

# Le secteur du Val-de-l'Orne

Pour répondre aux besoins de développement de la commune de Saint-Georges-du-Bois, il est envisagé d'ouvrir le secteur du Val-de-l'Orne à l'urbanisation. Une procédure avec concertation a été engagée pour modifier le Plu afin de rendre possible ce projet.

Page modifiée le mercredi 30 octobre 2024 • Données Le Mans Métropole

## Contexte



Le site proposé pour la deuxième tranche de l'opération Val-de-l'Orne.

© Le Mans Métropole

Saint-Georges-du-Bois est, à l'échelle de Le Mans Métropole, une centralité de proximité. Le projet de développement inscrit dans le plan local d'urbanisme communautaire prévoit une augmentation modérée de la population, de 2155 habitants en 2019 à 2600 à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, le projet de développement prévoit la réalisation d'environ 100 logements en renouvellement urbain et 180 en extension urbaine.

Compte tenu de l'urbanisation de toutes les zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune, de la réalisation de la plupart des potentiels identifiés en renouvellement urbain et de la faiblesse de la vacance, il est nécessaire d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation pour répondre aux **besoins de développement** de cette commune dynamique.

## Localisation



© Le Mans Métropole

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.

## Adaptation

Le site est actuellement situé en zone 2AU, une zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. Pour permettre la réalisation de ce projet, il est proposé d'adapter le plan local d'urbanisme en reclassant la zone 2AU existante en zone 1AU, zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Cette adaptation nécessite une procédure de **modification** du Plu.

## Calendrier

La modification a fait l'objet d'une délibération motivée du conseil communautaire le 3 octobre 2024 pour justifier l'utilité de cette ouverture de zone 2AU.

Le dossier fera par la suite l'objet de plusieurs procédures.

- Un avis de l'autorité environnementale,
- un avis des personnes publiques associées,
- une enquête publique.

# 56

**logements**

C'est le nombre minimum de logements prévus dans le cadre de la deuxième tranche de l'opération "Val-de-l'Orne".



Les constructions de la première tranche de l'opération Val-de-l'Orne.

© Le Mans Métropole