traité avec soin. On veillera à proposer des accompagnements végétaux qui devront participer à l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage.

Des principes d'implantation qui favorisent les économies d'énergie

La première démarche doit viser à limiter les consommations : compacité des volumes bâtis, mitoyenneté, isolation renforcée,…
Ensuite, les dispositifs de production d'énergie doivent être adaptés au logement et aux besoins des usagers. On devra rechercher au maximum des sources d'énergie renouvelable : solaire, géothermie/aérothermie, éolien,…

Les logements devront rechercher une implantation qui permette des économies d'énergie : apports solaires, position par rapport aux vents dominants,…
Les logements devront pouvoir s'implanter en mitoyenneté pour favoriser les économies d'énergie.
On privilégiera pour les constructions des volumes simples qui limitent les déperditions énergétiques en limitant les surfaces de contact avec l'extérieur.

Les parcelles étroites et profondes permettront d'économiser des linéaires de voies et de réseaux. Un même linéaire de voie desservira un nombre plus important de logements.

Les matériaux de construction doivent être choisis en prenant en compte l'énergie grise* qui aura été nécessaire pour leur fabrication, leur transport et leur recyclage. Il est ainsi préférable d'utiliser des matériaux à base de matières premières végétales, si possibles locaux.
** L'énergie grise correspond à la somme de toutes les énergies nécessaires à la production, à la fabrication, à l'utilisation et enfin au recyclage des matériaux ou des produits industriels.*

Les quartiers Union et Progrès réalisés dans les années 60 à 70 présentent un enjeu important de rénovation thermique pour améliorer les performances énergétiques de ces logements assez déperditifs dans l'ensemble.
Des opérations pilote pourraient être menées pour encourager la rénovation de ce parc de logement.
Des dispositions particulières pourraient également être mises en place dans le PLU pour favoriser cette rénovation thermique.

Une gestion de l'eau intégrée

La gestion de l'eau doit être pensée dès la conception de l'opération d'aménagement ou de construction : étude des possibilités de récupération, d'infiltration ; limitation des imperméabilisations : travailler avec des matériaux poreux pour les allées, terrasses, stationnements,…

Les bassins de rétention le cas échéant ne devront pas être des trous grillagés mais être intégrés en tant qu'élément de composition paysagère des nouveaux quartiers.
D'autres modes de récupération des eaux pluviales devront aussi être encouragés : noues d'infiltration, cuves de récupération.

Chaque composition de nouveau quartier devra s'attacher à mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales et valoriser leur récupération.
A l'échelle individuelle, le PLU pourra exiger la mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales sur chaque parcelle.

Qualité des espaces publics

Les espaces publics seront positionnés au plus près des petites parcelles pour servir d'agrément aux personnes qui ont des espaces privés plus réduits.
Ils devront être intégrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ils seront implantés en cœur d'opération, et non sur des délaissés, pour mettre en valeur l'espace public et servir d'agrément aux habitants.

6- Protéger les activités agricoles

La zone agricole comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A (agricole) du PLU.

Tout siège d'exploitation agricole présentant une structure viable doit pouvoir être maintenu, en préservant l'outil de production.
La priorité doit être donnée à la reprise de l'exploitation par un agriculteur lors de la cessation d'une activité, par rapport à la revente à un tiers. Aussi, le changement de destination d'un bâtiment agricole vers un autre usage sera interdit.

Les exploitations agricoles pourront se diversifier en proposant de l'hébergement touristique ou d'autres activités annexes complémentaires : vente directe, ferme pédagogique, camping à la ferme,…
La création d'activités touristiques doit dans ce cas se faire dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti de qualité.

Les agriculteurs pourront construire leur habitation dans la zone agricole, dès lors que celle-ci est jugée nécessaire pour assurer une présence permanente sur le site d'exploitation.
De plus, elle devra être édifiée à proximité des bâtiments d'exploitation pour éviter la revente séparée siège agricole / habitation, qui conduit à multiplier le nombre de tiers en zone agricole et donc les contraintes pour les agriculteurs (épandages, règles de réciprocité,…).

7- Préservation des milieux naturels

Conserver des coupures vertes autour des espaces urbanisés

On conservera une coupure verte entre Etival et St Georges, appuyé sur la vallée de l'Orne Champenoise et la zone du plan d'eau de la Rivière.

En limite ouest du bourg d'Etival, le chemin rural constituera une limite physique de la partie urbanisée. Cet élément permet d'assurer une transition claire entre espace urbanisé et espace agricole, et de limiter ainsi les nuisances, conflits de voisinage.

Assurer une continuité des corridors écologiques (trames vertes et bleues)

Les continuités/corridors écologiques constituent des espaces à forte valeur en terme de biodiversité.
Leur structure paysagère et la richesse de leur milieu permettent de mettre en contact différentes populations d'espèces animales et végétales, et le maintien d'habitats écologique.
La continuité de ces espaces permet la migration des espèces, et leur survie (reproduction possible).

