

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°3 - PROJET

**Secteur Val de l'Orne
Saint-Georges du Bois**

► **Notice de présentation**

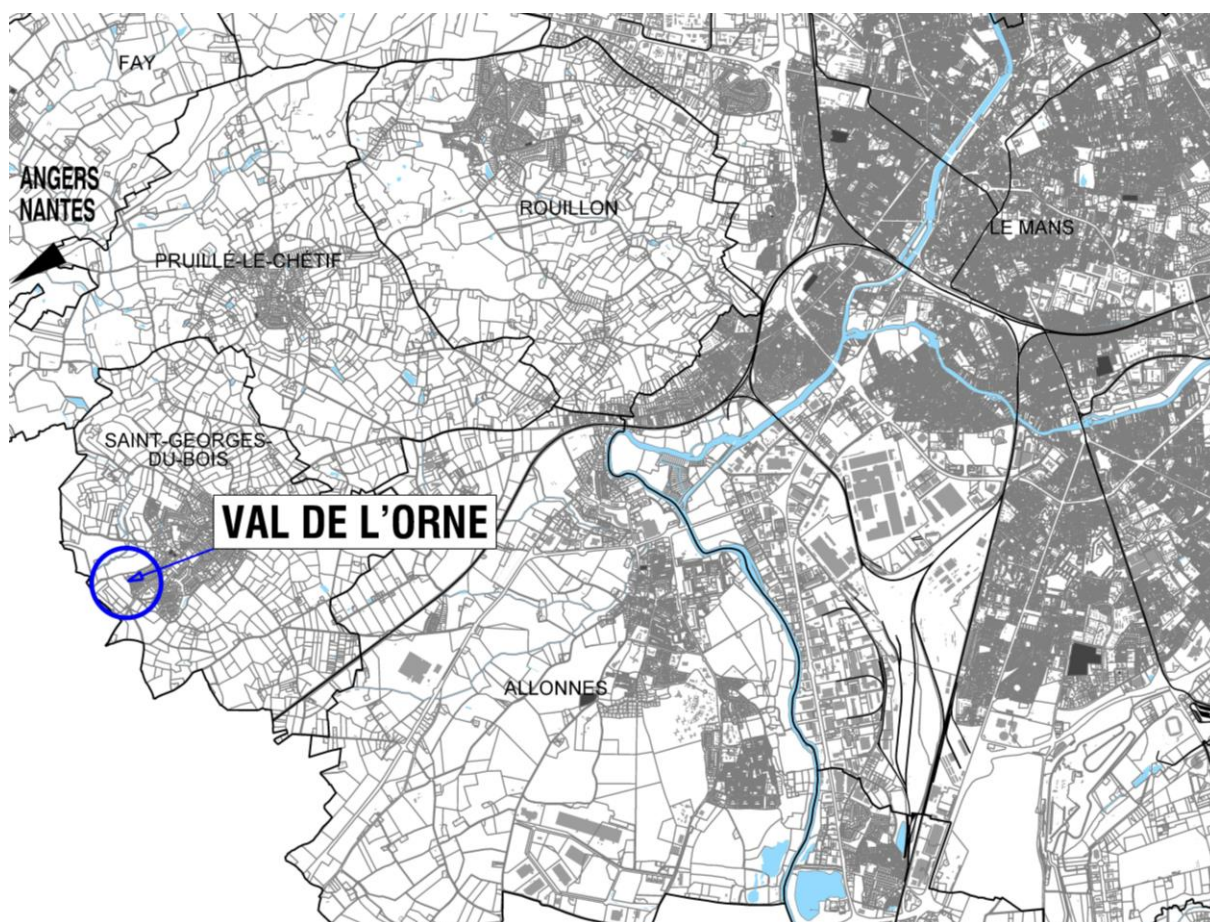
SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1 - PRÉSENTATION DU SITE.....	5
1. Un site en continuité d'un bourg dynamique	
2. Un secteur de projet sur plusieurs tranches	
2 - JUSTIFICATIONS.....	13
1. Une commune dynamique et attractive	
2. La réalisation du projet de développement de la commune	
3. L'absence de potentiels de développement sur les communes voisines	
4. Une consommation d'espace raisonnable sur Le Mans Métropole	
5. Un projet bénéficiant d'une localisation préférentielle	
3 - MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	17
4 - MODIFICATION RELATIVE A L'OAP SECTORIELLE.....	19
5 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	23
1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité	
2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	
3. Incidence sur les zones humides	
4. Incidence sur l'eau potable	
5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales	
6. Incidence sur l'assainissement	
7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti	
8. Incidence sur des sites pollués	
9. Incidence sur les risques et nuisances	
10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat	
Conclusion	
6 - ANNEXES.....	27

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
Mise à jour n°3	Le Mans / Monuments historiques	11 septembre 2024
Modification n°2	Modifications diverses	03 octobre 2024
Mise à jour n°4	Le Mans / Secteur d'information des sols	09 octobre 2024



Le présent projet de modification du PLU Communautaire a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne à Saint-Georges du Bois.

Cette zone a été créée à l'approbation du PLUi le 30 janvier 2020, soit il y a moins de 6 ans.

Cette modification vise à permettre l'urbanisation de la deuxième tranche de l'opération Val de l'Orne, la première tranche étant déjà réalisée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Val de l'Orne qui couvre ces deux secteurs sera également adaptée ainsi que le zonage (passage de la 1^{ère} tranche du projet de 1 AU mixte en U mixte 1 et passage de la zone N loisirs en N générale)

Les évolutions apportées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables. Elles se font dans le cadre des dispositions des articles L153-36 et L153-38 du Code de l'urbanisme.

Ces modifications portent sur les pièces du PLU Communautaire suivantes :

- La pièce 12.15 - plan de zonage de Saint-Georges du Bois,
- La pièce 13.15 - plan des hauteurs de Saint-Georges du Bois,
- La pièce 8.3 - OAP sectorielles.

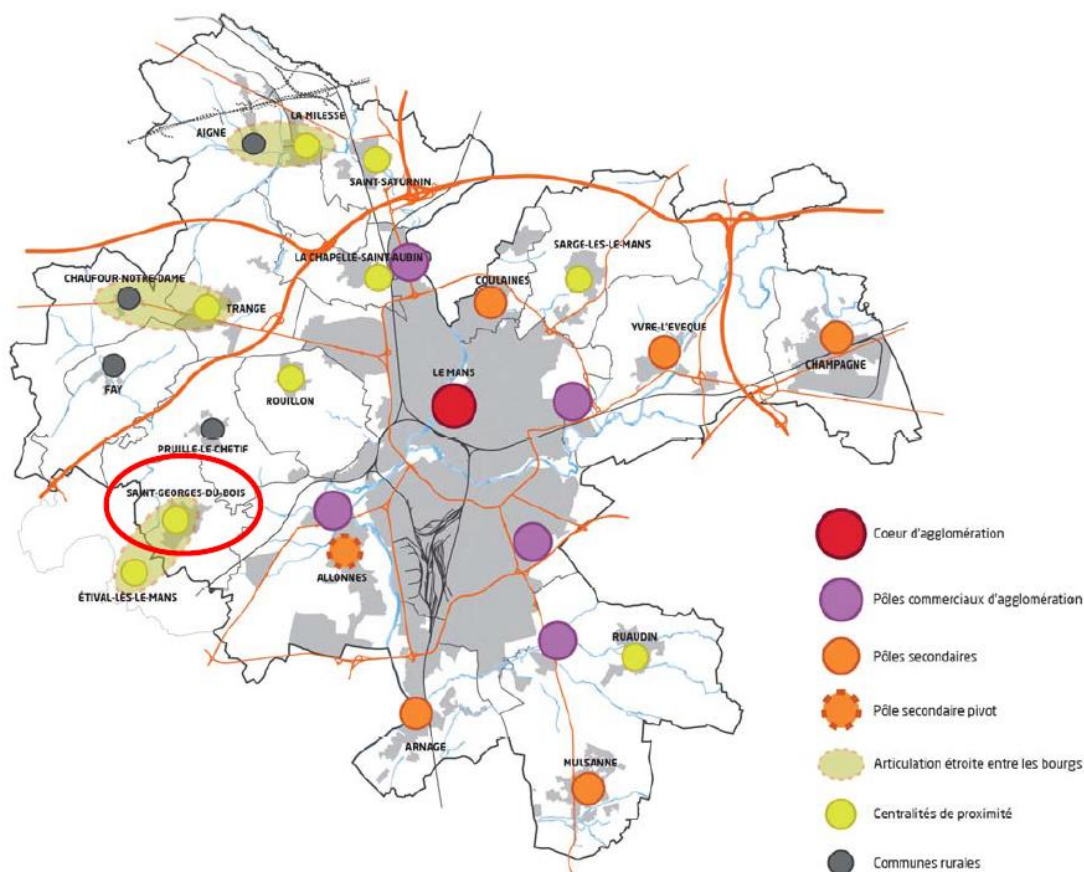
1- PRESENTATION DU SITE

1. Un site en continuité d'un bourg dynamique

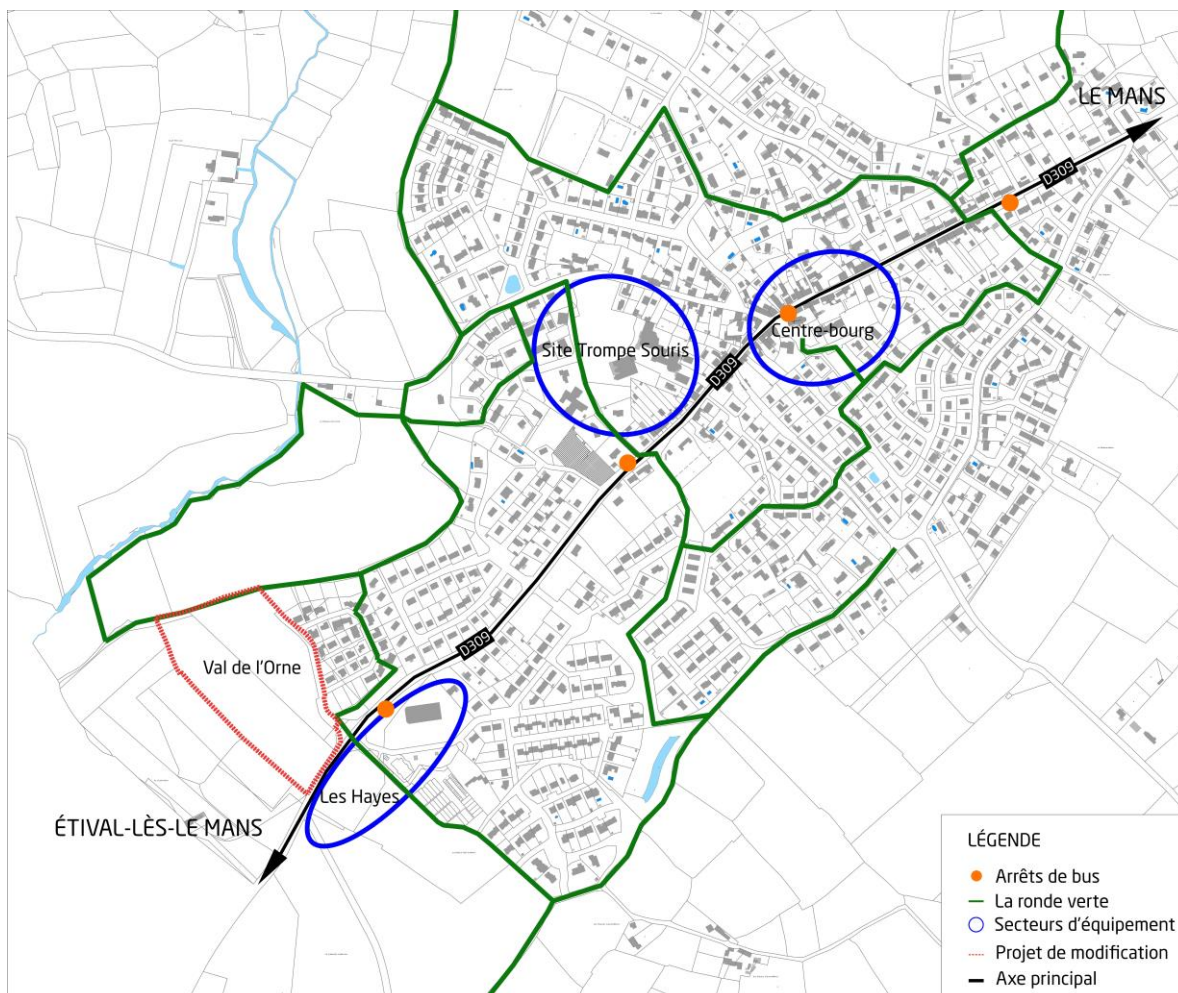
La commune de Saint-Georges du Bois se situe à l'Ouest du Mans. Commune périurbaine, elle est reliée à la ville-centre par la route de Sablé (RD309) qui rejoint les quartiers de la Croix Georgette et de Saint-Georges.

