# 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

## APPROBATION

30 janvier 2020

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

## Pièce n° 5 ▶ Justification des choix

macro et échelle communale

Le Mans métropole

## SOMMAIRE


Préambule....6

JUSTIFICATION THEMATIQUE .... 7

I - JUSTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

1 - Les besoins liés au desserrement des ménages .... 7

2 -Les besoins liés à la croissance .... 12

3 - Total de l'estimation des besoins en logements et logements à produire .... 15

4 - Maintien des équilibres territoriaux .... 16

5 - Déclinaison de la production de logements dans le temps.... 17

II - JUSTIFICATION DU PROJET ECONOMIQUE

Axe 1 : Conforter le rayonnement et l'attractivité au niveau régional et national en s'appuyant sur toutes les filières .... 18

Axe 2 : Recentrer l'offre commerciale sur les zones d'aménagement commercial et les polarités .... 22

Axe 3 : Diversifier l'offre de fonciers accessibles aux entreprises artisanales et de petite production .... 25

Axe 4 : Assurer un développement pérenne de l'activité agricole périurbaine .... 29

III - JUSTIFICATION DU VOLET DÉPLACEMENTS

1 - La multimodalité, au cœur du système de mobilité projeté à horizon 2030 .... 30

2 - Le plan d'actions .... 30

3 - Apporter une clarification dans l'organisation des voies au regard des logiques de déplacements souhaitées .... 31

4 - Conforter le réseau de transports en commun.... 32

5 -Développer l'utilisation des modes actifs .... 34

6 - Évolutions attendues .... 35

IV - JUSTIFICATION DU PROJET PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

1 - Le paysage .... 36

2- Le patrimoine architectural .... 36

3 - Le patrimoine écologique.... 37

4 - La prise en compte des enjeux énergétiques et d'adaptation aux changements climatiques .... 38

5 - L'eau .... 39

V - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1 - Le projet résidentiel.... 41

2 - Le projet économique .... 47

3 - Les besoins liés aux équipements .... 48

4 - Les besoins liés aux infrastructures ..... 48
5 - Les zones restituées aux secteurs agricoles et naturelles ..... 49
6 - Bilan de la consommation foncière ..... 51

VI - JUSTIFICATION DU PROJET ENERGIE – DEVELOPPEMENT NUMERIQUE
1 - L'énergie ..... 52
2 - Le développement numérique ..... 53

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ..... 54

I – STRUCTURE DU REGLEMENT
1 – Esprit du règlement ..... 54
2 – Ventilation entre conformité et compatibilité ..... 54
3 – Règlement : des plans thématiques ..... 55
4 – Orientations d'aménagement et de Programmation de secteurs ..... 56

II – PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES
1 – Les zones urbaines ..... 60
2 – Les zones à urbaniser ..... 69
3 – Les zones agricoles ..... 76
4 – Les zones naturelles ..... 79
5 – Récapitulatif des superficies de zones ..... 153

III – HAUTEUR
1 – Le plan des hauteurs ..... 154
2 – Sur les autres zones ..... 156

IV – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
1 – Dans les zones U mixte ..... 157
2 – Dans les autres zones U ..... 158
3 – Dans les autres zones AU ..... 158

V – COEFFICIENT « NATURE »
..... 159

VI – STATIONNEMENT
1 – Stationnement des véhicules motorisés ..... 160
2 – Stationnement des cycles ..... 165

VII – MESURES DE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - L151-23
1 – Trame bocagère ..... 166
2 – Boisements ..... 167

3 - Zones humides ..... 168
4 - Constructibilité ..... 168
5 - Parcs et jardins publics ..... 169
6 - Jardins dits familiaux, ouvriers ..... 169

VIII - MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE - L151-19
1 - Trame paysagère ..... 170
2 - Le petit patrimoine ..... 170
3 - Les immeubles remarquables ..... 172
4 - Les changements de destination ..... 174

IX - EMPLACEMENTS RESERVES
1 - Les emplacements réservés pour mixité sociale ..... 175
2 - Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements d'intérêt général ..... 175
3 - Justification des tracés de voies et itinéraires cyclables à créer ou modifier ..... 179

JUSTIFICATION DU PROJET A L'ECHELLE COMMUNALE ..... 181

AIGNE ..... 181
ALLONNES ..... 184
ARNAGE ..... 187
CHAMPAGNE ..... 190
CHAUFOUR NOTRE DAME ..... 193
COULAINES ..... 195
FAY ..... 198
LA CHAPELLE ST AUBIN ..... 200
LA MILESSE ..... 203
LE MANS ..... 206
MULSANNE ..... 211
PRUILLE LE CHETIF ..... 214
ROUILLON ..... 216

RUAUDIN ..... 218

ST GEORGES DU BOIS ..... 222

ST SATURNIN ..... 225

SARGÉ LÈS LE MANS ..... 228

TRANGÉ ..... 231

YVRÉ L'EVÊQUE ..... 234

**ANNEXE :**

Fiches descriptives des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ..... 237

## Préambule

Le présent document a pour objectif d'apporter des éléments d'explications et de justifications qui ont conduit au projet de PLU Communautaire.

Il se compose de trois grandes parties :

1. **Une première partie détaillant les éléments en fonction des grandes thématiques du PADD :**
    - Justification des besoins en logements
    - Justification du projet économique
    - Justification du volet déplacements
    - Justification du volet paysage et environnement
    - Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace
    - Justification du projet énergie, développement numérique

2. **Une deuxième partie portant plus spécifiquement sur le règlement du PLU Communautaire**
    - La structure du règlement
    - La présentation des différentes zones
    - Hauteur
    - Implantation des constructions
    - Coefficient Nature
    - Stationnement
    - Mesures de protection de la Trame Verte et Bleue – L151-23
    - Mesures de protection du patrimoine – L151-19
    - Emplacements Réservés

3. **Une troisième partie détaillant le projet par commune**
    - Le projet démographique
    - Le développement résidentiel
    - Secteurs d'équipement
    - Evaluation de la consommation foncière
    - Articulation PLU Communautaire / PLH3
    - Développement économique

# JUSTIFICATION THEMATIQUE

## I - JUSTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

### 1 - Les besoins liés au desserrement des ménages

► *Données et chiffres clés*

Pour maintenir le niveau de population, des logements doivent être mis sur le marché pour répondre aux besoins liés aux mutations structurelles de la population, autrement dit le desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre, et du vieillissement.
On constate 2 formes principales de décohabitation :

- la décohabitation juvénile : un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante,
- la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

Du fait du vieillissement et des nouveaux modes de vie, la hausse du nombre de ménages concerne principalement :

- les personnes âgées,
- les célibataires (mise en couple plus tardive),
- les familles réduites (couples sans enfant et familles monoparentales).

La diminution de la taille moyenne des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages (+3,4%) sans augmentation significative de population (+0,6%) sur la période 2006 – 2014.

Il convient à l'échelle des 19 communes de la Métropole d'évaluer dans quelle mesure cet indicateur va se dégrader à l'horizon 2030, de manière à définir le nombre de logements à produire pour maintenir le niveau de population.

Le projet sur la période 2019-2030 a été établi à partir du nombre d'habitants en 2015.

La taille moyenne des ménages à l'échelle de la métropole est de 2,07 en 2014, mais s'agissant d'une moyenne, elle masque des situations diverses : de 1,96 personnes par ménages au Mans, à 2,73 à Aigné.

► *Méthode*

Il a également été mis en évidence au travers du diagnostic démographique (échelle intercommunale et zooms dans chacun des 19 cahiers communaux) que les situations sont assez différentes d'une commune à l'autre en matière d'évolution de la population et de structuration par classe d'âges et par types de ménages.

Ainsi, la dégradation de cet indicateur sur la période 2019-2030 n'a pas été évaluée à l'échelle de Le Mans Métropole, échelle trop large qui gomme les particularités de chaque commune pour cet aspect de l'analyse, mais par groupes de communes présentant les mêmes caractéristiques en termes de tendances démographiques.

4 variables ont permis d'établir la typologie des communes selon leur profil démographique (cf. détail présenté dans le diagnostic socio-démographique à l'échelle intercommunale pièce n°1) :

- la taille moyenne des ménages en 2011[1]
- le taux de croissance 99 -2011 de la population,
- le taux de + 60 ans en 2011,
- le taux de couples avec enfants en 2011.

Il en ressort 4 types de communes :

- **les communes encore familiales** présentant à al fois une part de couples avec enfants, une taille moyenne des ménages et un indice de jeunesse élevés,
- **les communes encore familiales amorçant une transition**, qui présentent une part de couples avec enfants et une taille moyenne des ménages élevées, mais un indice de jeunesse modéré,
- **les communes en transition**, qui présentent une taille moyenne des ménages qui diminue, des ménages qui ne sont plus principalement composés de couples avec enfants et un indice de jeunesse inférieur à 1,
- **les communes caractérisées par l'érosion du nombre d'habitants et un vieillissement marqué de leur population**, qui ont tendance à perdre de la population, une taille moyenne des ménages qui se rapproche de 2 personnes par ménage, une part de couples avec enfants inférieure à celle des personnes seules et un indice de jeunesse inférieur à 1.

[1] Millésime le plus récent disponible au moment de ce travail de prospective

| | |
|---|---|
| les **communes encore familiales** | ▪ Aigné<br>▪ Champagné<br>▪ *Chaufour-Notre-Dame*<br>▪ *Fay*<br>▪ *Trangé*<br>▪ Saint-Saturnin |
| les **communes encore familiales amorçant une transition** | ▪ La Milesse<br>▪ Mulsanne<br>▪ *Pruillé-le-Chétif*<br>▪ Rouillon<br>▪ *Saint-Georges-du-Bois*<br>▪ Sargé-lès-Le Mans |
| les **communes en transition** | ▪ La Chapelle Saint-Aubin<br>▪ Ruaudin<br>▪ Yvré l'Evêque |
| les **communes caractérisées par l'érosion du nombre d'habitants et un vieillissement marqué de sa population**, | ▪ Allonnes<br>▪ Arnage<br>▪ Coulaines |

**Le Mans est un cas particulier au sein de l'agglomération**, qui s'explique par sa taille nettement plus importante et sa position de ville-centre. La ville présente une stabilité démographique mais une taille moyenne des ménages en dessous de 2, ainsi qu'une faible part des couples avec enfants et une part élevée de personnes seules.

L'hypothèse d'évolution de la taille moyenne des ménages n'est pas celle du fil de l'eau.

Le raisonnement a consisté à s'appuyer sur les évolutions observées sur le groupe de communes (dites communes de référence) ayant une taille moyenne des ménages en 2006 se rapprochant de celle de 2011 pour la catégorie en question.

Par exemple, il est constaté sur la période d'observation que les communes de La Milesse, Mulsanne, Sargé, Rouillon (catégorie en question) ont eu une croissance démographique encore assez soutenue, ce qui se traduit par une représentation des ménages avec enfants encore importante par rapport à des communes où le vieillissement est déjà significatif, cas de La Chapelle, Ruaudin et Yvré l'Evêque (communes de référence). C'est donc l'évolution constatée sur Ruaudin qui a été appliqué à ce groupe de communes.

| **Taille moyenne des ménages** | 2006 | 2011 | Évolution moyenne annuelle 2006-2011 | **Évolution moyenne annuelle 2012-2030** | **2030** |
|---|---|---|---|---|---|
| La Milesse | 2,71 | 2,58 | **- 1 %** | **- 0,9 %** | **2,17** |
| Mulsanne | 2,67 | 2,51 | **- 1,26 %** | **- 0,9 %** | **2,11** |
| Sargé | 2,71 | 2,55 | **- 1,21 %** | **- 0,9 %** | **2,15** |
| Rouillon | 2,56 | 2,44 | **- 1,24 %** | **- 0,9 %** | **2,16** |

**Hypothèse retenue :**
**Vieillissement atténué par rapport au fil de l'eau, sur la base de l'évolution constatée sur une commune présentant les signes d'un vieillissement plus marqué**



Taille moyenne des ménages en 2008 pour Ruaudin à 2,54 avec une évolution annuelle 2006-2011 de - 0,98 %

| | -0,9% | | | |
|---|---|---|---|---|
| | communes encore familiales amorçant une transition | | | |
| | La Milesse | Mulsanne | Sargé | Rouillon |
| 2011 | 2,58 | 2,51 | 2,55 | 2,56 |
| 2012 | 2,56 | 2,49 | 2,53 | 2,54 |
| 2013 | 2,53 | 2,47 | 2,50 | 2,51 |
| 2014 | 2,51 | 2,44 | 2,48 | 2,49 |
| 2015 | 2,49 | 2,42 | 2,46 | 2,47 |
| 2016 | 2,47 | 2,40 | 2,44 | 2,45 |
| 2017 | 2,44 | 2,38 | 2,42 | 2,42 |
| 2018 | 2,42 | 2,36 | 2,39 | 2,40 |
| 2019 | 2,40 | 2,33 | 2,37 | 2,38 |
| 2020 | 2,38 | 2,31 | 2,35 | 2,36 |
| 2021 | 2,36 | 2,29 | 2,33 | 2,34 |
| 2022 | 2,34 | 2,27 | 2,31 | 2,32 |
| 2023 | 2,31 | 2,25 | 2,29 | 2,30 |
| 2024 | 2,29 | 2,23 | 2,27 | 2,28 |
| 2025 | 2,27 | 2,21 | 2,25 | 2,26 |
| 2026 | 2,25 | 2,19 | 2,23 | 2,24 |
| 2027 | 2,23 | 2,17 | 2,21 | 2,22 |
| 2028 | 2,21 | 2,15 | 2,19 | 2,20 |
| 2029 | 2,19 | 2,13 | 2,17 | 2,18 |
| 2030 | 2,17 | 2,11 | 2,15 | 2,16 |

La baisse de la taille des ménages est un facteur à prendre en compte. Cependant, le projet de territoire à horizon 2030 vise à rapprocher les habitants de leurs emplois. Il est supposé que l'installation de jeunes actifs sur le territoire, et par conséquent de familles, viendra pondérer cette tendance au vieillissement de la population. Ainsi, un seuil a été fixé à 2,2, en tenant compte du profil démographique de la commune périurbaine présentant le parc pavillonnaire le plus ancien, à savoir Arnage. La taille moyenne des ménages pour cette commune était de 2,3 personnes en 2011. En considérant que le vieillissement s'y poursuivra encore, un seuil à 2,2 a été arrêté, et appliqué à la plupart des communes (cf. tableau récapitulatif ci-après).

| | -0,9% | | | |
|---|---|---|---|---|
| | communes encore familiales amorçant une transition | | | |
| | La Milesse | Mulsanne | Sargé | Rouillon |
| 2011 | 2,58 | 2,51 | 2,55 | 2,56 |
| 2012 | 2,56 | 2,49 | 2,53 | 2,54 |
| 2013 | 2,53 | 2,47 | 2,50 | 2,51 |
| 2014 | 2,51 | 2,44 | 2,48 | 2,49 |
| 2015 | 2,49 | 2,42 | 2,46 | 2,47 |
| 2016 | 2,47 | 2,40 | 2,44 | 2,45 |
| 2017 | 2,44 | 2,38 | 2,42 | 2,42 |
| 2018 | 2,42 | 2,36 | 2,39 | 2,40 |
| 2019 | 2,40 | 2,33 | 2,37 | 2,38 |
| 2020 | 2,38 | 2,31 | 2,35 | 2,36 |
| 2021 | 2,36 | 2,29 | 2,33 | 2,34 |
| 2022 | 2,34 | 2,27 | 2,31 | 2,32 |
| 2023 | 2,31 | 2,25 | 2,29 | 2,30 |
| 2024 | 2,29 | 2,23 | 2,27 | 2,28 |
| 2025 | 2,27 | 2,21 | 2,25 | 2,26 |
| 2026 | 2,25 | 2,19 | 2,23 | 2,24 |
| 2027 | 2,23 | 2,17 | 2,21 | 2,22 |
| 2028 | 2,21 | 2,15 2,2 | 2,19 | 2,20 |
| 2029 | 2,19 | 2,13 | 2,17 2,2 | 2,18 |
| 2030 | 2,17 2,2 | 2,11 | 2,15 | 2,16 2,2 |

L'étape suivante a consisté au calcul du nombre de ménages supplémentaires à population constante selon la dégradation supposée de la taille moyenne des ménages. Ce calcul permet de déterminer la production annuelle à assurer pour maintenir le niveau de population.

Exemple de Rouillon

| **Rouillon** | Population | taille moyenne des ménages (- 0,9 % / an) | Nombre ménages |
|---|---|---|---|
| 2012 | 2 266 | 2,54 | 893 |
| 2013 | 2 266 | 2,51 | 901 |
| 2014 | 2 266 | 2,49 | 909 |
| 2015 | 2 266 | 2,47 | 918 |
| 2016 | 2 266 | 2,45 | 926 |
| 2017 | 2 266 | 2,42 | 934 |
| 2018 | 2 266 | 2,40 | 943 |
| 2019 | 2 266 | 2,38 | 952 |
| 2020 | 2 266 | 2,36 | 960 |
| 2021 | 2 266 | 2,34 | 969 |
| 2022 | 2 266 | 2,32 | 978 |
| 2023 | 2 266 | 2,30 | 987 |
| 2024 | 2 266 | 2,28 | 996 |
| 2025 | 2 266 | 2,26 | 1005 |
| 2026 | 2 266 | 2,24 | 1014 |
| 2027 | 2 266 | 2,22 | 1023 |
| 2028 | 2 266 | 2,20 | 1032 |
| 2029 | 2 266 | 2,20 | 1030 |
| 2030 | 2 266 | 2,20 | 1030 |

137

137 ménages supplémentaires sur 18 ans soit 7 logements par an, sont nécessaires à la commune de Rouillon pour maintenir le niveau de population pris en compte lors de la définition du scénario démographique.

► *Résultats*

Cette méthode de comparaison, a été appliquée à l'ensemble des communes.

Il en ressort les résultats suivants :

- Un taux **- 1%/an** pour les communes encore familiales soient : Aigné, Champagné et St Saturnin.
- Un taux de **– 0,9%/an** pour les communes familiales amorçant une transition démographique : La Milesse, Mulsanne, Rouillon, et Sargé Les Le Mans
- Un taux de **-0,7%/an** pour les communes en transition démographique : La Chapelle St Aubin, Ruaudin, Yvré L'Evêque.

Pour les communes ayant connu une érosion démographique et un vieillissement marqué de leur population, un taux de **-0,5 %/an** a été retenu considérant un tassement de ces phénomènes.

Pour Le Mans, il a été estimé une évolution de la taille moyenne des ménages de – 0,55%/an. Cette hypothèse s'explique par sa position de ville-centre. Considérant son rôle spécifique notamment dans l'accueil de jeunes (étudiants ou de jeunes actifs), la ville se caractérise en effet par une faible part de couples avec enfants et une part élevée de personnes seules.

Les hypothèses pour les 5 communes du Bocages Cénomans sont celles retenues dans le PLUi adopté fin 2016, soit une taille moyenne des ménages en 2030 de :

- 2,38 sur Chaufour-Notre-Dame
- 2,57 sur Fay
- 2,30 sur Pruillé-Le-Chétif
- 2,35 sur St Georges du Bois
- 2,57 sur Trangé.

| | | TMM 2012 | TMM 2030 | hypothèses de desserrement | Nb de logement par an |
|---|---|---|---|---|---|
| AIGNE | Familiale | 2,8 | 2,34 | - 1%/an | *7* |
| ALLONNES | Erosion | 2,2 | 2,01 | -0,5%/an | *27* |
| ARNAGE | Erosion | 2,29 | 2,09 | -0,5%/an | *11* |
| CHAMPAGNE | Familiale | 2,59 | 2,20 | - 1%/an seuil à 2,2 en 2029 | *15* |
| LA CHAPELLE | Transition démographique | 2,4 | 2,21 | -0,7%/an seuil à 2,21 en 2024 | *4* |
| CHAUFOUR | Familiale | 2,61 | 2,38 | PLUi du Bocage | *3* |
| COULAINES | Erosion | 2,15 | 1,98 | -0,5%/an seuil à 1,98 en 2028 | *16* |
| FAY | Familiale | 2,64 | 2,57 | PLUi du Bocage | *3* |
| LE MANS | Erosion | 1,96 | 1,77 | -0,55%/an | *425* |
| LA MILESSE | Encore familiale en transition | 2,56 | 2,20 | -0,9%/an seuil à 2,2 en 2029 | *8* |
| MULSANNE | Encore familiale en transition | 2,49 | 2,21 | -0,9%/an seuil à 2,21 en 2025 | *11* |
| PRUILLE | Encore familiale en transition | 2,56 | 2,30 | PLUi du Bocage | *4* |
| ROUILLON | Encore familiale en transition | 2,43 | 2,20 | -0,9%/an seuil à 2,2 en 2028 | *7* |
| RUAUDIN | Transition démographique | 2,46 | 2,21 | -0,7%/an seuil 2,21 en 2027 | *8* |
| ST GEORGES | Encore familiale en transition | 2,47 | 2,35 | PLUi du Bocage | *6* |
| SAINT SATURNIN | Familiale | 2,72 | 2,27 | - 1%/an | *10* |
| SARGE | Encore familiale en transition | 2,53 | 2,21 | -0,9%/an seuil à 2,21 en 2027 | *10* |
| TRANGE | Familiale | 2,71 | 2,57 | PLUi du Bocage | *6* |
| YVRE | Transition démographique | 2,42 | 2,21 | -0,7%/an seuil 2,21 2026 | *9* |

▶ *Besoins estimés*

L'application de ce raisonnement aux 19 communes conduit à retenir les objectifs de production de logements suivants pour a minima assurer à travers la mise en œuvre du PLU communautaire le maintien du niveau de population constaté en 2012 :

| | Logements pour compenser le desserrement des ménages / an | Logements pour compenser le desserrement des ménages sur 12 ans |
|---|---|---|
| Aigné | 7 | 84 |
| Allonnes | 27 | 324 |
| Arnage | 11 | 132 |
| Champagné | 15 | 180 |
| Chaufour-Notre-Dame | 3 | 36 |
| Coulaines | 16 | 192 |
| Fay | 3 | 36 |
| La Chapelle Saint-Aubin | 4 | 48 |
| La Milesse | 8 | 96 |
| Le Mans | 425 | 5 100 |
| Mulsanne | 11 | 132 |
| Pruillé-Le-Chétif | 4 | 48 |
| Rouillon | 7 | 84 |
| Ruaudin | 8 | 96 |
| Saint-Georges-du-Bois | 6 | 72 |
| Saint-Saturnin | 10 | 120 |
| Sargé-lès-Le Mans | 10 | 120 |
| Trangé | 6 | 72 |
| Yvré l'Evêque | 9 | 108 |
| **LMM** | **590** | **7 080** |

## 2 - Les besoins liés à la croissance

L'objectif affiché dans le PADD est le maintien des équilibres territoriaux, à savoir que chaque commune à l'issue de la mise en œuvre du PLUc garde en proportion le même poids de population à l'échelle des 19 communes.

Ce poids de population est étroitement lié au rôle de chaque commune dans l'ensemble métropolitain.

► *Organisation territoriale*

L'organisation territoriale peut être définie comme le rapport des communes les unes aux autres, et leur lien au cœur d'agglomération.

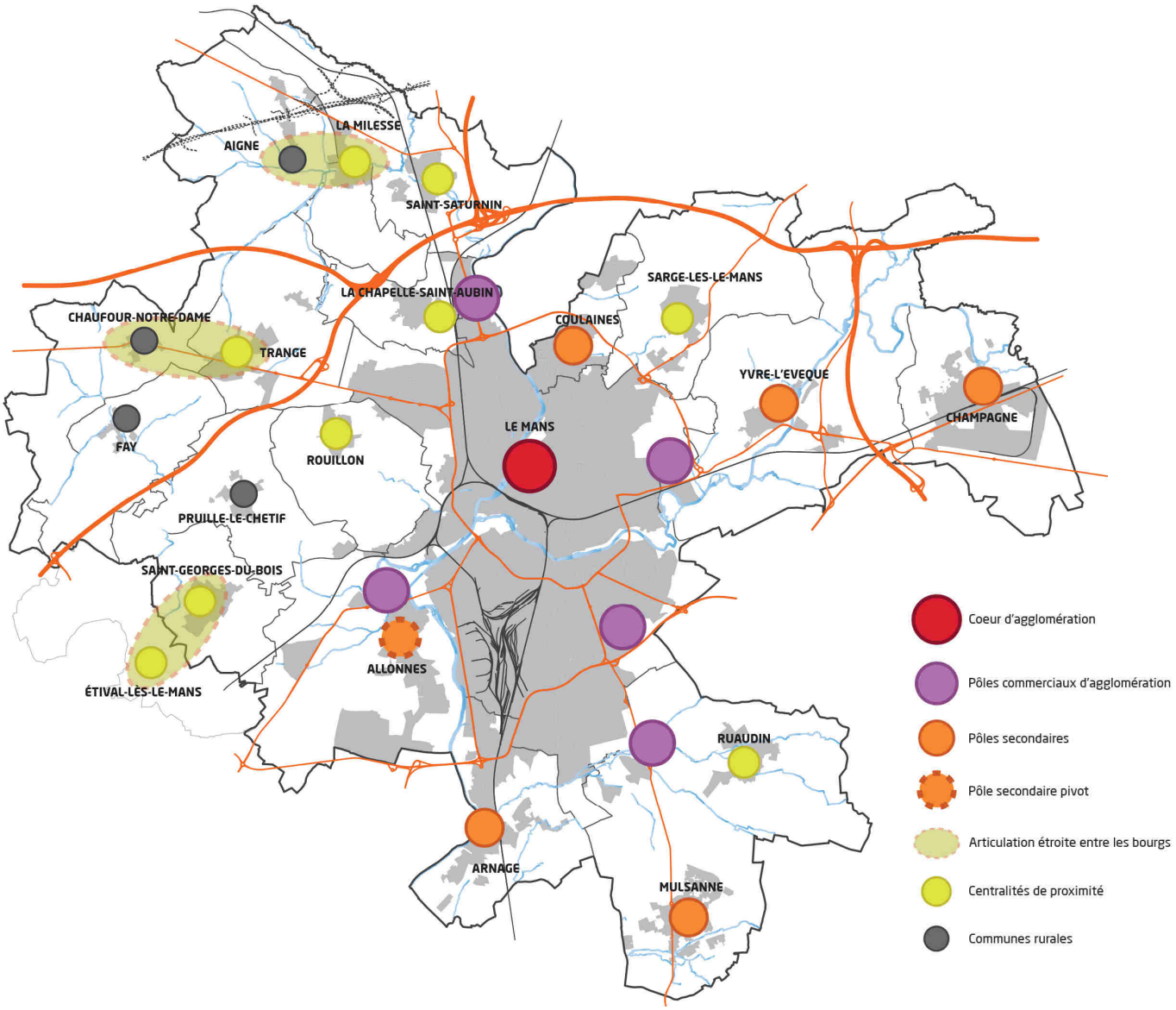
L'organisation territoriale retenue pour définir le projet intercommunal tient compte des orientations fixée par le SCoT, à savoir :

- renforcer l'attractivité et le rayonnement du pôle urbain / métropolitain. Les 12 communes qui constituent ce pôle urbain sont : Le Mans, Allonnes, Coulaines, Arnage, Mulsanne, Yvré l'Evêque, Sargé-Lès-Le Mans, Ruaudin, La Chapelle Saint-Aubin, Rouillon, La Milesse, Saint-Saturnin.
- recentrer le développement périurbain sur des pôles d'équilibre et des pôles intermédiaires. Ces pôles correspondent à des bassins de vie plus large que la commune, articulés autour de Champagné, Trangé/Chaufour-Notre-Dame et Saint-Georges-du-Bois.
- maîtriser l'étalement urbain des autres communes résidentielles appelées pôles de proximité, dont le bassin de vie est limité à la commune. Il s'agit de Pruillé-le-Chétif, Aigné et Fay.

