

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE COMMUNE D'ETIVAL-LES-LE MANS



## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°1

**Rapport de présentation**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 27 septembre 2013

## INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etival-lès-Le Mans a été approuvé par délibération du 2 novembre 2011.

La commune a décidé de procéder à une modification de son document d'urbanisme, pour réaliser un nouveau quartier d'habitation dans le secteur dit de Pont Chabeau.

### Objet de la procédure de modification :

- **Modifier le zonage de la zone AU1 pour le faire correspondre au contour du projet de nouveau quartier d'habitations**
- **Modifier le règlement pour intégrer les objectifs affichés dans le projet,**
- **Adapter les Orientations d'Aménagement portant sur cette zone.**

Le présent rapport de présentation expose uniquement les dispositions relatives à la modification du PLU, compte tenu notamment de l'absence de modification apportée au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 1) Description du projet d'éco quartier d'habitation de Pont Chabeau

La commune envisage de réaliser une opération d'aménagement communale sur un terrain de 5,76 ha au sud du bourg, pour la construction d'environ 80 à 90 logements.

Le projet vise à mettre en œuvre un projet de type écoquartier pour répondre aux problématiques du développement durable.

Le terrain envisagé pour la réalisation de cette opération est inscrit en zone à urbaniser (AU1) au Plan Local d'Urbanisme. Un règlement et des orientations d'aménagement s'y appliquent.

Cependant, l'évolution des caractéristiques particulières du projet conduisent à apporter des adaptations au PLU pour garantir sa faisabilité.

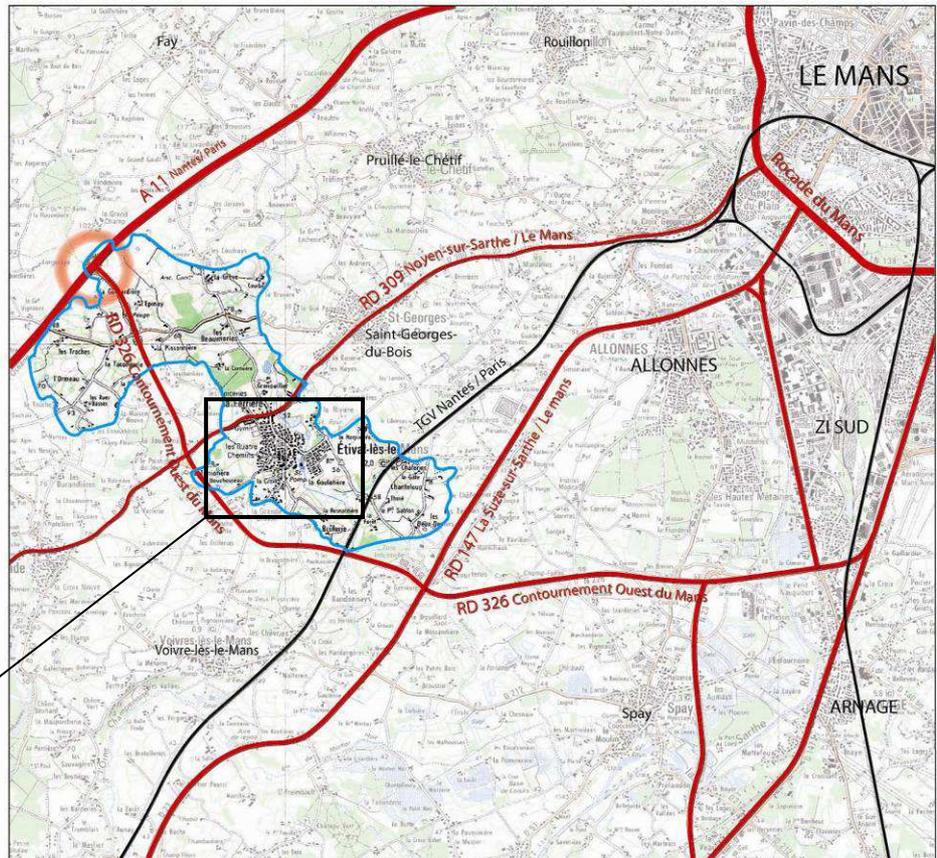
Il s'agit notamment :