Dans l'armature urbaine de Le Mans Métropole, cette commune constitue une centralité de proximité, ayant un niveau de services et d'équipements satisfaisant les besoins de proximité des Boisgeorgiens. On trouve en effet dans le cœur de bourg des commerces et un secteur d'équipements structurants le site de Trompe-Souris (école, médiathèque, pôle sportif).

Elle dispose également d'un supermarché situé à l'entrée Sud-Ouest du bourg, à côté du site Val de l'Orne.



Le site Val de l'Orne, objet de la présente modification du PLUi, se trouve sur la partie Sud-Ouest du bourg de Saint-Georges du Bois non loin de la limite communale avec Etival-lès-Le Mans. La route départementale D309 (rue de Sablé / rue du Mans) qui traverse la commune d'Ouest en Est, jouxte le Sud du site.



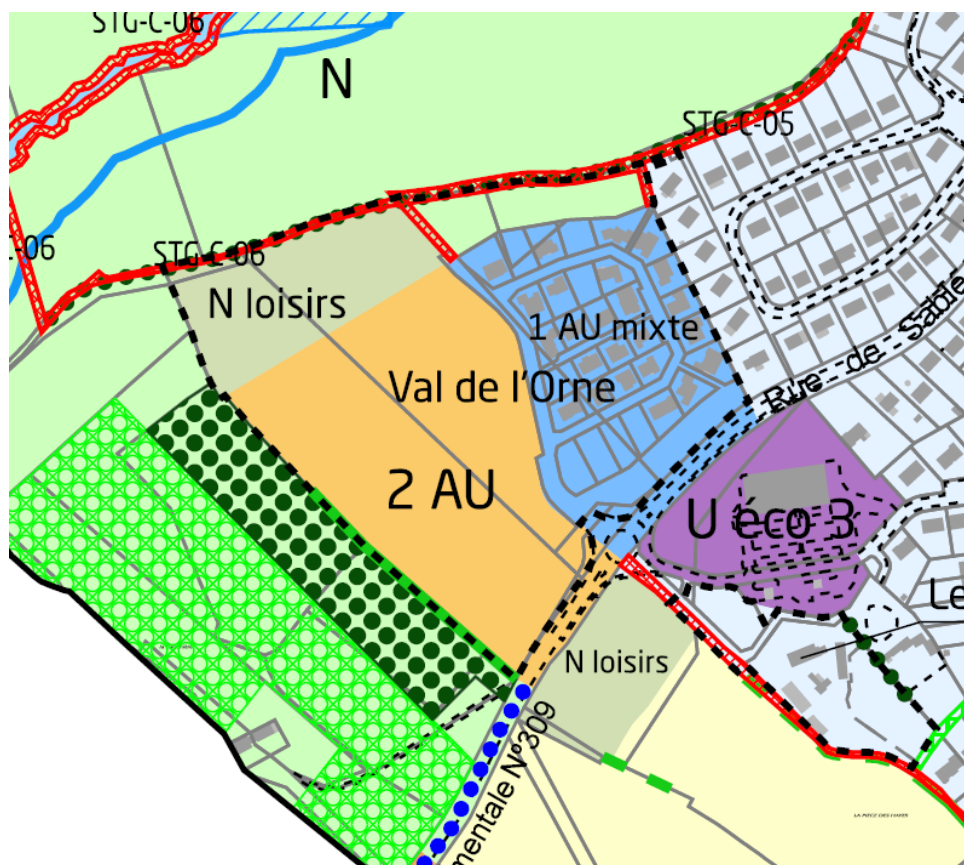
Il se situe à moins de 10 minutes à pied du centre bourg et du secteur d'équipement de Trompe Souris accessible par un réseau de cheminements doux constituant la ronde verte. Il est également desservi par la ligne n°34 de la SETRAM avec un arrêt situé sur la RD309 à la sortie directe du projet. Deux autres équipements majeurs sont situés à proximité : un supermarché et une aire de jeux récemment aménagée.

2. Un secteur de projet sur plusieurs tranches

Le PLU Communautaire

Le site du Val de l'Orne est identifié au PLU Communautaire comme le secteur de développement Ouest de la commune de St Georges du Bois.

Son développement a été prévu en deux temps avec une 1^{ère} tranche classée en zone 1AU mixte et une 2^{ème} tranche classée en zone 2AU.



Plan de zonage en vigueur

Légende

- Emplacements réservés
- Zones humides
- Trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- Haies protégées pour leur rôle écologique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Axes routiers sur lesquels la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération
- Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site est encadré par une OAP globale qui couvre l'ensemble du secteur afin de veiller à la cohérence du projet dans sa mise en œuvre phasée dans le temps.

Schéma de l'OAP en vigueur



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

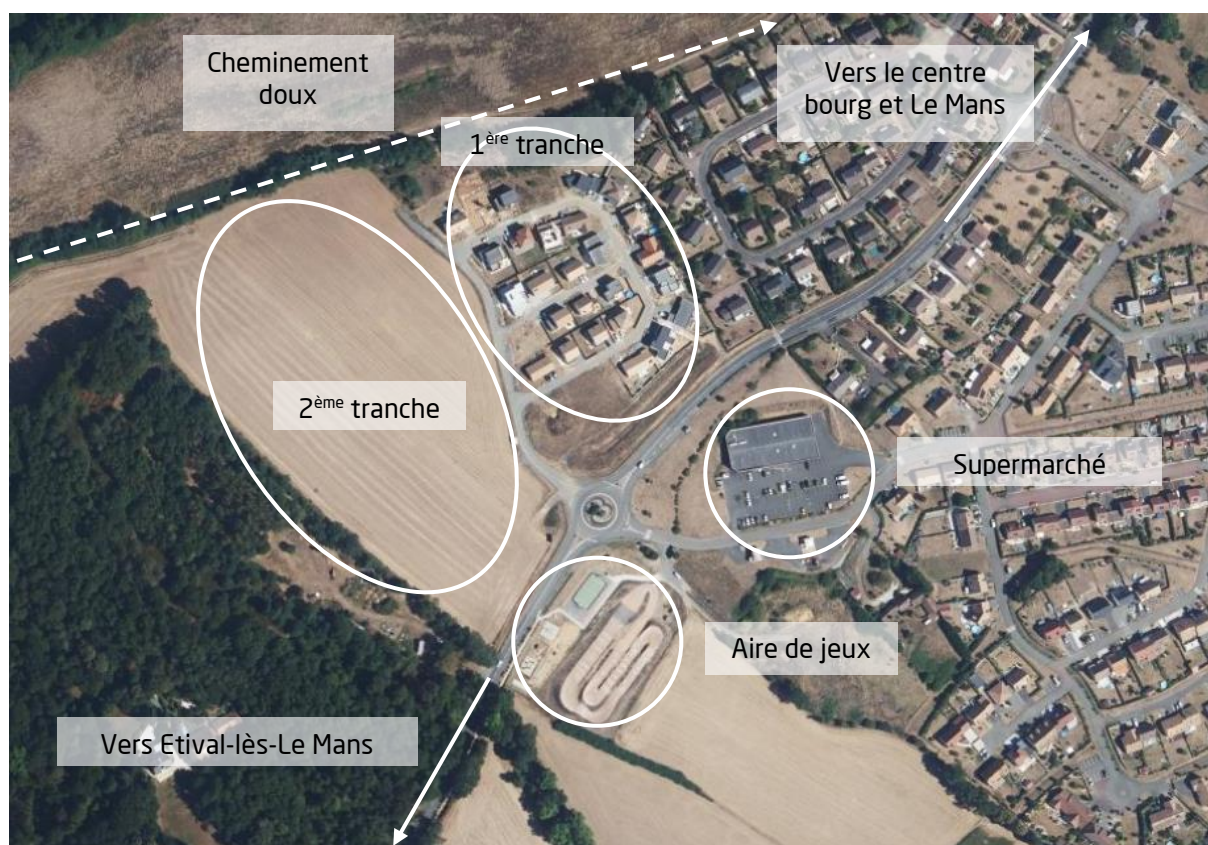
PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- 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

La mise en œuvre du projet



La poursuite d'une opération d'aménagement globale



La 1^{ère} tranche

Un permis d'aménager a été délivré le 10 octobre 2019 pour la réalisation de la première tranche de l'opération Val de l'Orne couvrant la zone 1AU mixte actuelle. Cette opération se compose de 32 lots à bâtir. Elle s'inscrit dans le prolongement des espaces bâtis existants à l'Est.

Le projet a été réalisé en s'adaptant à la déclivité marquée du site.