Au regard de :
- la hiérarchisation posée par le SCoT
- la répartition des commerces et services,
- la nature et la capacité des équipements,

l'organisation urbaine suivante a été mise en avant au travers des réflexions pour la définition d'un projet de territoire intercommunal à horizon 2030 :

| | | |
|---|---|---|
| Communes rurales | - 2ème couronne périurbaine<br>- principalement résidentielles<br>- peu d'emplois<br>- dépendance à un bourg limitrophe<br>- croissance pour maintenir les équipements en place<br>- dépendance à la voiture malgré la desserte par les TC | • Aigné<br>• Chaufour-Notre-Dame<br>• Fay<br>• Pruillé-le-Chétif |
| Centralités de proximité | - 1ère et 2ème couronnes périurbaines<br>- très résidentielles<br>- emplois +/- importants selon proximité du Mans<br>- autonomie du bourg<br>- croissance possible car équipements suffisamment dimensionnés | • La Chapelle Saint-Aubin<br>• La Milesse<br>• Rouillon<br>• Ruaudin<br>• Saint-Georges-du-Bois<br>• Saint-Saturnin<br>• Sargé-lès-Le Mans<br>• Trangé |
| Pôles secondaires | - 1ère couronne (sauf Champagné)<br>- emplois importants – ZA<br>- présence d'équipements qui rayonnent : collège / culturel<br>- et supermarché | • Arnage<br>• Champagné<br>• Coulaines<br>• Mulsanne<br>• Yvré l'Evêque |
| Pôle secondaire pivot | | • Allonnes |
| Cœur d'agglomération | | • Le Mans |


LA MILESSE
AIGNE
SAINT-SATURNIN
LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN
SARGE-LES-LE-MANS
CHAUFOUR-NOTRE-DAME
TRANGE
COULAINES
YVRE-L'EVEQUE
CHAMPAGNE
FAY
ROUILLON
LE MANS
PRUILLE-LE-CHETIF
SAINT-GEORGES-DU-BOIS
ALLONNES
ÉTIVAL-LÈS-LE-MANS
RUAUDIN
ARNAGE
MULSANNE
Coeur d'agglomération
Pôles commerciaux d'agglomération
Pôles secondaires
Pôle secondaire pivot
Articulation étroite entre les bourgs
Centralités de proximité
Communes rurales

► *Objectifs de population*

Un objectif de population à l'horizon 2030 a été déterminé pour chaque commune en fonction de son positionnement par rapport au cœur d'agglomération, et de la capacité de ses équipements. Cet objectif de population est également lié aux capacités des sites de production de logements en renouvellement urbain et en extension retenus par chaque commune.

| | **pop 2015** | **objectif démographique 2030** | **TCMA 2015/2030** | TCMA 2006/2015 |
|---|---|---|---|---|
| AIGNE | 1 627 | 2 000 | *1,39%* | *0,72%* |
| ALLONNES | 11 128 | 12 300 | *0,67%* | *-0,17%* |
| ARNAGE | 5 191 | 6 000 | *0,97%* | *-0,08%* |
| CHAMPAGNE | 3 840 | 4 300 | *0,76%* | *0,84%* |
| LA CHAPELLE | 2 398 | 2 900 | *1,28%* | *1,14%* |
| CHAUFOUR | 1 059 | 1 400 | *1,88%* | *0,39%* |
| COULAINES | 7 464 | 8 000 | *0,46%* | *-0,02%* |
| FAY | 617 | 825 | *1,96%* | *0,71%* |
| LE MANS | 143 325 | 150 700 | *0,34%* | *-0,05%* |
| LA MILESSE | 2 617 | 2 800 | *0,45%* | *0,94%* |
| MULSANNE | 5 088 | 5 600 | *0,64%* | *0,96%* |
| PRUILLE | 1 322 | 1 650 | *1,49%* | *0,39%* |
| ROUILLON | 2 304 | 2 800 | *1,31%* | *0,77%* |
| RUAUDIN | 3 403 | 4 250 | *1,49%* | *0,18%* |
| ST GEORGES | 2 078 | 2 620 | *1,56%* | *1,73%* |
| SAINT SATURNIN | 2 487 | 2 900 | *1,03%* | *1,19%* |
| SARGE | 3 603 | 4 000 | *0,70%* | *0,11%* |
| TRANGE | 1 356 | 2 000 | *2,62%* | *0,01%* |
| YVRE | 4 281 | 5 400 | *1,56%* | *-0,26%* |
| **LMM** | **205 188** | **222 445** | ***0,54%*** | *0,06%* |

Les données de population disponibles lors de ce travail de projection démographique et d'estimation des besoins de construction remontant à 2014 ou 2015, une estimation de la population au 1er janvier 2019 (date de référence correspondant à l'arrêt de projet du PLU communautaire) a été faite à partir des autorisations d'urbanisme délivrées ou pressenties sur la période 2014/2015 - 2019. La proportion correspondant au besoin pour compenser le desserrement des ménages a été retranchée pour déterminer le nombre de logements qui participe à la croissance démographique. Ce nombre de logements a été multiplié par la taille moyenne des ménages issue du travail exposé précédemment. Il en ressort un nombre d'habitants supplémentaires par rapport à 2014/2015.

Le delta entre l'hypothèse de population au 1er janvier 2019 et l'objectif 2030 a alors été divisé par la taille moyenne des ménages pour déterminé le volume de logements nécessaire à la croissance démographique souhaitée.

Ce travail a abouti aux objectifs suivants :

| | **Estimation population 2019** | **objectif démographique 2030** | **Augmentation population** | **TMM 2030** | ***Nb de logement par an*** | ***besoin 2019- 2030*** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AIGNE | 1 720 | 2 000 | 280 | 2,34 | *10* | ***120*** |
| ALLONNES | 11 028 | 12 300 | 1 272 | 2,01 | *53* | ***636*** |
| ARNAGE | 5 278 | 6 000 | 722 | 2,09 | *29* | ***345*** |
| CHAMPAGNE | 3 808 | 4 300 | 492 | 2,20 | *19* | ***224*** |
| LA CHAPELLE | 2 426 | 2 900 | 474 | 2,21 | *18* | ***215*** |
| CHAUFOUR | 1 145 | 1 400 | 255 | 2,38 | *9* | ***107*** |
| COULAINES | 7 500 | 8 000 | 500 | 1,98 | *21* | ***253*** |
| FAY | 670 | 825 | 155 | 2,57 | *5* | ***60*** |
| LE MANS | 145 063 | 150 700 | 5 637 | 1,77 | *265* | ***3 185*** |
| LA MILESSE | 2 617 | 2 775 | 158 | 2,20 | *6* | ***72*** |
| MULSANNE | 5 332 | 5 600 | 268 | 2,21 | *10* | ***120*** |
| PRUILLE | 1 347 | 1 650 | 303 | 2,30 | *11* | ***132*** |
| ROUILLON | 2 455 | 2 800 | 345 | 2,20 | *13* | ***157*** |
| RUAUDIN | 3 535 | 4 250 | 715 | 2,21 | *27* | ***324*** |
| ST GEORGES | 2 140 | 2 620 | 480 | 2,35 | *17* | ***204*** |
| SAINT SATURNIN | 2 650 | 2 900 | 250 | 2,27 | *9* | ***110*** |
| SARGE | 3 798 | 4 040 | 242 | 2,21 | *9* | ***109*** |
| TRANGE | 1 562 | 1 990 | 428 | 2,57 | *14* | ***167*** |
| YVRE | 4 348 | 5 400 | 1 052 | 2,21 | *40* | ***476*** |
| | **208 422** | **222 450** | **14 028** | | *585* | ***7 013*** |

### 3 - Total de l'estimation des besoins en logements et logements à produire

Une fois déterminé le nombre de logements nécessaires pour d'une part maintenir le niveau de population (= compensation du desserrement des ménages liés à différents facteurs démographiques), et d'autre part atteindre les objectifs de croissance fixés, il convient de retrancher le nombre de logements qui peuvent être remis sur le marché (logements vacants), et d'ajouter les logements à reconstruire dans le cadre des programmes de démolition / reconstruction de la Politique de la Ville. Ces 2 aspects concernent Le Mans et Allonnes.

| | Logements pour compenser le desserrement des ménages sur 12 ans | Logements pour croissance sur 12 ans | Compensation démolitions ANRU | Besoin total logements sur 12 ans | Mobilisation parc vacants | Logements à produire sur 12 ans |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aigné | 84 | 120 | | 204 | | 204 |
| Allonnes | 324 | 633 | 390 | 1 347 | | 1 347 |
| Arnage | 132 | 345 | | 477 | | 477 |
| Champagné | 180 | 224 | | 404 | | 404 |
| Chaufour-Notre-Dame | 36 | 107 | | 143 | | 143 |
| Coulaines | 192 | 253 | | 445 | | 445 |
| Fay | 36 | 60 | | 96 | | 96 |
| La Chapelle Saint-Aubin | 48 | 215 | | 263 | | 263 |
| La Milesse | 96 | 72 | | 168 | | 168 |
| Le Mans | 5 100 | 3 185 | | 8 285 | 780 | 7 505 |
| Mulsanne | 132 | 120 | | 252 | | 252 |
| Pruillé-Le-Chétif | 48 | 132 | | 180 | | 180 |
| Rouillon | 84 | 157 | | 241 | | 241 |
| Ruaudin | 96 | 324 | | 420 | | 420 |
| Saint-Georges-du-Bois | 72 | 204 | | 276 | | 276 |
| Saint-Saturnin | 120 | 110 | | 230 | | 230 |
| Sargé-lès-Le Mans | 120 | 109 | | 229 | | 229 |
| Trangé | 72 | 167 | | 239 | | 239 |
| Yvré l'Evêque | 108 | 476 | | 584 | | 584 |
| **LMM** | **7 080** | **7 013** | | **14 483** | | **13 703** |

Ainsi, le projet nécessite la production de 14 483 logements dont :

- 14 093 pour répondre aux besoins démographiques dont 50,2% nécessaire pour le maintien de la population

- 390 logements pour compenser les démolitions dans le cadre de Projet de Renouvellement Urbain (ANRU) sur Allonnes. *Les démolitions prévues dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (ANRU) sur Le Mans, soit environ 100 logements, ne seront pas compensées à hauteur de 1 pour 1. Ces démolitions contribueront pour partie à remplir l'objectif de remobilisation de logements vacants.*

Le projet prévoit de répondre à ce besoin par :

- la remobilisation de logements vacants (780)

- la production de 13 700 nouveaux logements.

### 4 - Maintien des équilibres territoriaux

Entre 2015 et 2030, chaque commune maintiendra son poids de population.

| | Organisation territoriale | Population 2015 | Population 2015 | Population 2030 | Population 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| Aigné | commune rurale | 1 627 | 0,8% | 2 000 | 0,9% |
| Allonnes | pôle pivot | 11 228 | 5,5% | 12 300 | 5,5% |
| Arnage | pôle secondaire | 5 191 | 2,5% | 6 000 | 2,7% |
| Champagné | pôle secondaire | 3 840 | 1,9% | 4 300 | 1,9% |
| Chaufour-Notre-Dame | commune rurale | 1 059 | 0,5% | 1 400 | 0,6% |
| Coulaines | pôle secondaire | 7 500 | 3,7% | 8 000 | 3,6% |
| Fay | commune rurale | 617 | 0,3% | 825 | 0,4% |
| La Chapelle Saint-Aubin | centralité de proximité | 2 398 | 1,2% | 2 900 | 1,3% |
| La Milesse | centralité de proximité | 2 615 | 1,3% | 2 800 | 1,3% |
| Le Mans | cœur d'agglomération | 143 325 | 69,8% | 150 700 | 67,7% |
| Mulsanne | pôle secondaire | 5 088 | 2,5% | 5 600 | 2,5% |
| Pruillé-Le-Chétif | commune rurale | 1 322 | 0,6% | 1 650 | 0,7% |
| Rouillon | centralité de proximité | 2 304 | 1,1% | 2 800 | 1,3% |
| Ruaudin | centralité de proximité | 3 403 | 1,7% | 4 250 | 1,9% |
| Saint-Georges-du-Bois | centralité de proximité | 2 078 | 1,0% | 2 620 | 1,2% |
| Saint-Saturnin | centralité de proximité | 2 487 | 1,2% | 2 900 | 1,3% |
| Sargé-lès-Le Mans | centralité de proximité | 3 603 | 1,8% | 4 000 | 1,8% |
| Trangé | centralité de proximité | 1 356 | 0,7% | 2 000 | 0,9% |
| Yvré l'Evêque | pôle secondaire | 4 281 | 2,1% | 5 400 | 2,4% |
| **LMM** | | **205 322** | **100%** | **222 445** | **100%** |

| | Organisation territoriale | Population 2030 |
|---|---|---|
| Fay | commune rurale | 825 |
| Chaufour-Notre-Dame | commune rurale | 1 400 |
| Pruillé-Le-Chétif | commune rurale | 1 650 |
| Aigné | commune rurale | 2 000 |
| Trangé | centralité de proximité | 2 000 |
| Saint-Georges-du-Bois | centralité de proximité | 2 600 |
| La Milesse | centralité de proximité | 2 800 |
| Rouillon | centralité de proximité | 2 800 |
| La Chapelle Saint-Aubin | centralité de proximité | 2 900 |
| Saint-Saturnin | centralité de proximité | 2 900 |
| Sargé-lès-Le Mans | centralité de proximité | 4 000 |
| Ruaudin | centralité de proximité | 4 250 |
| Champagné | pôle secondaire | 4 300 |
| Yvré l'Evêque | pôle secondaire | 5 400 |
| Mulsanne | pôle secondaire | 5 600 |
| Arnage | pôle secondaire | 6 000 |
| Coulaines | pôle secondaire | 8 000 |
| Allonnes | pôle pivot | 12 300 |
| Le Mans | cœur d'agglomération | 150 700 |

## 5 - Déclinaison de la production de logements dans le temps

La régulation de la production de logements est un enjeu soulevé à l'issue du travail de diagnostic, auquel le PLUc répond en s'appuyant sur le zonage pour distinguer les opérations à mener :

- sur la 1ère période du PLU - 2019-2024 ⇨ zones U mixte 1 et zones 1 AU ouvertes à l'urbanisation,
- sur la 2ème période - 2025-2030 ⇨ zones 2 AU, débloqués une fois les opérations en 1AU réalisées.

Pour ce qui est de la production dans l'enveloppe urbaine :

- le potentiel non localisé (abattement) ne peut pas être programmé,
- les sites de renouvellement urbain localisés, faisant ou non l'objet d'une OAP, sont à distinguer selon :
  - que le foncier n'est pas maîtrisé par la Collectivité : la production correspondante est difficile à programmer,
  - que le foncier est maîtrisé par la Collectivité : le cas échéant, le phasage envisagé est annoncé dans l'OAP de secteur.

Le tableau ci-dessous récapitule la programmation 1AU / 2 AU par commune :

| | RU - densification non programmé | Extension U mixte 1 - 1 AU 2019-2024 | Extension 2 AU 2025-2030 | *TOTAL* |
|---|---|---|---|---|
| Aigné | 27 | 84 | 95 | *206* |
| Allonnes | 373 | 228 | 746 | *1 347* |
| Arnage | 220 | 242 | 0 | *462* |
| Champagné | 157 | 150 | 89 | *396* |
| Chaufour-Notre-Dame | 43 | 35 | 60 | *138* |
| Coulaines | 447 | 0 | 0 | *447* |
| Fay | 43 | 0 | 53 | *96* |
| La Chapelle Saint-Aubin | 36 | 224 | 0 | *260* |
| La Milesse | 70 | 45 | 53 | *168* |
| Le Mans | 5 140 | 1 050 | 1 315 | *7 505* |
| Mulsanne | 48 | 132 | 70 | *250* |
| Pruillé-Le-Chétif | 20 | 91 | 70 | *181* |
| Rouillon | 42 | 65 | 133 | *240* |
| Ruaudin | 112 | 126 | 160 | *398* |
| Saint-Georges-du-Bois | 102 | 72 | 106 | *280* |
| Saint-Saturnin | 59 | 116 | 59 | *234* |
| Sargé-lès-Le Mans | 32 | 196 | 0 | *228* |
| Trangé | 83 | 100 | 56 | *239* |
| Yvré l'Evêque | 105 | 256 | 215 | *576* |
| **LMM** | **7 159** | **3 212** | **3 280** | **13 651** |

Ainsi, la programmation en logements est prévue :

- à 52% en renouvellement urbain
- à 23,5% en 1AU et 24% en 2AU.

Cette répartition laisse donc la possibilité d'ajuster le projet en fonction des besoins, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant soumise à modification du PLUc.

## II - JUSTIFICATION DU PROJET ECONOMIQUE

Le volet économique du PLU communautaire se décline autour de 4 axes :
- Axe 1 : Conforter le rayonnement et l'attractivité au niveau régional et national en s'appuyant sur toutes les filières
- Axe 2 : Recentrer l'offre commerciale sur les zones d'aménagement commercial et les polarités
- Axe 3 : Diversifier l'offre de foncier accessible aux entreprises artisanales et de petite production
- Axe 4 : Assurer un développement pérenne de l'activité agricole périurbaine.

L'évaluation des besoins de foncier pour le développement économique du territoire est un exercice difficile car il est très dépendant du contexte économique national voir international.

Le projet économique vise à offrir des possibilités d'installations à de nouvelles activités sur le territoire de la métropole et à accompagner l'évolution des entreprises existantes, sur des sites présentant des caractéristiques variées et complémentaires en termes de situation géographique, de parcellaires, d'accessibilité aux infrastructures...

Il privilégie un développement sur des secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation avec l'achèvement des zones existantes et l'identification de potentiel en renouvellement urbain. Du foncier est également identifié en extension mais pour 70 % il est classé en zone 2AU. Il s'agit de réserves foncières qui seront utilisées pour répondre à des besoins nouveaux qui ne peuvent être satisfaits en renouvellement.

Ce projet de développement économique de la métropole a été décliné à partir de celui défini dans le SCoT du Pays du Mans. La classification des zones avec les secteurs d'intérêt majeur et les secteurs d'équilibres a été reprise et précisée ainsi que l'encadrement du potentiel foncier.

### Axe 1 : Conforter le rayonnement et l'attractivité au niveau régional et national en s'appuyant sur toutes les filières

► *Données et chiffres clés*

Le territoire de Le Mans Métropole se caractérise par la présence d'un tissu industriel et de services aux entreprises important, lié à son histoire. Ainsi les zones industrielles et de logistiques :
- occupent près de 1 200 hectares (soit 64 % des surfaces de zones d'activités),
- représentent 21 750 emplois (soit 20% des emplois de l'agglomération),
- rassemblent près de 680 entreprises (soit 7 % des entreprises de l'agglomération).

L'activité tertiaire est présente de manière diffuse. Néanmoins, il existe trois zones plus particulièrement dédiées au développement des ces activités : le pôle tertiaire de la Californie, la technopole gare TGV / Novaxis - Novaxud et la technopole de l'Université. Ces zones :
- occupent 118 hectares (soit 6 % des surfaces de zones d'activités),
- représentent près de 13 000 emplois (soit 12% des emplois de l'agglomération),
- rassemblent environ 490 entreprises (soit 5% des entreprises de l'agglomération).

► *Enjeux et objectifs à l'horizon 2030*

Le territoire dispose de nombreux atouts sur lesquels il convient de s'appuyer pour accueillir de nouvelles entreprises et permettre le développement des entreprises existantes.

Son positionnement géographique et sa très bonne accessibilité ferroviaire et autoroutière font de ce territoire un espace privilégié d'accueil d'entreprises.

L'environnement scientifique et technique avec l'Université du Mans et ses laboratoires de recherche, les structures d'accompagnement des entreprises avec l'agence de développement économique Le Mans Développement, ainsi que l'offre en structure (pépinières, ateliers relais...) ou d'accompagnement (le Centre de Transfert de Technologie, Le Mans Innovation, la Ruche Numérique...) sont des atouts pour le territoire.

Enfin, par son cadre de vie et ses richesses historiques et naturelles Le Mans Métropole offre également des conditions d'accueil favorables au personnel et collaborateurs du tissu économique.

Dans le cadre d'une démarche de développement durable, les orientations en matière économique visent à :

- accompagner l'évolution des filières historiques présentes sur le territoire, qu'il s'agisse de l'industrie automobile et des services qui y sont liés, de l'agroalimentaire ou des assurances,
- privilégier l'accueil d'activités créatrices d'emplois et de valeur ajoutée,
- développer le tourisme par une mise en valeur des richesses historiques et naturelles du territoire.

► *Déclinaison territoriale*

Dans la perspective de mise en œuvre de ce projet, le rôle du PLU en matière d'économie porte principalement sur l'identification de fonciers dédiés à ce développement.

Ce travail a été établi en examinant le potentiel disponible en renouvellement puis les besoins en extension encadrés par les prescriptions du SCoT.

Le potentiel en renouvellement urbain

La dynamique des zones d'activités existantes avec un nombre important d'extensions ou d'opérations de renouvellement urbain, montre la pertinence de ces zones à répondre aux besoins.

Un travail fin de repérage a donc été effectué pour identifier le potentiel disponible en densification ou renouvellement urbain dans ces zones.

Ce repérage de la vacance bâtie et du foncier sous-occupé a été réalisé au moyen d'une observation « sur le terrain », si besoin complétée par une recherche d'informations auprès des propriétaires des sites repérés et des agences immobilières d'entreprises.

Ce travail a permis de constituer une base de données qui servira de suivi à la mise en œuvre du PLU.

Ainsi, à terme, le recul sur plusieurs années d'observations permettra de :

- **mesurer la dynamique des différentes zones d'activités**,
- **distinguer les locaux vacants et les friches.** Une rotation au sein des locaux d'activités est un phénomène naturel lié à la vie des entreprises et à l'évolution de leurs besoins. Cependant, lorsqu'un même local est disponible plusieurs années de suite, il est nécessaire de s'interroger sur les raisons de ce phénomène (vétusté du bâtiment, prix de vente ou location trop élevé, absence d'intervention du propriétaire...).
- **mettre en place des démarches pour réduire les friches,** soit par des actions foncières pour développer une nouvelle offre de locaux d'activités (pépinières, ateliers relais...) sur ces friches, soit par une action réglementaire pour contraindre les propriétaires au démantèlement de leur friche, soit par un accompagnement avec des études, des recherches de financement ou des « événements » pour aider à trouver de nouveaux preneurs pour éventuellement de nouveaux usages (appel à projet, concours d'idées...).

Les zones recensées sont les suivantes :

- la Zone Industrielle Sud (Le Mans – Arnage)
- la Zone Industrielle Nord (Le Mans – La Chapelle St Aubin – St Saturnin)
- le secteur de la route de Paris (Champagné)
- la zone de l'Etoile (Trangé)
- la ZAC du Monné (Allonnes).

Ce foncier se compose à la fois de terrains non bâtis (dents creuses) immédiatement disponibles, de terrains restant à commercialiser dans les zones d'activités les plus récentes, ou bien de terrains mutables à plus ou moins long terme en raison notamment de leur occupation actuelle.

**ZONES ECO 1 - ZONES MAJEURES INDUSTRIELLES ET TERTIAIRES**

Màj - 8 février 2019

*Unité : hectare*

| | Surface brute | Surface nette | Potentiel à court terme | | | Potentiel à plus long terme | | | Nb. Entreprises | Nb. Emplois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Source = Microstation* | *Source = LMDev* | *RU Privé* | *Public* | *Total* | *Extension* | *RU à étudier ou non dispo* | *Total* | *Source = LMDev* | *Source = LMDev* |
| **TOTAL DES Zones ECO1** | **1467,7** | **1090,9** | **10,6** | **24,6** | **35,2** | **0,0** | **92,4** | **92,4** | **1081** | **29593** |

**ZONE INDUSTRIELLE SUD**

| Commune | Nom de zone | Surface brute | Surface nette | Potentiel à court terme | | | Potentiel à plus long terme | | | Nb. Entreprises | Nb. Emplois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Source = Microstation* | *Source = LMDev* | *RU Privé* | *Public* | *Total* | *Extension* | *RU à étudier ou non dispo* | *Total* | *Source = LMDev* | *Source = LMDev* |
| Arnage | Boulevard Lefaucheux - Arnage | **20,4** | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Arnage | Trintignant | **24,7** | 14,5 | - | - | - | - | 1,29 | 1,29 | 2 | 810 |
| Arnage | ZIS - Arnage | **25,7** | 10 | - | - | - | - | - | - | 35 | 291 |
| Arnage | Zone du Chêne | **21,0** | 22,7 | 0,65 | - | 0,65 | - | 0,57 | 0,57 | 35 | 416 |
| Le Mans | Actisud | **12,5** | 11,2 | - | 2,5 | 2,5 | - | 3 | 3 | 4 | 335 |
| Le Mans | Aérodrome | **14,5** | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Le Mans | Etamat | **18,3** | - | - | - | - | - | 16,4 | 16,4 | - | - |
| Le Mans | **Gare de Triage 1** | **39,5** | - | - | - | - | - | 16,4 | 16,4 | - | - |
| Le Mans | **Gare de Triage 2** | **121,0** | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Le Mans | Zones Industrielle Sud | **463,3** | 313,8 | 0,54 | 0,65 | 1,19 | 0 | 28,58 | 28,58 | 313 | 10337 |
| **Total ZONE INDUSTRIELLE SUD** | | **760,9** | **372,2** | **1,2** | **3,2** | **4,3** | **0,0** | **66,2** | **66,2** | **389** | **12189** |

**ZONE INDUSTRIELLE NORD**

| Commune | Nom de zone | Surface brute | Surface nette | Potentiel à court terme | | | Potentiel à plus long terme | | | Nb. Entreprises | Nb. Emplois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Source = Microstation* | *Source = LMDev* | *RU Privé* | *Public* | *Total* | *Extension* | *RU à étudier ou non dispo* | *Total* | *Source = LMDev* | *Source = LMDev* |
| La Chapelle Sai | Bas Palluau | **9,1** | 9 | 1,7 | - | 1,7 | - | - | - | 5 | 280 |
| La Chapelle Sai | ZIN - La Tellaie | **14,4** | 1,2 | - | - | - | - | - | - | 6 | 61 |
| Le Mans | Zone Industrielle Nord | **50,6** | 56,7 | - | - | - | - | 0,3 | 0,3 | 138 | 3091 |
| Saint-Saturnin | Villeneuve | **11,8** | 11,8 | 1,83 | - | 1,83 | - | - | - | 15 | 123 |
| **Total ZONE INDUSTRIELLE NORD** | | **85,9** | **78,7** | **3,5** | **0,0** | **3,5** | **0,0** | **0,3** | **0,3** | **164** | **3555** |

**AUTRES ZONES INDUSTRIELLES**

| Commune | Nom de zone | Surface brute | Surface nette | Potentiel à court terme | | | Potentiel à plus long terme | | | Nb. Entreprises | Nb. Emplois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Source = Microstation* | *Source = LMDev* | *RU Privé* | *Public* | *Total* | *Extension* | *RU à étudier ou non dispo* | *Total* | *Source = LMDev* | *Source = LMDev* |
| Allonnes | Monné | **157,0** | 145,9 | - | 18,5 | 18,5 | - | 4,2 | 4,2 | 19 | 1410 |
| Allonnes | Trémelières | **51,3** | 51,3 | - | - | - | - | - | - | 2 | 882 |
| Arnage | La Gare | **16,9** | 16,9 | - | - | - | - | - | - | 2 | 23 |
| Arnage | Route du Lude | **6,4** | NS | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Champagné | Route de Paris (toutes les zones) | **185,1** | 138,5 | 5 | - | 5 | - | 18,2 | 18,2 | 49 | 2089 |
| Champagné | Plastigum | **2,7** | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Le Mans | Panorama | **20,7** | 18,3 | - | - | - | - | - | - | 55 | 662 |
| Le Mans | Pied Sec | **7,8** | 6,9 | - | - | - | - | - | - | 13 | 458 |
| Le Mans | Technoparc des 24H | **23,2** | 25 | - | - | - | - | - | - | 27 | 629 |
| Trangé | Etoile 1+2 | **60,9** | 61,1 | - | - | - | - | - | - | 19 | 361 |
| Yvré l'Evêque | Auvours | **18,3** | 18 | - | - | - | - | - | - | 8 | 635 |
| **Total AUTRES ZONES INDUSTRIELLES** | | **550,2** | **481,9** | **5,0** | **18,5** | **23,5** | **0,0** | **22,4** | **22,4** | **194** | **7149** |

**TECHNOPOLE UNIVERSITE**

| Commune | Nom de zone | Surface brute | Surface nette | Potentiel à court terme | | | Potentiel à plus long terme | | | Nb. Entreprises | Nb. Emplois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Source = Microstation* | *Source = LMDev* | *RU Privé* | *Public* | *Total* | *Extension* | *RU à étudier ou non dispo* | *Total* | *Source = LMDev* | *Source = LMDev* |
| Le Mans | Université | **63,7** | 153,6 | 0,48 | 2,94 | 3,42 | - | 3,44 | 3,44 | 304 | 6452 |
| Rouillon | Chardonneret-Chanteloup | **7,0** | 4,5 | 0,38 | - | 0,38 | - | - | - | 30 | 248 |
| **Total TECHNOPOLE UNIVERSITE** | | **70,7** | **158,1** | **0,9** | **2,9** | **3,8** | **0,0** | **3,4** | **3,4** | **334** | **6700** |

Il en ressort un potentiel disponible à court terme de 35,2 ha et à moyen - long terme de 92,4 ha soit un total d'environ **127,5 hectares**.

Plus de la moitié de ce foncier (70,5 ha) se situe sur la Zone Industrielle Sud, il correspond notamment à 3 potentiels importants :

- le site ETAMAT qui couvre plus de 16 ha et qui fera l'objet d'un projet partenarial d'aménagement entre l'Etat et Le Mans Métropole. Il constitue de par sa situation et notamment son accessibilité une emprise foncière exceptionnelle,
- la partie Sud de la gare de triage qui n'est pas couverte par le champ solaire et qui sous réserve de réalisation de voirie d'accès est une opportunité intéressante,
- enfin, à plus long terme, la mutation possible des emprises des terrains de sports situés au sein de la ZIS pourrait également constitués des réserves foncières très bien situées.

Le secteur de la route de Paris sur la commune de Champagné dispose également d'un potentiel important avec au total 23 ha. Cependant, 10,5 ha sont grevés d'une servitude liée au champ de tir du RIMA qui rend interdite l'occupation du site pendant les exercices ce qui contraint très fortement leur usage.

23 ha sont aussi disponibles sur la ZAC du Monné à Allonnes, avec des contraintes de sol ou de lignes à Haute Tension pour certaines parcelles.

Le potentiel en extension

Le projet de PLU identifie également du potentiel en extension urbaine afin de compléter cette offre. Il s'agit pour l'essentiel de secteurs en extension de zones existantes particulièrement bien situées en matière d'accès aux infrastructures routières :

- la zone de l'Etoile à Trangé,
- la technopole Université avec le secteur du Vieil Hêtre sur Rouillon ou de Belle Chasse sur Le Mans,
- le secteur de la route de Paris sur Champagné avec le secteur du Petit Tambour

Un potentiel a également été identifié le long de la route de la Suze dans la continuité des secteurs d'activité de la commune de Voivres-Lès-Le Mans.

L'ensemble de ce foncier couvre environ **85,5 ha**.

**76 % de ce potentiel est classé en zone 2 AU**, la priorité étant donné aux surfaces disponibles dans les zones existantes. La mobilisation de ce foncier se fera en fonction des besoins pour notamment des projets créateurs d'emplois et de valeur ajoutée et après la réalisation d'études détaillées.

L'ensemble de ce potentiel correspond aux zones économiques d'intérêt majeur du SCoT.
Avec un total de **213 ha** dont 60% identifiés dans des zones existantes, le projet de développement des zones économiques industrielles du territoire offre des possibilités importantes d'accueil de nouvelles activités et d'évolution des entreprises existantes.