- d'adapter les orientations d'aménagement
- d'adapter le contour de la zone AU1 suite aux négociations foncières menées auprès de propriétaires riverains pour créer les accès nécessaires à la zone, ce qui implique une modification des documents graphiques du règlement du PLU
- d'adapter le règlement du PLU sur certains points particuliers

Etival-lès-le Mans :  
Localisation de la commune

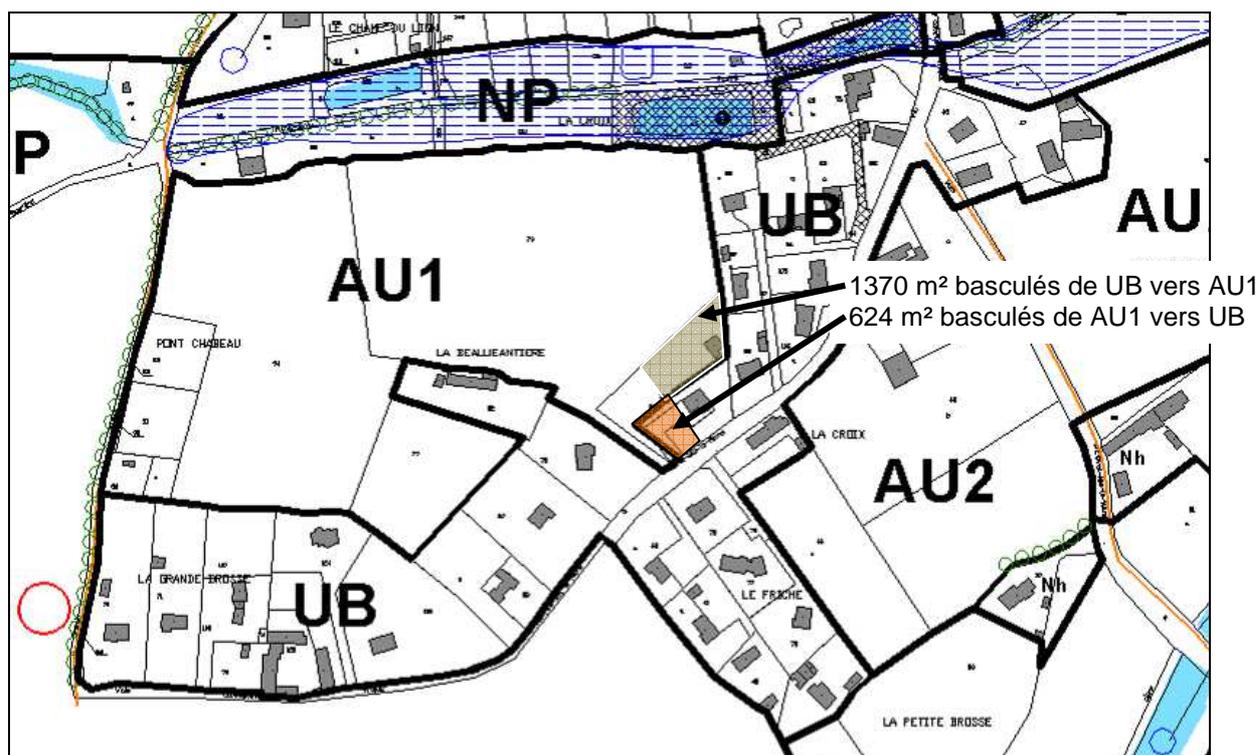
Légende :

-  Limites communales
-  échangeur autoroutier
-  Autoroute / Rocade
-  Routes Nationales et départementales
-  Voies ferrées



Localisation du projet d'écoquartier de Pont Chabeau





Zonage du PLU après modification n°1

### 3) Modification des orientations d'aménagement portant sur la zone :

#### A/ Principes généraux et principes communs à toutes les zones

Les principes généraux des orientations d'aménagement du PLU ne sont pas modifiés. Elles ont toujours pour objet :

- D'engager un mode de développement plus économe en énergies,
- D'assurer une gestion plus responsable des eaux et limiter les imperméabilisations,
- D'améliorer la qualité du cadre de vie,
- D'économiser l'espace et les linéaires de voies et réseaux,
- De privilégier des implantations qui autorisent des extensions futures,
- De gérer les vues et préserver l'intimité sur les espaces privés.