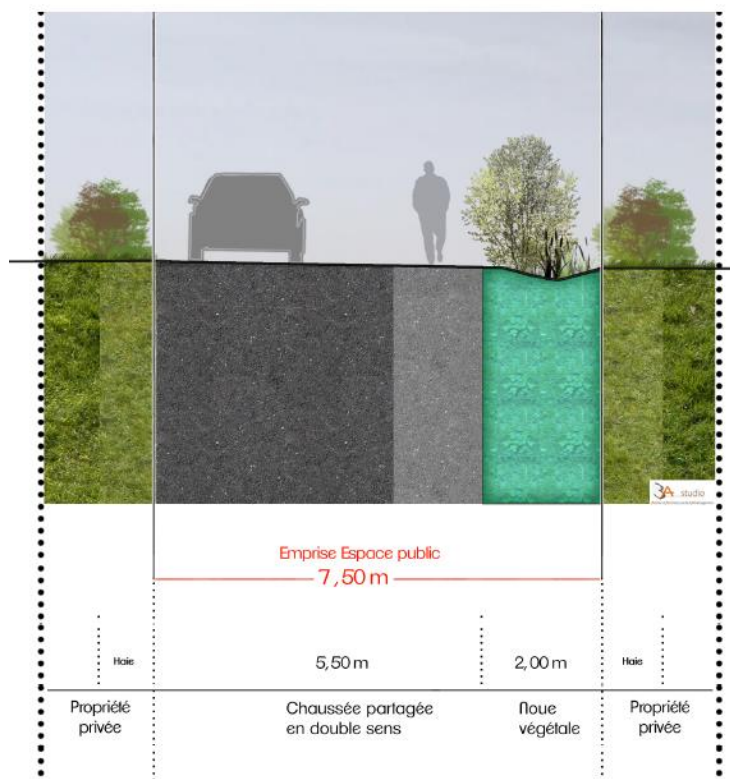
En termes de maillage :

- les voies de desserte réalisent un bouclage au sein du lotissement,
- des liaisons douces ont été créées pour se connecter aux cheminements doux existants de la ronde verte située au Nord.

Deux types de voies ont été aménagées : **la voie principale** (rue Héméra), avec un profil qui sépare les circulations automobiles des piétons par une noue paysagée et **les voies partagées** dans lesquelles la circulation automobile n'est pas prioritaire. Ces voies sont également bordées par une noue plantée.



Extrait du plan de composition et profil de voirie – voie principale.



Extrait du plan de composition et profil de voirie – voie partagée.

La gestion des eaux pluviales se fait de manière intégrée. Compte-tenu de la nature du sol peu perméable, il est prévu une infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de référence sur ce secteur soit : de 45 mm / 36 min. La gestion des eaux pluviales est faite à la parcelle. Le maillage de noues qui longe les voies permet de gérer les eaux de voirie. L'ensemble de ce système hydraulique est relié à un bassin de rétention aménagé au Sud. Situé au point pas, ce bassin permet d'aménager un espace paysager et de mettre à distance le quartier résidentiel de la RD309.

Les constructions sur la première tranche ont débuté en 2020. A ce jour, la totalité des parcelles est vendue.



1/ 1^{ère} Tranche du lotissement du Val de l'Orne

La 2^{ème} tranche

La deuxième tranche du projet du site du Val de l'Orne comprendra :

- la zone ZAU à vocation résidentielle de 3.1ha, objet de la présente modification du PLUi ;
- la zone N générale de 1.2 ha sur la partie Nord offrant une transition progressive vers l'espace naturel.

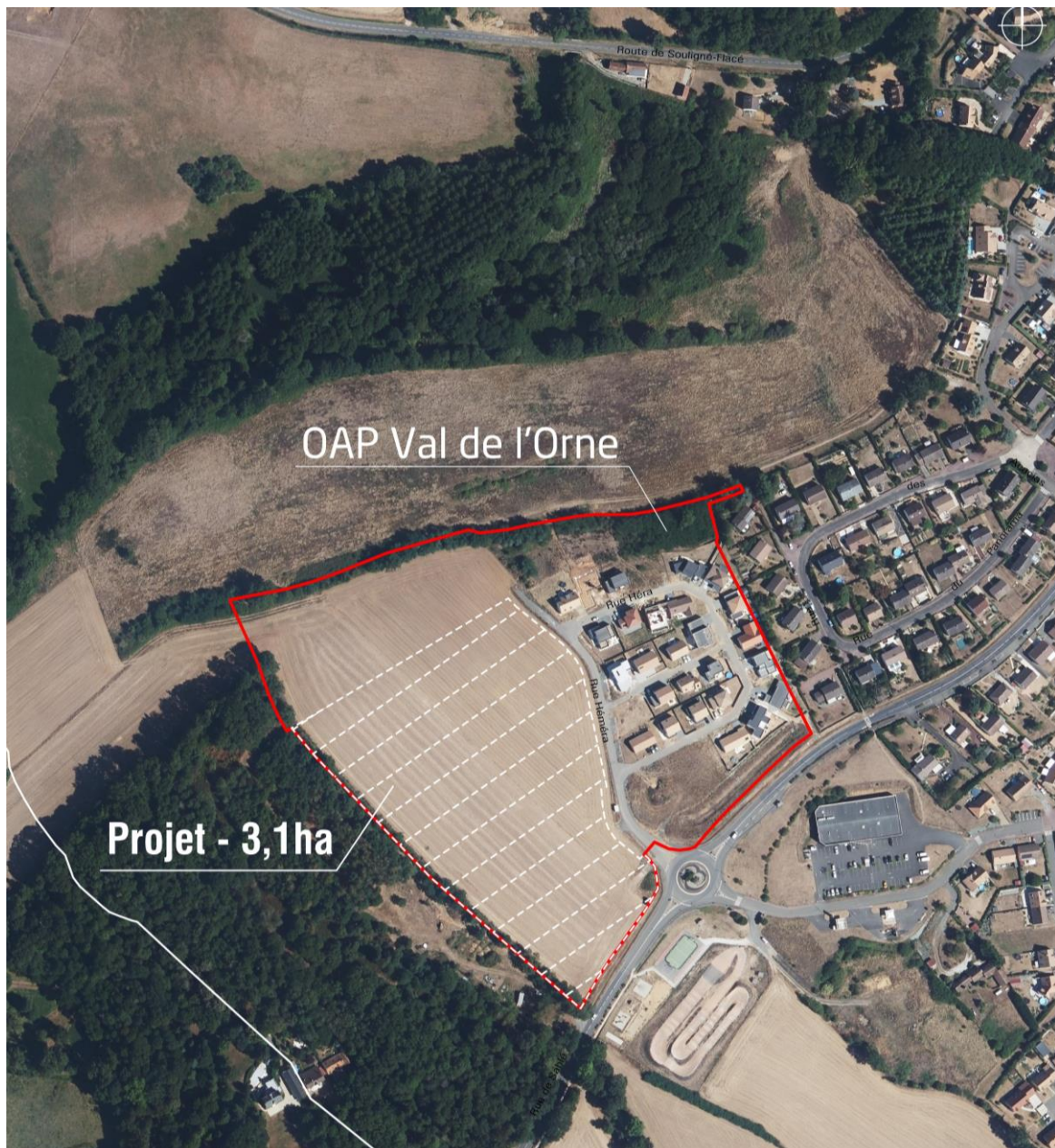
L'ensemble constitue un espace libre délimité :

- au sud par la RD309 (route de Sablé)
- à l'est par la rue Héméra du 1^{er} lotissement,
- au Nord par un cheminement et une haie bocagère
- à l'Ouest par une haie protégée et un boisement qui constituera la limite de l'urbanisation.

Le site est caractérisé par une topographie marquée selon le versant avec un point haut au centre de celui-ci.



2/ Terrain de la 2^{ème} tranche du lotissement du Val de l'Orne



2- JUSTIFICATIONS

1. Une commune dynamique et attractive

La commune comprend 2 173 habitants (source INSEE dernier recensement 2021).

Entre 2010 et 2021 la population a augmenté de 19,9%, alors qu'en moyenne la hausse était de 0.45% sur le département de la Sarthe et 3% au sein de Le Mans Métropole.¹ La commune de Saint-Georges du Bois a donc connu une forte dynamique démographique au regard de celle observée à l'échelle de la communauté urbaine et du département.

Cette progression démographique est liée à la situation de la commune à proximité de la ville centre et des zones d'emplois de l'agglomération (Zone Industrielle Sud d'une part et la Zone Ouest Université d'autre part). La commune, centralité de proximité est également attractive en raison de son cadre de vie de qualité et d'une offre importante d'équipements. En effet, elle dispose d'un panel complet de professionnels de santé, d'une école maternelle et primaire, et de nombreux espaces de loisirs. Sa desserte en Transport en Commun avec la ligne n°34 de la SETRAM est également un atout important.

Fort de cette attractivité, la commune de Saint-Georges du Bois porte à l'horizon 2030 un objectif démographique de 2 600 habitants. Pour répondre à cet objectif et en tenant compte du desserrement des ménages, le projet de PLUi prévoit la réalisation d'environ 280 logements sur cette commune pour la période de 12 ans de 2019 à 2030. Cette programmation est répartie avec un potentiel d'environ 100 logements en renouvellement urbain et 180 en extension urbaine.

2. La réalisation du projet de développement de la commune

Sur l'ensemble de la commune de Saint-Georges du Bois, entre 2019 et 2024, 123 logements ont été construits ou sont en cours de construction, soit une moyenne d'environ 25 logements par an.

Ces nouveaux logements ont été réalisés en extension urbaine sur les sites Val de l'Orne (1^{ère} tranche) avec une trentaine de logements et Champ de la Grange avec une quarantaine de logements.

Le reste de la production, soit une soixantaine de logements, a été réalisé dans l'enveloppe urbaine dans le cadre de petites opérations de densification ou de renouvellement urbain (la Raserie, le Clos de la Butte, le Parc des Hayes, la Roseraie, la rue du Mans et la Cheminée) et d'une opération plus conséquente Le Clos des Hayes de 36 logements.

Ces nouveaux logements ont donc été réalisés à 50% en renouvellement urbain et 50% en extension urbaine.

A ce jour, aucune parcelle constructible n'est en vente sur la commune. Afin de poursuivre le développement de la commune une étude urbaine est en cours sur le centre-bourg. Elle a pour objectif de définir les conditions d'aménagement d'une opération de renouvellement urbain qui pourrait comprendre entre 15 et 20 logements.

¹ Sources : Insee

Le dernier potentiel majeur identifié en renouvellement urbain « rue de Sablé » pour 14 logements, ne pourra être mobilisé à court terme pour des raisons de dureté foncière.

Par ailleurs, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont peu nombreux (moins de 10) et une partie se situe dans l'opération du centre-bourg. Ce potentiel reste donc très modeste.

En conséquence, afin de poursuivre la mise en œuvre du projet de développement de la commune de Saint-Georges du bois, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU.

Sont inscrites au PLU Communautaire à Saint-Georges du Bois, deux zones 2AU :

- au Nord de la commune sur le site des Chérelles avec un potentiel de 53 logements sur 2,9 hectares ;
- au Sud-ouest de la commune sur le site du Val de l'Orne, avec un potentiel de 56 logements sur 3,1 hectares.

L'ouverture de la zone 2AU du secteur du Val de l'Orne est privilégiée pour permettre la finalisation d'un projet conçu de façon globale et créer des logements sociaux.

3. L'absence de potentiels de développement sur les communes voisines

La commune de Saint-Georges du Bois se situe dans le bassin de vie Sud-Ouest de la Métropole. Elle jouxte les communes de Pruillé le Chétif et d'Allonnes et est proche des communes de Fay et Rouillon.



Sur la commune de Pruillé-le-Chétif, les trois principaux secteurs de développement font l'objet d'une opération en cours.

Le permis d'aménager de 30 logements de l'opération « Le Sorbier » a été délivré en mai 2021. Les travaux d'aménagement et de construction sont en cours.

Le site de la Forfaitière a fait l'objet d'un permis d'aménagé de 60 lots délivré en avril 2023.