Le développement tertiaire

Le PLU confirme le rôle des secteurs gare, Université et du centre-ville du Mans comme sites privilégiés d'accueil des activités tertiaires.

La gare dispose de fonciers en renouvellement urbain relativement important, situation exceptionnelle pour une ville située à moins d'une heure de Paris. Ainsi, sur le site de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé (CHS), un potentiel de 2,6 hectares permettra de développer un projet mixte habitat/activité/équipement. Différents potentiels de renouvellement urbain, propriétés de la SNCF, sont également identifiés pour permettre de développer une nouvelle offre. Ces secteurs de projet feront l'objet d'études détaillées. Ce développement devra s'accompagner d'actions d'embellissement de l'espace public notamment en gare Sud afin de mettre en valeur ce potentiel.

Dans une logique de mixité des fonctions le secteur de l'Université et le centre-ville du Mans sont également identifiés comme des secteurs privilégiés pour l'accueil d'activités tertiaires. Leur très bonne accessibilité en transport en commun et l'intensité urbaine de ces quartiers en font des secteurs propices à l'accueil et au développement de nouvelles entreprises. Sur l'université le foncier prévu sur le secteur de Belle Chasse ou du Vieil Hêtre peut accueillir ce type d'activités. Sur le centre-ville, le foncier est plus rare. Cependant, le secteur de renouvellement urbain Paixhans / Etamat couvert par un secteur d'attente de projet, pourrait également permettre de répondre à ce besoin.

► *Règlement*
Par son règlement, le PLU favorise le développement économique.

Les vocations

Le zonage économique a été adapté en fonction de la destination principale des secteurs identifiés. Ainsi, afin d'affirmer la vocation industrielle et de production, les grandes zones industrielles du territoire ou les secteurs de développement majeur sont couverts par une **zone urbaine éco 1** (ou 1AU éco 1 et 2AU dans le cas des secteurs d'extension). Les constructions pour des activités des secteurs secondaires ou tertiaires y sont autorisées sans conditions ainsi que celles liées aux activités de services. Afin de confirmer cette vocation industrielle et notamment de réserver des grands fonciers pour ce type d'activités, une disposition du règlement prévoit de limiter l'implantation d'activités commerciales, uniquement aux commerces ayant une surface de plancher inférieure à 600 m², ces commerces pouvant être utiles au fonctionnement des entreprises industrielles (activités de services, fournitures...). Les commerces de plus grande taille destinés à une clientèle souvent plus large devront s'implanter de préférence dans les zones réservées au développement commercial.

Les normes de stationnement

En termes de stationnement, des normes sont définies par nature d'activités :

- 1 place minimum pour 100 m² de SdP pour l'industrie,
- 1 place minimum pour 200 m² de SdP pour les entrepôts.

Afin de s'adapter au mieux aux besoins des entreprises et d'optimiser l'usage du sol dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace, ces normes peuvent être revues à la baisse sur la base d'une justification apportée dans le cadre d'une étude des besoins.

Pour les bureaux, une sectorisation des normes de stationnement est définie en fonction de la desserte en transport en commun :

- secteur 1 - Réseau structurant de transports en commun = périmètre de 8 min. à pied / 500 m. environ autour de la gare du Mans, des arrêts de tramway et des arrêts de bus du réseau structurant.
- secteur 2 – Réseau de transports en commun et gares secondaires - Dans un périmètre de 5 min. à pied / 300 m. environ des arrêts d'offre de transports en commun urbain (maillage urbain hors vocation scolaire) et des gares existantes ou projetées.
- secteur 3 – Reste de l'agglomération.

Ces normes sont également définies avec une valeur « plancher » et une valeur « plafond » afin de limiter le déploiement d'une offre de stationnement abondante, consommatrice d'espace qui ne favoriserait pas le recours au transport collectif.

Les hauteurs

Afin de faciliter l'implantation d'activités économiques dans une logique de densification urbaine, le règlement autorise sur les zones urbaine éco une hauteur maximale de 20 m et de 45 m sur le secteur de la route de Paris.

De même sur le secteur de la gare, afin de permettre la réalisation d'immeubles de grande hauteur, le règlement autorise une hauteur maximale des constructions de 55 m (R+16).

► *Développement du circuit des 24 Heures*

Le circuit des 24 Heures et les activités qui y sont liées constituent un atout majeur pour faire connaitre et développer le territoire à un niveau national et international.

Afin de valoriser ce potentiel, il est prévu de réaliser un grand projet de modernisation et de développement des infrastructures existantes avec notamment :

- la création d'un parc à thème sur le sport automobile, la course des 24 Heures, la mobilité et l'innovation : Le Mans Resort
- l'extension du golf des 24 Heures.

Les enjeux pour la modernisation de cette infrastructure portent notamment sur :

- la mise à niveau des infrastructures sportives et d'accueil des publics à un statut de référence mondiale,
- le renforcement de la qualité environnementale et paysagère de ces installations.

Ainsi dans le PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation est déclinée sur le secteur Circuit des 24Heures – Pôle d'excellence sportive, dans une logique de schéma directeur. Elle porte notamment sur :

- la desserte et le stationnement,
- les zones constructibles et l'insertion paysagère du bâti,
- le rôle des espaces libres dans le traitement paysager du site
- la prise en compte de la biodiversité et des espaces à fort enjeu environnemental.

## Axe 2 : Recentrer l'offre commerciale sur les zones d'aménagement commercial et les polarités

► *Données et chiffres clés*

Le Mans Métropole dénombre 4 zones commerciales, telles que définies dans le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays du Mans.

**Le centre-ville** du Mans, avec **788 commerces** qui en tant que cœur de la ville-centre, attire des consommateurs de l'ensemble de l'agglomération.

**Les zones de périphérie**, situées pour la plupart en entrée d'agglomération, sont :
- la Zone Nord au Mans, à La Chapelle-Saint-Aubin et Saint-Saturnin (407 commerces),
- le secteur du Vivier et de la Raterie à Allonnes (86 commerces),
- le secteur commercial Sud à Ruaudin et Mulsanne (120 commerces),

Occupant **355 ha** (soit environ 20% des surfaces occupées par l'ensemble des zones d'activités de l'agglomération), ces zones de périphérie concentrent **5 550 emplois** (5,3% des emplois de l'agglomération) et rassemblent **613 entreprises** (6,5% des entreprises de l'agglomération).

► *Enjeux et objectifs à l'horizon 2030*

En matière de développement commercial, le PLU doit mettre en œuvre les orientations définies dans le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays du Mans. En effet les 5 ZACom délimitées dans le SCoT sont sur le territoire de Le Mans Métropole :
- ZACom – Pôle Majeur centre de l'agglomération mancelle,
- ZACom – Pôle majeur secteur Sud (Hunaudières / Cormier)
- ZACom – Pôle Majeur Secteur Nord
- ZACom – Pôle d'agglomération Secteur Est (Bener)
- ZACom – Pôle d'agglomération Secteur Ouest (Allonnes Vivier / Raterie).

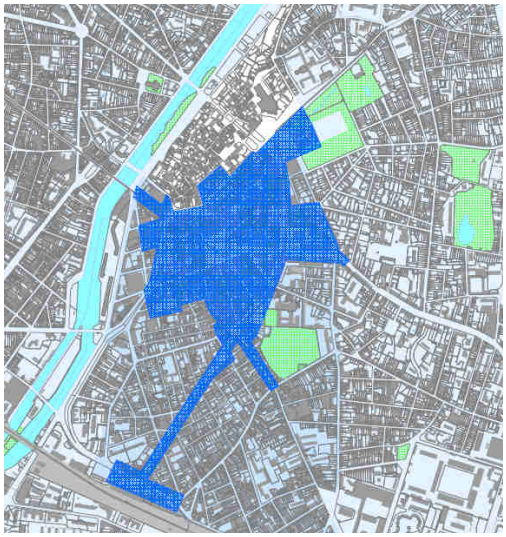
L'objectif est donc de limiter et recentrer le développement commercial sur ces secteurs préférentiels.

► *La ZACom – Pôle Majeur centre de l'agglomération mancelle*

Le centre-ville du Mans fait l'objet d'un vaste projet de redynamisation urbaine qui comprend différentes actions notamment en termes :
- d'animation et de gouvernance avec la mise en place d'un comité de gouvernance et le recrutement d'un manager de centre ville,
- d'aménagement d'espaces publics avec en particulier la rénovation de la rue des Minimes et des rues du quartier St Nicolas.

Ces actions prévoient également la délimitation dans le PLU d'un périmètre de centralité qui vise à concentrer l'activité commerciale dans le cœur de ville qui est aujourd'hui très étendu.

Cette zone U mixte 2a couvre :
- le centre-ville commerçant : le centre Etoile Jacobins, le quartier St Nicolas, la place de la République, l'avenue De Gaulle, les rues Courthardy, Levasseur, Minimes et Docteur Leroy, le haut de la rue Nationale ainsi que les rues du Port, Gambetta, la place de l'Eperon et le haut de l'avenue du Général Leclerc
- et des secteurs de « reconquête » : la place d'Alger, la rue Barbier, les Halles et la place de l'Hôpital, le bas de la rue Gambetta, la place des Comtes du Maine, le bas de l'avenue de Gaulle et l'ensemble de l'avenue du Général Leclerc jusqu'à la gare.



La Cité Plantagenêt hors PLU, n'est pas concernée.

Ainsi dans ce « cœur marchand » (zone U mixte 2a) :
- sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée de commerces ou de restaurants vers une destination habitat,
- est obligatoire le maintien d'un accès indépendant depuis la rue aux étages de logements.

Pour s'assurer du bon effet de cette mesure il est nécessaire de limiter les « effets de bord ». Le projet prévoit pour cela un second périmètre dans lequel l'implantation de nouveaux commerces sera interdite. Ce secteur couvre des rues :
- support d'un trafic important et situées à proximité de la centralité
- qui avaient une vocation marchande mais qui ne sont plus dynamiques en raison de leur éloignement des parcours marchands de l'hyper centre.

Enfin afin de faciliter le développement des activités commerciales notamment du centre-ville, le PLU prévoit également une absence d'obligation de stationnement pour les commerces de – de 300 m² de surface de plancher.

La délimitation d'un cœur marchand a également été faite sur le centre bourg de la commune de La Milesse. L'objectif est de préserver les caractéristiques de cette centralité dynamique qui a été réaménagée il y a une dizaine d'années, avec la création d'un front bâti de logement avec en RdC des commerces ouverts sur la place de l'Eglise et le long de l'axe principal.

► *Les ZACom de périphérie*

Le règlement

Le PLU communautaire prévoit de préciser la répartition des fonctions commerciales entre les différentes ZACom du territoire et notamment entre le centre-ville du Mans et les ZACom de périphérie.

Ces grands secteurs commerciaux situés sur des axes d'entrées de ville s'étendent sur des surfaces très importantes et sont accessibles principalement en voiture, même si l'offre en transport en commun se développe.

Les fonctions commerciales qu'on y trouve et qui sont recherchées, sont destinées à des commerces ayant besoin de grandes surfaces et dont l'encombrement des achats nécessite le recours à l'automobile.

Afin de conforter cette vocation le PLU prévoit :
- un usage du foncier préférentiellement pour l'accueil de ce type d'activités qui sont nécessaires pour répondre aux besoins des habitants et qui ne peuvent être implantées dans le centre-ville du Mans avec dans le règlement la définition d'une zone U éco 2 qui favorise l'implantation de grands commerces et interdit la réalisation dans le cadre de nouveaux projets de cellules commerciales d'une surface inférieure à 300 m²,
- l'étude et la programmation de travaux d'infrastructures nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité dans ces zones.

Les périmètres de ZACom

**ZACom – Pôle majeur secteur Sud** (Hunaudières / Cormier)
Cette ZACom s'étend sur les communes de Ruaudin (ZAC des Hunaudières), de Mulsanne (secteur du Cormier) et du Mans (secteur situé à l'Ouest de la route de Tours).
Avec le développement du projet Maine Street, qui vient compléter l'offre sur la partie Sud de l'agglomération, le PLU communautaire concentre l'activité commerciale sur l'existant.
Le foncier restant à urbaniser dans la ZAC des Hunaudières aura pour vocation d'accueillir des activités artisanales ou de petite production (zone U éco3 présentée ci-après).
De même la partie de la ZACom située sur la ville du Mans, le long de la ligne droite des Hunaudières est classée en zone 2AU avec une destination non commerciale mais liée au développement des activités du circuit des 24 heures et du Pôle d'excellence sportive.

**ZACom – Pôle Majeur Secteur Nord**
Cette ZACom s'étend sur les communes du Mans (Parc Manceau), de La Chapelle St Aubin (secteurs Moulin aux Moine et Immochan – Aushopping) et de St Saturnin (ZAC des Portes de l'Océane). Son périmètre ne couvre pas la Zone Industrielle Nord qui est donc classée dans le PLU en zone U éco 1 à vocation industrielle.

**ZACom – Pôle d'agglomération Secteur Est (Bener)**
Cette ZACom s'étend sur les communes du Mans et d'Yvré l'Evêque. Secteur de projet, elle permettra de rééquilibrer l'offre commerciale à l'Est de l'agglomération et de développer un nouveau quartier mixant les fonctions résidentielles et d'activités. Le projet développera sur une emprise foncière d'environ 30 hectares, une surface de plancher d'environ 100 000 m² correspondant au transfert de l'hypermarché Leclerc des Fontenelles et sa galerie marchande, un Retail Park divisible en moyennes surfaces commerciales et de restaurations et une grande surface d'équipement de la maison sous l'enseigne IKEA.

**ZACom – Pôle d'agglomération Secteur Ouest (Allonnes Vivier / Raterie).**
Cette ZACom se trouve sur la commune d'Allonnes. Afin de tenir compte des disponibilités liées à la vacance, le PLU ne prévoit pas d'étendre le périmètre de ce secteur commercial, comme prévu dans le SCoT mais de maintenir l'enveloppe existante.

## Axe 3 : Diversifier l'offre de fonciers accessibles aux entreprises artisanales et de petite production

► *Données et chiffres clés*

Au-delà des zones d'activités majeures, l'agglomération est dotée de nombreuses zones d'activités de moindre ampleur, accueillant des activités de proximité qui ne nécessitent pas une grande visibilité ou un accès aux grands axes de circulation.

Ces 23 zones sont réparties sur l'ensemble du territoire. Elles accueillent des activités artisanales de la petite production, tertiaires ou de petits espaces commerciaux répondant aux besoins de la commune ou du quartier.

► *Enjeux et objectifs à l'horizon 2030*

Le développement de petites zones d'activités dites de proximité a pour objectif de :

- mailler le territoire de manière à avoir une offre équilibrée sur l'ensemble de la Métropole,
- accompagner le développement urbain avec un développement économique susceptible de rapprocher l'emploi des zones d'habitat et ainsi de limiter les déplacements,
- proposer sur le territoire, une offre foncière accessible aux entreprises, compétitive à celle existante en dehors de la Métropole.

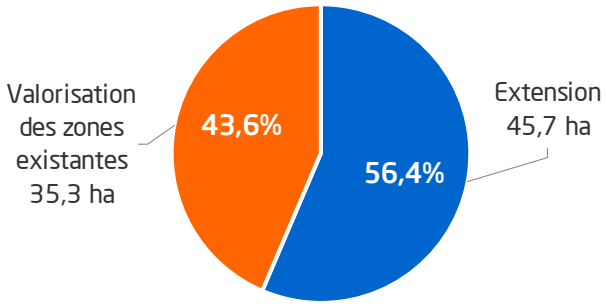
Toujours dans une logique de limitation des déplacements, le projet prévoit également d'organiser la place des activités de production et de services dans le tissu urbain et ainsi rapprocher les entreprises de leur zone de chalandise avec la création d'une zone urbaine Mixte.

► *Déclinaison territoriale*

Le PLU prévoit le développement d'une offre de foncier d'environ **81 hectares** pour l'accueil d'activités artisanales et de petite production dans des zones dites de proximité (U éco 3 ou 1AU éco 3 au plan de zonage).

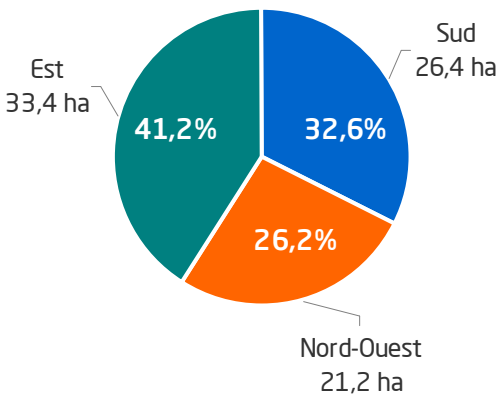
Cette offre se trouve à plus de **43% dans des zones existantes** en cours d'aménagement (Hunaudières, Tremblaie, Fouillet, Cartoucherie) ou en renouvellement urbain (site du Polucan).

**Répartition des surfaces identifiées pour les zones d'activités de proximité**




Ce foncier dédié aux zones d'activités de proximité se répartit de manière équilibrée géographiquement, tout en s'appuyant principalement sur des zones déjà existantes.

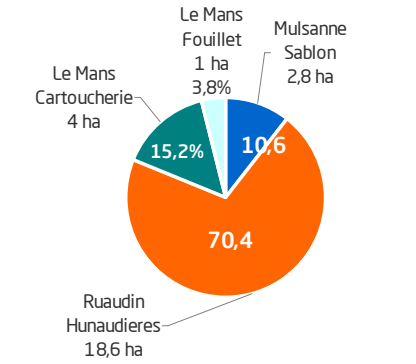
**Répartition des surfaces identifiées dans les zones d'activités de proximité par cadran de territoire**



L'offre sur le Sud du territoire

L'offre de foncier sur le Sud du territoire est de **26,4 ha**, dont 13,8 ha en extension. Il s'agit de zones d'activités déjà existantes. Les secteurs d'extension se trouvent sur la zone du Sablon à Mulsanne et sur la commune de Ruaudin dans l'actuelle ZAC des Hunaudières.

**Répartition des surfaces identifiées dans les zones d'activités de proximité du Sud du territoire**

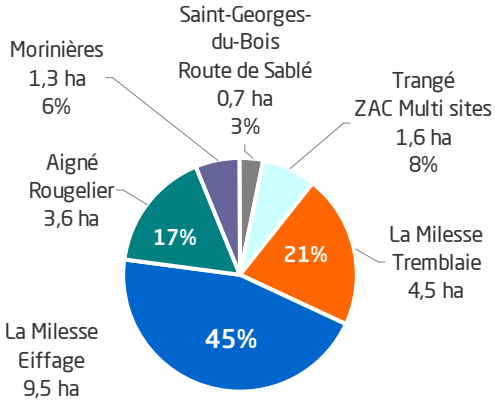



L'offre sur le Nord Ouest du territoire

L'offre de foncier sur le Nord Ouest du territoire est de **21,2 ha**, dont 10,2 ha en extension. Il comprend notamment la zone de la Tremblaie sur la Milesse en cours de commercialisation. Cette offre sera complétée d'une part avec des fonciers déjà identifié dans le PLU d'Aigné sur le secteur Rougelier et pour une grande partie en renouvellement urbain sur le site de l'ancienne base de vie d'Eiffage sur La Milesse.

L'offre foncière sur cette partie du territoire s'inscrit au plus près des zones d'habitat avec les secteurs Morinières sur St Saturnin, Route de Sablé sur St Georges du Bois et ZAC Multi sites sur Trangé, jouant ainsi pleinement son rôle de zone de proximité.

**Répartition des surfaces identifiées dans les zones d'activités de proximité du Nord-Ouest du territoire**



L'offre sur l'Est du territoire

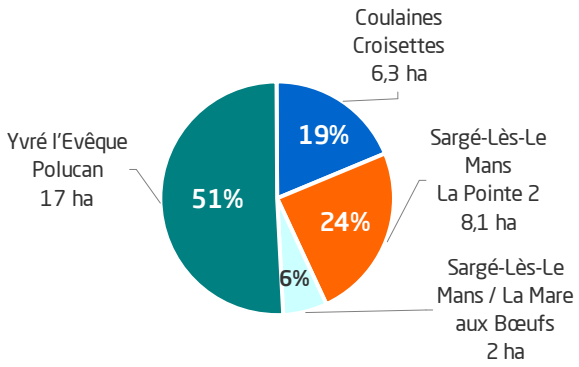
L'offre de foncier sur l'Est du territoire est de **33,4 ha**, dont 21,7 ha en extension.

Le pôle économique existant sur la commune de Sargé-Lès-Le Mans est renforcé avec d'une part l'extension de la ZAC de la Pointe et celui du secteur de la Mare au Bœufs.

Le projet prévoit la création de deux nouveaux secteurs économiques :

- sur la commune de Coulaines, avec le secteur des Croisettes. Cette zone se situe à proximité de la zone du Chapeau sur la commune de Neuville sur Sarthe. Sur les 6,3 ha identifiés, 1,5 ha sont prévus pour la réalisation d'un équipement public lié au centre pénitencier (SAS) : Structure d'Accompagnement à la Sortie.
- sur la commune d'Yvré L'Evêque, avec le secteur du Polucan, un site particulièrement bien situé les longs des routes départementales 314 et 20 bis, aujourd'hui occupé pour sa plus grande partie pour du stockage de matériaux et qui couvre également une friche industrielle le long de la voie ferrée. L'aménagement de ce secteur qui nécessitera au préalable le transfert de l'aire d'accueil des gens du voyage est classée en 2 AU dans l'attente d'études de faisabilité plus détaillées.

**Répartition des surfaces identifiées dans les zones d'activités de proximité de l'Est du territoire**



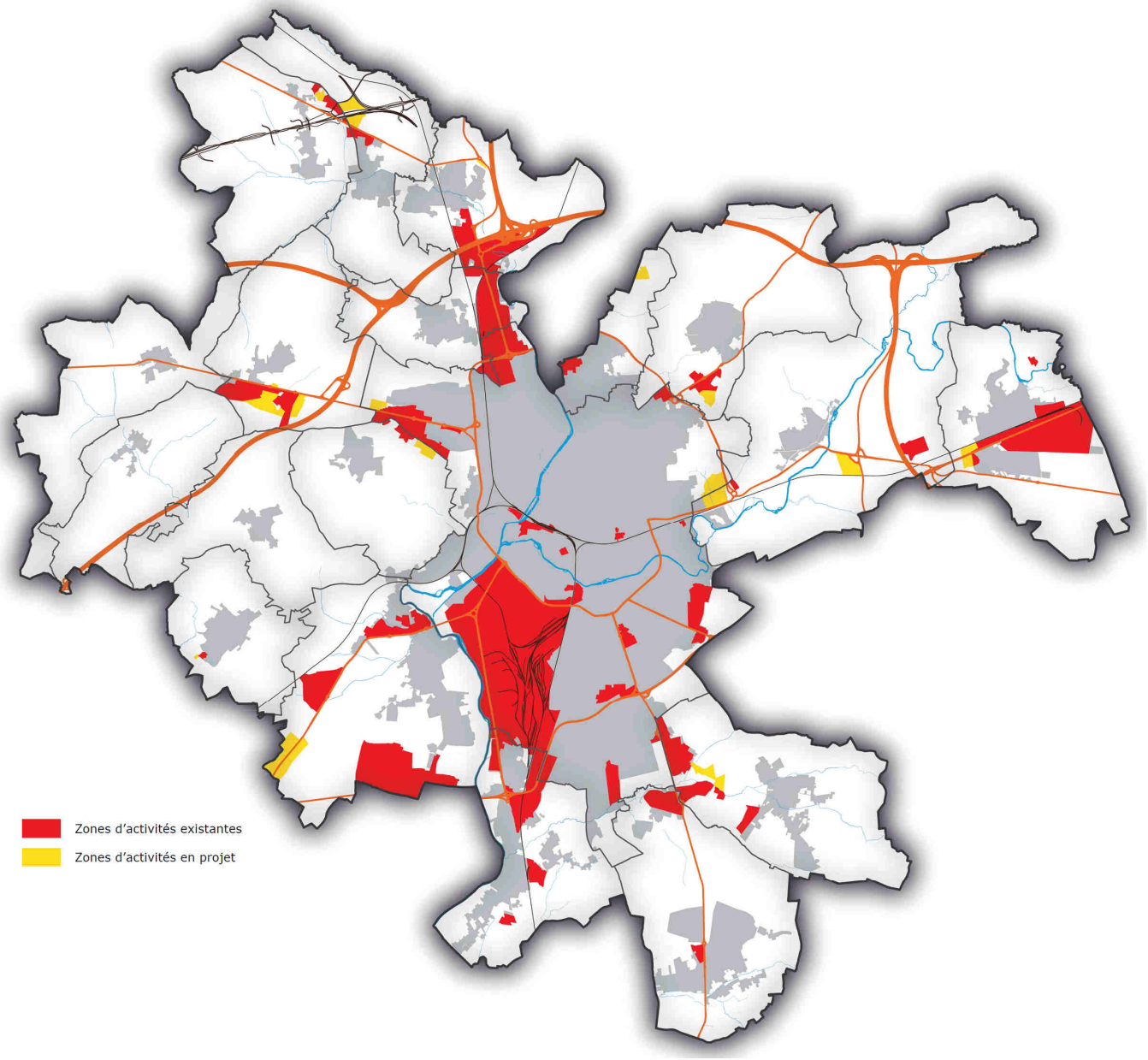

La programmation

L'objectif est d'avoir une offre de foncier pour des activités économiques dites « de proximité » répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.

La programmation est donc prévue à l'échelle de chaque secteur géographique. Elle est déclinée :

- par le zonage en 1AU ou 2AU, avec le secteur du Polucan,
- dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les secteurs des Croisettes, la Mare aux Bœufs, la base de vie Eiffage...
- ou dans la justification des projets à l'échelle communale pour les secteurs en U comme par exemple le secteur des Rougeliers sur Aigné .

Cette programmation peut exceptionnellement être remise en cause si un projet nécessite pour ses besoins l'ensemble du foncier de la zone.


Zones d'activités existantes
Zones d'activités en projet

## Axe 4 : Assurer un développement pérenne de l'activité agricole périurbaine.

► *Données et chiffres clés*

Avec 8 900 hectares, le territoire de Le Mans Métropole est couvert sur près d'1/3 de sa surface par des terres agricoles. Il comprend 90 sièges d'exploitation qui représentent plus de 200 emplois directs.
Les espaces agricoles sont plus particulièrement présents au Nord-Ouest et à l'Ouest du territoire et sont liés à des systèmes de production variés avec une prédominance pour la polyculture-élevage.

► *Enjeux et objectifs à l'horizon 2030*

Le projet de PLU vise à protéger et favoriser le développement de l'agriculture sur son territoire considérant son rôle important pour préserver les paysages mais aussi en tant qu'acteur économique, notamment dans ces relations avec la ville et le développement potentiel de circuits courts.

► *Déclinaison des objectifs dans le PLU*

Limiter les extensions de l'urbanisation

Le projet de développement urbain a été défini en recherchant d'abord du potentiel dans l'enveloppe urbaine existante.

Puis, lorsque cela était nécessaire, des secteurs d'extension ont été délimités en tenant compte des enjeux agricoles. Ainsi sur 290 ha au total prévus en extension sur des terres agricoles, 32,5 ha seulement impactent des secteurs agricoles dynamiques.

Dans cette même logique, 462 ha inscrits en zone urbaine ou à urbaniser dans les PLU actuellement en vigueur sont reclassés en zone naturelle ou agricole.

Faciliter le développement des exploitations

Différentes mesures sont prévues dans le règlement :

- afin de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs il est important de leur permettre de réaliser leur logement au plus près de leur siège d'exploitation. L'organisation de ces exploitations étant souvent sous forme d'association de plusieurs exploitants, le règlement du PLU autorise la réalisation pour chaque exploitation d'un logement par chef d'exploitation.
- les constructions nécessaires au développement d'activités accessoires ou complémentaires sont autorisées,
- de manière générale les règles de constructibilité des bâtiments agricoles sont assouplies : pas de limite de hauteur, d'emprise au sol ou d'implantation,
- enfin afin de ne pas alourdir les procédures avec une double réglementation (locale et nationale), la protection des linéaires de haies dans les zones Agricoles non couvertes par un réservoir de biodiversité n'est pas soumise à déclaration préalable.

► *Le pôle d'excellence et d'innovation en agriculture métropolitaine*

Le pôle d'excellence et d'innovation en agriculture métropolitaine est un collectif d'acteurs qui regroupe l'EPLEFPA La Germinière (établissement public de formation du Ministère de l'agriculture), la commune de Rouillon, Le Mans Métropole et le Pays du Mans.

Il s'appuie sur un réseau d'acteurs publics et privés pour développer l'innovation et l'entreprenariat dans le domaine de l'agriculture et de l'alimentation de proximité.

Le 1er projet en cours de réalisation porte sur le développement d'une production maraîchère bio de fruits et de légumes locaux à destination de la restauration collective du territoire, avec la mise à disposition par la commune de Rouillon de 6,5 ha de terres agricoles.

Le secteur de la Futaie situé sur la commune de Rouillon et pour partie sur Le Mans est destiné au développement de ce pôle d'excellence et d'innovation. Un zonage spécifique (A 2) a donc été défini sur ce site autorisant des constructions liées au développement de ce projet agricole.

## III - JUSTIFICATION DU VOLET DÉPLACEMENTS

Le volet déplacements du PLU communautaire vaut Plan de Déplacements Urbains. Il s'appuie sur la situation existante au moment de son élaboration.

Ce volet déplacements comprend :

- un diagnostic, qui figure dans le diagnostic intercommunal (pièce n°1),
- des orientations, qui figurent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2),
- un plan d'actions qui correspond au Programme d'Orientations et d'Actions Mobilité (pièce n°9).