La vallée de l'Orne Champenoise constitue une continuité écologique « bleue » à protéger, y compris au-delà des limites communales.

Une ripisylve est constituée de végétation majoritairement arbustive le long d'un cours d'eau : elle participe à l'amélioration de la qualité de l'eau (rôle épurateur), au maintien des berges. Elle constitue un abri pour la faune et participe au ralentissement des ondes de crue.

La ripisylve bordant l'Orne Champenoise mérite une protection particulière. Elle fera l'objet de mesures de protection adaptées et pourra être bordée d'un chemin piétonnier pouvant être utilisé pour son entretien.

Une continuité écologique « verte » devra également être maintenue le long de la vallée du ruisseau de l'Epinay. Celle-ci articule des éléments à forte valeur écologique :

- Bois du Moulin à Vent,
- Bois de la Cornuère,
- trame bocagère constituée d'un réseau de haies et chemins,
- vallée de l'Orne Champenoise et plan d'eau de la Rivière,
- bocage entre Etival et St Georges.

Dans ces espaces, le PLU mettra en œuvre des mesures de protection des éléments boisés et constitutifs du bocage : bois, haies, arbres isolés, ripisylves (végétation arbustive en bordure des cours d'eau).

8- Préserver la qualité des paysages et du patrimoine

Les éléments de paysage et de patrimoine intéressants sont à préserver.

Parmi les éléments de paysage, on retrouvera un certain nombre de haies, bois et éventuellement arbres isolés.
La commune envisage des mesures de protection plutôt souples sur les éléments de paysage tels que les haies, les petits bois, les arbres isolés. L'objectif est de pouvoir exiger de la part de la commune des mesures compensatoires en cas de destruction de ces éléments.

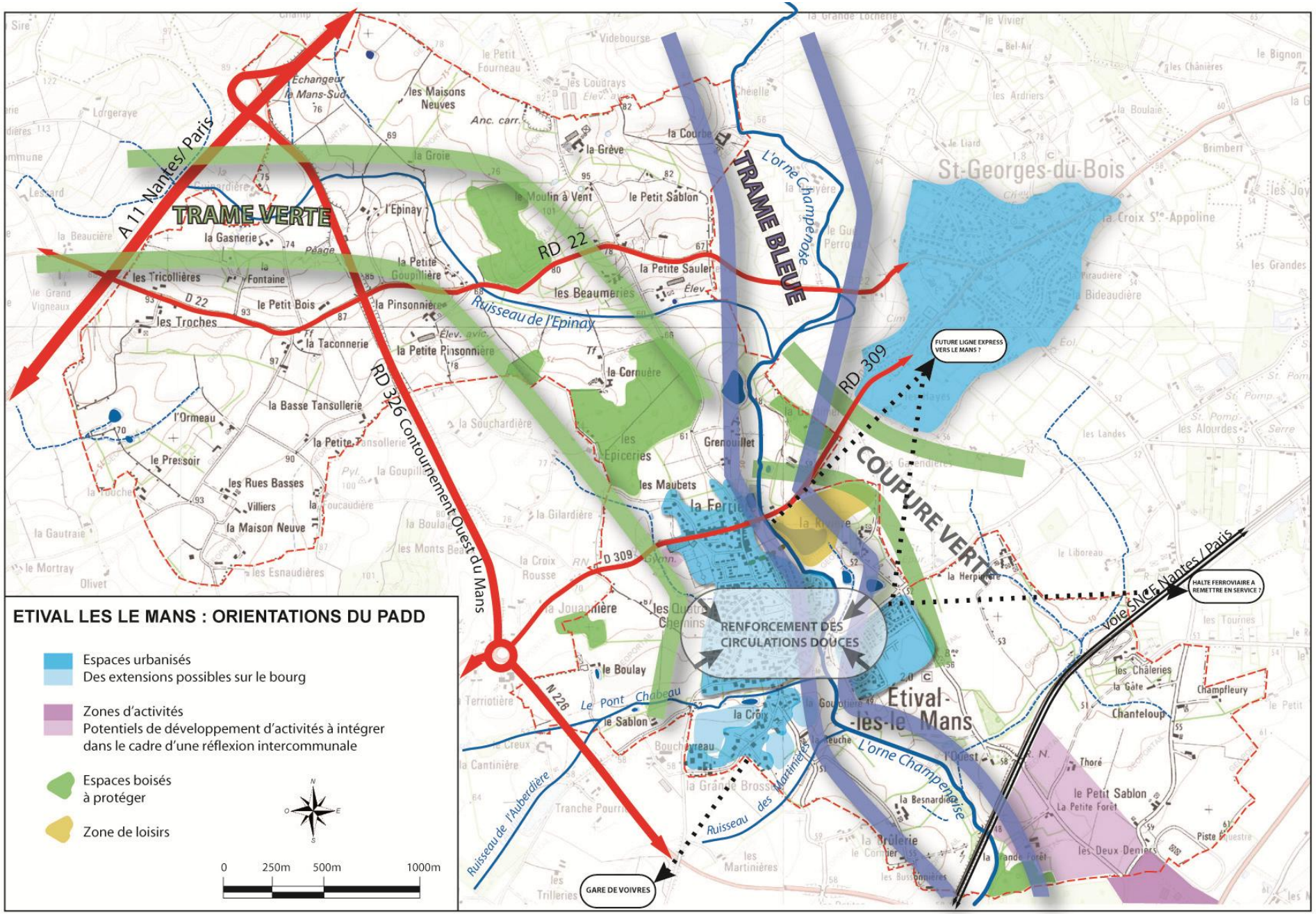
Les mesures de protection pourront être plus fortes sur les espaces boisés de grande superficie : bois de la Cornuère et bois du moulin à Vent. Ces bois pourront être classés (espaces boisés classés) avec une réglementation des coupes et une interdiction du défrichement (c'est-à-dire du retour en cultures).