Enfin, le secteur de la Bujerie, projet de 10 logements en cours d'élaboration fera l'objet d'une autorisation en 2025.

Les projets de développement sur **la commune d'Allonnes**, deuxième commune de l'agglomération, sont dans leur typologie et morphologie urbaine très différents de ceux de Saint-Georges du Bois. Ils ne répondent pas aux mêmes besoins, ils sont donc complémentaires et peu concurrentiels.

Sur la commune de Rouillon, deux secteurs de projets sont identifiés dans le PLUi. Un permis de construire groupé de 63 maisons a été délivré sur la zone 1AU Chemin de la Pointe en mai 2022. Le projet est cours de construction. L'OAP Sud de l'Orée des Bourdonnières a fait quant à elle l'objet de deux permis d'aménager délivrés en septembre 2023 pour 18 lots.

Concernant la commune de Fay, plusieurs projets de renouvellement urbain sont en cours d'études. Cependant la commune est actuellement limitée dans son développement du fait des capacités du système d'assainissement.

Au regard de cet état des lieux, on constate que sur les communes avoisinantes à Saint-Georges du Bois, des projets ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. Des typologies de logement différentes sont également proposées (sur Allonnes et Rouillon notamment avec des opérations immobilières).

L'ouverture de la zone 2AU du Val de l'Orne s'inscrit donc dans la continuité de cette offre de lots libres sur cette partie du territoire de Le Mans Métropole, pour répondre aux besoins sur la dernière période du PLUi, soit 2027 / 2030.

4. Une consommation d'espace raisonnable sur Le Mans Métropole

En application de l'article L2231-1 du Code général des collectivités territoriales, Le Mans Métropole a débattu et approuvé son premier rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années 2021-2023 lors du Conseil communautaire du 19 décembre 2024. Ce rapport apporte les conclusions suivantes :

- entre 2021 et 2023, 16,9 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés sur Le Mans Métropole, soit 0,06% de la surface de son territoire.
- cette consommation d'environ 5,6 ha par an est relativement faible en comparaison du rythme de consommation passé, qui était d'environ 52 ha par an en moyenne sur la période entre 2011 et 2020.

Cela s'explique notamment par le développement sur l'ensemble du territoire de projets en renouvellement urbain, avec une production de 90% des logements dans l'enveloppe urbaine existante. D'autre part, plusieurs projets d'habitat en extension urbaine ont débuté leurs travaux, et ont donc été comptabilisés, sur la période précédente. Enfin, les difficultés conjoncturelles rencontrées par les professionnels de l'aménagement ont également ralenti la mise en œuvre de plusieurs opérations.

En l'état actuel des orientations données par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience », et en l'absence de document de planification de rang supérieur ayant formulé des objectifs chiffrés, Le Mans Métropole pourrait consommer entre 2021 et 2030 jusqu'à environ 263 ha, soit 50% de sa consommation sur la décennie précédente (526 ha entre 2011 et 2020).

Sur la première triennale, Le Mans Métropole n'a consommé que 6,4% de cette enveloppe théorique. L'ouverture d'une zone 2AU n'est donc pas incompatible avec le respect des objectifs de la loi « Climat et Résilience » relatifs au Zéro Artificialisation Nette.

5. Un projet bénéficiant d'une localisation préférentielle

L'actuelle zone 2AU bénéficie d'une localisation préférentielle pour la réalisation d'une opération résidentielle à double titre.

D'une part, le site bénéficie de la proximité d'équipements, de commerces et de loisirs : l'aire de loisirs et un supermarché au Sud du site. En outre, le site est desservi par les transports en commun et plus particulièrement par la ligne de bus n°34 de la SETRAM allant jusqu'au Mans dont le terminus se situe à l'entrée du projet. L'existence d'un maillage de cheminements doux permet de connecter le site à l'école et au pôle de santé.

D'autre part, cette seconde tranche du projet de lotissement du Val de l'Orne actuellement classée en zone 2AU pourra bénéficier des aménagements réalisés dans le cadre de la réalisation de la première tranche. En effet, la voie principale d'accès au lotissement par le rond-point depuis la rue de Sablé réalisée dans le cadre de la 1^{ère} tranche du lotissement permet ainsi d'assurer la desserte de la partie Ouest du projet. Aussi, tous les réseaux ont été calibrés par l'aménageur pour les deux tranches.

Pour conclure, en prenant en compte :

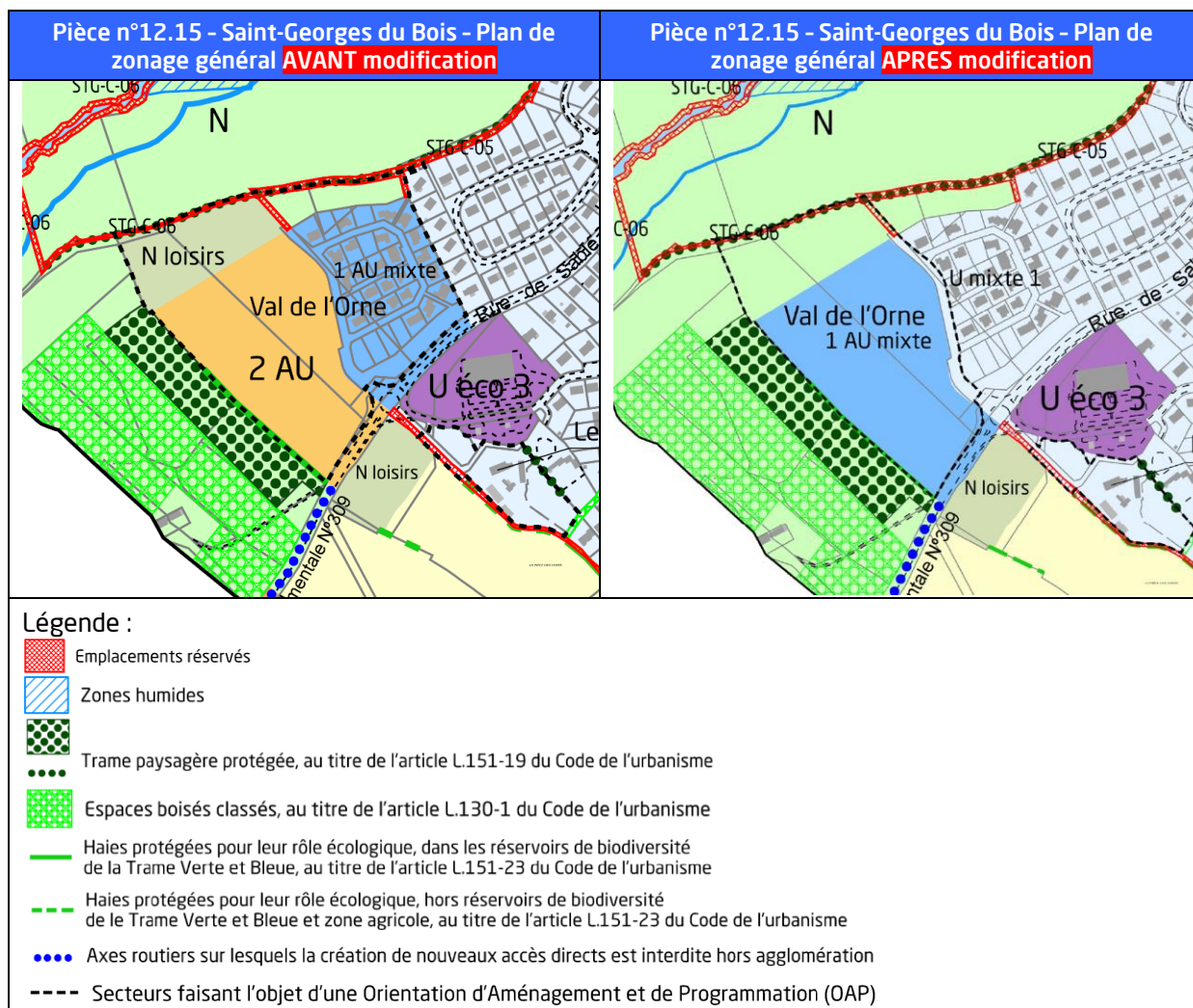
- l'état actuel du potentiel foncier sur Saint-Georges du Bois et celui des communes voisines,
- les objectifs démographiques,
- le rôle de la commune au sein de Le Mans Métropole,
- les équipements existants permettant de proposer un site qualitatif pensé dans sa globalité,
- les résultats exposés dans le rapport triennal sur l'artificialisation des sols,
- la nécessité d'accueillir des logements locatifs sociaux,

il convient de poursuivre l'urbanisation de cette 2^{ème} tranche et d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Val de l'Orne.

3- MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

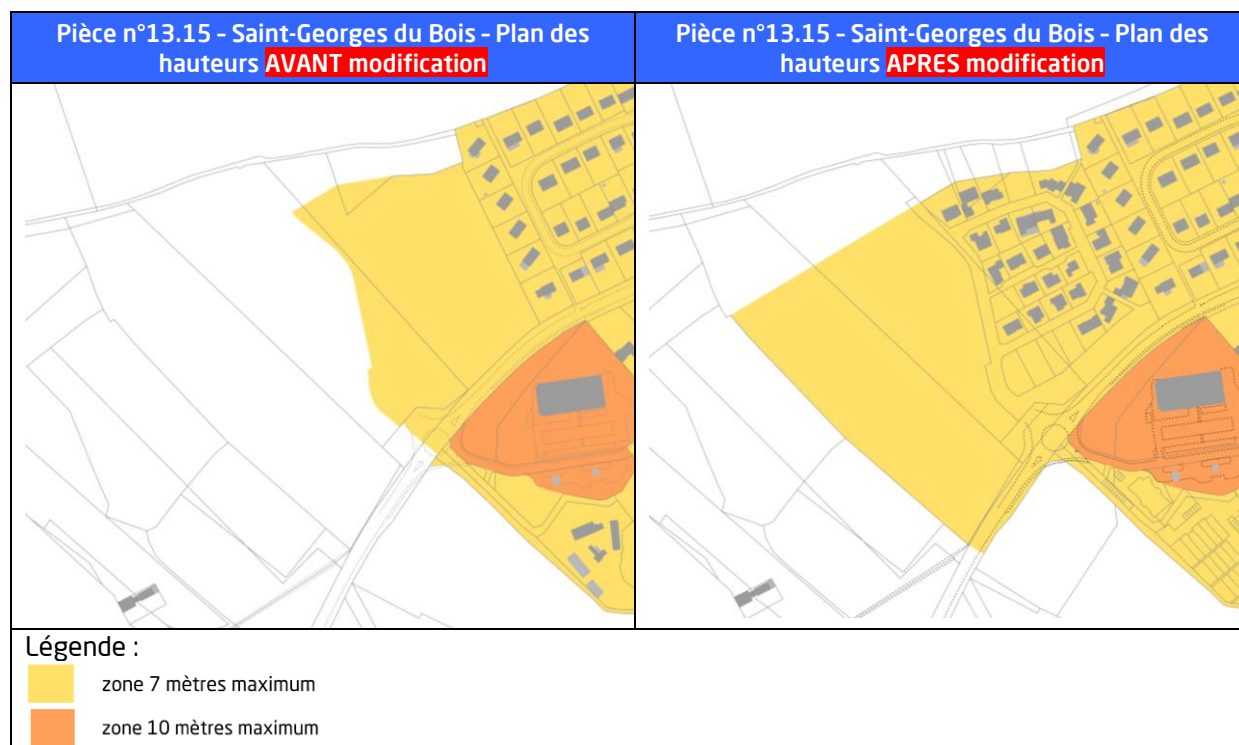
Afin de permettre l'aménagement de la deuxième tranche du lotissement sur le secteur de Val de l'Orne, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU Communautaire :

- en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AU existante, soit les parcelles A1220, 1321, 1164, 1274, 1273, en zone à urbaniser (1 AU mixte),
- en reclassant les parcelles déjà urbanisée de la 1^{ère} tranche actuellement classée en 1 AU mixte vers du U mixte 1
- en modifiant le zonage de la zone N loisirs vers du N générale.