### 1 - La multimodalité, au cœur du système de mobilité projeté à horizon 2030

Une agglomération compétitive est une agglomération performante en matière de transport, aussi bien pour y accéder que pour y circuler. Ainsi la politique de mobilité est un vecteur majeur pour l'attractivité de Le Mans Métropole. Ceci implique de pouvoir se déplacer facilement au sein de l'agglomération, quel que soit le motif de déplacement, la distance et la destination.

La mobilité facilitée se traduit par la recherche de multimodalité, concept qui sous-tend le plan d'actions décliné à horizon 2030. L'objectif est de donner le choix de son mode de déplacements à chaque habitant de Le Mans Métropole, chaque offre de mobilité est complémentaire l'une de l'autre et développée selon sa zone de pertinence, son temps de trajet, son confort et sa facilité d'usage.

Ainsi, le développement d'une bonne articulation entre les différents réseaux, que ce soit entre le tramway et le bus, l'urbain et l'interurbain, le vélo et les transports en commun, la voiture et le tramway, etc, sous-tend le plan d'actions.

Faciliter les déplacements, ce n'est pas seulement développer la compétitivité du territoire. C'est aussi mettre en place les conditions d'une véritable solidarité entre les territoires pour désenclaver les quartiers difficiles et les zones isolées. C'est garantir une ville cohérente, non fragmentée et profitable à tous, où chacun à un accès égal aux services, aux soins, à l'éducation, à la culture, au sport...

Enfin, une mobilité facile ne doit pas ignorer les défis environnementaux et énergétiques. Elle doit intégrer un rééquilibrage en faveur des modes de transport plus respectueux de l'environnement et de la santé pour une ville agréable à vivre.

### 2 - Le plan d'actions

Le volet déplacements du PLU communautaire décline 23 actions selon 9 thèmes, en écho à l'ambition qui repose sur 3 principaux objectifs qui figurent au PADD :

- Apporter une clarification dans l'organisation des voies au regard des logiques de déplacements souhaitées
- Conforter le réseau de transports ne commun
- Développer l'utilisation des modes actifs

Ces 23 actions répondent aux objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Mans, approuvé en janvier 2014, à savoir :

- Se positionner sur les grands réseaux de fret multimodal et de logistique,
- Maintenir une bonne accessibilité régionale,
- Développer les transports collectifs, notamment périurbaines,
- Articuler développement urbain et offre de transports collectifs,
- Maitriser le trafic automobile.

► *Un plan d'actions qui touche à tous les volets de la mobilité*

L'ensemble des volets de la mobilité sont liés. Ainsi, le plan d'action concerne l'ensemble des volets de la mobilité et modes de transports dans une approche systémique, globale et multimodale. C'est un ensemble organisé d'éléments en interaction.

En effet, l'action sur un mode de transport en particulier impliquera des conséquences plus ou moins positives sur les autres modes. A titre d'exemple, la volonté de favoriser les déplacements doux ne peut être envisagée sans une réflexion concomitante sur l'automobile et la place qu'elle occupe selon les profils de voirie concernés.

► *Un plan d'actions pour répondre à plusieurs échelles territoriales*

La principale échelle territoriale est celle de l'agglomération prise dans son ensemble, avec des actions générales qui impacteront sur les pratiques de déplacements de l'ensemble des habitants ou des visiteurs de Le Mans Métropole. Il s'agit d'actions pour lesquelles les enjeux concernent l'effet structurant du réseau de transports collectifs, la hiérarchisation du réseau principal de voirie, les déplacements vélos...

A une échelle plus restreinte, les actions peuvent cibler plus précisément certains secteurs de Le Mans Métropole : Le Mans, les communes du Nord-Ouest, la gare de Champagné… Si elle concerne chacune des communes de l'agglomération, le cœur de l'agglomération, occupera une place particulière et plus conséquente du fait du nombre de déplacements qui le concerne et de l'espace public plutôt concurrentiel nécessitant que des choix soient faits entre les différents modes, et ce, sans altérer les fonctions économiques essentielles de cet espace.

D'autres actions s'inscrivent dans un contexte territorial plus large que Le Mans Métropole, en lien avec les politiques d'aménagement extraterritoriales (départementales, régionales et nationales)

► *Un plan d'actions avec plusieurs horizons temporels*

Outil de planification des déplacements pour les 10 à 15 prochaines années, le scénario du volet déplacements du PLUc se fonde sur 2 horizons temporels :

- de court à moyen termes, ce qui correspond globalement aux cinq années à l'issue desquelles une évaluation sera à réaliser, soit à l'échéance de 2025.
- de moyen à long termes, ce qui correspond à la période 2025-2030.

Les 23 actions font l'objet d'une annonce de programmation selon ces 2 phases.

### 3 - Apporter une clarification dans l'organisation des voies au regard des logiques de déplacements souhaitées

Cet objectif est repris en axe 1 du PADD, dont les 3 orientations correspondent aux thèmes 1 et 2 du POAM :

| Orientations PADD | Déclinaison dans le POAM |
|---|---|
| Affirmer de manière claire le statut des différentes voies d'agglomération | **Thème 1 ► Hiérarchiser le réseau viaire**<br>*Action 1* Affirmer le statut des différentes voies<br>*Action 2* Tendre vers un partage plus équilibré de la voirie, notamment en faveur des modes actifs<br>*Action 3* Aller vers une ville à 30 km/h<br>*Action 4* Traiter les carrefours stratégiques en vue d'une meilleure fluidité en lien avec la hiérarchisation future |
| Poursuivre les actions en faveur d'un meilleur partage de la voirie sur les axes et les secteurs stratégiques | |
| Mieux prendre en compte les livraisons de marchandises | **Thème 2 ► Aller vers une nouvelle organisation des flux de marchandises**<br>*Action 5* Compléter et faire respecter le schéma d'itinéraire poids lourd pour les véhicules en transit<br>*Action 6* Equiper le territoire de parking poids lourds<br>*Action 7* Promouvoir le développement du fret combiné<br>*Action 8* Optimiser les livraisons dans le centre-ville |

► *Affirmer de manière claire le statut des différentes voies d'agglomération = Hiérarchiser le réseau viaire*
Le Mans Métropole a progressivement mené une politique de diminution de l'empreinte de la voiture par l'intermédiaire de requalifications de pénétrantes telles que la rue des Maillets, l'avenue G. Durand, l'avenue Rubillard ou le boulevard Demorieux avec l'arrivée du tramway et du Tempo. Une dynamique de développement de zones pacifiées est engagée depuis plusieurs années. Certaines communes, comme Rouillon et Trangé, ont même fait le choix de pacifier l'ensemble de leur bourg.

Il s'agira d'organiser la circulation automobile afin d'inciter les usagers à emprunter le réseau le plus adapté grâce à une hiérarchisation cohérente. Cette mesure doit permettre d'apporter une meilleure lisibilité du réseau, de protéger le centre-ville du Mans du trafic de transit, et de préserver les quartiers d'habitat.

► *Poursuivre les actions en faveur d'un meilleur partage de la voirie sur les axes et les secteurs stratégiques*
L'espace public doit accueillir un nombre croissant d'usagers, avec des attentes et des besoins spécifiques, parfois difficiles à concilier.

La thématique du partage de la voirie a pour objectif de définir, et souvent rééquilibrer, la place consacrée à chacun des modes pour favoriser et sécuriser les modes alternatifs à la voiture. Sauf exception, le principe d'une part maximale moyenne de 2/3 domaine public consacrée aux modes individuels motorisés sur les grands axes est posé.

Il s'agira de mettre en œuvre dès que possible des zones pacifiées sur les voies de desserte locale pour faciliter la cohabitation des différents usagers de la rue en réduisant la vitesse des véhicules. L'objectif principal de tout projet d'aménagement ou de réaménagement sera de favoriser les déplacements en modes doux.

► *Mieux prendre en compte les livraisons de marchandises*

Les livraisons, et plus généralement la gestion des flux de marchandises, sont un axe fondamental de la politique des déplacements, et contribuent fortement à l'attractivité, notamment économique, de l'agglomération mancelle. Les actions se déclinent dans les champs de la réglementation des transports, de l'optimisation des livraisons en centre-ville mais aussi du mode d'acheminement vers et depuis l'agglomération.

L'amélioration du transport de marchandises et la gestion des flux est également vecteur d'attractivité économique et d'amélioration du cadre de vie. Il s'agira à travers des dispositions inscrites dans le POAM :

- de mettre en œuvre les conditions pour optimiser les flux de livraisons dans le centre urbain,
- d'encadrer les livraisons et les flux de véhicules par une réglementation adaptée et de la faire respecter.

Trois mesures permettent de répondre à cet enjeu :

- l'implantation d'un centre routier à proximité d'un échangeur autoroutier.
- la promotion du développement du fret combiné au niveau de la gare de triage pour les flux de marchandises vers et depuis l'agglomération, et comme port sec lié au trafic maritime du Havre,
- la mise en place d'un espace de logistique urbain (ELU) de proximité au cœur du Mans, qui pourrait être doté de véhicules propres pour livrer sur les derniers kilomètres,

### 4 - Conforter le réseau de transports en commun

Cet objectif correspond à l'axe 2 du PADD, dont les 3 orientations correspondent aux thèmes 3, 4, 5 et 6 du POAM :

| Orientations PADD | Déclinaison dans le POAM |
|---|---|
| Mieux articuler les différentes offres de TC | **Thème 3 ► Renforcer l'attractivité des transports collectifs**<br>*Action 9* Restructurer le réseau de transports urbains<br>*Action 10* Développer une offre adaptée aux communes périurbaines et aux secteurs peu denses<br>**Thème 4 ► Améliorer l'intermodalité et la complémentarité entre les modes**<br>*Action 11* Faire des haltes et gares de véritables pôles multimodaux<br>*Action 12* Aller vers une intégration tarifaire entre SETRAM, TIS et TER<br>*Action 13* Développer les aires de covoiturage et les parkings-relais<br>*Action 14* Développer un service d'autopartage |
| Localiser le développement urbain en lien avec le réseau de TC ou le rabattement doux vers ce réseau | **Thème 5 ► Articuler développement de l'urbanisation et mobilités alternatives à l'automobile**<br>*Action 15* Assurer la mise en œuvre d'un réseau piéton et cyclable dans les nouvelles opérations d'urbanisation |
| Utiliser le stationnement | **Thème 6 ► S'appuyer sur le stationnement pour favoriser le report modal**<br>*Action 16* Améliorer les conditions de stationnement résidentiel<br>*Action 17* Faire évoluer l'organisation et les règlementations du stationnement en centre-ville du Mans<br>*Action 18* Définir des normes de stationnement en tenant compte des besoins réels et du contexte |

► *Mieux articuler les différentes offres de TC*

<u>Le réseau de transports urbains</u>

La politique de mobilité de Le Mans Métropole a pris un nouvel élan ces 10 dernières années avec la mise en service des 2 lignes de tramway et de la ligne Tempo (BHNS) qui constituent une offre structurante et attractive. La couverture de ce réseau est plutôt bonne avec 85 % de la population de l'agglomération desservie. Si le réseau SETRAM est compétitif pour rejoindre le centre du Mans, la desserte des pôles d'emplois extérieurs fait défaut et limite la pertinence des transports en commun sur ce type de desserte.

L'amélioration de ce réseau passera par l'optimisation de l'offre bus, mais aussi le développement de l'offre TER existante. Le Mans est au centre d'une étoile ferroviaire à 5 branches mais son potentiel commence à peine à être exploité avec la création de la halte de l'hôpital.

Le transport ferroviaire peut être très concurrentiel face à l'automobile. Il peut permettre de relier rapidement les périphéries aux centralités et pôles structurants de l'agglomération, et de proposer une offre de transport compétitive pour les territoires ne bénéficiant pas d'une offre de transport urbain dense. Les freins à l'usage du train sont encore nombreux en raison de services TER insuffisants, de l'absence d'intégration tarifaire et des rabattements tous modes vers les gares encore peu organisés.

L'objectif à terme est d'intégrer cette offre dans l'offre globale de transports collectifs de l'agglomération mancelle. Le développement de ce mode de transport rapide devra s'accompagner d'une densification ou d'une meilleure accessibilité autour des gares, selon le contexte.

<u>L'intermodalité</u>

L'intermodalité est le moyen de tirer le meilleur parti de deux, voire trois, modes de déplacements différents. Il permet d'utiliser chaque mode dans sa zone de pertinence. Cette notion peut se décliner territoire par territoire et type de liaison par type de liaison, de manière à disposer pour chaque type de flux d'une alternative efficace à la voiture, capable de répondre aux besoins de déplacements de l'ensemble des habitants et activités.

Pour autant, cela suppose d'organiser le passage d'un mode à l'autre au niveau de pôles d'intermodalité sur lequel il s'agira de veiller à garantir son accessibilité, sa lisibilité et sa facilité d'utilisation par les usagers. Chaque mode n'est pas à considérer isolé l'un de l'autre mais tous sont parties prenantes de la chaine de déplacement selon leur zone de pertinence. Ainsi la multimodalité suppose des rabattements tous modes attractifs vers des pôles multimodaux performants.

L'arrivée du tramway a été l'occasion de réorganiser en profondeur le réseau SETRAM autour de 3 pôles d'intermodalité : la gare, le centre-ville du Mans et Pontlieue-Saint-Martin. La gare constitue un pôle d'échange multimodal majeur, et de qualité. Ces pôles d'intermodalité centraux sont complétés par des pôles péricentraux aux terminus des lignes de tramway équipées de parcs relais. Toutefois, si les pôles d'intermodalité centraux sont fonctionnels, les pôles péricentraux manquent d'attractivité et leur maillage reste incomplet : certains accès routiers à la ville centre ne sont pas équipés de parcs relais (Zamenhof, Croix-Georgette, ZI Nord), favorisant la pénétration de véhicule en centre-ville.

Dans les communes périphériques, il s'agira de permettre des rabattements vers les transports lourds, à savoir le train, le tramway et le Tempo. Chaque nœud multimodal doit rayonner grâce à une diffusion en périphérie par des transports en commun plus légers, des modes actifs ou un réseau viaire hiérarchisé. La ville centre quant à elle, où l'offre de transport collectif est aujourd'hui importante, doit aller vers un meilleur partage de la voirie et un développement des modes actifs.

Ce développement s'accompagne d'une politique de stationnement en lien avec la qualité de l'offre en transports en commun, que ce soit au niveau des normes de stationnement privé dans les constructions que sur l'extension du stationnement réglementé. Cette politique doit maintenir les résidents en centre-ville, mais aussi favoriser l'utilisation des transports en commun notamment pour rejoindre les lieux d'emplois lorsque des alternatives efficaces en transports en commun existent.

► *Localiser le développement urbain en lien avec le réseau de TC ou le rabattement doux vers ce réseau*

La ville des proximités est fortement dépendante de l'urbanisme. Il s'agit de passer d'une spécialisation fonctionnelle des espaces urbains à une multifonctionnalité et une densification des quartiers afin de rapprocher les services, les emplois et les commerces des habitants. Concomitamment, le projet de développement résidentiel porté par le PLU communautaire vise à rendre possibles les déplacements courts, et mettre en place les conditions du développement de la marche pour des distances jusqu'à 1 km et du vélo jusqu'à 5 km.

Au-delà de la densification des zones déjà urbanisées, il convient d'avoir une attention particulière sur les secteurs amenés à être urbanisés, et en particulier leur proximité à un arrêt de transport en commun afin de prendre en compte en amont les déplacements piétons et vélos. Ce critère a été pris en compte pour déterminer la localisation des zones d'extension de l'urbanisation lorsque qu'il s'est avéré nécessaire d'étendre la zone urbaine agglomérée pour répondre aux objectifs de développement de l'agglomération sur la période 2019-2030.

► *Utiliser le stationnement*

Le centre du Mans compte 12 parcs en ouvrage pour 3 700 places et une offre de stationnement payant. Cependant il existe une offre gratuite à proximité de l'hypercentre qui nuit à l'attractivité des ouvrages et entraine une pression importante du stationnement sur voirie avec 7 % de stationnement illicite sur certains secteurs. Cette offre abondante en centre-ville pénalise un report modal d'envergure vers les modes alternatifs.

Le stationnement est un des leviers les plus efficaces de régulation de la place de la voiture en ville. Il permet par son offre de définir les périmètres où l'autorité organisatrice de mobilité souhaite légitimer ou au contraire réduire certains types d'usages automobiles.

Il s'agira de faire évoluer cette offre publique en exploitant le potentiel des parkings en ouvrage, et en concertant avec les acteurs locaux avant d'envisager une extension du secteur réglementé sur Le Mans.

### 5 - Développer l'utilisation des modes actifs

Cet objectif correspond à l'axe 3 du PADD, dont les 2 orientations correspondent aux thèmes 7 et 8 du POAM :

| Orientations PADD | Déclinaison dans le POAM |
|---|---|
| Compléter le réseau cyclable | **Thème 7 ► Favoriser l'usage du vélo**<br>*Action 9* Poursuivre la mise œuvre du réseau cyclable structurant<br>*Action 20* Développer les services liés à la pratique du vélo |
| Assurer des continuités piétonnes dans une logique de réseau | **Thème 8 ► Favoriser les déplacements piétons**<br>*Action 21* Accentuer la pratique de la marche en améliorant les conditions de déplacement des piétons, et en complétant les itinéraires piétons dans une logique de réseau |

► *Compléter le réseau cyclable*
Le développement de l'offre et des services cyclables a permis de réintégrer le vélo en ville comme mode de transport à part entière grâce notamment aux 155 km d'aménagements cyclables et au service de locations de vélos, confiée à la SETRAM. Le Mans Métropole s'est engagé dans la réalisation d'un « Boulevard Nature », véritable rocade verte pour découvrir le territoire à vélo et relier les communes périphériques entre elles. Mais des marges de manœuvre existent pour augmenter la part du vélo et de la marche dans les déplacements quotidiens.

Comme le réseau de transport en commun ne peut répondre à l'ensemble des déplacements en milieu urbain, et compte tenu de l'efficacité du vélo dans l'espace métropolitain, et de ses bienfaits environnementaux et sur la santé, l'usage de celui-ci, en tant que mode de transport principal à l'échelle de proximité, notamment en lien avec les centralités et sites métropolitains, sera facilité. Le développement d'un maillage cyclable continu aussi bien vers le centre-ville qu'entre les quartiers et vers les zones d'emplois, associés à la politique cyclable visant à valoriser l'image du vélo, permettront d'accroître fortement son utilisation.

En termes de déplacements, ce principe se concrétisera par le développement du réseau cyclable, le renforcement qualitatif et quantitatif de la part d'espace public consacrée aux modes actifs par rapport à celle dédiée à la voiture, et la mise en place de services favorisant et sécurisant l'usage et le stationnement des vélos.

► *Assurer des continuités piétonnes dans une logique de réseau*
La pratique de la marche sera encouragée par :
- la sécurisation des cheminements piétons sur les secteurs où la pratique est déjà élevée,
- la présence et une meilleure qualité des cheminements piétons (largeur, accessibilité) dans les quartiers et centralités,
- la mise en continuité des cheminements piétons dans une logique de réseau comme pour les autres modes,
- des distances à parcourir faibles, rejoignant les principes d'urbanisation de la ville des proximités.

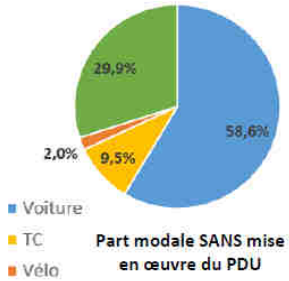
Les actions 22 et 23 qui composent le thème 9 « Accompagner, sensibiliser, communiquer » visent à donner de la visibilité aux actions du volet déplacements pour inciter à limiter l'usage de la voiture dans les mobilités quotidiennes.

## 6 - Evolutions attendues

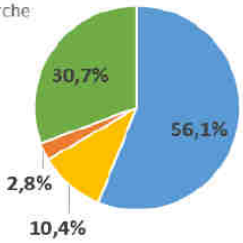
► *Parts modales*

L'évaluation ci-dessous détaille les améliorations attendues sur les déplacements d'une manière globale et en fonction des modes utilisés grâce à la mise en œuvre des actions précisées dans le présent document, en comparaison à une situation « fil de l'eau » basée sur la poursuite des pratiques observées.

| Mode | Aujourd'hui | 2030 Scénario Fil de l'eau | | 2030 Scénario PDU | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Volume de déplacements | Volume de déplacements | Evolution | Volume de déplacements | Evolution |
| Voiture | 448 464 | 473 000 | + 5,4 % | 456 000 | + 2 % |
| TC | 72 583 | 77 000 | + 5,4 % | 84 000 | + 17 % |
| Marche | 229 152 | 242 000 | + 5,4 % | 249 000 | + 9 % |
| Vélo | 15 249 | 16 000 | + 5,4 % | 22 000 | + 48 % |
| **Total** | **765 449** | **Env. 810 000** | **+ 5,4 %** | **Env. 810 000** | **+ 5,4 %** |




Part modale SANS mise en œuvre du PDU




Part modale AVEC mise en œuvre du PDU

Pour les trajets de courte distance la marche et le vélo deviendront des modes pertinents dans le choix modal des habitants, les conditions de déplacements devenant progressivement plus agréables et sécurisées grâce à un meilleur partage de la voirie.

L'optimisation du réseau de transports en commun, l'adaptation de l'offre TER et les contraintes envisagées sur e stationnement en cœur d'agglomération entraîneront un report modal de la voiture vers les transports en commun principalement.

Une baisse de 2,5 points de la part modale de la voiture en faveur des modes alternatifs est attendue, ce qui représente un gain estimé à 83 000 km par jour. Toutefois, en raison de la croissance démographique projetée le trafic automobile augmentera d'environ 2%.

L'augmentation du nombre de déplacements en transports en commun sera de l'ordre de 17% soit 11 000 déplacements de plus.

► *Emissions de polluants*

| Polluant | Ratio (g/km) | | Evolution à l'horizon 2030 par rapport à aujourd'hui | |
|---|---|---|---|---|
| | 2015 | 2030 | Fil de l'eau | PDU |
| $CO_2$ | 168 | 107 | - 33 % | - 35 % |
| CO | 1,03 | 0,55 | - 44 % | - 46 % |
| NOx | 0,32 | 0,11 | - 65 % | - 66 % |
| PM | < 0,01 | < 0,01 | - 65 % | - 66 % |

**Les différents indicateurs environnementaux**
**$CO_2$ : Dioxyde de carbone** – Gaz incolore, inerte, et non toxique, mais principal responsable des gaz à effet de serre accentuant le réchauffement climatique.
**CO : Monoxyde de carbone** – Gaz inodore, incolore et inflammable, mais dont l'inhalation prolongée est toxique sur la santé.
**HC : Hydrocarbure** – Polluants qui recouvre un grand nombre de composés pouvant avoir des effets néfastes sur la santé.
**NOx : Oxydes d'azote** – Gaz odorant et très toxique émis notamment lors des phénomènes de combustion.
**PM : Particule en suspension** – Matières microscopiques en suspension dont les plus fines peuvent pénétrer dans l'appareil respiratoire.

La mise en œuvre de ce projet de mobilités permettra de réduire significativement les émissions de polluants (hors flux de transit). Bien que la politique à horizon 2030 permette d'éviter l'émission supplémentaire de 3 000 tonnes de CO2 par an (soit l'empreint ecarbone d'environ 300 personnes), les diminutions des émissions de polluants détaillées ci-dessus seront essentiellement dues à l'amélioration du parc automobile.

*Les émissions de polluants ont été reconstituées à partir :*

- *du volume de déplacements estimé en voiture en 2030,*
- *du kilométrage moyen d'un déplamcent issus des données de l'enquête mobilité Pays de la Loire 2010,*
- *de l'outil HBEFA 3.2, outil de l'ADEME pour l'estimation des facteurs d'émissions.*

## IV - JUSTIFICATION DU PROJET PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

### 1- Le paysage

► *La valorisation des grands paysages*

Le territoire de Le Mans Métropole se compose de cinq grandes unités paysagères :

- Le paysage forestier du Sud-Est
- Le plateau bocager et les vallons boisés du Nord-Est
- Le paysage composite entre grands espaces agricoles et vallées bocagères du Nord-Ouest
- La plaine agricole du Sud-Ouest
- La zone urbanisée du cœur de l'agglomération

La prise en compte de ces différentes composantes a été faite par :

- les différentes zones qui ont été délimitées en fonction de l'usage des sols : agricole, naturel et boisé
- la protection des linéaires de haies et les boisements (L151-19)
- le positionnement des secteurs en extension à vocation résidentielle dans le prolongement des zones urbaines existantes
- la définition de règles favorisant le traitement paysager des entrées de ville, notamment dans le cadre de dérogations à la Loi Barnier sur la RD357 sur Trangé, le giratoire RD338/RD197 sur St Saturnin, la RD323 au niveau du pôle santé sur Le Mans et sur la RD313 sur le Mans et Yvré l'Evêque dans le cadre du projet de Bener. L'OAP du secteur Pôle d'excellence sportive – Circuit des 24Heures mentionne également l'obligation de traitement paysager des abords de la ligne droite des Hunaudières.

► *L'insertion des nouveaux espaces de développement*

L'insertion des nouveaux projets de développement qu'ils soient résidentiels ou économiques dans le paysage est un enjeu important qui est pris en compte par :

- les OAP de secteurs qui définissent les principes d'aménagement et notamment les principes d'ordonnancement et de composition (trame paysagère, frange urbaine, vues à maintenir…)
- l'OAP composition urbaine qui fixe des orientations afin de définir le projet en s'appuyant sur les caractéristiques du site (topographie, éléments de paysage, environnement immédiat…). Ces orientations portent notamment sur l'intégration du végétal, l'implantation du bâti, la construction dans la pente et les clôtures : autant d'éléments qui garantissent la prise en compte du paysage dans la conception du projet.

### 2 - Le patrimoine architectural

► *Le patrimoine sur Le Mans*

Une étude détaillée a été menée dans le cadre du PLU communautaire pour identifier les enjeux et définir des outils de protection et de valorisation du patrimoine architectural qui n'est pas classé au titre des Monuments Historiques.

Ces outils ont pour but de protéger mais aussi de permettre à ce patrimoine bâti d'intérêt d'évoluer (extension du bâti, adaptation des logements aux besoins des ménages, augmentation des performances énergétiques des constructions…) dans le respect de son architecture.

Un repérage exhaustif a été réalisé à partir d'ouvrages de données disponibles et de visites de terrain.

Il en est ressorti 5 typologies bâties :

- **les maisons de ville** de toutes époques et **les ensembles urbains** (caractérisées par une construction généralement à l'alignement sur rue et en mitoyenneté)
- **les villas et pavillons**, datant principalement de la fin du XIXème siècle / début XXème (généralement isolé sur la parcelle ou avec une mitoyenneté et des décors architecturaux)
- **les maisons bourgeoises**, datant principalement de la fin du XIXème siècle / début XXème (isolé sur la parcelle ou avec une mitoyenneté, une composition des façades et un extérieur soigné)
- **les hôtels et grandes demeures**, datant du XVIII et 1ère moitié du XIXème siècle (généralement associés à une parcelle de taille importante, un jardin/parc et des constructions annexes sur la parcelle)
- **les immeubles collectifs**, datant du XIXème et XXème siècle, sous plusieurs formes urbaines (immeubles urbains, barres, tours et plots).

Ces immeubles ont ensuite été classés en fonction de leur intérêt, à partir de 3 classes :

- les immeubles et ensembles remarquables
- les immeubles et ensembles urbains d'intérêt
- les immeubles et ensembles urbains représentatifs

Ce travail est décliné dans le PLU Communautaire à 3 niveaux :

- **un cahier de connaissance par typologie** dans le diagnostic, ce document a une valeur informative. Il présente : les formes urbaines, la composition des façades, les matériaux et modes constructifs, les époques de construction et styles architecturaux,
- **une Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoine** pour chaque typologie : après une définition de la typologie, des objectifs et des enjeux, des recommandations ou orientations sont données en termes de :
  - ravalement/isolation,
  - toiture et couverture,
  - percements de toiture,
  - extension,
  - surélévation,
  - rythme des percements,
  - menuiseries systèmes d'occultation,
  - serrurerie et intégration technique.
- **le règlement** avec des prescriptions définies pour les immeubles remarquables (50 immeubles) et les ensembles bâtis d'intérêt (13 ensembles bâtis) repérés sur le plan de zonage. Ces règles porteront sur :
  - le percement de toiture, éclairement des combles
  - les extensions
  - les surélévations
  - les réhabilitations
  - l'intégration des façades commerciales
  - les menuiseries
  - les systèmes d'occultation
  - les serrureries

Un inventaire des éléments de petit patrimoine a également été réalisé. Ceux-ci sont repérés au plan de zonage (11 éléments).

► *Le patrimoine sur les autres communes de Le Mans Métropole*

Un inventaire des éléments de petit patrimoine et d'immeubles remarquables a été réalisé sur les autres communes de La Métropole, sans être exhaustif.

Cet inventaire se retrouve dans 2 pièces du PLU :

- dans les cahiers communaux : liste des immeubles et éléments de petit patrimoine
- dans le règlement avec l'identification de 70 éléments de petit patrimoine qui ne peuvent être démolis et 59 immeubles remarquables pour lesquels des prescriptions en matière d'extension et de réhabilitation sont définies.

Enfin, afin de conserver et réhabiliter le patrimoine rural, dans le cadre du PLU une sélection d'immeubles pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée.

Ainsi, 49 immeubles ont été retenus en raison de leur intérêt architectural.

### 3 - Le patrimoine écologique

► *La Trame Verte et Bleue grand territoire*

A partir d'études environnementales menées sur l'ensemble du territoire, à l'exception du Bocage Cénomans, ont été identifiées et caractérisées l'ensemble des composantes environnementales (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, faune et flore...) constitutives de la Trame Verte et Bleue.

Une synthèse a ensuite été élaborée permettant d'identifier la Trame Verte et Bleue du territoire. Elle se compose de 11 réservoirs vallées et 16 réservoirs terrestres.