**Les principes communs relatifs à l'ensemble des zones à urbaniser sont adaptés** sur certains points pour extraire tous les points exposant une règle d'aménagement et qui n'ont pas à figurer dans ce type de document :

- Règles d'implantation,
- Largeur des façades,
- Règles portant sur l'éclairage extérieur,
- Règles d'assainissement.

Ces principes communs sont donc allégés pour être conformes aux principes qui peuvent être développés dans ce type de document.

## **B/ Orientations d'aménagement spécifiques au secteur Pont Chabeau**

L'orientation d'aménagement portant spécifiquement sur le secteur Pont Chabeau doit être adaptée. Mais **les principes généraux restent applicables** :

- Le programme général de l'opération porte sur la réalisation d'environ 80 à 90 logements,
- Le programme propose des formes d'habitat diversifiées, pour permettre une mixité dans l'opération,
- Le projet s'inscrit dans le prolongement naturel du bourg,
- Le projet propose un cadre de vie de qualité appuyé sur des espaces verts, et une réflexion poussée sur l'économie de ressources.

### **D'autres principes de composition, plus précis, restent applicables :**

#### Sur la gestion des déplacements :

- Les principes des accès automobiles principaux à l'Est et à l'Ouest, et une continuité de voies d'axe Est-Ouest,
- La préservation du chemin creux (CR9)
- La nécessité de retraiter la voie entre route de Voivres entre le bourg et l'entrée du lotissement
- Le double sens de circulation sur la voie principale
- Au moins une voie secondaire doit pouvoir de se prolonger à plus long terme vers le sud pour désenclaver des terrains sur les arrières des logements accédant sur la route de Voivres.
- La réalisation d'un chemin d'accès vers le centre bourg et traversant le ruisseau de Pont Chabeau
- La réalisation d'itinéraires piétons sécurisés axés Est-Ouest pour relier la route de Voivres avec le chemin creux (CR9).

#### Sur la composition urbaine et paysagère :

- La préservation du chemin creux (CR9) et de la vallée de Pont Chabeau comme éléments paysagers structurants de l'opération.
- L'aménagement d'un parc paysager d'environ 7500 m<sup>2</sup> dans le prolongement de la vallée de Pont Chabeau, pour répondre aux besoins en espace public de l'opération.
- Les principes d'implantation ont pour objectif d'assurer une bonne exposition par rapport au soleil.

#### Sur la programmation :

- Les équipements publics comprennent un grand espace vert commun le long de la vallée de Pont Chabeau et une trame de chemins piétonniers.

#### Sur les préconisations environnementales :

- Les objectifs d'économies d'énergie et les préconisations définies de façon à optimiser et réduire les consommations énergétiques : orientations, compacité des volumes, isolation,...
- La mise en œuvre de dispositifs collectifs de gestion des eaux pluviales, intégrés aux aménagements paysagers.
- La limitation des surfaces imperméabilisées.
- La composition des haies : utilisation d'essences locales et variées en clôtures.
- La collecte des déchets suivant une logique de points de regroupement.

## **Les adaptations portent sur les points suivants :**

### Sur la gestion des déplacements :

- Le tracé de la voie principale, qui ne dessert plus des ilots au sud de cette voie, mais emprunte un itinéraire torturé à angles droits pour irriguer tout le quartier. Le principe de stationnement longitudinal est remplacé par l'aménagement de poches de stationnement sur les principales placettes.
- Les voies secondaires, plus étroites, compléteront le réseau de voies pour desservir les ilots. Leur largeur variable permettra soit un double sens soit un sens unique. Elles seront accompagnées d'un accotement piétonnier et/ou d'une noue.
- Les circulations piétonnes doivent permettre des liaisons Est-Ouest et Nord-Sud. Cependant, le principe de longer l'ancienne longère n'est pas repris.