Suite au changement de zonage des parcelles de la zone 2AU vers du 1AU mixte, le plan des hauteurs doit également être modifié pour indiquer les hauteurs maximales autorisées sur ce nouveau secteur.

Dans la continuité de la 1ère tranche du lotissement Val de l'Orne, il est proposé que la hauteur maximale autorisée soit de 7 mètres.



4- MODIFICATION RELATIVE A L'OAP SECTORIELLE

Pour tenir compte des évolutions du projet de lotissement sur le site et des changements de zonage opérés, il est proposé de modifier l'OAP Val de l'Orne de la manière suivante :

- le périmètre est réduit suite à l'urbanisation de la première tranche du lotissement ;
- les orientations de programmation et le schéma d'aménagement sont adaptés.

Ainsi, le nouveau périmètre de l'OAP couvre la nouvelle zone 1AU et la zone N générale située au Nord de celle-ci. Les objectifs de densité et de logements sociaux initialement prévus sur les deux tranches sont reportés sur la 2ème tranche proportionnellement afin de maintenir les objectifs de départ. La part minimum de logements aidés passe donc de 15 à 23% et la part de logements économes en espaces passe de 30 à 34%.

Parallèlement, les principes d'aménagement concernant la deuxième tranche sont précisés. Le futur quartier sera desservi par la voie existante créée dans le cadre de la première tranche de l'opération. Une attention particulière sera accordée aux cheminements doux, à la création d'une coulée verte depuis la zone naturelle au Nord, et la préservation des éléments paysagers existants qui constitueront la lisière urbaine.

Pièce 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.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées ceinturées au Nord par une haie bocagère et à l'Ouest par un boisement qui constitueront les limites futures de l'urbanisation.
Topographie	Sommet et deux coteaux d'un tertre situé en amont du vallon du ruisseau de l'Orne Champenoise et de la plaine d'Allonnes. Topographie différenciée selon le versant : un relief très marqué vers l'Orne Champenoise (7%-9,6%) ; des pentes un peu moins prononcées vers la plaine d'Allonnes (6%-7%).
Biodiversité	En limite d'un réservoir de biodiversité sylvo-bocager à l'Ouest, composé d'un bocage lâche comprenant quelques boisements.
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 la rue de Sablé.
Servitudes	Sans objet.

Accès	Depuis la rue de Sablé.
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le site sera desservi par une voie prenant accès depuis le giratoire existant rue de Sablé et formant un axe structurant pour les deux phases d'urbanisation (l'une à l'Ouest, l'autre à l'Est de cette voie). Chacune d'elles sera desservie par une voie en boucle depuis cet axe. Les croisements entre la voie centrale et les deux boucles seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs.
- L'urbanisation devra s'appuyer sur la déclivité du site et sur les éléments naturels situés en pourtour afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement.
- Les cheminements doux à créer devront se relier à ceux existants ou en projet situés en limite du site. Ainsi, un cheminement piéton sera à prévoir vers le Nord dans la continuité de la liaison douce qui sera aménagée vers les écoles, un autre vers le Sud pour rejoindre l'arrêt de bus rue de Sablé et la zone commerciale.
- Ce futur quartier bénéficiera d'un espace vert important qui sera aménagé sur le versant Nord du site. Son aménagement restera compatible avec le caractère naturel du site. Il comprendra des espaces de jeux pour les enfants qui profiteront de la déclivité du terrain.
- Sur le secteur résidentiel, un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sablé. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

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)	30% minimum
Phasage prévisionnel	En 2 tranches Avant et après 2025

Pièce 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 4,3** ha, dont **1,6 1,2** ha en zone naturelle **de loisirs** et **3,8 3,1** en **2AU 1 AU mixte**
- Zonage : 1 AU mixte, **2AU, N générale loisirs**
- Nombre de logements minimum : **84 56** sur **4,6 3,1** 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.

Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelles agricoles cultivées ceinturées au Nord par une haie bocagère et à l'Ouest par un boisement qui constitueront les limites futures de l'urbanisation.
Topographie	Sommet et deux coteaux d'un tertre situé en amont du vallon du ruisseau de

	l'Orne Champenoise et de la plaine d'Allonnes. Topographie différenciée selon le versant : un relief très marqué vers l'Orne Champenoise (7%-9,6%) ; des pentes un peu moins prononcées vers la plaine d'Allonnes (6%-7%).
Biodiversité	En limite d'un réservoir de biodiversité sylvo-bocager à l'Ouest, composé d'un bocage lâche comprenant quelques boisements.
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 la rue de Sablé.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis la rue de Sablé et la rue Héméra
Infiltration des eaux pluviales	Infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

Principes d'aménagement

- Le site ~~sera est accessible depuis desservi par une voie~~ la rue Héméra elle-même reliée à la rue de Sablé depuis le giratoire existant. ~~Elle prenant accès depuis le giratoire existant rue de Sablé et formant forme un axe structurant pour les deux phases d'urbanisation (l'une à l'Ouest, l'autre à l'Est de cette voie). Chacune d'elles~~ Il sera desservi par une voie en boucle ~~depuis cet axe~~. Cette voie devra être traitées de sorte à favoriser la création de cheminements piétons sécurisés. Les croisements entre la voie centrale et ~~les deux~~ la boucles seront à étudier de manière à privilégier des carrefours francs.
- ~~L'urbanisation~~ Le projet ~~devra s'appuyer sur la déclivité du site et~~ prendra appui sur les éléments naturels situés en pourtour afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement. Le traitement le long de la rue de Sablé devra prendre en compte la déclivité entre le terrain et la rue pour proposer des gabarits adaptés au profit d'une bonne insertion paysagère. Les logements collectifs ou intermédiaires seront localisés à proximité de la coulée verte pour faire profiter leurs habitants des espaces verts communs.
- Le projet proposera des formes urbaines compactes tout en recherchant une ambiance de hameau. Les interfaces entre les cheminements piétons, la voie et les futures habitations devront être soignées notamment par un traitement végétal offrant des espaces ouverts sous forme d'îlots de fraîcheur.
- Ce futur quartier bénéficiera d'un espace vert important ~~qui sera aménagé~~ sur le versant Nord du site offrant une transition progressive vers l'espace naturel. ~~Son aménagement restera compatible avec le caractère naturel du site. Il comprendra des espaces de jeux pour les enfants qui profiteront de la déclivité du terrain.~~
- ~~Les cheminements doux à créer~~ devront se relier à ceux existants ou en projet situés en limite du site. Ainsi, ~~un cheminement piéton sera à prévoir vers le Nord dans la continuité de la liaison douce qui sera aménagée vers les écoles, un autre vers le Sud pour rejoindre l'arrêt de bus rue de Sablé et la zone commerciale.~~ Une coulée verte et un cheminement piéton Nord/Sud devront être créés afin de relier la ronde verte et les secteurs d'équipements. L'implantation des constructions sur la partie Ouest devra veiller à la préservation de la haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et plus globalement du boisement présent qui constituent la lisière urbaine.
- Sur le secteur résidentiel, un traitement des pentes devra être étudié en amont par l'aménageur pour gérer les accès aux parcelles et l'implantation des constructions. Ce traitement pourra se faire notamment par des murs de soutènement ou tout autre système adapté. Des préconisations seront également définies en termes d'architecture (gabarit, toitures...) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.
- Le site pourra être desservi par les différents réseaux situés rue de Sablé et rue Héméra. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera recherchée en tenant compte des contraintes de ruissellement liées à la pente.

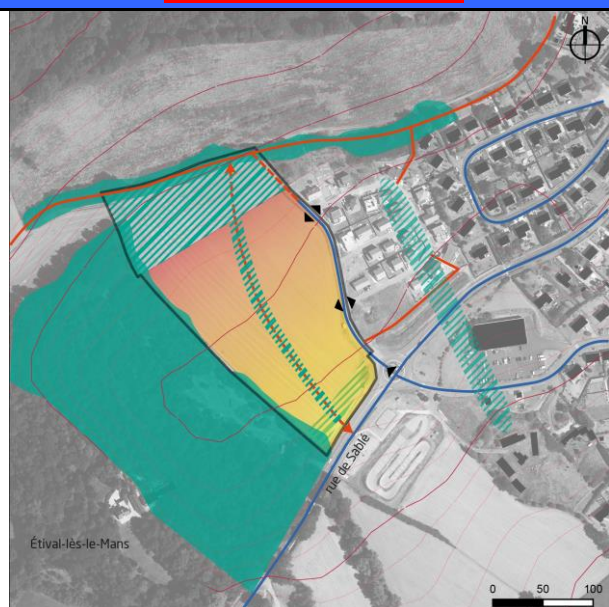
Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel, individuel dense et collectif
Statut d'occupation	15 23% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	30 34% minimum
Phasage prévisionnel	En 2 tranches Avant et après 2025 A partir de 2025

Pièce 8.3 - Saint-Georges du Bois - OAP Val de l'Orne
- **Extrait AVANT modification**



Pièce 8.3 - Saint-Georges du Bois - OAP Val de l'Orne
- **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

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

5- IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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

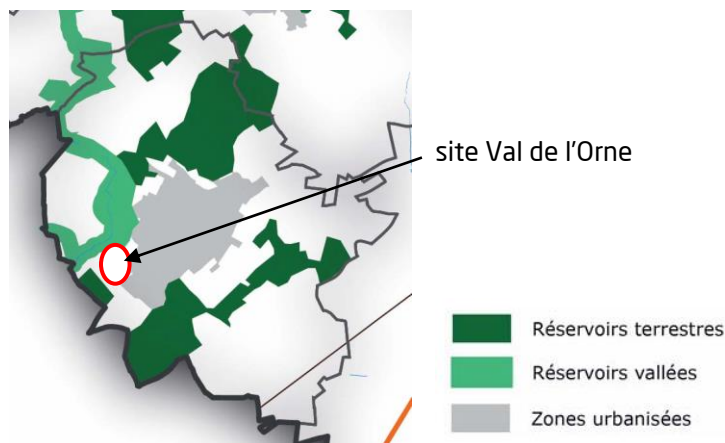
Cette auto-évaluation doit permettre de mesurer les incidences notamment sur :

- Les milieux naturels et la biodiversité,
- La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Les zones humides,
- 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.

1. Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, Le Mans Métropole a effectué un état initial de l'environnement sur l'ensemble de son territoire. Des études ont été réalisées dans le cadre de l'ex Communauté de Communes du Bocage Cénomans, intégrée à la Métropole en janvier 2017 et qui venait d'approuver son PLU intercommunal en décembre 2016.