Cette Trame Verte et Bleue est décrite dans l'Etat Initial de l'Environnement. Elle est également déclinée dans chaque cahier communal.

Les secteurs couverts par cette TVB sont classés presque totalement en zone Naturelle ou Agricole. La constructibilité sur ces secteurs étant très limitée, il a été fait le choix de ne pas retranscrire cette TVB dans le zonage sauf pour les réservoirs vallées qui présentent une sensibilité forte dans lesquels les constructions sont limitées à 100 m² sans dalle béton ou dispositif équivalent, conduisant à une imperméabilisation irréversible des sols.

Le projet prévoit également des mesures de protection spécifiques pour les boisements (EBC ou L151-23) et pour les haies.

Enfin le projet ne prévoit pas de zones de développement qui viendraient compromettre les corridors écologiques identifiés par la TVB.

▶ *La Trame Verte et Bleue urbaine*

Une étude spécifique a été menée sur la ville du Mans. Elle a permis d'identifier des réservoirs et des corridors de biodiversité qui constitueront la TVB urbaine du PLU.

Les 4 réservoirs de biodiversité correspondant aux parcs du Gué de Maulny, de la Cigogne, de Gazonfier et Robert Manceau font l'objet de mesures de protection :

- Classement en zone Naturelle du Parc du Gué de Mauny,
- Prescriptions au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme avec un règlement spécifique lié aux parcs et jardins publics.

Les deux corridors de biodiversité principaux sont l'Huisne et la Sarthe le long desquelles le règlement stipule que les haies et plantations doivent être implantées à 10 mètres ou plus des berges de la rivière définies comme la limite du domaine public fluvial naturel et que dans le secteur soumis au risque d'inondation, les espaces verts doivent être préférentiellement aménagés avec des essences spécifiques des bords de rivières (plantes et arbres de ripisylve à caractère hygrophile).

Des corridors secondaires discontinus ont été identifiés. Le renforcement de ces corridors se fera par :

- la délimitation d'un secteur avec un coefficient nature de 0,4 dont 0,2 de pleine terre
- dans le règlement des clôtures qui permettent le passage de la petite faune.

### 4 - La prise en compte des enjeux énergétiques et d'adaptation aux changements climatiques

La prise en compte des enjeux énergétiques et d'adaptation aux changements climatiques se fait de manière transversale dans le PLU et à travers 4 thématiques en particulier :

▶ *La limitation de l'étalement urbain*

Afin de limiter l'étalement urbain :

- les besoins en extension de la zone urbanisée ont été déterminés dans un 1er temps en fonction du potentiel de renouvellement urbain à partir d'un travail fin sur les caractéristiques du tissu urbain de chaque commune.
- et une densité minimale est fixée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Par ailleurs le projet reclasse en zone naturelle ou agricole environ 375 ha de secteurs d'urbanisation inscrits dans les documents en vigueur.

▶ *La préservation des terres agricoles et de la TVB*

Afin de préserver les terres agricoles et la TVB :

- la délimitation des secteurs d'extension de l'urbanisation s'est faite en tenant compte des enjeux agricoles et environnementaux. Les extensions de l'urbanisation sur les réservoirs de biodiversité sont limitées.
- la constructibilité est limitée en zone A et N : évolution de l'existant et bâtiments agricoles (en secteurs de TVB, bâtiments agricoles limités à 100 m² sans dalle béton).
- le règlement prévoit la protection de la trame bocagère (haies à rôle dominant « biodiversité » et « anti-érosion »), hors zone A déjà régie par la règlementation agricole (PAC) (sauf dans les réservoirs de biodiversité où la protection est maintenue), la protection des boisements, la délimitation des zones humides au plan de zonage.

► *Articulation urbanisme / déplacements*

Cette articulation se fait par :

- l'établissement d'un PLU-D : Plan de Déplacements Urbains (PDU) conjointement et intégré au PLU.
- des règles de stationnement différenciées selon le taux de motorisation des ménages et la desserte par les transports en commun.
- des orientations pour une meilleure insertion du stationnement sur l'espace public, et favorisant une réversibilité d'usage.
- la définition d'un réseau cyclable structurant à horizon 2030, pour des pôles générateurs de déplacements à moins de 200 mètres d'un itinéraire aménagé.
- l'intégration de stationnements vélos dans les programmes résidentiels collectifs et de bureaux.
- une réflexion sur la hiérarchisation du réseau viaire et les connexions piétons et cycles à l'existant pour tout projet conséquent de renouvellement urbain ou d'extension.

► *Performance énergétique et rénovation thermique des bâtiments - Energie*

Ces enjeux sont retranscrits principalement dans l'OAP composition urbaine avec des orientations – recommandations :

- pour assurer la prise en compte du bio climatisme dans la définition des projets de constructions ou d'urbanisation
- sur la qualité architecturale des projets notamment dans le cadre d'une approche durable
- sur le développement des énergies renouvelables avec notamment la mention de l'étude du raccordement au réseau de chaleur (repris dans les OAP des secteurs concernés).

## 5 - L'eau

► *Les rivières et cours d'eau*

Le PLU Communautaire a identifié les principaux éléments du réseau hydrographique du territoire en réservoir de biodiversité.

Sur les cours d'eau présents en zone naturelle (réservoirs vallée) la constructibilité agricole est limitée.

En zone urbaine, la constructibilité aux abords des rivières Huisne et Sarthe est limitée par le règlement du PPRNI. Ce dernier est en cours de révision sur les communes les plus impactées : Le Mans, Arnage, Coulaines ainsi que sur Yvré L'Evêque, Allonnes et La Chapelle St Aubin. Afin de prendre en compte la future réglementation, la délimitation de la zone d'aléa du futur zonage PPRNI (Porter à Connaissance de l'Etat de mars 2017) a été reportée sur le plan de zonage.

3 secteurs couverts par une OAP de secteurs sont situées à proximité de la rivière :

- Le Mans – Rue des Lavandières
- Le Mans – NOVAXUD
- Arnage – Bords de Sarthe

Des orientations particulières sont alors définies telles que : « *la contrainte inondation devra être intégrée dès la phase de conception afin de limiter le risque pour les futurs résidents. Cela pourra se traduire au travers des procédés constructifs retenus et de l'aménagement des espaces publics, dans le respect du PPRNI* ».

Lorsqu'il sera approuvé, le nouveau PPRNI sera annexé au PLU Communautaire et le règlement s'imposera aux règles fixées.

Pour les autres communes, l'Atlas de Zones Inondables est reporté à titre informatif sur le plan des OAP de secteur concernées, sur la commune de Ruaudin en particulier.

► *Les zones humides*

Les études environnementales ont permis d'identifier les zones humides du territoire.
Elles ont fait l'objet d'une analyse qualitative qui a permis de déterminer leur intérêt (3 niveaux : faible, moyen et fort).
L'ensemble de ces zones est reportée au plan de zonage, comme le demande les SAGEs.
Elles font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

► *La gestion intégrée des eaux pluviales*

La gestion intégrée des eaux pluviales permettra de diminuer les apports au réseau, de réduire le risque inondation et de limiter les rejets non traités au milieu naturel lors de fortes pluies.

Ce principe est inscrit dans l'OAP composition urbaine qui prévoit que tout projet devra rechercher l'infiltration ou la déconnexion totale des eaux pluviales des réseaux d'assainissement lorsque la perméabilité des sols le permet.

Il est précisé que pour cela, cet objectif doit être pris en compte en amont de la conception du projet (dès la phase programme), en veillant à l'adéquation des surfaces imperméabilisées à celles des surfaces dédiées à l'infiltration, cette adéquation étant principalement conditionnée par le contexte : perméabilité des sols, topographie, hydrogéologie et préservation d'emprise de pleine terre.

Des recommandations sont faites en termes de méthode de calcul et de techniques à privilégier.
Le coefficient nature contribuera également à mettre en œuvre ce principe de gestion intégrée avec la définition d'une surface minimum de pleine terre ou éco aménagée.

## V - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

*Compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques*

### 1 - Le projet résidentiel

Les objectifs de production de logements peuvent être atteints soit :

- **en mobilisant le parc vacant**, c'est-à-dire par la remise sur le marché de logements vacants.
  Ce potentiel a été pris en compte à l'échelle de la ville du Mans. Pour les autres communes, ce gisement apparaissant limité, il n'a pas fait l'objet d'un abattement. Néanmoins, les indicateurs mis en place pour évaluer la mise en œuvre de ce projet de Plan Local d'Urbanisme tiendront compte de la réaffectation de logements vacants sur les 19 communes.

- **en construisant dans l'enveloppe urbaine** :
  - sur des sites identifiés. Il s'agit là des capacités soit de renouvellement urbain (affectation à de l'habitat d'un foncier qui a connu une autre occupation antérieurement), soit de densification (valorisation d'un foncier sous-occupé, grande parcelle peu bâtie par exemple). Un important travail d'identification, de qualification selon des critères d'évolutivité et de disponibilité a été mené pour recenser les sites les plus pertinents. C'est ensuite que la capacité de ces sites a été évaluée, en tenant compte des enjeux de composition urbaine et d'insertion de nouvelles constructions, et des conditions techniques de réalisation (accès, raccordement aux réseaux).
  - de manière diffuse. Les potentiels hors sites identifiés ont été estimés en tenant compte :
    - du nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine sur la période 2002-2016, qui correspondent à des potentiels déjà valorisés,
    - du type de tissu urbain et de sa capacité à évoluer dans un contexte de faible pression foncière.

  Les conclusions de ce travail pour chacune des 19 communes figurent de manière détaillée dans les cahiers communaux.

- **en extension de la zone agglomérée**. Les besoins en extension de l'urbanisation ont été déterminés une fois le potentiel en renouvellement urbain établi, et sur la base de la densité minimum imposée par le SCoT.

L'essentiel des sites identifiés dans l'enveloppe urbaine, et la totalité des secteurs ouverts à l'urbanisation en extension (zones 1AU) font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur. Ces documents portent des orientations en matière de nombre minimum de logements, de formes urbaines et d'articulation avec le bâti existant qui vise à la fois à maîtriser la consommation foncière, mais également à assurer une intégration cohérente des futures constructions, notamment en terme de gabarit, par rapport à l'existant. Les futurs projets devront être compatibles avec ces orientations.

La typologie bâtie des communes de l'agglomération, y compris les quartiers péricentraux du Mans, est dominée par l'habitat individuel. Ce modèle est celui recherché par la population. Concilier aspiration des ménages et enjeu de limitation de la consommation foncière implique de repenser le modèle pavillonnaire classique. Tous les nouveaux projets, et particulièrement les opérations en extension de la zone urbanisée ou les opérations conséquentes de renouvellement urbain / densification, devront être définies à partir des orientations définies dans l'OAP « composition urbaine ». Cette OAP thématique fixe des objectifs en matière d'organisation de la voirie, d'organisation du parcellaire et d'implantation du bâti qui concourent à concevoir des quartiers d'habitat individuels plus denses et prenant en compte les enjeux d'intimité.

► *Répartition de la production de logements*

Sur la période 2019 – 2030, la production de logements se répartit de la façon suivante :

| | Logements pour compenser le desserrement des ménages sur 12 ans | Logements pour croissance sur 12 ans | Compensation démolitions ANRU | Besoin total logements sur 12 ans | Mobilisation parc vacants | Logements à produire sur 12 ans | Logements identifiés RU + extension | RU densification | RU densification % | Extension | Extension % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aigné | 84 | 120 | | 204 | | 204 | 206 | 27 | 13% | 179 | 87% |
| Allonnes | 324 | 633 | 390 | 1 347 | | 1 347 | 1 347 | 373 | 28% | 974 | 72% |
| Arnage | 132 | 345 | | 477 | | 477 | 462 | 220 | 48% | 242 | 52% |
| Champagné | 180 | 224 | | 404 | | 404 | 396 | 157 | 40% | 239 | 60% |
| Chaufour-Notre-Dame | 36 | 107 | | 143 | | 143 | 138 | 43 | 31% | 95 | 69% |
| Coulaines | 192 | 253 | | 445 | | 445 | 447 | 447 | 100% | 0 | 0% |
| Fay | 36 | 60 | | 96 | | 96 | 96 | 43 | 45% | 53 | 55% |
| La Chapelle Saint-Aubin | 48 | 215 | | 263 | | 263 | 260 | 36 | 14% | 224 | 86% |
| La Milesse | 96 | 72 | | 168 | | 168 | 168 | 70 | 42% | 98 | 58% |
| Le Mans | 5 100 | 3 185 | | 8 285 | 780 | 7 505 | 7 505 | 5 140 | 62% | 2 365 | 29% |
| Mulsanne | 132 | 120 | | 252 | | 252 | 250 | 48 | 19% | 202 | 81% |
| Pruillé-Le-Chétif | 48 | 132 | | 180 | | 180 | 181 | 20 | 11% | 161 | 89% |
| Rouillon | 84 | 157 | | 241 | | 241 | 240 | 42 | 18% | 198 | 83% |
| Ruaudin | 96 | 324 | | 420 | | 420 | 398 | 112 | 28% | 286 | 72% |
| Saint-Georges-du-Bois | 72 | 204 | | 276 | | 276 | 280 | 102 | 36% | 178 | 64% |
| Saint-Saturnin | 120 | 110 | | 230 | | 230 | 234 | 59 | 25% | 175 | 75% |
| Sargé-lès-Le Mans | 120 | 109 | | 229 | | 229 | 228 | 32 | 14% | 196 | 86% |
| Trangé | 72 | 167 | | 239 | | 239 | 239 | 83 | 35% | 156 | 65% |
| Yvré l'Evêque | 108 | 476 | | 584 | | 584 | 576 | 105 | 18% | 471 | 82% |
| **LMM** | **7 080** | **7 013** | 390 | **14 483** | **780** | **13 703** | **13 651** | **7 159** | **52%** | **6 492** | **48%** |

*RU : Renouvellement Urbain*

► *Le renouvellement urbain*

En matière de proportion de renouvellement urbain, le SCoT fixe un objectif minimum uniquement pour la ville du Mans, à savoir 50% de la production. Cet objectif est respecté.

La proportion liée au renouvellement urbain / densification sur le temps du PLUc (2019-2030) est dans le tableau ci-dessous comparée à celle sur la période 2002-2016 (NB – cette donnée n'est pas disponible pour les commune de Chaufour-Notre-Dame, Fay, Pruillé-le-Chétif, Saint-Georges-du-Bois et Trangé, - cf. diagnostic intercommunal et détail dans les cahiers communaux).

| | RU densification Moyenne annuelle 2002-2016 | RU densification Moyenne annuelle 2019-2030 |
|---|---|---|
| Aigné | 1 | 2 |
| Allonnes | 31 | 31 |
| Arnage | 9 | 18 |
| Champagné | 5 | 13 |
| Chaufour-Notre-Dame | *Non déterminé* | 4 |
| Coulaines | 15 | 37 |
| Fay | *Non déterminé* | 4 |
| La Chapelle Saint-Aubin | 4 | 3 |
| La Milesse | 2 | 6 |
| Le Mans | 412 | 428 |
| Mulsanne | 9 | 4 |
| Pruillé-Le-Chétif | *Non déterminé* | 2 |
| Rouillon | 1 | 4 |
| Ruaudin | 3 | 9 |
| Saint-Georges-du-Bois | *Non déterminé* | 9 |
| Saint-Saturnin | 6 | 5 |
| Sargé-lès-Le Mans | 4 | 3 |
| Trangé | *Non déterminé* | 7 |
| Yvré l'Evêque | 6 | 9 |

Pour les 14 communes pour lesquelles la moyenne annuelle 2002-2016 peut-être comparée à celle projetée sur la période 2019-2030 :

- 9 présentent un volume en augmentation : Aigné, Arnage, Champagné, Coulaines, La Milesse, Le Mans, Rouillon, Ruaudin, Yvré l'Evêque.
- 5 maintiennent leur rythme de production de logements dans l'enveloppe urbaine : Allonnes, La Chapelle-Saint-Aubin, Saint-Saturnin, Sargé-lès-Le Mans.
- 1 affiche un objectif inférieur à la dynamique antérieure : Mulsanne.

<u>La méthode d'identification du potentiel en renouvellement urbain</u>

L'étude sur l'analyse des potentiels fonciers à l'intérieur des espaces bâtis a été menée sur les 14 communes du territoire communautaire avant l'intégration des 5 communes du Bocage Cénomans.

Ce travail, confié à un bureau d'études extérieur CITTANOVA, a été mené en concertation avec les communes.

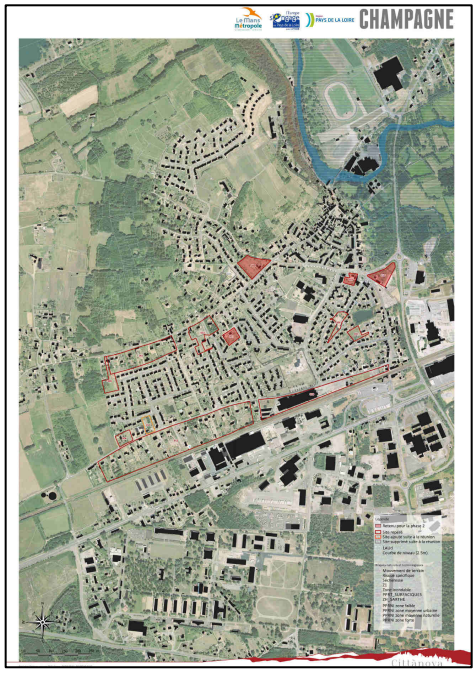
Il intègre trois objectifs :

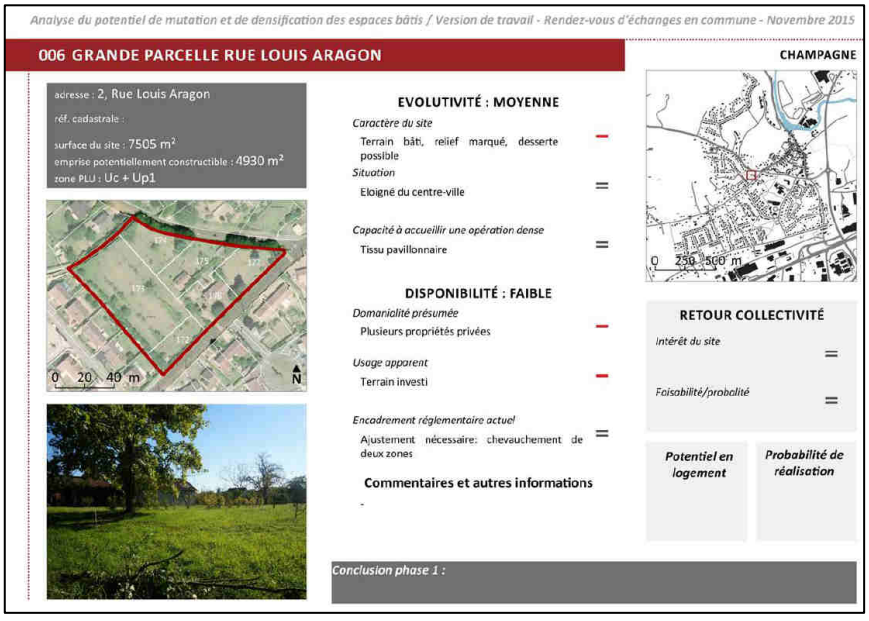
- analyser la capacité de mutation et de densification des espaces urbanisés. Elle permet d'estimer le potentiel à atteindre au sein des enveloppes urbaines mais également à démontrer à l'inverse ce qui n'en n'est pas : prise en compte de la rétention foncière, dent creuse non mobilisable, servitude, etc.
- repérer des sites de renouvellement stratégiques à investiguer plus en détail afin d'élaborer une esquisse urbaine et programmatique, associée à la vérification de la faisabilité technique de l'opération (réseaux, etc.).
- constituer une base d'observatoire foncier qui pourra être un outil de suivi et de mise en œuvre du projet.

Cette étude comprend deux phases.

La phase 1 a permis d'élaborer **un état des lieux** quant aux capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Elle s'est déroulée en plusieurs étapes : visites sur le terrain, rencontres avec les services techniques et réunions avec les communes. Le travail a été initié par un repérage sur cartographie des espaces potentiellement mutables et/ou densifiables. Un travail de vérification et de complément sur terrain a ensuite été réalisé. Chaque site repéré a fait l'objet d'une fiche d'analyse.

Exemple de fiche 1ère phase

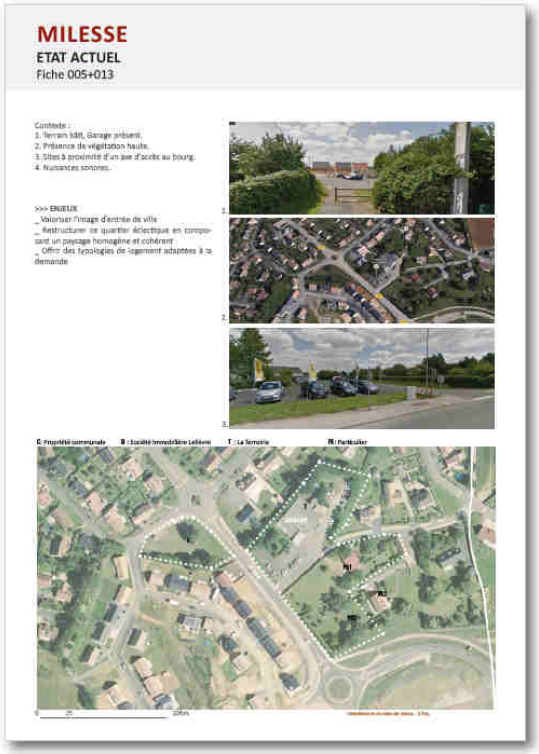


A partir de ce recensement exhaustif présenté sous forme de fiches, quelques sites stratégiques ont été retenus. Et la seconde phase avait pour objectif d'approfondir les connaissances et préciser les potentiels d'évolution à travers une esquisse d'aménagement et une proposition de programme et de montage opérationnel. Ces propositions ont permis également de préfigurer les futures OAP.

Exemple de fiche 2ème phase









► *Les extensions de la zone agglomérée*

Les opérations identifiées en extension de la zone agglomérée respectent les objectifs de densité fixés par le SCoT.

| | Densité : moyenne des opérations en extension 2019-2030 | Densité : minimum SCoT | Objectif de production sur 12 ans | | Production de logements en extension | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Saint-Saturnin | 15 | 15 | 234 | | 175 | |
| Fay | 15 ,2 | 12 | 96 | | 53 | |
| Aigné | 15,4 | 12 | 206 | | 179 | |
| La Milesse | 15,5 | 15 | 168 | | 98 | |
| Pruillé-Le-Chétif | 16 | 12 | 181 | | 161 | |
| Champagné | 17 | 15 | 396 | | 239 | |
| Chaufour-Notre-Dame | 17 | 15 | 138 | | 95 | |
| La Chapelle Saint-Aubin | 17 | 15 | 260 | | 224 | |
| Trangé | 17 | 15 | 239 | | 156 | |
| Saint-Georges-du-Bois | 18 | 12 | 280 | | 178 | |
| Arnage | 20 | 20 | 462 | **RU/ densification + extensions à 20 lgts/ha et + ⇩ 11 453 = 84% du besoin total en logements** | 242 | **Extension à 20 lgts/ha et + par rapport au total des extensions ⇩ 4 934 = 76%** |
| Ruaudin | 20 | 20 | 398 | | 286 | |
| Sargé-lès-Le Mans | 20 | 20 | 228 | | 196 | |
| Yvré l'Evêque | 20 | 20 | 576 | | 471 | |
| Mulsanne | 20,8 | 20 | 250 | | 202 | |
| Rouillon | 22 | 15 | 240 | | 198 | |
| Allonnes | 26 | 25 | 1 347 | | 974 | |
| Le Mans | 35 | 35 | 7 505 | | 2 365 | |
| Coulaines | Sans objet | 20 | 447 | | 0 | |
| **LMM** | | | **13 651** | | **6 492** | |

Le projet du PLU Communautaire a été construit en prenant en compte **des opérations d'aménagement en extension déjà engagées** qui ne pouvaient être remises en cause.

Il s'agit notamment de 6 Zones d'Aménagement Concerté sur :

- Allonnes, la ZAC de la Bussonnière (classée en 1AU et 2AU)
- Le Mans avec les ZAC Ribay/Pavillon, Fouillet et Rougemonts.
- Ruaudin, la ZAC du Grand Plessis, qui comprend une partie en renouvellement urbain, (classée en U, 1AU et 2AU)
- Sargé Lès Le Mans, la ZAC du Pâtis,
- Trangé, la ZAC Multi sites
- Yvré L'Evêque, la ZAC Halle de Brou (classée en 1AU et 2AU).

Ces opérations d'aménagement ont toutes été concédées (sauf Grand Plessis qui est en régie).
Elles totalisent la réalisation d'environ 3 500 logements (soit ¼ de la production totale). Compte-tenu de l'importance de ces projets, près de 60% de cette production est classée en 2AU, avec une mobilisation dans le cadre de modifications du PLU Communautaire en fonction des besoins.

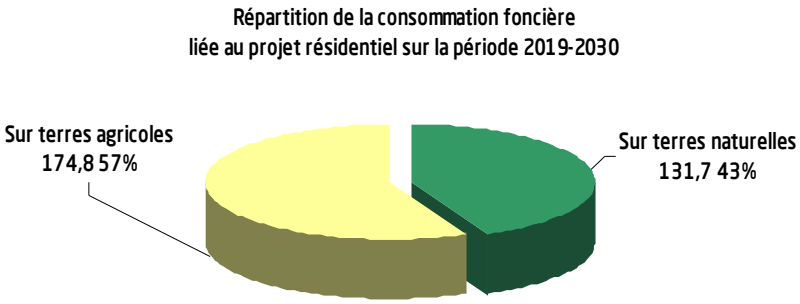
A cela vient s'ajouter des permis d'aménager en cours d'autorisation ou d'aménagement, il s'agit notamment sur :

- Arnage, la Petite Pelouse,
- Le Mans, Les Perrières/Bener,
- Mulsanne, Prévert
- Pruillé le Chétif, le Sorbier
- St Georges du Bois, le Champ de la Grange et le Val de l'Orne.

Ces lotissements totalisent la réalisation d'environ 375 logements.

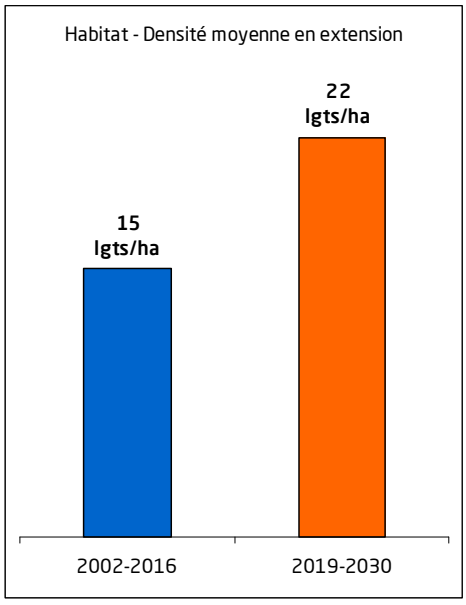
Les autres secteurs délimités en extension urbaine couvrent environ 2 675 logements. Ils sont en grande partie dans des secteurs déjà identifiés dans les PLU actuels et environ 50% en 2AU.

Sur la période 2019-2030, le foncier non artificialisé nécessaire à la mise en œuvre du **projet résidentiel correspondent à un total de 306,5 ha,** soit une moyenne annuelle de 25,5 ha sur les 12 ans de ce PLU.




| | Superficie en extension, non artificialisée | Sur terres naturelles | Sur terres agricoles | Dont terres agricoles dynamiques | Dont terres agricoles fonctionnelles | Dont terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aigné | 11,7 | 5 | 6,7 | 2,7 | 2 | 2 |
| Allonnes | 40,1 | 5,8 | 34,3 | 0 | 31,3 | 3 |
| Arnage | 6,8 | 6,8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Champagné | 14,2 | 11,8 | 2,4 | 0 | 0 | 2,4 |
| Chaufour Notre-Dame | 5,2 | 1,3 | 3,9 | / | / | / |
| Coulaines | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fay | 4,4 | 0 | 4,4 | / | / | / |
| La Chapelle Saint-Aubin | 13,8 | 1,9 | 11,9 | 0 | 0 | 11,9 |
| La Milesse | 8,3 | 1,6 | 6,7 | 0 | 0 | 3,8 |
| Le Mans | 87 | 55,6 | 31,4 | 0 | 0 | 31,4 |
| Mulsanne | 10,8 | 8,8 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Pruillé-le-Chétif | 10,1 | 2,3 | 7,8 | / | / | / |
| Rouillon | 9,9 | 0 | 9,9 | 1,1 | 8,8 | 0 |
| Ruaudin | 15,1 | 9,6 | 5,5 | 0 | 0 | 5,5 |
| Saint-Georges-du-Bois | 9,9 | 0 | 9,9 | / | / | / |
| Saint-Saturnin | 11,6 | 4,4 | 7,2 | 2,1 | 0 | 6,1 |
| Sargé-Lès-Le Mans | 10,2 | 3,8 | 6,4 | 0 | 1,3 | 5,1 |
| Trangé | 9,3 | 0,4 | 8,9 | / | / | / |
| Yvré l'Evêque | 28,1 | 12,6 | 15,5 | 8 | 1,2 | 6,3 |
| **Total LMM sur 12 ans** | **306,5** | **131,7** | **174** | | | |
| ***Moyenne annuelle*** | ***25,5*** | ***11*** | ***14,6*** | | | |
| *Moyenne annuelle 2002-2016 (15 ans)* | *28,5* | | | | | |

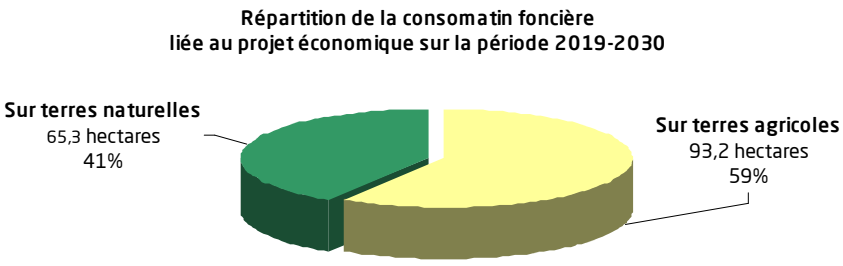
A noter que les besoins projetés pour mettre en œuvre le projet résidentiel, en plus de s'inscrire dans une dynamique vertueuse de diminution de la consommation foncière, vont permettre de réaliser beaucoup plus de logements :



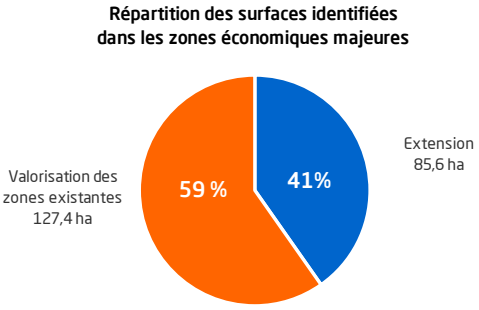
## 2 - Le projet économique

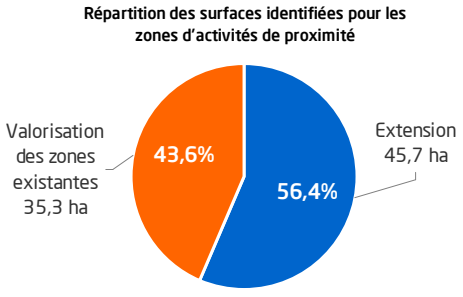
A l'instar du projet résidentiel, le projet de développement économique cherche à limiter la consommation foncière. Ainsi, un travail fin de repérage des potentiels fonciers dans les zones d'activités existantes a amené à évaluer le foncier mobilisable à presque 163 ha.