### Sur la composition urbaine et paysagère :

- Les couloirs plantés, d'axe nord-sud, connectant les arrières de parcelles, ne sont pas retenus. Ces espaces publics complémentaires sont compensés par l'aménagement de placettes destinées à offrir des espaces publics dans le quartier.
- Les principes de cônes de vue sont conservés uniquement à partir de la place centrale, offrant un espace dégagé avec vue sur le bourg.
- Les règles d'implantation sont retirées, car elles relèvent davantage de la règle que de l'orientation d'aménagement. On préférera préconiser une orientation du projet prenant en compte les conditions d'ensoleillement des parcelles.

### Sur la programmation :

- Les principes de programmation de logements n'ont pas leur place dans le document « orientations d'aménagement » du PLU. Ce chapitre est donc retiré du document.

### Sur les préconisations environnementales :

- L'obligation de prévoir des cuves de récupération des eaux pluviales reste possible mais ne revêt plus un caractère obligatoire, jugé trop contraignant pour la bonne réalisation du projet.
- Le principe de noues est conservé mais complété par un principe de bassins en séries couplés aux placettes et intégrés aux aménagements urbains.
- Les couloirs d'espaces verts d'axe Nord-Sud, donnant sur les fonds de parcelles : ce principe est remplacé par l'aménagement de placettes constituées d'espaces verts et assurant un rôle de régulation des écoulements des eaux pluviales.
- Les listes d'essences préconisées sont supprimées, trop précises dans ce type de document qui doit développer uniquement des principes d'aménagement.
- Les cartes et coupes exposées à l'appui de l'orientation d'aménagement sont modifiées pour reprendre les adaptations apportées.

Voir document « orientations d'aménagement après modification n°1 ».

#### 4) Modifications apportées au règlement :

Le règlement concerné est celui de la zone AU.

Il s'agira notamment de dissocier à certains articles les dispositions concernant le secteur de Pont Chabeau (zone AU1) des autres secteurs AU.

##### Caractère de la zone et dispositions générales

---

Il est précisé que les zones indicées « 1 » peuvent être ouvertes à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il est précisé que la zone AU1 concerne le secteur de Pont Chabeau.

##### Article AU1 : occupations et utilisations du sol interdites

---

Supprimer :

« (...) et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; »

##### Justification :

*Ces constructions et installations sont visées à l'article 2 pour plus de clarté.*

##### Article AU2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

Supprimer :

« (...) – d'être compatibles avec les « orientations d'aménagement »,

- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage, »

##### Justification :

Dispositions inutiles. Elles sont précisées dans les dispositions générales en introduction du règlement de la zone.

Remplacer :

##### « Zone AU1 :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat, sous réserve que ces projets se réalisent dans le cadre d'une opération d'au moins 5 logements. »

Par :

##### « Zone AU1 :

- Les constructions et installations à destination d'habitat, ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ni à la salubrité publique ; »

##### Justification :

*Le terme « destination » est plus approprié que celui de « vocation ».*

*L'exigence des 5 logements ne constitue pas une obligation qui puisse être imposé. Seul le respect des principes exposés aux orientations d'aménagement peut être imposé.*

*Les dispositions concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif trouvent davantage leur place à l'article 2 puisqu'elles sont autorisées.*

Remplacer :

« Zone AU2 :

- Les aménagements de confort sur les habitations existantes dans la zone, mais sans extension de l'emprise au sol des constructions existantes. »

Par :

« Zone AU2 :

- L'adaptation, la réfection sans changement de destination ni extension des constructions existantes. »

Justification :

*Les termes sont plus précis et moins sujets à interprétation.*

Article AU3 : accès et voirie

---

### **AU3-1 : Accès :**

Remplacer :

- « Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Par :

- « Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.
- Pour les accès automobiles, les caractéristiques et la configuration des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du projet, et permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.
- Le nombre et la configuration des accès doivent être liés et nécessaires à l'occupation du sol.
- Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie.
- Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possibles pour la circulation publique. »

Justification :

*L'objectif de sécurité et de cohérence de l'organisation urbaine restent identiques, mais les termes utilisés sont plus clairs.*

### **AU3-2 : Voirie :**

Remplacer :

- « Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis. »

Par :

- « Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :
  - Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
  - Permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et le bon fonctionnement du service de collecte des déchets ;
  - Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos,...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies. »

Justification :

*Mêmes justifications que pour l'article concernant les accès.*

#### **AU 4 - 2 : Assainissement**

Remplacer :

- « Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales. »

Par :

- « Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la régulation de l'écoulement des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet. Dans ce cas on recherchera au maximum les possibilités d'infiltration. »

Justification :

*Les aménagements de régulation des eaux pluviales ne sont pas nécessairement « communs ».*

Supprimer :

- « Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain. »

Justification :

*Disposition inutile juridiquement.*

Supprimer :

- « Les constructions neuves à usage d'habitation en accession libre devront être équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluie. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...) et présenter un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum. »

Justification :

*Disposition trop contraignante et complexe à mettre en œuvre. Volonté d'inciter ou de conseiller plutôt que d'imposer ce type d'installation.*

#### **AU4-3 : Electricité – Gaz – Téléphone - Télécommunications**

Remplacer :

« les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis. »

Par :

« les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés à un élément de clôture (mur, haie,..) ou à un volume bâti et ne devront pas être implantés de façon isolé sur la parcelle. »

Justification :

*Les coffrets doivent pouvoir également être intégrés dans une haie.*

## Article AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement de la zone est réécrit de la façon suivante :

1- « Dispositions générales :

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement. Le terme alignement désigne ici la limite entre le domaine public et le domaine privé, ou la limite d'emprise d'une voie ou place privée.
- Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies publiques, la règle ne s'applique que par rapport à la principale voie qui dessert la parcelle.

Dans les zones AUZ1 et AUL:

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
  - 15 m pour les routes départementales
  - 10 m pour les autres voies

2- Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
  - Lorsqu'il s'agit de travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, non conformes aux dispositions générales. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante.
  - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
  - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment existant, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
  - Pour les constructions annexes.
  - Pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. »

Justification :

*Le règlement est modifié en assouplissant les règles d'implantation, de façon à ne pas bloquer la réalisation de projets urbains qui proposeraient des règles d'implantation définies au regard de principes bioclimatiques notamment.*

*Pour plus de clarté, l'article dissocie les dispositions générales et les dispositions particulières.*

## Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Le règlement de la zone est réécrit de la façon suivante :

1- « Dispositions générales :

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Les constructions principales **doivent** s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives. En cas de recul, celui-ci doit être de 1 m minimum.

Dans les zones AUZi1 et AUL :

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

2- Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
  - Lorsqu'il s'agit de travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, non conformes aux dispositions générales. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante.
  - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
  - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment existant, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
  - Pour les constructions annexes.
  - Pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. »

Justification :

*Même justification que le point précédent.*

## Article AU9 : emprise au sol des constructions

---

*Supprimer :*

- « Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée. »

Justification :

*Disposition inutile juridiquement.*

## Article AU10 : hauteur des constructions

---

Comme pour les articles 6 et 7, cet article est divisé en 2 parties : dispositions générales et dispositions particulières.