Le secteur Val de l'Orne est situé au Sud du réservoir de biodiversité de vallée de l'Orne Champenoise et de l'ensemble sylvo-bocager couvrant les communes de Pruillé-Le-Chétif et Saint-Georges du Bois. Ce réservoir comprend la ZNIEFF du « Bois du Gué Perroux » (type 1) qui se situe à environ 500 mètres au Nord-Est. Le projet jouxte également un Espace Boisé Classé à l'Ouest et est longé par une haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

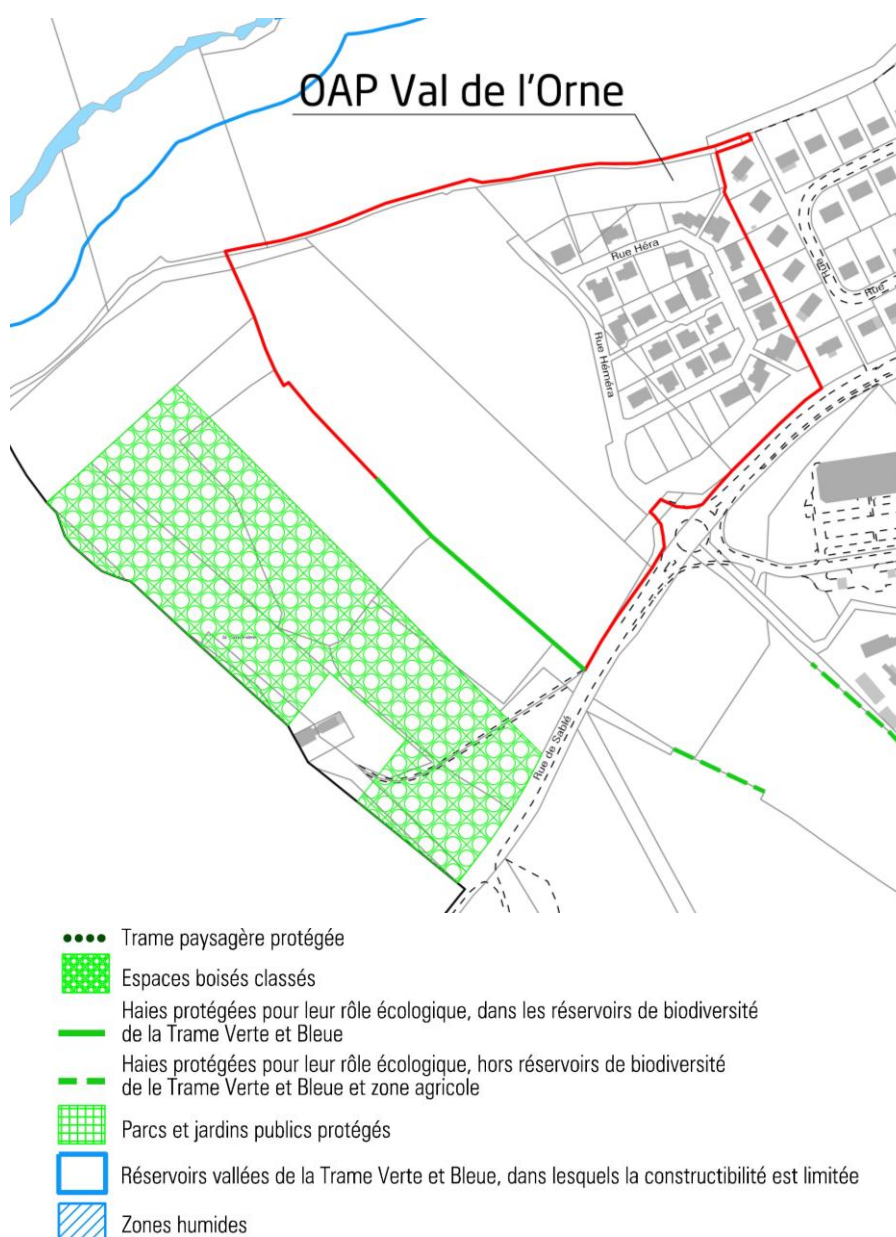


Malgré la proximité de ces éléments naturels, le projet n'a pas un impact direct sur ces espaces.

En effet, le projet ne conduit :

- 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.

Le projet n'a pas d'impact sur les continuités écologiques du fait du maintien des éléments naturels autour du site et de la prise en compte dans l'OAP de la haie protégée par l'application d'un recul des constructions.



2. Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Les modifications opérées sur le plan de zonage conduisent à prolonger un projet de lotissement sur une zone dédiée à l'urbanisation déjà identifiée dans le cadre du PLUi (zone 2AU). Le projet respectera une densité de 18 logements à l'hectare et 34% de logements économes en espace sur cette deuxième tranche.

La réalisation de l'opération d'aménagement conduira à la consommation de 3.8 ha d'espace naturel pour la partie résidentielle.

3. Incidence sur les zones humides

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

4. 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.

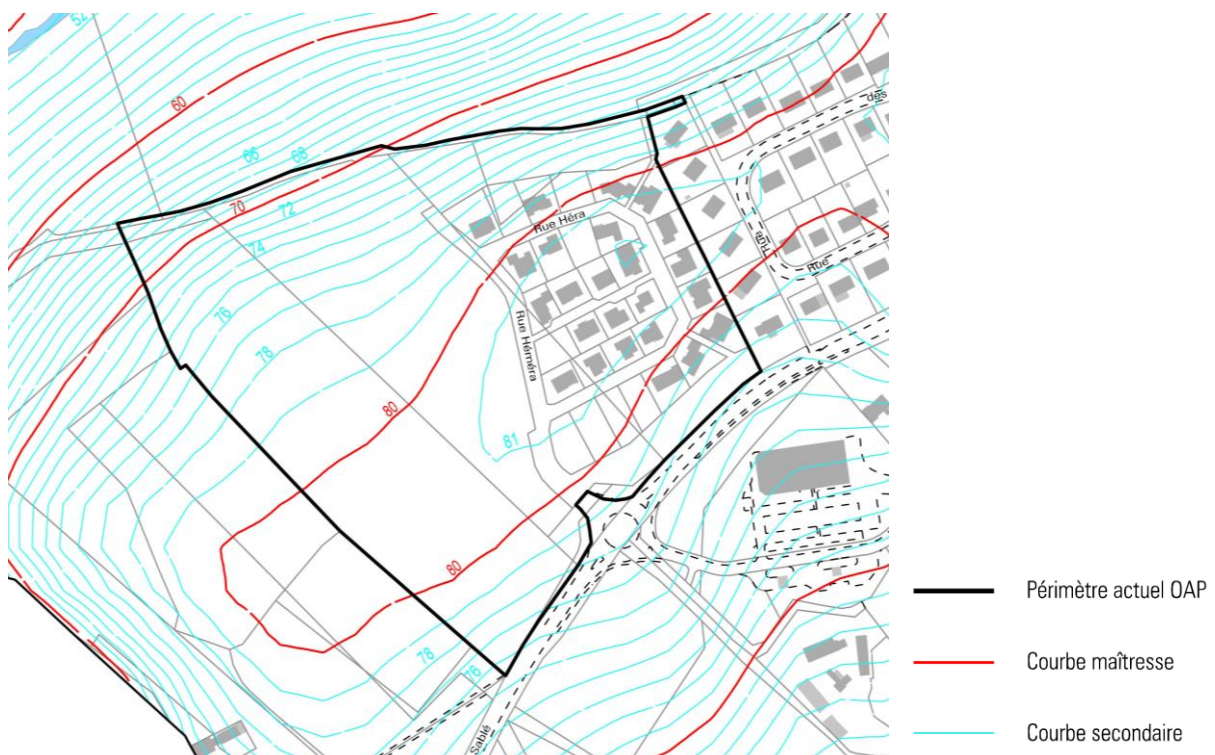
5. Incidence sur la gestion des eaux pluviales

Le projet devra gérer ses eaux pluviales avec un objectif d'infiltration des 20 premiers millimètres de la pluie de 45 mm / 36 min.

6. Incidence sur l'assainissement

Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement. La station d'épuration est en capacité d'accepter la charge polluante induite par le projet.

7. Incidence sur le paysage et le patrimoine bâti



Concernant le patrimoine bâti, le projet n'a pas d'incidence directe sur un site patrimonial remarquable ou un monument historique et ses abords.

Concernant l'impact sur le paysage naturel, il sera limité :

- le projet contribue à maintenir les qualités paysagères du site. La parcelle A1220 est longée par une haie protégée pour son rôle écologique dans un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette protection dans le cadre du PLUi, accompagnée des principes d'aménagement figurant dans l'OAP, garantissent le maintien de la haie,
- le site est marqué par un dénivelé, caractérisé par une forme de crête. Le projet pourra s'appuyer sur cette topographie particulière pour proposer des constructions adaptées à une bonne insertion paysagère, tel que garanti par les principes d'aménagement de l'OAP,
- les principes d'aménagement de l'OAP couvrant le site comprennent la réalisation d'une coulée verte et garantissent des aménagements paysagers au sein de la future opération.

8. Incidence sur des sites pollués

Le projet n'a pas d'impact sur des sites pollués.

9. 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.

10. Incidence sur l'air, l'énergie et le climat

Le projet n'a pas d'influence directe sur la pollution ou la mobilité.

Le site est à proximité immédiate d'un arrêt de bus SETRAM et connecté par des cheminements doux notamment par la ronde verte qui permet de relier le lotissement aux écoles, au centre-bourg, aux commerces et aux équipements.