Sur la période 2019-2030, **le foncier non artificialisé nécessaire à la mise en œuvre du projet économique correspondent à un total de 158,7 ha**, soit une moyenne annuelle de 13,2 ha sur les 12 ans de ce PLU.



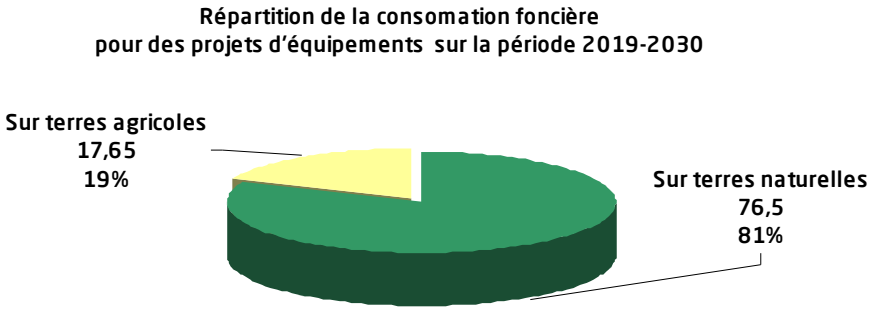

| | Superficie en extension, non artificialisée | Sur terres naturelles | Sur terres agricoles | Dont terres agricoles dynamiques | Dont terres agricoles fonctionnelles | Dont terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Les secteurs d'intérêt majeur* | | | | | |
| Allonnes - Route de la Suze | 37,2 | 7,4 | 29,8 | 5,1 | 6,7 | 18,0 |
| Champagné - Petit Tambour | 7,8 | 3,6 | 4 | 0,0 | 0,0 | 4,0 |
| Le Mans - Belle Chasse | 6,7 | 0,0 | 6,7 | 0,0 | 0,0 | 6,7 |
| Rouillon - Vieil Hêtre | 4,5 | 2,5 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rouillon - Oseraie | 1,1 | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Trangé - Etoile 3 | 7,3 | 0,0 | 7,3 | / | / | / |
| Trangé - Extension Etoile 3 | 11,5 | 0,0 | 11,5 | / | / | / |
| Trangé - Extension CLAAS | 9,5 | 0,0 | 9,5 | / | / | / |
| **TOTAL** | **85,6** | **14,6** | **70,8** | 5,1 | 6,7 | 28,7 |
| | *Les fonciers à vocation commerciale* | | | | | |
| Le Mans / Yvré l'Evêque - Béner | **27,4** | **27,4** | **0** | 0 | 0 | 0 |
| | *Les zones de proximité* | | | | | |
| Aigné - Rougelier | 3,6 | 0,0 | 3,6 | 3,6 | 0,0 | 0,0 |
| Coulaines - Croisettes | 6,3 | 2,5 | 3,8 | 0,0 | 0,0 | 3,8 |
| La Milesse - Base de vie eiffage | 3,0 | 0,0 | 3,0 | 3,0 | 0,0 | 0,0 |
| Mulsanne - Sablon - extension | 2,8 | 2,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ruaudin - Hunaudières | 7,8 | 7,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ruaudin - Hunaudières | 3,2 | 3,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Saint-Georges-du-Bois Route de Sablé - extension | 0,7 | 0,0 | 0,7 | / | / | / |
| Saint-Saturnin - Morinières | 1,3 | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sargé-Lès-Le Mans - La Pointe 2 | 8,1 | 0,0 | 8,1 | 0,0 | 0,0 | 8,1 |
| Sargé-Lès-Le Mans - Mare Aux Bœufs | 2 | 2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Trangé - ZAC Multisites | 1,1 | 0,0 | 1,1 | / | / | / |
| Trangé - ZAC Multisites | 0,5 | 0,0 | 0,5 | / | / | / |
| Yvré l'Evêque - Polucan | 5,3 | 3,7 | 1,6 | 0,0 | 1,6 | 0,0 |
| **TOTAL** | **45,7** | **23,3** | **22,4** | 6,6 | 1,6 | 11,9 |



## 3 - Les besoins liés aux équipements

Sur la période 2019-2030, **le foncier non artificialisé nécessaire à des projets d'équipements correspond à un total de 94 ha,** soit une moyenne annuelle de 7,8 ha sur les 12 ans de ce PLU.




| | Superficie totale | Sur terres naturelles | Sur terres agricoles | Dont terres agrcioles dynamiques | Dont terres agricoles fonctionnelles | Dont terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aigné | 0,15 | 0 | 0,15 | 0 | 0,15 | 0 |
| Allonnes | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| Arnage | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| Champagné | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| Chaufour Notre-Dame | 1,6 | 0 | 1,6 | / | / | / |
| Coulaines | 2,5 | 0 | 2,5 | 0 | 2,5 | 0 |
| Fay | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| La Chapelle Saint-Aubin | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| La Milesse | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| Le Mans | 36,1 | 36,1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mulsanne | 39,6 | 39,6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pruillé-le-Chétif | 1,6 | 0 | 1,6 | / | / | / |
| Rouillon | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| Ruaudin | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Saint-Georges-du-Bois | 2,2 | 0 | 2,2 | / | / | / |
| Saint-Saturnin | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Sargé-Lès-Le Mans | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| Trangé | 7,4 | 0,8 | 6,6 | / | / | / |
| Yvré l'Evêque | Pas d'extension pour équipements | | | | | |
| **Total LMM sur 12 ans** | **94,15** | **76,5** | **17,65** | **2** | **2,65** | **1** |
| ***Moyenne annuelle*** | ***7,8*** | ***6,4*** | ***1,5*** | ***0,2*** | ***0,2*** | ***0,1*** |
| Moyenne annuelle 2002-2016 (15 ans) | 2,9 | | | | | |

*Le détail des sites en extension pour des programmes d'équipements figure dans les cahiers communaux des communes concernées.*

Les besoins les plus importants correspondent :

- sur Mulsanne à l'extension du golf sur 37,4 ha. Ce foncier est classé en zone 2AU dans l'attente de la définition plus précise du projet. Il ne s'agit pas de nouvelles contructions mais de l'extension du parcours.
- sur Le Mans avec deux secteurs de réserves foncières (2AU) sur le secteur du Pôle d'excellence sportive/Circuit des 24 heures.

## 4 - Les besoins liés aux infrastructures

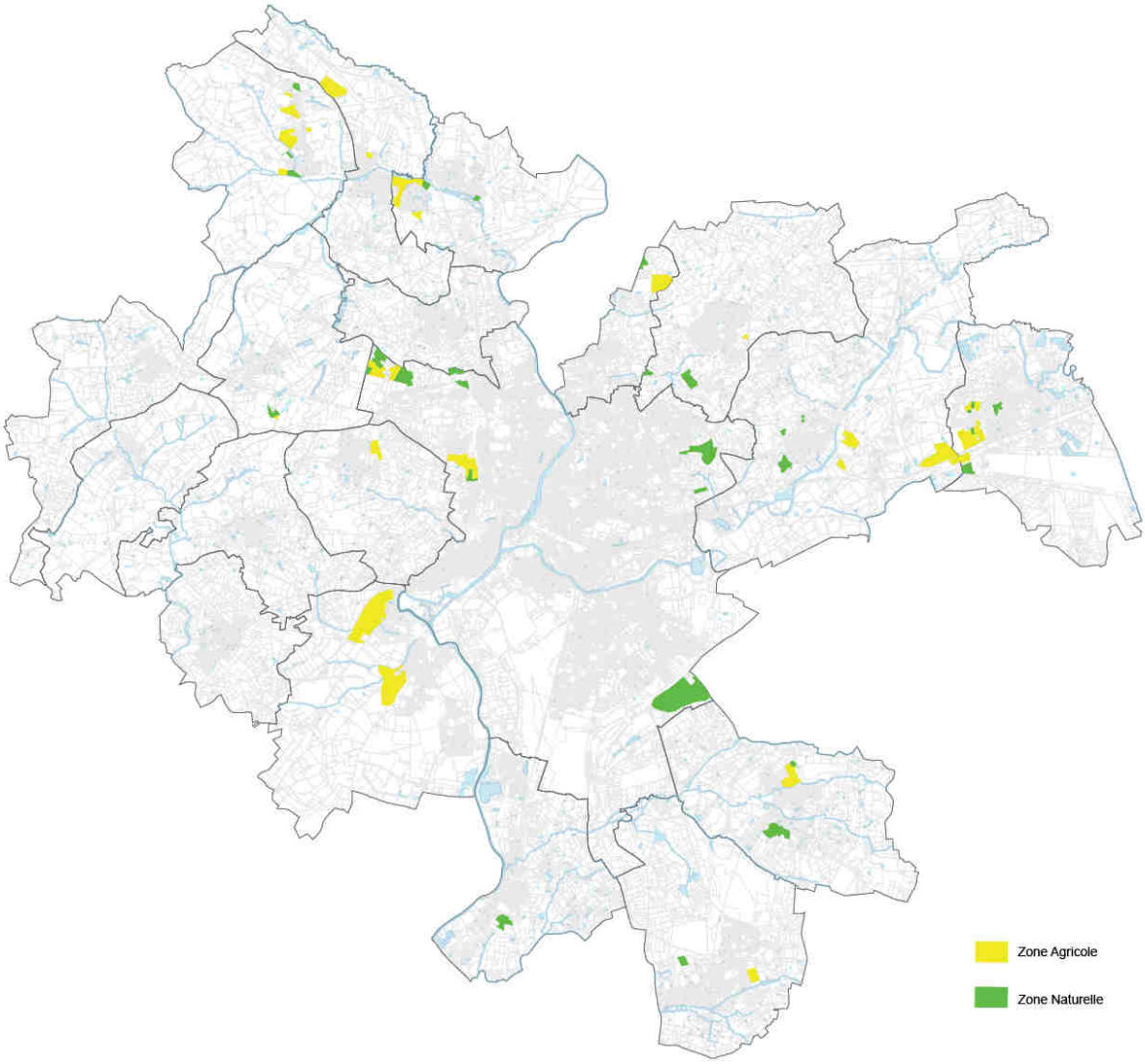
Le zonage comporte 5 emplacements réservés pour des infrastructures routières nouvelles, correspondant à une **superficie totale de 6,4 ha** :

- Arnage, terrains réservés pour l'aménagement d'une voie de liaison entre RD 92 et le giratoire météo (1 ha)
- La Chapelle Saint-Aubin, terrains réservés pour l'aménagement d'une voie de liaison entre la rue Charles Fabry (secteur de l'Université) et la rue André Citroën (zone commerciale nord) (2,1 ha)
- La Chapelle Saint-Aubin, terrains réservés pour le prolongement de l'avenue Joël Le Theule jusqu'à l'avenue de la Paille (0,2 ha)
- Trangé, terrains réservés pour une voie nouvelle d'accès au bourg (1,5 ha)
- Yvré L'Evêque, terrains réservés pour la déviation du hameau de Parence (1,6 ha).

## 5 - Les zones restituées aux secteurs agricoles et naturelles

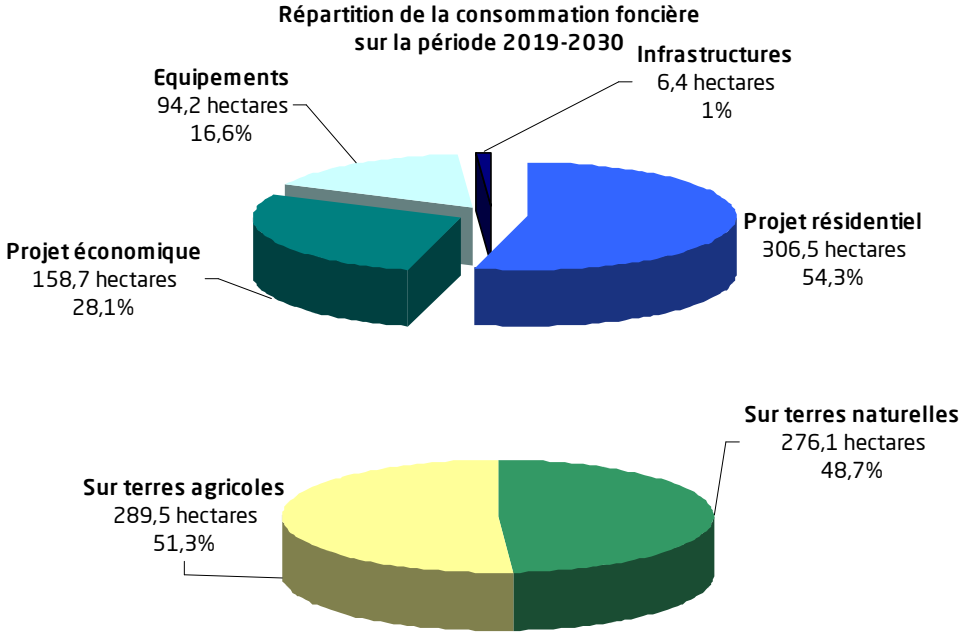
| Commune | Nom/localisation | Zonage PLU antérieur | Superficie Zonage PLUc A | Superficie Zonage PLUc N | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| Aigné | Maquère - Nord RD | UP | 0 | 2,02 | 2,02 |
| Aigné | Vallon de la Crochardière (imp. Des Iris) | AUh2 | 0 | 2,62 | 2,62 |
| Aigné | Maquère - Sud RD | AUh1 | 0,91 | 0 | 0,91 |
| Aigné | Le Touzeau (ch. Du Vieux Maquère) | AU | 6,34 | 0 | 6,34 |
| Aigné | La Buchetière | AU | 10,67 | 0 | 10,67 |
| Aigné | Sud Pré d'Aigné 2 | AU | 2,53 | 0 | 2,53 |
| Aigné | Est Les Blins | AU | | 0,91 | 0,91 |
| Aigné | Stade rue de Maquère | UL | 0,83 | 0 | 0,83 |
| Allonnes | Sud Bussonnière | 2AU | 32,49 | 0 | 32,49 |
| Allonnes | Grand Sablon | 2AU | 47,2 | 0 | 47,2 |
| Arnage | Petite Pelouse | 1 AUp | 0 | 6,53 | 6,53 |
| Champagné | Bellevue | 1 AUp | 0 | 3,04 | 3,04 |
| Champagné | Bas Villiers - Nord | 2AUp | 0 | 1,04 | 1,04 |
| Champagné | Bas Villiers - Sud | 2AUp | 0 | 0,53 | 0,53 |
| Champagné | Bas Villiers - Ouest | 2AUp | 1,64 | 0 | 1,64 |
| Champagné | Bas Villiers - Est | 2AUp | 2,11 | 0 | 2,11 |
| Champagné | Les Grands Hêtres - Nord | 2AUp | 12 | 0 | 12 |
| Champagné | Les Grands Hêtres - Sud | 2AUp | 0 | 1,06 | 1,06 |
| Champagné | Le Grand rondeau | 1AUzc | 3,96 | 0 | 3,96 |
| Champagné | Petit Tambour | 1AUzc | 3,99 | 4,79 | 8,78 |
| Champagné | Bons Enfants | 1AUp | 5,78 | 0 | 5,78 |
| Coulaines | Les Croisettes sud | UZ | 13,47 | 0 | 13,47 |
| Coulaines | Les Croisettes nord | 2AU | 0 | 2,24 | 2,24 |
| La Milesse | les Sorceries | AU | 6,49 | 0 | 6,49 |
| La Milesse | les Sorceries | AUa | 8,28 | 0 | 8,28 |
| La Milesse | Les Biards - Sud | AUh | 1,39 | 0 | 1,39 |
| Le Mans | Le Petit Chataignier | 2AU | 0 | 3,39 | 3,39 |
| Le Mans | Jeanne D'Arc - Ouest | 2AU | 0 | 2,93 | 2,93 |
| Le Mans | Rougemonts - Ouest | 1AUde | 4,9 | 0 | 4,9 |
| Le Mans | Rougemonts - Est | 1AUde | 0 | 10,58 | 10,58 |
| Le Mans | Beau Soleil - Ouest | 2AU | 0 | 1,8 | 1,8 |
| Le Mans | Beau Soleil - Est | 2AU | 7,74 | 0 | 7,74 |
| Le Mans | La Garenne | 2AU | 0 | 7,41 | 7,41 |
| Le Mans | Grande Sapinière | 2AU | 0 | 54,3 | 54,3 |
| Le Mans | Clos du Léard | 1AUd | 0 | 2,21 | 2,21 |
| Le Mans | Vallée Saint-Blaise | 2AU | 0 | 17,23 | 17,23 |
| Le Mans | Fontaines - Nord | 2AU | 16,62 | 0 | 16,62 |
| Le Mans | Fontaines - Sud | 2AU | 0 | 3,3 | 3,3 |
| Mulsanne | Grande Bouffière | 2 AU | 5,69 | 0 | 5,69 |
| Mulsanne | Extension Sablon | 2AU | 0 | 3,1 | 3,1 |
| Rouillon | Rue de la Mussotrie | 2AU | 6,45 | 0 | 6,45 |
| Ruaudin | Nord du Bourg - Nord | NA | 0 | 1,35 | 1,35 |
| Ruaudin | Nord du Bourg - Sud | NA | 11,45 | 0 | 11,45 |
| Ruaudin | Sud du Bourg | NA | 0 | 11,77 | 11,77 |
| Saint-Saturnin | Les Surgettieres - Ouest | AUL | 15,34 | 0 | 15,34 |
| Saint-Saturnin | Les Surgettieres - Est | AUL | 0 | 2,15 | 2,15 |
| Saint-Saturnin | Le Petit Coutant - Sud | AUh | 0 | 1,29 | 1,29 |
| Saint-Saturnin | Chatenay | AUh | 2,52 | 0 | 2,52 |
| Sargé-lès-Le Mans | La Poterie | 2AU | 0,89 | 0 | 0,89 |
| Sargé-lès-Le Mans | Chemin de la Mare aux Bœufs | Upa | 0 | 7,42 | 7,42 |
| Sargé-lès-Le Mans | Fontennelles - Nord | 2AU | 0 | 1,92 | 1,92 |
| Sargé-lès-Le Mans | Fontennelles - Sud | 2AU | 28,15 | 0 | 28,15 |
| Trangé | Etoile - Ouest | 2AUz | 0 | 3,09 | 3,09 |
| Trangé | Etoile - Est | 2AUz | 0,56 | 0 | 0,56 |
| Yvré-l'Evêque | Halle de Brou | 1AUde | 0 | 1,82 | 1,82 |
| Yvré-l'Evêque | Rue Guy Bouriat | 2AU | 0 | 6,11 | 6,11 |
| Yvré-l'Evêque | La Maison Noire | 2AUe | 8,34 | 0 | 8,34 |
| Yvré-l'Evêque | Les Vergnes | 2AU | 2,71 | 0 | 2,71 |
| Yvré-l'Evêque | La Prairie | 1AUz | 2,47 | 0 | 2,47 |
| Yvré-l'Evêque | Auvours | 1AUz | 20,67 | 0 | 20,67 |
| | | | 294,6 | 168,0 | 462,5 |
| | | | Superficie Zonage PLUc A | Superficie Zonage PLUc N | TOTAL |

Carte de localisation des espaces reclassés en zones naturelle ou agricole



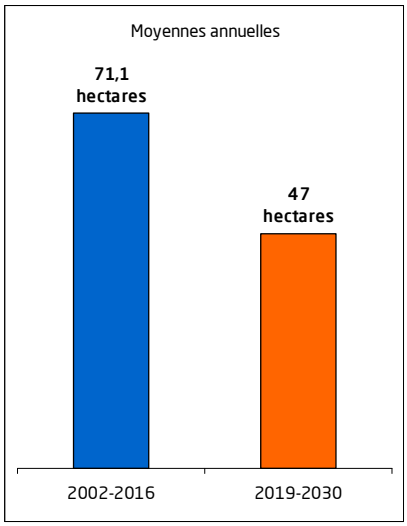
## 6 - Bilan de la consommation foncière

| | Superficie en extension, non artificialisée | Sur terres naturelles | Sur terres agricoles | Dont terres agrcioles dynamiques | Dont terres agricoles fonctionnelles | Dont terres agricoles fragilisées / délaissés | Dont terres agricoles non qualifiées [2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Projet résidentiel | 306,5 | 131,7 | 174,8 | 18,8 | 44,6 | 76,5 | 34,9 |
| Projet économique | 158,7 | 65,3 | 93,2 | 11,7 | 8,3 | 40,6 | 32,6 |
| Equipements | 94,2 | 76,5 | 17,65 | 2,0 | 2,65 | 1,0 | 12,0 |
| Infrastructures | 6,4 | 2,6 | 3,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,8 |
| **Total LMM sur 12 ans** | **565,8** | **276,1** | **289,5** | **32,5** | **55,6** | **118,1** | **83,3** |
| *Moyenne annuelle* | *47,2* | | | 11,2% | 19,2% | 40,8% | 28,8% |




| | | | |
|---|---|---|---|
| **Terres dynamiques**<br>32,5 hectares<br>**11,2%** | **Terres fonctionnelles**<br>55,6 hectares<br>**19,2%** | **Terres fragilisées / délaissées**<br>118,1 hectares<br>**40,8%** | **Terres non qualifiées**<br>83,3 hectares<br>**28,8%** |

[2] L'étude agricole menée sur 14 communes en 2015 a donné lieu à une carte d'enjeux distinguant les secteurs agricoles dynamiques / fonctionnelles / délaissés - fragilisés. Cette étude ne portait pas sur les communes de Chaufour-Notre-Dame, Fay, Pruillé-le-Chétif, Saint-Georges-du-Bois et Trangé pour lesquelles les terres agricoles qui seront artificialisées apparaissent dans la catégorie « non qualifiées ».




Comparés aux 1 066 ha artificialisés entre 2002 et 2016 (15 ans), soit une moyenne de 71,1 ha par an, le projet à horizon 2030, avec 565,8 ha artificialisés, soit une moyenne de 47 ha par an, respecte les objectifs inscrits dans le PADD en matière de limitation de la consommation foncière, à savoir diminuer d'environ 1/3 la consommation foncière.

Par ailleurs, le travail fin d'ajustement des surfaces en extension de l'urbanisation aux besoins liés au projet de territoire, et aux enjeux agricoles et environnementaux, a conduit à reclasser en zones naturelles ou agricoles plus de 462,5 hectares. Il peut être considéré que la consommation foncière nette par rapport aux PLU antérieurs au PLU communautaire est donc de 103 hectares.

## VI - JUSTIFICATION DU PROJET ÉNERGIE – DÉVELOPPEMENT NUMÉRIQUE

### 1 - L'énergie

Ces enjeux sont retranscrits principalement dans l'OAP composition urbaine avec des orientations-recommandations en matière d'implantation du bâti et de développement des énergies renouvelables.

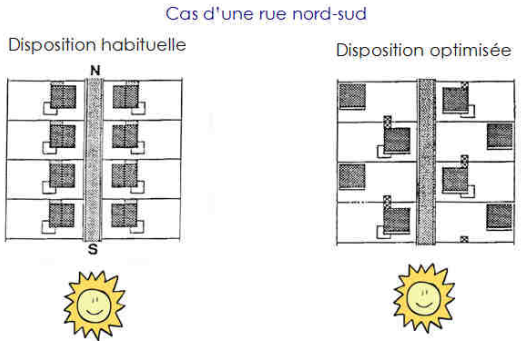
► *Implantation du bâti*

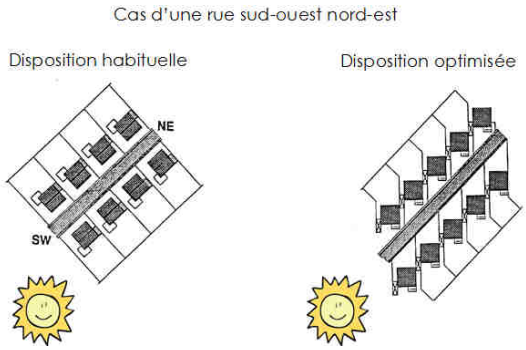
Les enjeux liés à la transition énergétique nécessitent de concevoir des quartiers et les constructions qui y seront développées selon des principes bioclimatiques.

Cette démarche se fixe comme objectifs :

- la rationalisation du foncier dans une logique d'optimisation,
- une sobriété énergétique à toutes les échelles de la ville,
- la recherche d'une haute qualité de vie pour les habitants du territoire.

Ainsi il est prévu que tout projet soit étudié de manière à bénéficier des apports naturels passifs garantis par une bonne orientation




► *Développement des énergies renouvelables*

En 2014, les consommations énergétiques du tissu urbain résidentiel liées aux usages quotidiens des habitants (eau chaude sanitaire, cuisson, réfrigération, chauffage et climatisation) correspondent à près de 30% des consommations totale du territoire.

Face aux enjeux du changement climatique, l'objectif est de réduire ces consommations et de recourir aux énergies renouvelables.

Pour cela, il est prévu dans l'OAP composition urbaine que toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités devra :

- rechercher un raccordement au réseau de chaleur lorsque le réseau dessert le quartier,
- étudier l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les façades Sud-Est et Sud-Ouest, et de panneaux solaires thermiques avec une orientation plein Sud et une inclinaison adaptée à capter les rayons rasants en hiver,
- favoriser le recours à la biomasse : combustion de matières d'origine végétales (bois-énergie, déchets verts et agricoles) ou du biogaz issu de la fermentation de ces matières (méthanisation) ou à la géothermie,
- encourager dans le cas d'une mixité de fonction, la valorisation d'énergies habituellement perdues en installant des systèmes de récupération de chaleur ;
- maximiser la production d'énergies renouvelables dans les espaces déjà imperméabilisés (panneaux solaires sur les ombrières de parkings, petites éoliennes...).

L'étude du raccordement au réseau de chaleur est également précisée dans chacune des OAP de secteurs concernés, soit 15 secteurs.

Par ailleurs, le règlement permet **sous conditions** le développement d'équipements de production d'énergie renouvelable en zone agricole. Il s'agit en particulier de dispositions relatives aux unités de méthanisation et aux installations photovoltaïques.

Il autorise également l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement rattachées à des activités admises en zone naturelle de loisirs.

### 2 - Le développement numérique

Afin de généraliser le déploiement des technologies fixes permettant un accès au très haut débit le règlement du PLU communautaire impose que pour les opérations d'aménagement d'ensemble les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

# JUSTIFICATION DU REGLEMENT

## I - STRUCTURE DU RÈGLEMENT

### 1 - Esprit du règlement

► *Urbanisme de projet : contexte et objectifs*

Ce document d'urbanisme décline l'idée que le projet est à l'origine de la règle, et non plus que la règle produit le projet. Ainsi, le règlement du PLU communautaire ne s'appuie pas sur une approche classique par zones, pour lesquelles des règles qui s'appliquent en termes de conformité sont déclinées sous plusieurs articles. Selon le principe dominant d'urbanisme de projet, les règles qui s'appliquent en termes de conformité sont limitées, et plusieurs aspects sont exprimés en termes d'objectifs à atteindre, qui relèvent alors d'une application en termes de compatibilité.

*La conformité se définit comme l'obligation de strict respect de la règle.*
*La compatibilité se définit comme l'obligation de non contrariété. Le projet proposé peut être divergeant par rapport aux orientations à condition que l'intention traduite par l'orientation ne soit pas remise en cause.*

Le volet règlementaire, privilégie ainsi une écriture des règles simplifiée pour produire une urbanisation adaptée à son environnement bâti et naturel, et tirant partie au mieux du contexte physique. Il s'agit de ne pas brider la conception des futurs quartiers, notamment résidentiels.

► *3 pièces, à partir desquelles les projets doivent être établis*

Le cadrage règlementaire porté par le PLU communautaire comprend 3 pièces, à partir desquelles les projets doivent être établis :

- le règlement littéral,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « composition urbaine » et « patrimoine », pour la ville du Mans
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs.

► *Des projets de qualité, négociés*

La portée attribuée à chaque point du règlement, conformité ou compatibilité, est déterminée de manière à permettre :

- une urbanisation de qualité, non standardisée par l'application d'une règle stricte et systématique,
- une négociation en amont avec les porteurs de projet,
- de tenir compte du contexte,
- une application simple.