Remplacer :

- « aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Par :

- « aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature et les caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante, telles que les pylônes ou châteaux d'eau.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans excéder la hauteur initiale de la construction. »

Justification :

*Rédaction plus précise.*

## Article AU11 : aspect extérieur des constructions

---

Remplacer :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

Par :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, volumes....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

Justification :

*Cette rédaction doit permettre de guider plus précisément l'instructeur des demandes, pour juger de façon plus précise le caractère d'intégration paysagère ou de qualité environnementale.*

*La référence à la consultation d'un homme de l'art est supprimée car difficile à imposer.*

## Habitations et annexe accolées :

Supprimer :

- « Les bardages PVC sont interdits. »

Justification :

*On ne peut pas interdire un matériau particulier.*

## Toitures :

Ajouter :

- « Les toitures mixtes, à pente et terrasse sont autorisées. »

### Justification :

*Ce type de toiture est admis dans le règlement de lotissement. Il n'est pas souhaitable que le PLU soit plus restrictif que le règlement de lotissement sur ce point.*

## Article AU12 : stationnement

---

L'article est divisé en 2 parties : dispositions générales et dispositions particulières. L'article est réécrit comme suivant pour plus de clarté :

- « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

### 1- Dispositions générales :

- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :

#### Dans les zones AU1 et AU2 :

- logement :
  - 2 places de stationnement minimum par logement, à l'exception des logements sociaux.
  - Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il devra être réalisé au minimum 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements, sur des espaces collectifs
- autres constructions :

Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

#### Dans les zones AUZi1 et AUL:

- Le nombre de places nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de la nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

### 2- Dispositions particulières :

- Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées. »

### Justification :

*Rédaction plus précise.*

*On intègre ici la notion de « minimum » pour laisser la possibilité de réaliser plus de places de stationnement que ce qui est indiqué au règlement du PLU. La possibilité de dissocier la deuxième place n'est pas retenue car l'objectif est de garantir la réalisation de l'ensemble des places nécessaires dans l'opération et éviter le stationnement sur le domaine public.*

## Article AU13 : espaces libres et plantations

---

Remplacer :

- « Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères. »

Par :

- « Lors de plantations nouvelles, on privilégiera des essences locales : charme, noisetier... On évitera les haies de conifères. »

Justification :

*L'objectif est d'assouplir la règle pour laisser plus de liberté de composition dans les opérations d'aménagement.*

Remplacer :

- « Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur. »

Par :

- « Un espace commun de dépôt et collecte des déchets devra être prévu pour toute opération d'ensemble de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur. »

Justification :

*Les dispositifs de collecte en ordures ménagère et en tri sélectif peuvent être différents.*

## 5) Compatibilité avec le PADD :

Les grandes orientations du PADD se déclinent autour de 5 axes :

- 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, ...)

Le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

Aussi, la présente modification du PLU n'apporte aucune modification au document PADD.

## 6) Modification apportées au rapport de présentation :

### Evolution du tableau de superficie des zones :

Zones	Caractère des zones	PLU avant modification n°1	PLU après modification n°1	Evolutions
		Superficies	Superficies	
Zones urbaines				
UA	Centre bourg	10,9	10,9	
UB	Extensions récentes	58,6	58,53	-0,1
<i>Dont UBUP</i>	<i>Quartiers Union et Progrès</i>	8,7	8,7	
UL	Zone de sports et loisirs	5,9	5,9	
UZa	Zone d'activités artisanales	0,8	0,8	
UZi	Zone d'activités industrielles	1,7	1,7	
<b>Total zones urbaines</b>		<b>77,9</b>	<b>77,8</b>	
Zones à urbaniser				
AU1 / NAa	Habitat, ouverture immédiate	5,7	5,77	+0,1
AU2 / NA	Habitat, ouverture ultérieure	5,6	5,6	
AUL/NAL	Zone de loisirs et équipements publics	6,3	6,3	
AUZi1 / NAz	Activités économiques, ouverture immédiate	4,5	4,5	
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>22,1</b>	<b>22,2</b>	
Zones naturelles				
NP / 1ND	Zone naturelle de protection forte	179,7	179,7	
NH	Zone naturelle d'habitat diffus	27	27	
NB	Zone naturelle d'habitat diffus constructible	-	-	
NL	Zone naturelle de loisirs et tourisme	10,2	10,2	
Zones agricoles				
A / NC	Agricole	691,1	691,1	
<b>Total zones agricoles</b>		<b>691,1</b>	<b>691,1</b>	
Superficie totale		1008	1008	
<i>Espaces boisés classés</i>		36,9	36,9	

Le changement de zonage concerne 0,20 ha. L'évolution des superficies des zones est donc mineure et ne remet pas en cause les orientations générales du PADD du Plan Local d'Urbanisme.