Conclusion

Considérant :

- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs sur le site (réservoirs écologiques, zones humides...),
- l'encadrement de la future opération par l'OAP et la protection des trames paysagères dans le PLUi, garantissant la bonne insertion du projet dans son environnement naturel,

il est estimé que ce projet de modification du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

6- ANNEXES

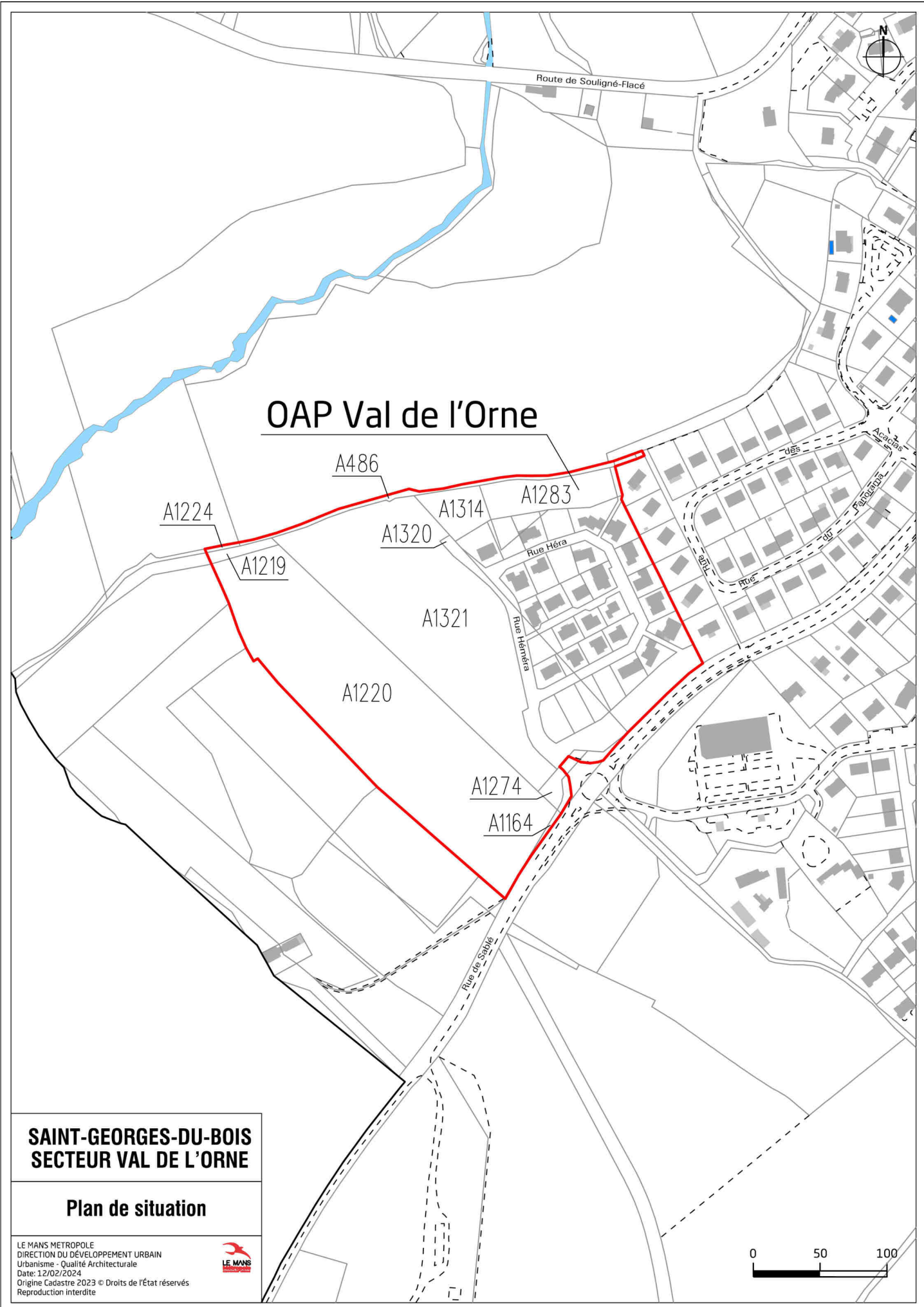
Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Extrait de cartographie de l'état initial de l'environnement du territoire de Le Mans Métropole

- Carte schématique de la trame Verte et Bleu

Annexe 3 : Extrait du cahier communal sur la thématique Environnement - Trame Verte et Bleue

Annexe 4 : Délibération du Conseil Communautaire du 30 mai 2024



**SAINT-GEORGES-DU-BOIS
SECTEUR VAL DE L'ORNE**

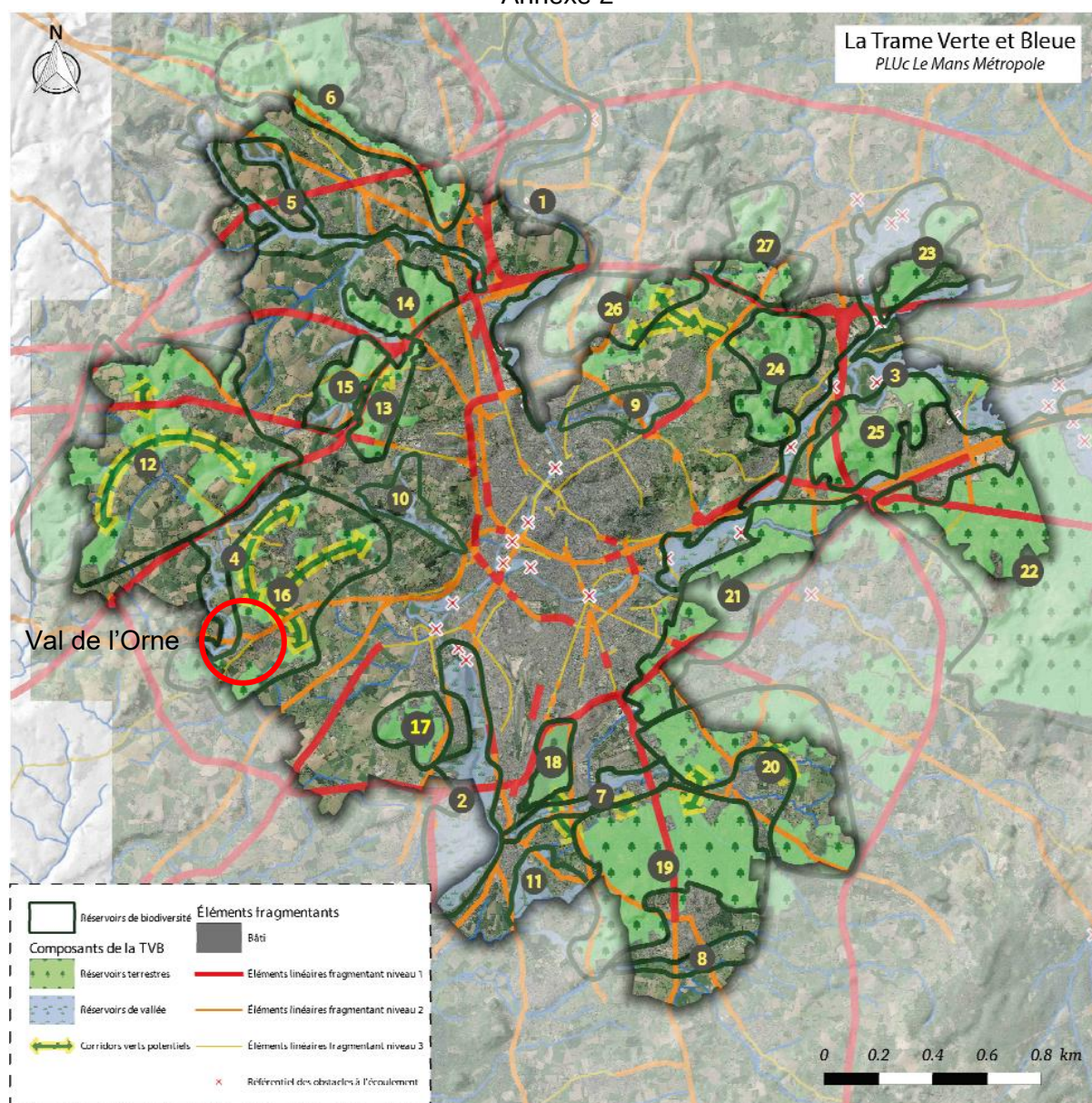
Plan de situation

LE MANS METROPOLE
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
Urbanisme - Qualité Architecturale
Date: 12/02/2024
Origine Cadastre 2023 © Droits de l'État réservés
Reproduction interdite



0 50 100

Annexe 2



4 - L'Orne Champenoise (Fay, Pruillé le Chétif, St Georges des Bois)

L'Orne Champenoise draine une bonne partie de l'Ouest du territoire. L'occupation agricole, de plus en plus tournée vers la culture, fait que le réservoir « Orne Champenoise » se réduit essentiellement au lit mineur et aux espaces humides directement en lien, plus particulièrement dans sa partie aval. Les têtes de bassin présentent un intérêt moindre.

La rivière en elle-même, fortement perturbée, n'accueille plus qu'un cortège piscicole simplifié, avec la présence notamment du Chabot, mais l'absence de la Truite. Ses abords ont été modifiés et les zones humides attenantes sont souvent réduites. Son cours localement rectiligne a été anciennement recalibré.



L'Orne Champenoise à proximité de Fay

Est également inclus dans le réservoir « Orne Champenoise » la ZNIEFF de type 1 « Bois du Gué Perroux » sur la commune de St Georges du Bois. Il s'agit d'un bois étendu sur une partie d'un vallon, le talweg 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 en Sarthe : la Cardamine amère (*Cardamine amara*).

16 - Ensemble sylvo-bocager couvrant les communes de Pruillé-le-Chétif, Rouillon et de Saint-Georges-du-Bois

Ce grand ensemble englobe plusieurs biotopes terrestres imbriqués, constituant une unité favorable au développement de la faune et de la flore. Au sein d'un bocage lâche, constitué de prairies, cultures et haies plus ou moins connectées, sont présents des boisements de feuillus ou mixte, de petite taille, contribuant au développement d'une biodiversité dite ordinaire.

Le site est en contact avec le réservoir constitué par l'Orne Champenoise au Nord, mais les déplacements de la faune terrestre sont réduits vers l'Ouest (A11 et A11.1).

5 - Environnement

Sur la commune de Saint-Georges-du-Bois, ont été identifiés :

- les réseaux hydrographiques et les zones humides,
- la trame bocagère,
- les boisements.

Il en ressort les éléments suivants :

► Réseau hydrographique et zones humides

Le territoire de Saint-Georges-du-Bois est peu marqué par les cours d'eau, hormis l'Orne Champenoise entourée des boisements du Gué Perroux, et le ruisseau des Beaumeries, à l'Ouest du bourg.

Des zones humides se situent le long de ce cours d'eau, mais également au niveau des lieux-dits Les Landes, Chérelle, la Piraudière.

► Trame bocagère

Le territoire recense un linéaire de haies très dense. 51,6 km de haies ont été recensées sur la commune. Les haies les plus importantes se situent le long de l'Orne Champenoise, à l'Ouest du bourg, ainsi qu'en limite Nord avec la commune de Pruillé-le-Chétif.

► Boisements

Les principaux boisements de la commune se situent :

- à l'Ouest du bourg, le long de l'Orne Champenoise, plusieurs boisements :
 - au niveau de La Chérelle,
 - le Gué Perroux, dont une partie est couverte par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du Bois de Gué Perroux. Couvrant 5,6ha, il s'agit d'un bois étendu accueillant une forte population de Cardamine amère, une espèce végétale protégée dans les Pays de la Loire,
 - au Sud de la route de Souigné
- au Sud-Est, routes du pavillon et du haras,
- au Nord-Est, le bois des Nouillets qui s'étend davantage sur Pruillé-le-Chétif,
- au Nord, le bois des Enclos, qui se prolonge également sur la commune voisine,
- à l'Ouest de la RD309.

► La Trame Verte et Bleue

La commune de St Georges du Bois est couverte par 2 réservoirs constitutifs de la TVB :

Le réservoir vallée de l'Orne Champenoise (Fay, Pruillé le Chétif, St Georges des Bois)

L'Orne Champenoise draine une bonne partie de l'Ouest du territoire. L'occupation agricole, de plus en plus tournée vers la culture, fait que le réservoir « Orne Champenoise » se réduit essentiellement au lit mineur et aux espaces humides directement en lien, plus particulièrement dans sa partie aval. Les têtes de bassin présentent un intérêt moindre.

La rivière en elle-même, fortement perturbée, n'accueille plus qu'un cortège piscicole simplifié, avec la présence notamment du Chabot, mais l'absence de la Truite. Ses abords ont été modifiés et les zones humides attenantes sont souvent réduites. Son cours localement rectiligne a été anciennement recalibré.