### 2 - Ventilation entre conformité et compatibilité

► *Distinction entre zones urbaines et secteurs de projet*

La répartition des thèmes entre conformité et compatibilité tient compte du type de zone en distinguant :

- les zones urbaines déjà constituées (U) dans lesquelles les projets viennent s'insérer,
- et les secteurs de projet situés dans des zones à urbaniser (AU) ou en zone U pour des projets de renouvellement urbain conséquents couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. sectorielle qui le mentionne.

| Contenu du règlement | Champ d'application | |
|---|---|---|
| | Zones U | Zones AU et OAP en renouvellement urbain signalées |
| **Conformité - Règlement littéral** | *19 communes* | |
| 1 - Destination des constructions | | |
| 2 - Hauteur des constructions | | |
| 3 - Implantation des constructions | | Le projet détermine la règle |
| 4 - Coefficient « nature » | | |
| 5 - Aspect extérieur | | Le projet détermine la règle |
| 6 - Stationnement | | |
| 7 - Desserte par la voirie et les réseaux | | |

| Contenu du règlement | Champ d'application | |
|---|---|---|
| | Zones U | Zones AU et OAP en renouvellement urbain signalées |

| Compatibilité - OAP thématique « composition urbaine » | *19 communes* | |
|---|---|---|
| 1 - Espace circulé - Principes d'organisation de la voirie | Non concerné | |
| 2 - Parcours de l'eau : gérer la pluie là où elle tombe | | |
| 3 - Collecte des ordures ménagères | Non concerné | |
| 4 - Intégration du végétal | Non concerné | |
| 5 - Implantation du bâti | Non concerné | |
| 6 - Qualité architecturale | | |
| 7 - Construire dans la pente : murs et murets de soutènement | Non concerné | |
| 8 - Insertion des éléments techniques | Non concerné | |
| 9 - Clôtures | Non concerné | |
| 10 - Développement des énergies renouvelables | Non concerné | |

| Compatibilité - OAP thématique « patrimoine » | *Ville du Mans* | |
|---|---|---|
| Orientations générales | | Non concerné |
| Maisons de ville et ensemble urbains | | Non concerné |
| Hôtels et grandes demeures | | Non concerné |
| Maisons bourgeoises | | Non concerné |
| Villas et pavillons | | Non concerné |
| Immeubles | | Non concerné |

| Compatibilité - OAP de secteurs | *périmètres concernés* | |
|---|---|---|
| 1 - Principes d'aménagement : desserte (accroche et nature des voies), cheminements doux, formes urbaines / organisation du quartier (espace public structurant, vues à maintenir le cas échéant), particularités liées à la gestion des eaux pluviales. | | |
| 2 - Programmation<br>*Secteur à vocation résidentielle* : forme urbaine, typologie (proportions de logements libres, en accession sociale, locatifs sociaux), proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m² selon le SCoT), phasage de l'opération<br>*Secteur à vocation économique* : type d'activités | | |

## 3 - Règlement : des plans thématiques

Le règlement du PLU communautaire est établi selon des entrées thématiques. Il comprend 3 plans se rapportant à des règles applicables en termes de conformité.

► *Le plan des vocations*

Le plan des vocations correspond au découpage du territoire en 28 zones, réparties en zones urbaines (9), à urbaniser (6), agricoles (3) et naturelles (10). Il spatialise les règles relatives aux occupations autorisées selon les secteurs. Figurent également sur ce plan :

- les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- les secteurs identifiés au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme - Constructibilité limitée, dans l'attente d'un projet d'aménagement global
- les emplacements réservés
- les tracés des voies à créer, au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme
- les voies à modifier pour permettre la circulation sécurisée des cyclistes au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme
- le réseau routier structurant ou à fort trafic sur lequel la création de nouveaux accès est interdite hors agglomération
- Marge de recul
- les secteurs de risque « inondations » (Porter à Connaissance de l'Etat de mars 2017et le PPRNI sur les communes de Champagné et St Saturnin)
- les secteurs de risque « technologique » - ouvrage de transport de gaz
- les secteurs de risque où l'inconstructibilité est totale

- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme
- le petit patrimoine protégé, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- le patrimoine remarquable protégé, hors Le Mans, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- le patrimoine remarquable protégé, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- les ensembles bâtis remarquables protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- la trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- les boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- les 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
- les haies protégées pour leur rôle écologique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- les haies protégées pour leur rôle hydraulique, dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- les haies protégées pour leur rôle hydraulique, hors réservoirs de biodiversité de le Trame Verte et Bleue et zone agricole, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- les parcs et jardins publics protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- les jardins dits familiaux, ouvriers, etc. protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- les réservoirs vallées de la Trame Verte et Bleue, dans lesquels la constructibilité est limitée
- les zones humides

► *Le plan des hauteurs*

Sont reportées sur le plan des hauteurs les hauteurs maximales autorisées en zones U mixte 1 et 2, 1 AU mixte, U éco et 1 AU éco.

► *Le plan du coefficient « nature »*

Ce plan spatialise les surfaces perméables ou éco-aménagées imposées, en fonction des typologies bâties, de manière à concilier enjeux de densification, gestion des eaux pluviales et valorisation de la nature en milieu urbain. Il couvre les secteurs U mixte. Pour les autres zones il faut se reporter au règlement littéral.

### 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

► *Des OAP de secteurs de différentes natures*

Les OAP de secteurs peuvent être classées selon 3 types, en fonction des objectifs de limitation de la consommation foncière, et des enjeux d'aménagement identifiés et encadrés par le PLU communautaire :

**Les OAP incitatives** : il s'agit de secteurs de renouvellement urbain de relativement faible superficie, dont les conditions d'aménagement ne sont pas ou peu contraintes, et pour lesquels l'intérêt d'une OAP réside dans le fait de montrer le potentiel de densification d'un cœur de bourg, d'une zone à dominante résidentielle dans le cas de tissus plus ou moins lâches, d'assurer la réalisation d'un minimum de logements dans le respect de l'environnement bâti existant.

**Les OAP de secteurs d'extension** : il s'agit principalement de sites plus ou moins complexes pour lesquels les principes d'aménagement déclinés visent à :

- assurer de bonnes conditions de fonctionnement intrinsèque à la future zone à vocation résidentielle et/ou économique,
- garantir une accroche cohérente avec les secteurs bâtis auxquels ils se rattachent : logique de réseau viaire, de réseau cyclable et piéton, et transition entre les espaces bâtis,
- intégrer la future lisière urbaine à son environnement immédiat : perception depuis les secteurs naturels et agricoles qui bordent les zones agglomérées, et prise en compte de la Trame Verte et Bleue le cas échéant.

**Les OAP de secteurs à enjeux forts :** il s'agit de secteurs plus ou moins conséquents en superficie et/ou nombre de logements programmés, pour la plupart desquels la complexité du site :

- contexte physique / topographie,
- sensibilité environnementale,
- contraintes techniques : raccordements aux réseaux, gestion des accès,
- dureté foncière,

nécessitent de porter une attention particulière à l'insertion de la future opération dans son environnement. *Les secteurs de ce type pour lesquels les études préalables ne sont pas suffisamment abouties font l'objet d'un périmètre d'attente de projet global en application des dispositions de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme.*

Les 77 OAP en renouvellement urbain

| Commune | Nom du secteur | Type du secteur | Type d'OAP |
|---|---|---|---|
| Aigné | Maquère | extension | OAP secteur d'extension |
| Allonnes | Boulevard Pasteur | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Allonnes | Cœur de ville | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Allonnes | Quartier du Marin | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Allonnes | Rue des Sitelles | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Arnage | Allée Pierre Mendès-France | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Arnage | Bords de Sarthe | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Arnage | Chemin de La Grande Ecobue | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Arnage | La Tête Noire | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Arnage | Place de La Gautrie | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Champagné | Chemin des Sables | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Champagné | Rue Louis Aragon | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Champagné | Rue Saint-Exupéry | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Champagné | Site des Tours - Ancien LBC | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Chaufour-Notre-Dame | Chemin de La Chapelle | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Chaufour-Notre-Dame | Les Maisons Rouges | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Chaufour-Notre-Dame | Rue du Chêne Vert | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Chaufour-Notre-Dame | Sud route du Mans | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Coulaines | Ancien IUFM | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Coulaines | Centre-ville | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Coulaines | Espace vert avenue de La Closerie | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Coulaines | Espace vert rue de l'Enclos | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Coulaines | Hameau Richemont | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Coulaines | Rue de Belle Ile | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Coulaines | Rue de Kitty Hawk | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Coulaines | Rue du Pavillon | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Coulaines | Rue du Ponceau | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Fay | Champ de Saint-Pierre | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Fay | Le Parc | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| La-Chapelle-Saint-Aubin | Rue de Beausoleil | renouvellement/densification | OAP incitative |
| La-Chapelle-Saint-Aubin | Rue de La Corne | renouvellement/densification | OAP incitative |
| La-Chapelle-Saint-Aubin | Rue Sainte-Geneviève | renouvellement/densification | OAP incitative |
| La Milesse | Ilot boulangerie | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| La Milesse | Impasse des Surgettières | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Avenue F. Geneslay - boulevard JJ. Rousseau | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | Avenue G. Durand - rue de Laigné | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | Avenue Jacques Maury | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Collège Le Ronceray | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Espace vert chemin de Montaigu | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Espace vert rue Alfred de Vigny | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Espace vert rue d'Isaac - rue de Casablanca | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | NOVAXUD | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | Rue Charles Faroux | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Rue d'Alembert | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Rue de l'Activité | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Rue de la Solitude | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | Rue des Lavandières | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | Rue des Sablons | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | Rue Gay Lussac | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Rue Normandie Niemen | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | Rue Prémartine | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | Rue Rodolphe Diesel | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Le Mans | ZAC de La Cartoucherie | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Mulsanne | Chemin du Tertre | renouvellement et extension | OAP incitative |
| Mulsanne | Rue des Pins | renouvellement et extension | OAP incitative |
| Pruillé-le-Chétif | La Bujerie | renouvellement et extension | OAP incitative |
| Pruillé-le-Chétif | Route du Mans | renouvellement et extension | OAP incitative |
| Rouillon | Rue de la Mairie | renouvellement et extension | OAP incitative |
| Rouillon | Sud Orée des Bourdonnières | renouvellement et extension | OAP incitative |
| Ruaudin | Allée de La Vallée | renouvellement/densification | OAP secteur d'extension |
| Ruaudin | Route de Mulsanne | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Ruaudin | Rue des Primevères | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Saint-Georges-du-Bois | La Croix Sainte-Appoline | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Saint-Georges-du-Bois | La Petite Pièce | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Saint-Georges-du-Bois | La Raserie | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Saint-Georges-du-Bois | Les Hayes | renouvellement/densification | OAP secteur à enjeux forts |
| Saint-Georges-du-Bois | Les Noyers | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Saint-Georges-du-Bois | Rue de Sablé | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Saint-Saturnin | Impasse des Chanoines | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Sargé-lès-Le Mans | Entrée de bourg Sud | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Sargé-lès-Le Mans | Hameau Saint-Roch | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Sargé-lès-Le Mans | Impasse des Sablons | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Trangé | Hameau Rome | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Trangé | Le Fresne | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Trangé | Les Maisons Rouges | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Yvré-l'Eveque | Boulevard Pasteur | renouvellement/densification | OAP incitative |
| Yvré-l'Eveque | Rue de Parence | renouvellement/densification | OAP incitative |

Les 47 OAP en extension

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aigné | La Métairie | extension | OAP secteur d'extension |
| Allonnes | ZAC de La Bussonnière - Secteur des Perrières | extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Arnage | La Héronnière | extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Arnage | La Petite Pelouse | extension | OAP secteur d'extension |
| Champagné | Vaudrou III | extension | OAP secteur d'extension |
| Chaufour-Notre-Dame | Le Petit Plessis | extension | OAP secteur d'extension |
| Chaufour-Notre-Dame | Pré de L'Anjuinière | extension | OAP secteur d'extension |
| Coulaines | Bel Air - Rue Victor Schoelcher | extension | OAP secteur d'extension |
| La-Chapelle-Saint-Aubin | Sud du bourg | renouvellement et extension | OAP secteur d'extension |
| La Milesse | Le Grand Pré | extension | OAP secteur d'extension |
| La Milesse | La Mare (Base de vie Eiffage) | extension | OAP secteur d'extension |
| Le Mans | Chemin de l'Etre des Prés | extension | OAP secteur d'extension |
| Le Mans | ZAC du Fouillet | extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans | ZAC du Ribay-Pavillon secteur Belle Chasse | extension | OAP secteur d'extension |
| Le Mans | Pôle d'excellence sportive - Le Mans Resort | renouvellement et extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Le Mans Métropole | Les Perrières - Béner | extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Mulsanne | La Paumerie | extension | OAP secteur d'extension |
| Mulsanne | Prévert | extension | OAP secteur d'extension |
| Pruillé-le-Chétif | La Forfaitière | extension | OAP secteur d'extension |
| Pruillé-le-Chétif | Le Sorbier | extension | OAP secteur d'extension |
| Pruillé-le-Chétif | Asnillé | extension | OAP secteur d'extension |
| Rouillon | Chemin de La Pointe | extension | OAP secteur d'extension |
| Rouillon | L'Oseraie | extension | OAP secteur d'extension |
| Rouillon | Le Vieil Hêtre | extension | OAP secteur d'extension |
| Ruaudin | Chemin de La Papinière | extension | OAP secteur d'extension |
| Ruaudin | La Touchette | extension | OAP secteur d'extension |
| Ruaudin | Rue des Taillis | extension | OAP secteur d'extension |
| Ruaudin | ZAC du Grand Plessis | renouvellement et extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Ruaudin | Chemin de La Lande de Saint-Pierre | extension | OAP secteur d'extension |
| Saint-Georges-du-Bois | Champ de La Grange | extension | OAP secteur d'extension |
| Saint-Georges-du-Bois | Val de l'Orne | extension | OAP secteur d'extension |
| Saint-Georges-du-Bois | Champ Long de Trompe Souris | extension | OAP secteur d'extension |
| Saint-Saturnin | Les Morinières | extension | OAP secteur d'extension |
| Saint-Saturnin | Les Surgettières | extension | OAP secteur d'extension |
| Saint-Saturnin | Piessard / Petit Renaud | extension | OAP secteur d'extension |
| Sargé-lès-Le Mans | Ouest Puits Lauriau | extension | OAP secteur d'extension |
| Sargé-lès-Le Mans | ZAC du Pâtis | renouvellement et extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Sargé-lès-Le Mans | La Mare aux Bœufs | extension | OAP secteur d'extension |
| Sargé-lès-Le Mans | ZAC de La Pointe II | extension | OAP secteur d'extension |
| Trangé | ZAC Multi-sites secteur La Perrière | extension | OAP secteur d'extension |
| Trangé | ZAC Multi-sites secteur Le Roux | extension | OAP secteur à enjeux forts |
| Trangé | Etoile III | extension | OAP secteur d'extension |
| Trangé | ZAC Multi-sites secteur La Perrière - rue des Hapelières | extension | OAP secteur d'extension |
| Trangé | Le Pré de La Bourdaisière | extension | OAP secteur d'extension |
| Yvré-l'Eveque | Beaulieu | extension | OAP secteur d'extension |
| Yvré-l'Eveque | Route de La Vallée | extension | OAP secteur d'extension |
| Yvré-l'Eveque | ZAC Halle de Brou - route de Charot | extension | OAP secteur d'extension |

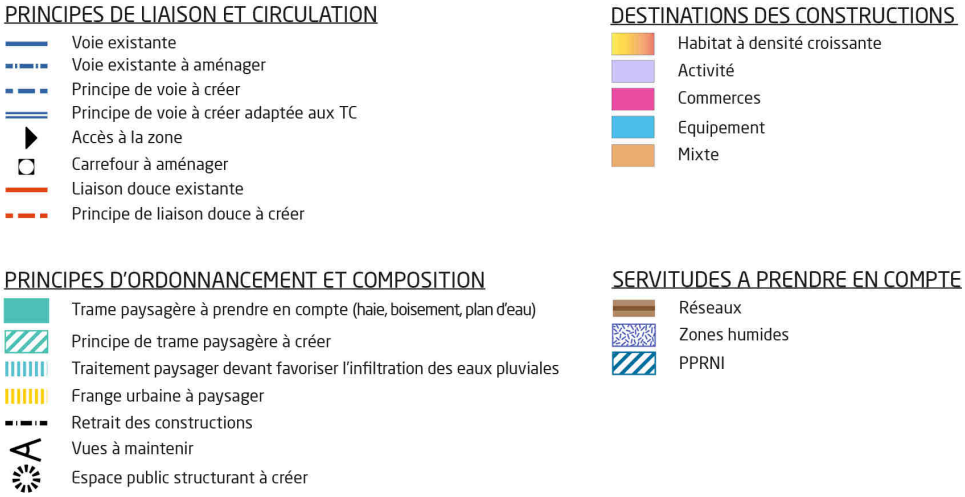
► *Des orientations écrites*

La partie littérale de chaque OAP de secteur porte sur :

- les principes d'aménagement à partir desquels la compatibilité du projet soumis sera évaluée : il s'agit de dispositions liées notamment à la topographie du site, la desserte viaire et douce, les éléments paysagers à conserver, mettre en valeur ou développer et des éléments concernant les réseaux,
- et la programmation attendue en termes de forme urbaine (habitat individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif), statut d'occupation (% de logements aidés : locatif ou accession sociale à la propriété), proportion de logements économes en espace (parcelles de - de 400 m²) et le phasage prévisionnel lorsque cela est possible.

► *Des orientations graphiques*

La partie graphique de chaque OAP de secteur, qui complète les orientations déclinées de façon littérale, est déclinée en 4 thèmes :



## II - PRÉSENTATION DES DIFFERENTES ZONES

Le territoire de Le Mans Métropole est divisé en 28 zones, réparties en zones urbaines (9), à urbaniser (6), agricoles (3) et naturelles (10).

### 1 - Les zones urbaines

► *La zone urbaine mixte générale - U mixte 1*

Caractère de la zone

Cette couvre l'essentiel du tissu urbain déjà constitué.
L'objectif est d'accompagner, voire de favoriser la mixité fonctionnelle de ce tissu urbain pour :

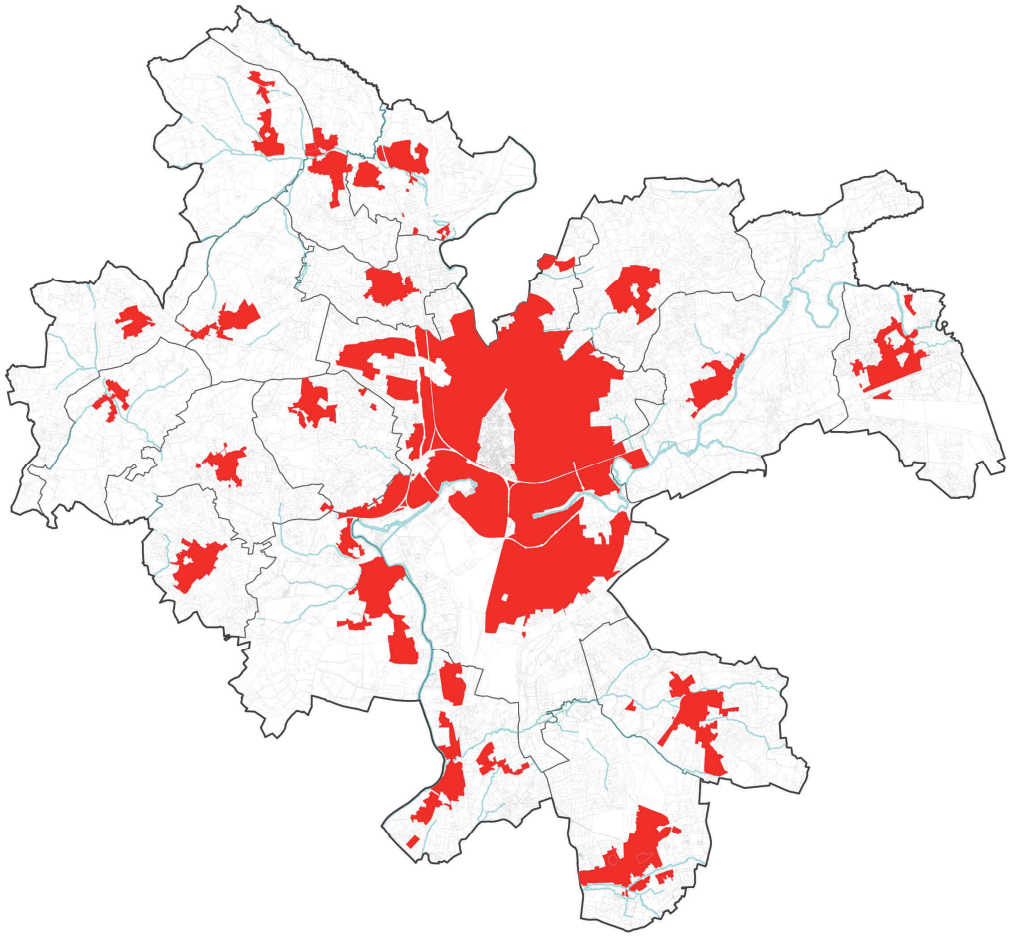
- faciliter la transformation de la ville par le renouvellement urbain et la densification,
- limiter les déplacements motorisés et faciliter l'accès aux équipements, services et commerces,
- rapprocher certaines activités économiques non nuisantes pour mieux répondre aux besoins des habitants et favoriser l'animation des quartiers.

Principales règles applicables

La vocation des constructions qui peuvent y être réalisées est assez large. Les activités économiques du secteur tertiaire y sont possibles ainsi que l'ensemble des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec des zones à dominante résidentielle.
Au sein de cette zone, les règles de hauteur, de stationnement et de coefficient « nature » sont adaptées aux caractéristiques des différentes typologies bâties.

Délimitation / Localisation

Elle couvre environ **4 650 ha**



► *2 - La zone urbaine mixte cœurs de ville et bourgs - U mixte 2*

Caractère de la zone

Cette zone vise à confirmer et renforcer les implantations commerciales dans un périmètre défini.

Pour la ville du Mans, elle vise à assoir le rayonnement et l'attractivité du centre-ville du Mans comme pôle commercial majeur de l'agglomération. Elle comprend deux sous secteurs Umixte2a qui correspond au périmètre de centralité et Umixte2b qui correspond aux abords du périmètre de centralité.

Principales règles applicables

La vocation des constructions est identique à celle de la zone U mixte 1. La seule différence porte sur :

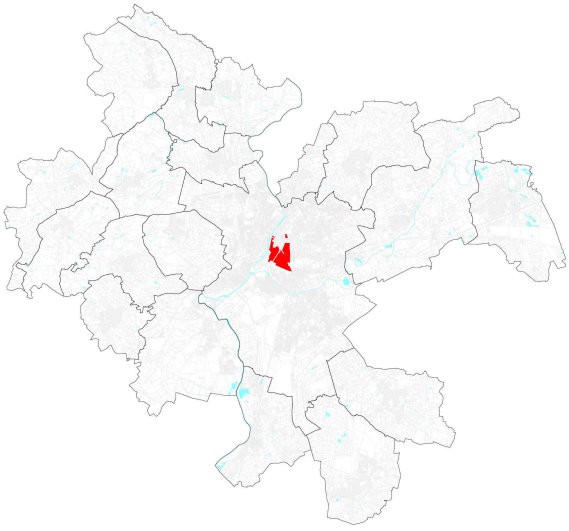
- dans le secteur Umixte2a : l'interdiction des changements de destination de rez-de-chaussée de commerces et restaurants vers une destination habitat. Il est également prévu que dans le cas de l'installation d'un nouveau commerce en, rez-de-chaussée que celui-ci maintienne un accès indépendant aux étages de logements.
- dans le secteur Umixte2b : l'interdiction de nouveaux commerces

Délimitation / Localisation

Cette zone s'étend sur Le Mans et sur La Milesse
Elle couvre pour le secteur Umixte2a : **41,8 ha**



Pour le secteur Umixte2b : **79,7** ha.



► *La zone urbaine mixte de hameau constructible - U mixte 3*

Caractère de la zone

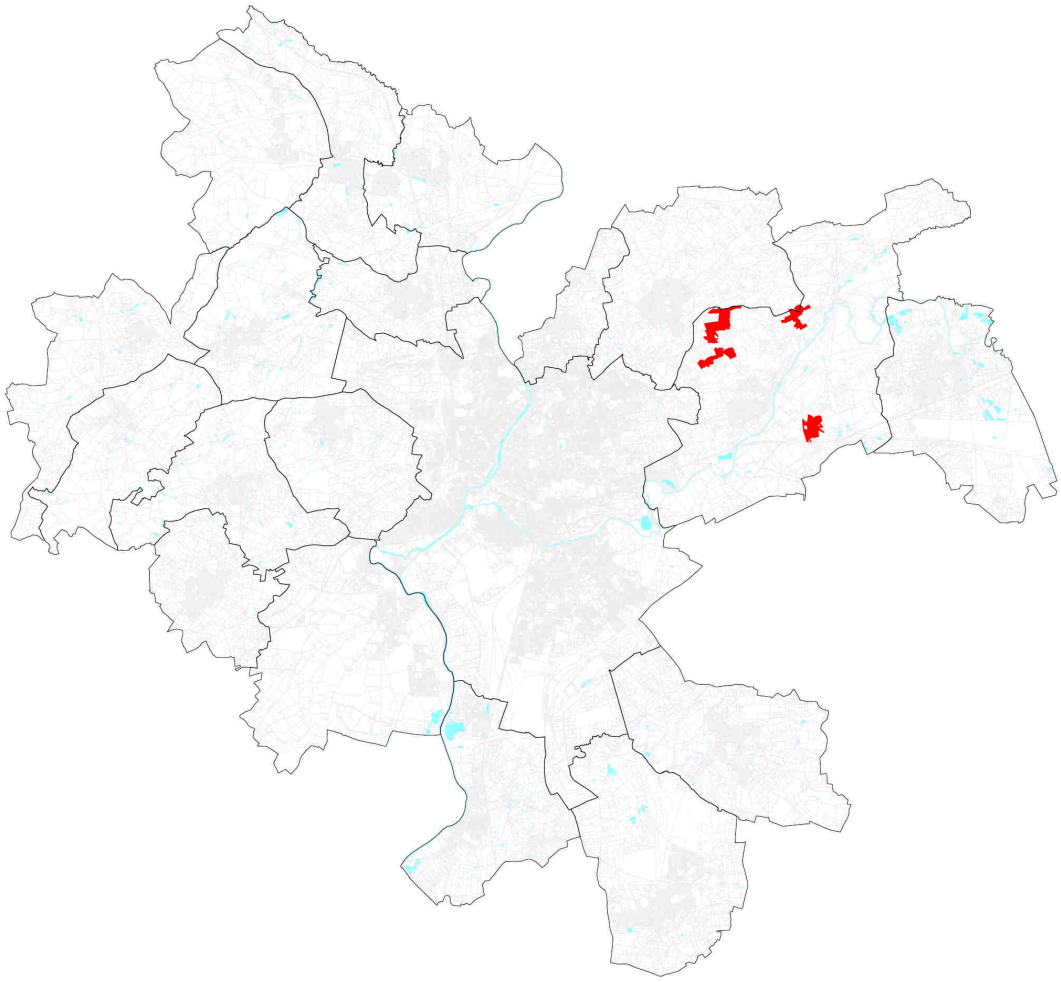
Cette zone couvre les secteurs de hameaux constructibles, dont la superficie relativement importante et le nombre de constructions assez conséquent (+ de 50 logements), ne permettent pas de les qualifier de secteurs de taille et de capacité limitées en zone naturelle.

Principales règles applicables

Seules les constructions destinées à de l'habitat sont autorisées.

Délimitation / Localisation

Cette zone s'étend sur Yvré L'Evêque. Elle couvre **84,8 ha**



► *La zone urbaine économique à dominante industrielle - Uéco 1*

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux grandes zones industrielles du territoire.

Afin de conforter le rayonnement et l'attractivité au niveau régional et national, du territoire il est nécessaire d'accompagner et faciliter le développement des entreprises de production présentes sur le territoire.