## 7) Impacts prévisibles sur l'environnement :

Le secteur visé par le projet de modification est déjà actuellement classé en zone AU, constructible sous conditions, par le PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 2 novembre 2011.

En raison tant de la nature que de l'ampleur des modifications apportées aux règles d'urbanisme, la modification du PLU n'est pas susceptible de produire d'effet notable sur l'environnement, et notamment sur des sites NATURA 2000, différent ou supplémentaire par rapport aux effets du PLU dans sa rédaction actuellement en vigueur.

Les modifications du PLU portent principalement sur les règles d'implantation, de stationnement, et sur l'organisation interne d'une zone à urbaniser. Elle ne conduit pas à augmenter la capacité en logements prévus dans la zone, ni à compromettre la préservation des milieux naturels ou agricoles.

En particulier, le secteur visé par la modification ne se situe pas au voisinage de zones naturelles sensibles faisant l'objet d'inventaires ou de réglementations particulières.

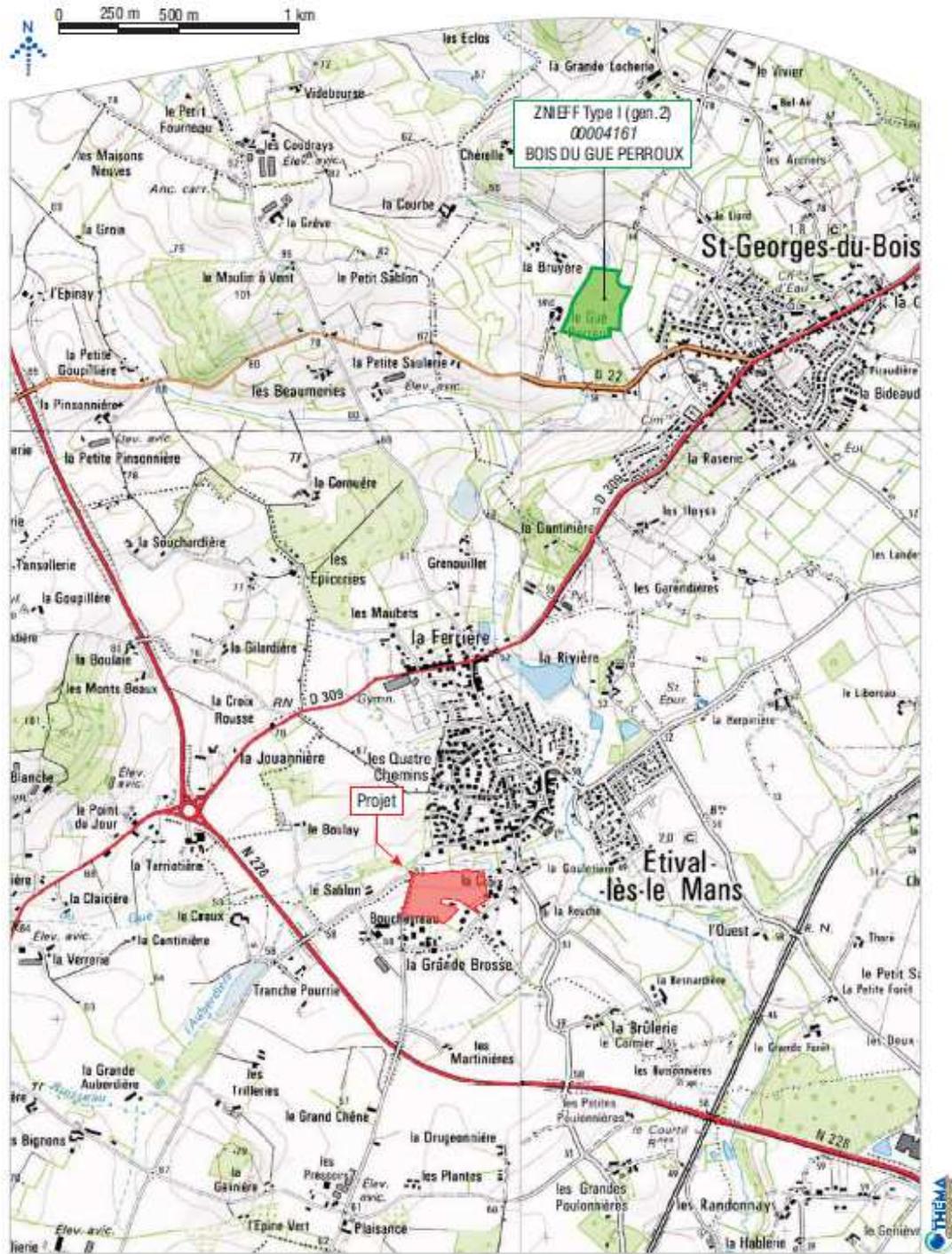
La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) la plus proche est située à St Georges du Bois à environ 4 Km du site concerné par la modification du PLU. Cette ZNIEFF concerne le bois du Gué Perrou n° 004161. Cette zone, d'une superficie de 6 ha, est délimitée sur la base de la présence d'une espèce végétale protégée au sein d'un biotope d'intérêt patrimonial (Bois marécageux). Il s'agit d'un bois étendu sur une partie d'un vallon, le thalweg étant occupé par une zone marécageuse traversée par un ruisseau, accueillant une forte population d'une espèce végétale protégée dans les Pays de la Loire et en limite de son aire de répartition dans notre département: la Cardamine amère (*Cardamine amara*).