Des éléments de patrimoine intéressants sont relevés sur la carte jointe. Leur destruction sera soumise à obtention préalable d'u permis de démolir. Ce qui doit permettre à la commune d'assurer un suivi de ces éléments.

On portera une attention particulière dans le règlement d'urbanisme sur la qualité des réhabilitations.
Le règlement précisera les modalités d'intervention sur les enduits, les clôtures, les menuiseries, les ouvertures.
La pose de volets roulants ne doit pas, par exemple, dénaturer la façade (coffre en saillie,…).

Pour les nouvelles constructions, le règlement exigera qu'elles respectent le caractère traditionnel du bâti dans leur composition, leur volume, leurs couleurs, le choix des matériaux de toiture,…

Pour les projets innovants du point de vue architectural ou performants du point de vue énergétique et environnemental, des dérogations au règlement pourront être accordées à condition que la qualité de la démarche soit justifiée.
On s'appuiera utilement sur l'avis de personnes extérieures compétentes.


ETIVAL LES LE MANS : ORIENTATIONS DU PADD
Espaces urbanisés
Des extensions possibles sur le bourg
Zones d'activités
Potentiels de développement d'activités à intégrer dans le cadre d'une réflexion intercommunale
Espaces boisés à protéger
Zone de loisirs
0 250m 500m 1000m
TRAME VERTE
TRAME BLEUE
COUPURE VERTE
A 11 Nantes/ Paris
RD 326 Contournement Ouest du Mans
RD 22
RD 309
D 22
D 309
N 226
Echangeur le Mans-Sud
les Maisons Neuves
la Grève
la Courbe
le Petit Sablon
l'Epinay
la Gasnerie
Péage
la Petite Goupillière
les Tricollières
la Fontaine
le Petit Bois
les Troches
la Pinsonnière
la Petite Pinsonnière
la Taconnerie
la Basse Tansollerie
l'Ormeau
le Pressoir
les Rues Basses
Villiers
la Maison Neuve
la Petite Sauleri
les Beaumeries
Ruisseau de l'Epinay
la Cornuère
les Epiceries
Grenouillet
les Maubets
la Ferté
la Croix Rousse
la Jouannière
le Boulay
le Pont Chabeau
le Sablon
la Croix
la Grande Brosse
Ruisseau de l'Auberdière
Ruisseau des Martinières
les Martinières
les Trilleries
GARE DE VOIVRES
RENFORCEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES
FUTURE LIGNE EXPRESS VERS LE MANS ?
HALTE FERROVIAIRE A REMETTRE EN SERVICE ?
Voie SNCF Nantes / Paris
St-Georges-du-Bois
la Croix St-Appoline
Bideaudière
les Landes
les Alourdes
la Herpinière
Étival-lès-le Mans
les Châleries
la Gâte
Champfleury
Chanteloup
Thoré
le Petit Sablon
La Petite Forêt
les Deux Deniers
Piste équestre
la Besnardière
la Brûlerie
la Grande Forêt
l'Ouest
la Touche
L'orne Champenoise
Anc. carr.
Élev.
Gymn.
Pyl.
Tf
Le Liboreau
les Quatre Chemins
les Ardriers
le Vivier
le Bignon
les Chênières
la Boulaie
Brimberi
les Joyeuses
les Grandes Bruyères
les Pompes
les Serres
les Landes
les Gendrières
la Gilardière
la Souchardière
la Goupillière
la Boucaudière
la Gautraie
le Mortray
Olivet
les Esnaudières
les Monts Beaux
la Touche
la Cantinière
la Tranche Pourrie
Terriotière
Bouchereau
Le Creux
la Gaudrière
la Grande Lochère
le Petit Fourneau
les Loudrays
Videbourse
Chéelle
le Moulin à Vent
la Groie
Lorgeraye
Lessard
la Beaucière
le Grand Vigneaux
la Guinardière
ARCHITOUR Architectes Associés