L'Orne Champenoise à proximité de Fay

Annexe 3

Est également inclus dans le réservoir « Orne Champenoise » la ZNIEFF de type 1 « Bois du Gué Perroux » sur la commune de St Georges du Bois. Il s'agit d'un bois étendu sur une partie d'un vallon, le talweg 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 en Sarthe : la Cardamine amère (*Cardamine amara*).



Bois du Gué Perroux

Plusieurs actions favorables à la renaturation de l'Orne Champenoise sont prévues dans le cadre du Contrat Territorial Milieux Aquatiques (CTMA), parmi lesquelles :

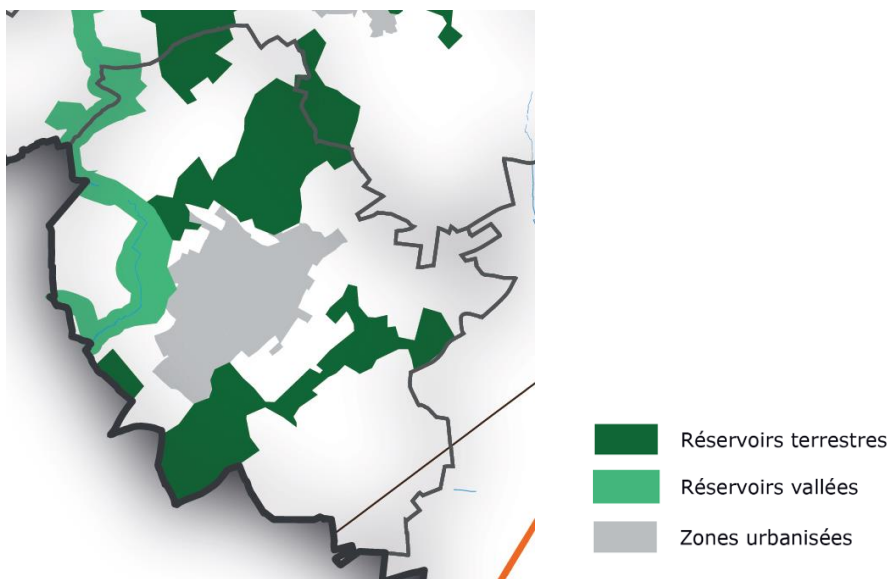
- Renaturation lourde : la recharge en granulats
- Renaturation légère du lit : diversification des habitats

L'Orne Champenoise poursuit son cours sur plusieurs kilomètres en aval du territoire pour rentrer en confluence avec la Sarthe au niveau de Roëzé-sur-Sarthe.

Le réservoir terrestre : Ensemble sylvo-bocager couvrant les communes de Pruillé-le-Chétif, Rouillon et de Saint-Georges-du-Bois

Ce grand ensemble englobe plusieurs biotopes terrestres imbriqués, constituant une unité favorable au développement de la faune et de la flore. Au sein d'un bocage lâche, constitué de prairies, cultures et haies plus ou moins connectées, sont présents des boisements de feuillus ou mixte, de petite taille, contribuant au développement d'une biodiversité dite ordinaire.

Le site est en contact avec le réservoir constitué par l'Orne Champenoise au Nord, mais les déplacements de la faune terrestre sont réduits vers l'Ouest (A11 et A11.1).





DGA Ressources
Service Juridique – Assurances – Assemblées
Pôle Assemblées
KB/NC

Feuille de quorum

du Conseil Communautaire

=====

SEANCE DU JEUDI 30 MAI 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi trente mai à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 24 mai 2024 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M.S. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÈVÈRE, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, M. D. LE BARS, Mme S. RABAUD-PLU, M. C. MASSÉ, Mme E. SANS, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES, Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. P. LEMBOUCHER.

Absents et représentés : Mme I. LEBALLEUR, Mme C. POUPINEAU, M. C. PETIT-LASSAY, M. Y. CALIPPE, Mme A. BESNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme K. FOFANA, Mme H. LAFORÊT-THIBAUT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. GIFFARD, Mme O. MBODJ, Mme M. SIOPATHIS, M. T. COZIC, M. P. FOURNIER, Mme J. LAUGER, M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT.

Absents et excusés : Mme N. BUCHOT, M. M. POLLEFOORT, M. RAVÉ.

Votes par procuration :

Mme I. LEBALLEUR a donné pouvoir à M. F. BRETEAU
Mme C. POUPINEAU a donné pouvoir à Mme L. HAMONOU-BOIROUX
M. C. PETIT-LASSAY a donné pouvoir à Mme F. LAGARDE
M. Y. CALIPPE a donné pouvoir à M. F. EDOM
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à M. M. GUIHARD
Mme S. MOISY a donné pouvoir à Mme C. BRULÉ-DELAHAYE
Mme M. KARAMANLI a donné pouvoir à M. O. BIENCOURT
Mme K. FOFANA a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU
Mme H. LAFORÊT-THIBAUT a donné pouvoir à M. O. RUCHAUD

Mme C. LEBATTEUX a donné pouvoir à M. P. LEBOUCHER
M. R. KANUA-DIYABANZA a donné pouvoir à M. C. LACOSTE
Mme F. GIFFARD a donné pouvoir à M. A. BRAUD
Mme O. MBODJ a donné pouvoir à M. G. LEPROUST
Mme M. SIOPATHIS a donné pouvoir à M. D. LE BARS
M. T. COZIC a donné pouvoir à Mme E. SANS
M. P. FOURNIER a donné pouvoir à M. J-Y. LECOQ
Mme J. LAUGER a donné pouvoir à M. P. DESMAZIERES
M. N. AUGEREAU a donné pouvoir à M. L. PARIS
Mme A. BUROT a donné pouvoir à M. Y. GOULETTE

M. Christian LACOSTE remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 11 avril 2024 est approuvé.

Le Président et le Secrétaire de séance ont signé au Registre après délibération en séance.

Détail du quorum

Délibérations 1 à 8 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	53

Délibération 9 à 17 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	52

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 30 mai 2024

11- PLU Communautaire – Procédure de modification - Saint-Georges du Bois – Secteur du Val de l'Orne - Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

**Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ
M. Franck BRETEAU**

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020.

Le développement de la commune de Saint-Georges du Bois nécessite aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Val de l'Orne.

Cette ouverture nécessite d'engager une modification du PLU Communautaire, conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme. Cette modification portera également sur l'adaptation de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Val de l'Orne couvrant les parcelles de la zone 2AU.

En application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Communautaire qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne

Saint-Georges du Bois est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité. Le projet de développement inscrit dans le PLU Communautaire prévoit une augmentation modérée de la population passant de 2 155 habitants en 2019 à 2 600 à l'horizon 2030.

Pour répondre à cet objectif, en tenant compte du desserrement des ménages, il est nécessaire de produire environ 280 logements sur cette période de 12 ans.

Le projet de développement de la commune inscrit dans le PLU Communautaire prévoit la réalisation d'environ 100 logements en renouvellement urbain et 180 en extension urbaine.

Entre 2019 et 2023, 123 logements ont été construits ou sont en cours de construction, soit une moyenne d'environ 25 logements par an.

Ces nouveaux logements ont été réalisés sur les sites du Val de l'Orne (1^{ère} tranche) avec une vingtaine de logements et sur le Champ de la Grange avec une quarantaine de logements.

Le reste de la production, soit une soixantaine de logements, a été réalisé dans l'enveloppe urbaine dans le cadre de petites opérations de densification ou de renouvellement urbain (la Raserie, le Clos de la Butte, le Parc des Hayes, la Roseraie, la rue du Mans et la Cheminée) et d'une opération plus conséquente Le Clos des Hayes de 36 logements.

Afin de poursuivre le développement de la commune une étude urbaine est en cours sur le centre-bourg. Elle a pour objectif de définir les conditions d'aménagement d'une opération de renouvellement urbain qui pourrait comprendre entre 15 et 20 logements.

Le dernier potentiel majeur identifié en renouvellement urbain « rue de Sablé » pour 14 logements, ne pourra être mobilisé à court terme pour des raisons de dureté foncière.

Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont peu nombreux (moins de 10) et une partie se situe dans l'opération du centre-bourg. Ce potentiel reste donc très modeste.

En conséquence, afin de poursuivre la mise en œuvre du projet de développement de la commune de Saint-Georges du bois, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU.

Sont inscrites au PLU Communautaire, deux zones 2AU :

- au Nord de la commune sur le site des Chérelles avec un potentiel de 53 logements sur 2,9 hectares ;
- au Sud-ouest de la commune sur le site du Val de l'Orne, avec un potentiel de 56 logements sur 3,1 hectares.

L'ouverture de la zone 2AU du secteur du Val de l'Orne est privilégiée pour permettre la finalisation d'un projet conçu de façon globale et créer des logements sociaux. En effet, cette zone 2AU se situe dans la continuité d'une première tranche d'aménagement qui a fait l'objet d'un projet de lotissement.

Le site bénéficie d'une situation favorable avec la présence à proximité d'équipements de commerces et loisirs. En termes d'accessibilité, le site est desservi par les transports en commun et sera connecté à un maillage de cheminements doux permettant notamment l'accès aux écoles et au pôle de santé. La desserte du site sera assurée par la voie principale d'accès au lotissement depuis le rond-point de la rue de Sablé. Les réseaux ont été calibrés pour les deux phases du projet.

En conséquence, au regard de ces éléments, je vous propose de valider :

- la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne pour répondre aux besoins en logement et poursuivre le développement de la commune de Saint-Georges du Bois,
- l'engagement de la procédure de modification.

Votes

71 élus ont voté POUR : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR (représentée par M. F. BRETEAU), M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU (représentée par Mme L. HAMONOU-BOIROUX), M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY (représenté par Mme F. LAGARDE), M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE (représenté par M. F. EDOM), M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD (représentée par M. M. GUIHARD), M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY (représentée par Mme C. BRULÉ-DELAHAYE), Mme M. KARAMANLI (représentée par M. O. BIENCOURT), Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme K. FOFANA (représentée par Mme J. ROUSSEAU), Mme H. LAFORÊT-THIBAUT (représentée par M. O. RUCHAUD), Mme C. LEBATTEUX (représentée par M. P. LEBOUCHER), M. R. KANUA-DIYABANZA (représenté par M. C. LACOSTE), Mme F. GIFFARD (représentée par M. A. BRAUD), M. A. BRAUD, Mme O. MBODJ (représentée par M. G. LEPROUST), M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS (représentée par M. D. LE BARS), M. D. LE BARS, Mme S. RABAUD-PLU, M. C. MASSÉ, Mme E. SANS, M. T. COZIC (représenté par Mme E. SANS), M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER (représenté par M. J-Y. LECOQ), Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES, Mme J. LAUGER (représentée par M. P. DESMAZIERES), Mme D. RAVENEL,

Mme C. HEULOT, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET,
M. J. MARCHAND, M. P. LEBOUCHER, M. N. AUGEREAU (représenté par M. L. PARIS),
Mme A. BUROT (représentée par M. Y. GOULETTE).

ADOPTE A L'UNANIMITE



N° d'identification : DEL245727H1

Affichage le 05 juin 2024

Délibération exécutoire le 05 juin 2024