La modification du PLU d'Etival-lès-Le Mans n'apporte pas d'inconvénients à la préservation de cette zone située en amont du secteur de Pont Chabeau, et donc non concernée par les eaux qui seraient issues de ce secteur à urbaniser.

L'urbanisation de la zone AU1 de Pont Chabeau n'est par ailleurs pas susceptible d'engendrer une augmentation de trafic routier au voisinage de cette ZNIEFF, celle-ci n'étant pas situé sur le principal axe de circulation reliant Etival au Mans, c'est-à-dire la RD 309.

Zones humides : une étude de caractérisation des zones humides a été réalisée dans le cadre de la dernière révision du PLU. Elle n'a identifié aucun secteur caractérisé de zone humide sur la zone AU de Pont Chabeau. Cette étude est annexée au PLU.

D'autre part, compte tenu de la surface de la zone (5,77 ha) et de l'obligation de l'ouvrir à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'aménagement du site est conditionné par la réalisation d'une étude loi sur l'eau au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement. Cette étude devra évaluer et préconiser les solutions à mettre en place pour limiter, réduire ou compenser les effets de l'opération sur les écoulements superficiels des eaux.



Fond cartographique : Scan 25  
Source : D.R.E.A.L. Pays de Loire

Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le site ou proposition de site d'Importance Communautaire (SIC/pSIC) n° FR5202003 – BOCAGE A OSMODERMA EREMITA ENTRE SILLE-LE-GUILLAUME ET LA GRANDE-CHARNIE.
- Le site ou proposition de site d'Importance Communautaire (SIC/pSIC) n° FR5200647 – LA VALLEE DU NARAIS, FORET DE BERCE ET RUISSEAU DU DINAN

Chacun des deux sites est situé à environ 20 Km du projet, de sorte que les modifications apportées au PLU n'auront pas d'effet notable sur ces zones NATURA 2000. C'est pourquoi la modification du PLU n'a pas à faire l'objet d'une évaluation environnementale au sens des dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.



Localisation des espaces naturels d'intérêts : Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie



Localisation des espaces naturels d'intérêt : la Vallée du Narais, la forêt de Bercé et le ruisseau du Dinan