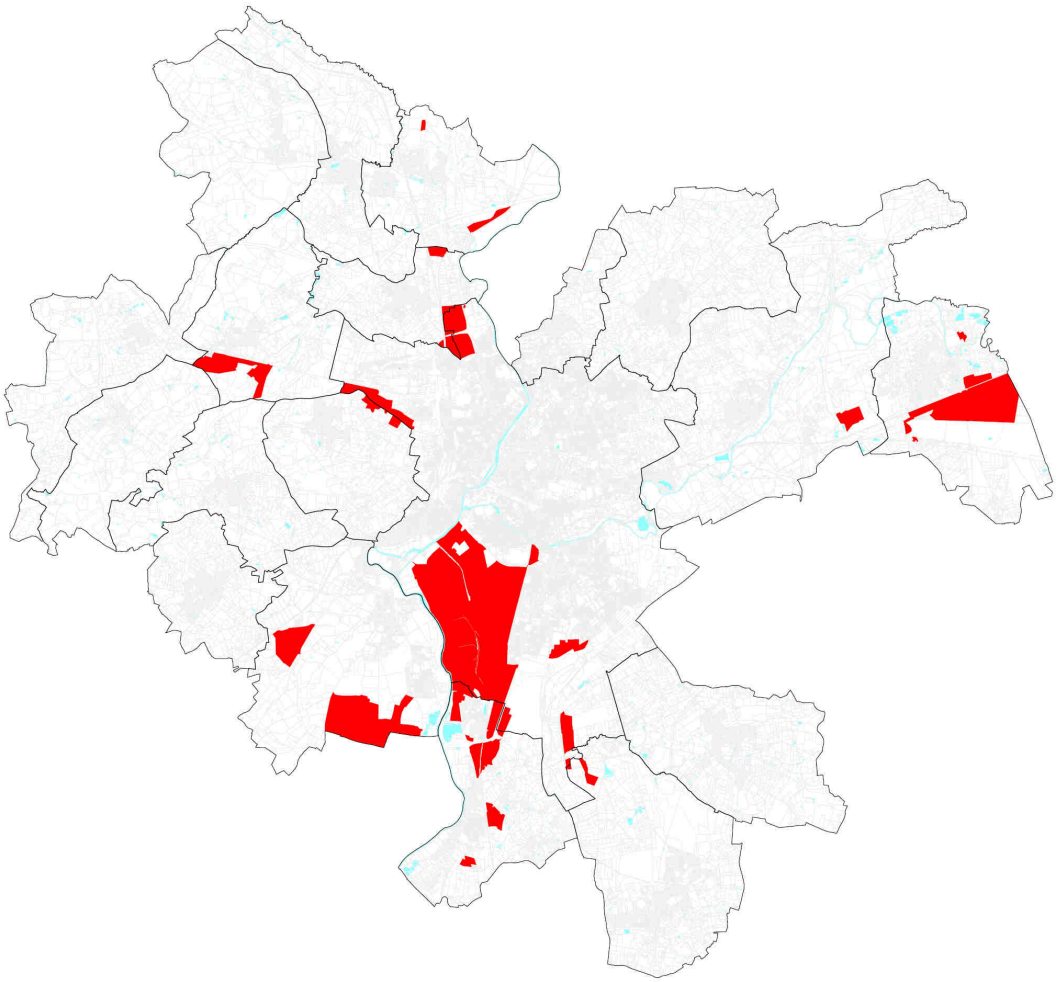
Le dynamisme des zones industrielles doit être confirmé en privilégiant l'implantation d'activités liées à ce secteur tout en laissant la possibilité d'implanter des activités liées au fonctionnement de ces entreprises et répondant aux besoins de leurs salariés.

Principales règles applicables

Tous les types d'activités économiques sont autorisés. La surface de plancher des activités commerciales est cependant encadrée afin d'autoriser seulement les commerces de moins de 600 m² de surface de plancher susceptibles de répondre aux besoins des autres activités présentes dans la zone. En revanche les commerces de taille supérieure sont interdits de manière à cibler le foncier disponible pour accueillir des projets à vocation industrielle, de production ou tertiaire.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre **1 444 ha**



► *La zone urbaine économique à dominante commerciale – U éco 2*

Caractère de la zone

La zone U éco 2 s'étend sur les secteurs commerciaux majeurs situés en périphérie de l'agglomération et qui ont été définis au SCoT du Pays du Mans (Zone d'Aménagement Commerciale : ZACOM)

La vocation de ces zones commerciales de périphérie est affirmée. Elles sont destinées à accueillir des commerces de grandes et moyennes surfaces répondant aux besoins des habitants de l'agglomération voire au-delà

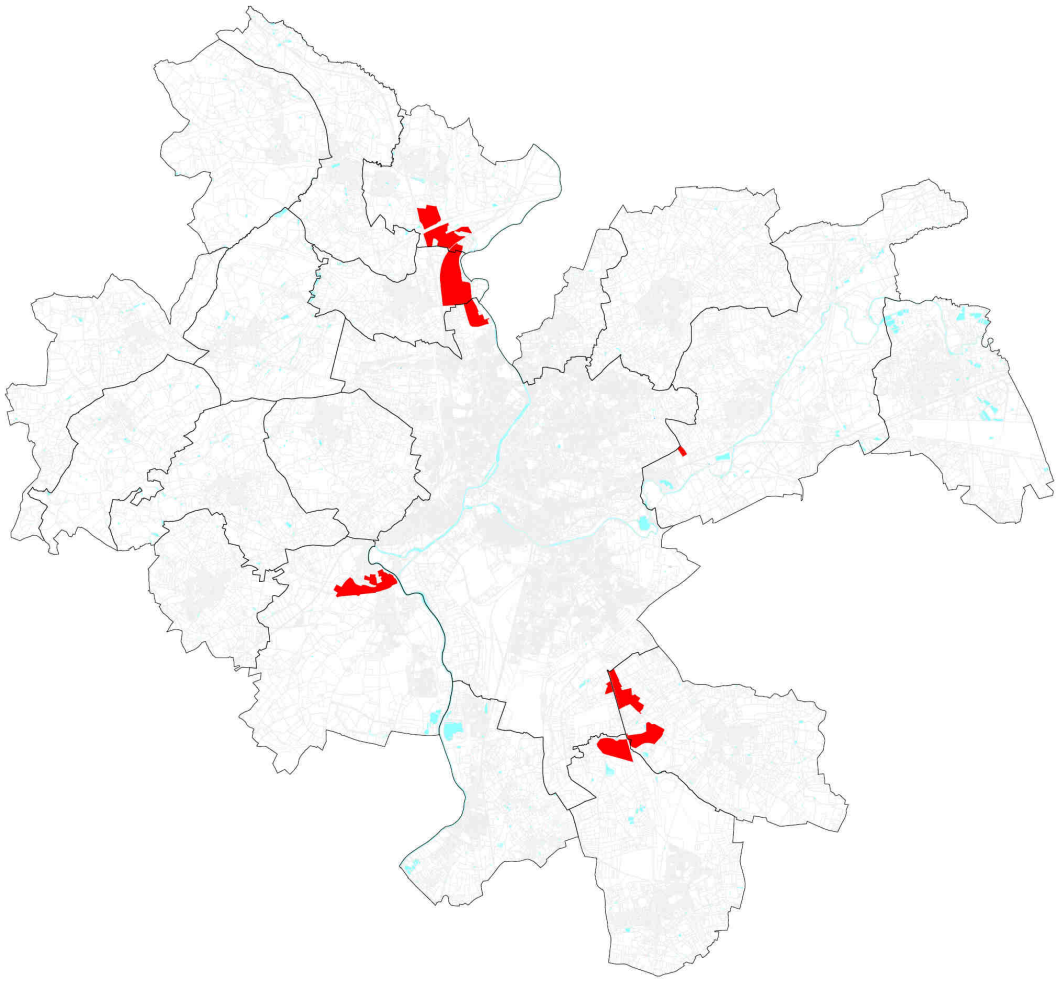
Principales règles applicables

Les constructions à vocation économique sont autorisées dans ces zones.

Afin de privilégier l'accueil de commerces nécessitant de grandes surfaces qui ne peuvent s'insérer dans un tissu urbain dense, les cellules commerciales de moins de 300 m² sont interdites.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre **283,6 ha**



► *La zone urbaine économique mixte – U éco 3*

Caractère de la zone

Cette zone s'étend sur les secteurs économiques dits de proximité.

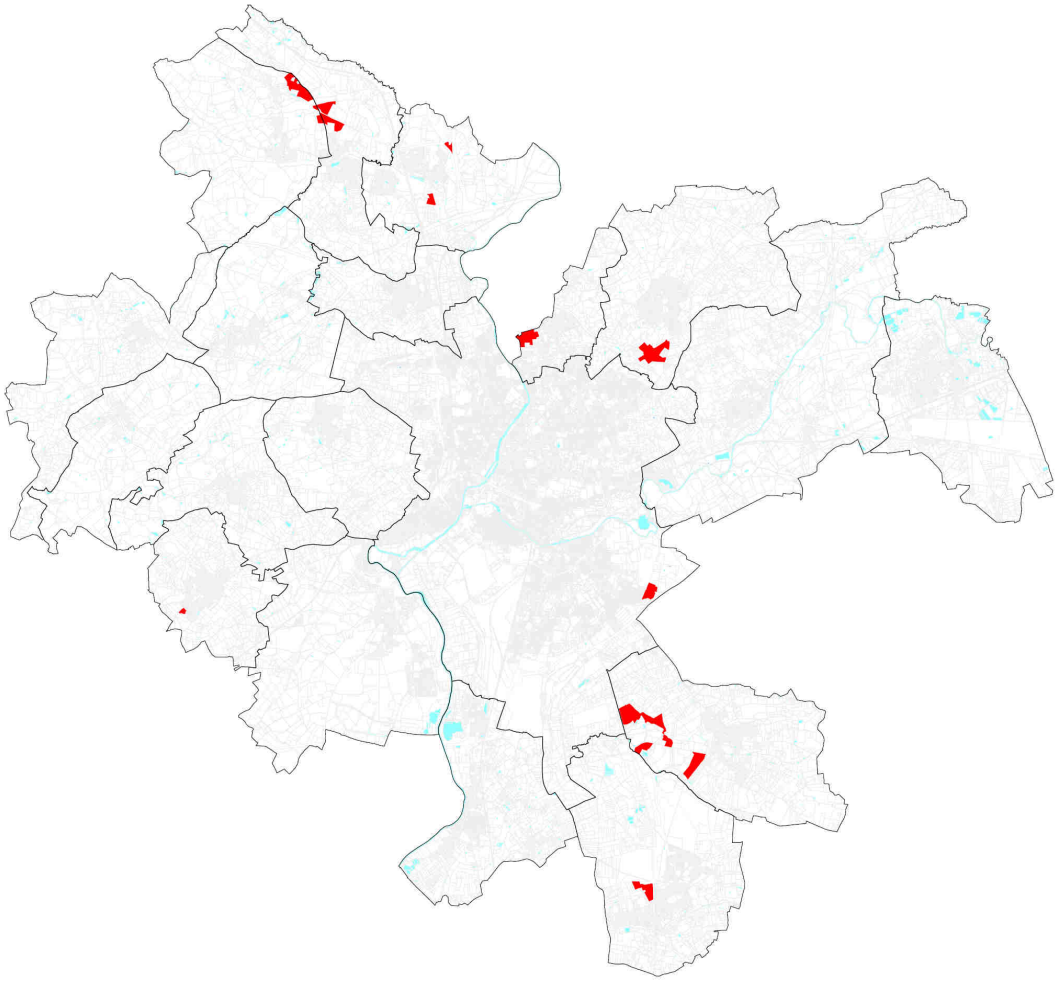
Ils sont destinés à l'accueil d'entreprises artisanales et de petites productions. Ils peuvent également recevoir des entreprises de services et parfois commerciales.

Principales règles applicables

Ces zones mixtes autorisent tout type d'activités. En matière commerciale, elles sont limitées en surface par les prescriptions du SCoT du Pays du Mans qui a défini un seuil inférieur à 1 000 m² de surface de vente.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre **146,9 ha**



► *La zone urbaine équipement - U équipement*

Caractère de la zone

La zone urbaine équipement couvre les grands secteurs d'équipements de l'agglomération ainsi que les principaux secteurs d'équipement de proximité des communes.

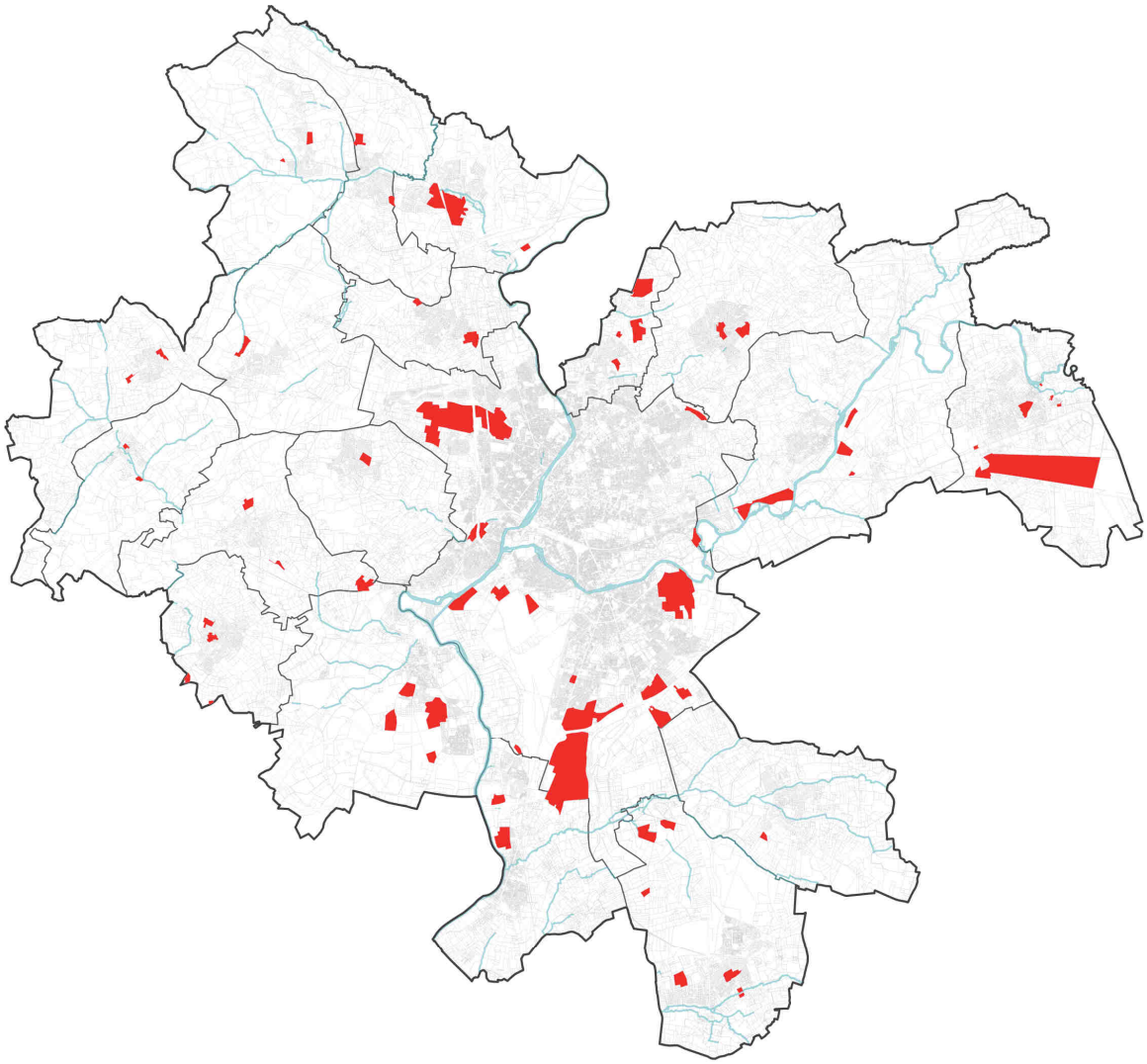
Nécessaire au fonctionnement et au rayonnement de l'agglomération et à l'attractivité des communes, ces grands secteurs d'équipement doivent pouvoir poursuivre leur développement pour répondre au mieux aux besoins des habitants.

Principales règles applicables

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et service public sont autorisés. Les constructions à destination d'habitat, d'entrepôt ou de bureau sont autorisées dans la mesure où elles sont liées aux équipements.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre **810,3 ha**



► *La zone urbaine du Circuit - U 24 Heures*

Caractère de la zone

Cette zone correspond au circuit Bugatti et à ses abords ainsi qu'au pôle d'excellence sportive. Elle est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone a pour objectif de permettre le développement des activités de valorisation du circuit des 24 Heures et du pôle d'excellence sportive.

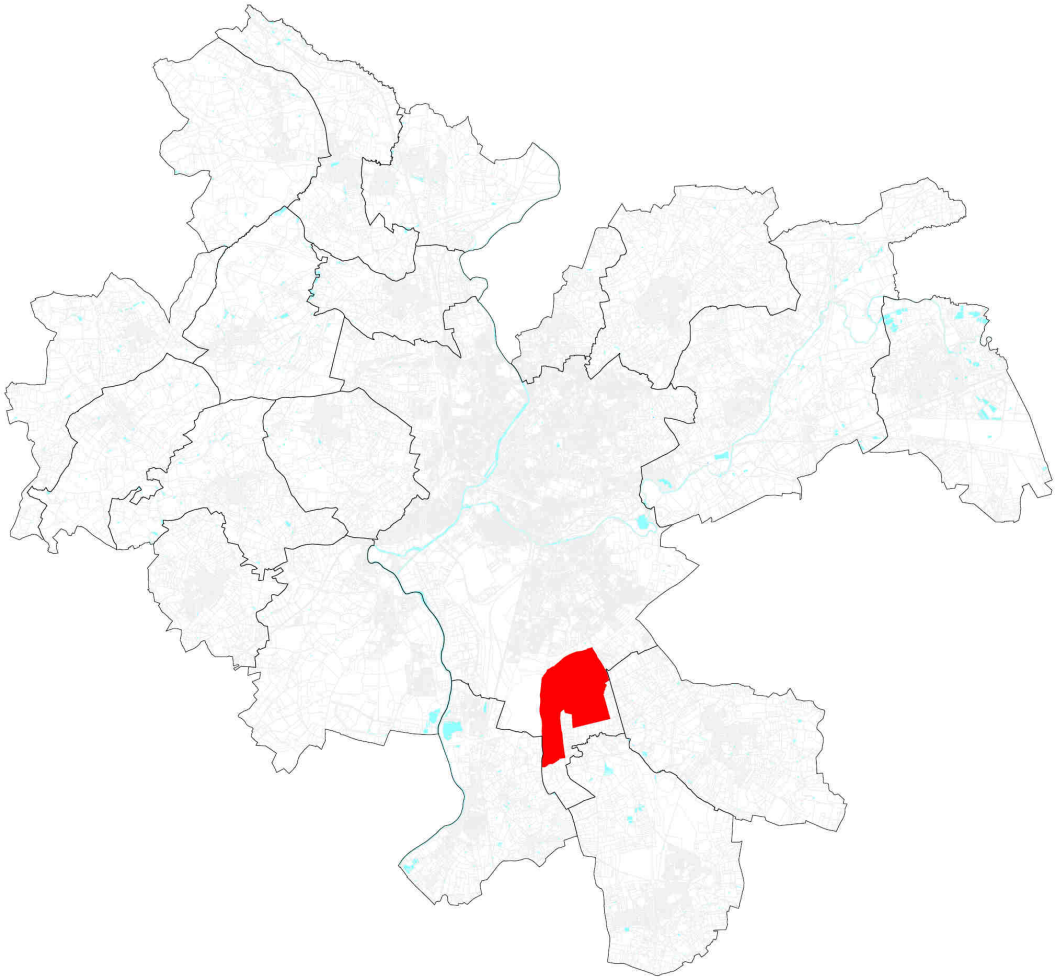
Principales règles applicables

Les constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public sont autorisées.

Les constructions à vocation d'habitat, de commerce et activité de services et autres activités du secteur secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition d'être liées aux activités du circuit des 24 heures ou au pôle d'excellence sportive.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre **277,4 ha**



► *La zone urbaine correspondant aux principales infrastructures - U infrastructures*

Caractère de la zone

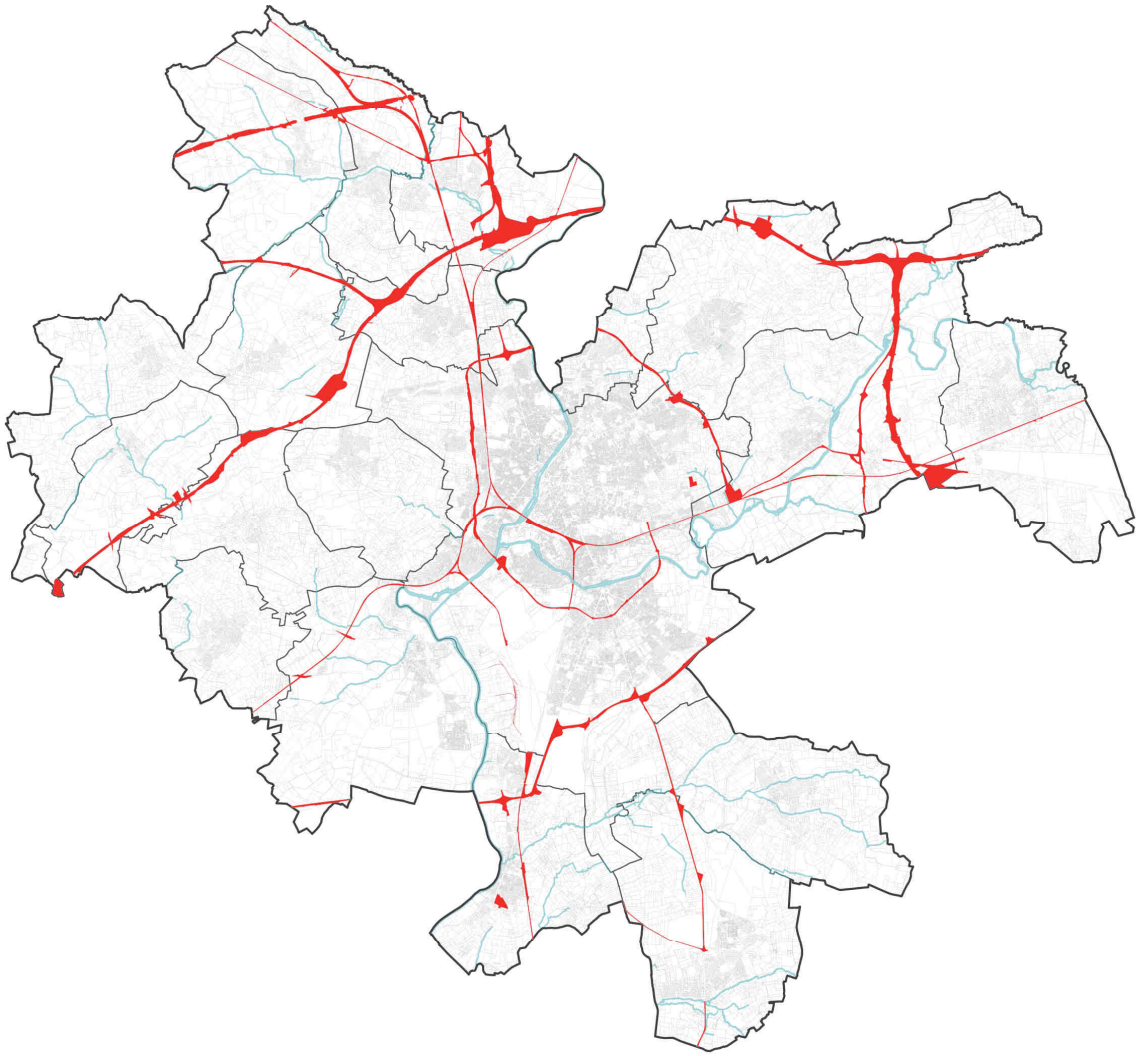
Cette zone correspond aux principales infrastructures routières (autoroutes, voie départementales, contournements), aux emprises ferroviaires (notamment LGV) et aux postes électriques.
Ces emprises sont ainsi distinguées des zones agricoles et naturelles dans un souci de lisibilité de la vocation réelle des sols.

Principales règles applicables

Les constructions, installations et utilisations du sol sont interdites sauf celles liées aux fonctionnement des infrastructures identifiées.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre **895,6 ha**



## 2 - Les zones à urbaniser

► *La zone à urbaniser mixte ouverte à l'urbanisation - 1 AU mixte*

Caractère de la zone

La zone à urbaniser urbaine mixte couvre les secteurs d'extension nécessaire au développement résidentiel du territoire.

L'objectif est néanmoins de permettre une mixité fonctionnelle sur ces nouveaux quartiers pour notamment limiter les déplacements motorisés et faciliter l'accès aux équipements, services et commerces.

Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Principales règles applicables

Les constructions autorisées sont celles autorisées en U mixte à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception des cinémas, commerce de gros, industrie, entrepôt, et centre des congrès qui ne sont pas autorisées.

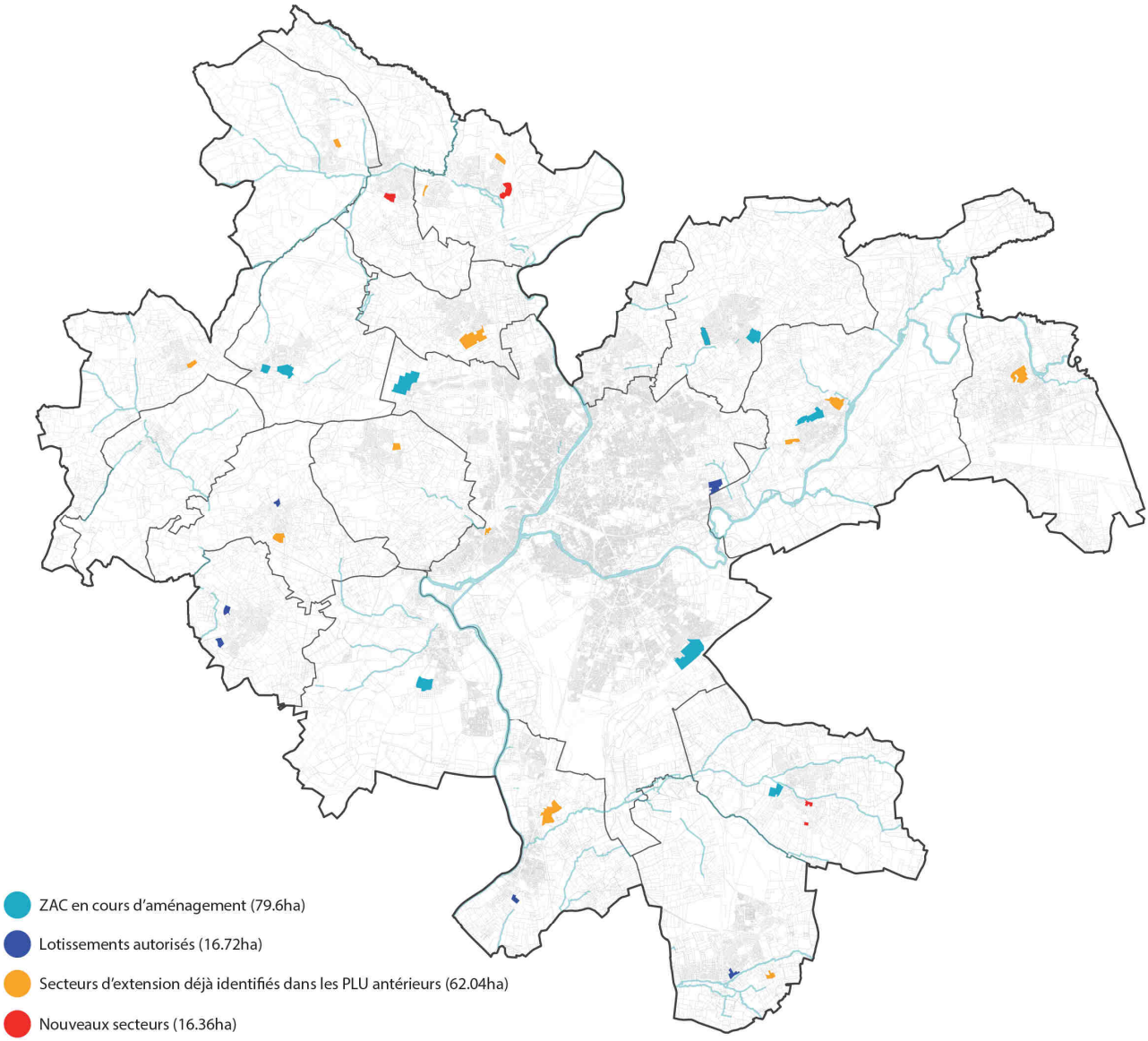
Délimitation / Localisation

Elle couvre une surface de **174,7 ha.**

Cette surface est une **surface brute** qui comprend notamment des surfaces artificialisées correspondant par exemple aux voies d'accès.

Ces zones correspondent :

- **à des ZAC en cours d'aménagement** : ZAC de la Bussonnière - secteur Perrières sur Allonnes, ZAC Fouillet et Ribay - Pavillon sur Le Mans, ZAC du Grand Plessis sur Ruaudin, ZAC du Pâtis sur Sargé-Les-Le Mans et ZAC Multi sites sur Trangé et la ZAC Halle de Brou sur Yvré L'Evêque soit une surface d'environ 79,6 ha pour 1 500 logements.
- **à des lotissements autorisés :** La Petite Pelouse sur Arnage, Les Perrières Bener sur Le Mans, Prévert sur Mulsanne, le Sorbier sur Pruillé, le Val de l'Orne et le Champ de la Grange sur St Georges, soit une surface d'environ 16,7 ha pour 375 logements
- **à des secteurs d'extension déjà identifiés dans les PLU antérieurs et confirmés par une analyse multicritères** (localisation par rapport aux équipements, impact en termes environnemental ou agricole...) : La Métairie sur Aigné, La Héronnière sur Arnage, Vaudrou III sur Champagné, le Petit Plessis sur Chaufour, l'extension Sud sur La Chapelle St Aubin, Chemin de l'Etre des Prés sur Le Mans, La Paumerie sur Mulsanne, la Forfaitière sur Pruillé le Chétif, le Chemin de la Pointe sur Rouillon, les Surgettières et Les Morinières sur St Saturnin, Beaulieu et route de la Vallée sur Yvré L'Evêque, soit une surface d'environ 62 ha pour 1 040 logements
- **à de nouveaux secteurs** : le Grand Pré sur La Milesse, Rue du Taillis et chemin de La Papinière sur Ruaudin, Piessard Petit Renault sur St Saturnin, et Ouest Puits Lauriau sur Sargé Les Le Mans, soit une surface d'environ 16,4 ha pour 247 logements.


ZAC en cours d'aménagement (79.6ha)
Lotissements autorisés (16.72ha)
Secteurs d'extension déjà identifiés dans les PLU antérieurs (62.04ha)
Nouveaux secteurs (16.36ha)

► *La zone à urbaniser économique à dominante industrielle ouverte à l'urbanisation – 1 AU éco 1*

Caractère de la zone

La zone à urbaniser économique à dominante industrielle couvre les secteurs d'extension nécessaire à l'accueil d'entreprises de production qui nécessitent en général des tènements importants et une proximité aux infrastructures majeures du territoire notamment routières.

Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

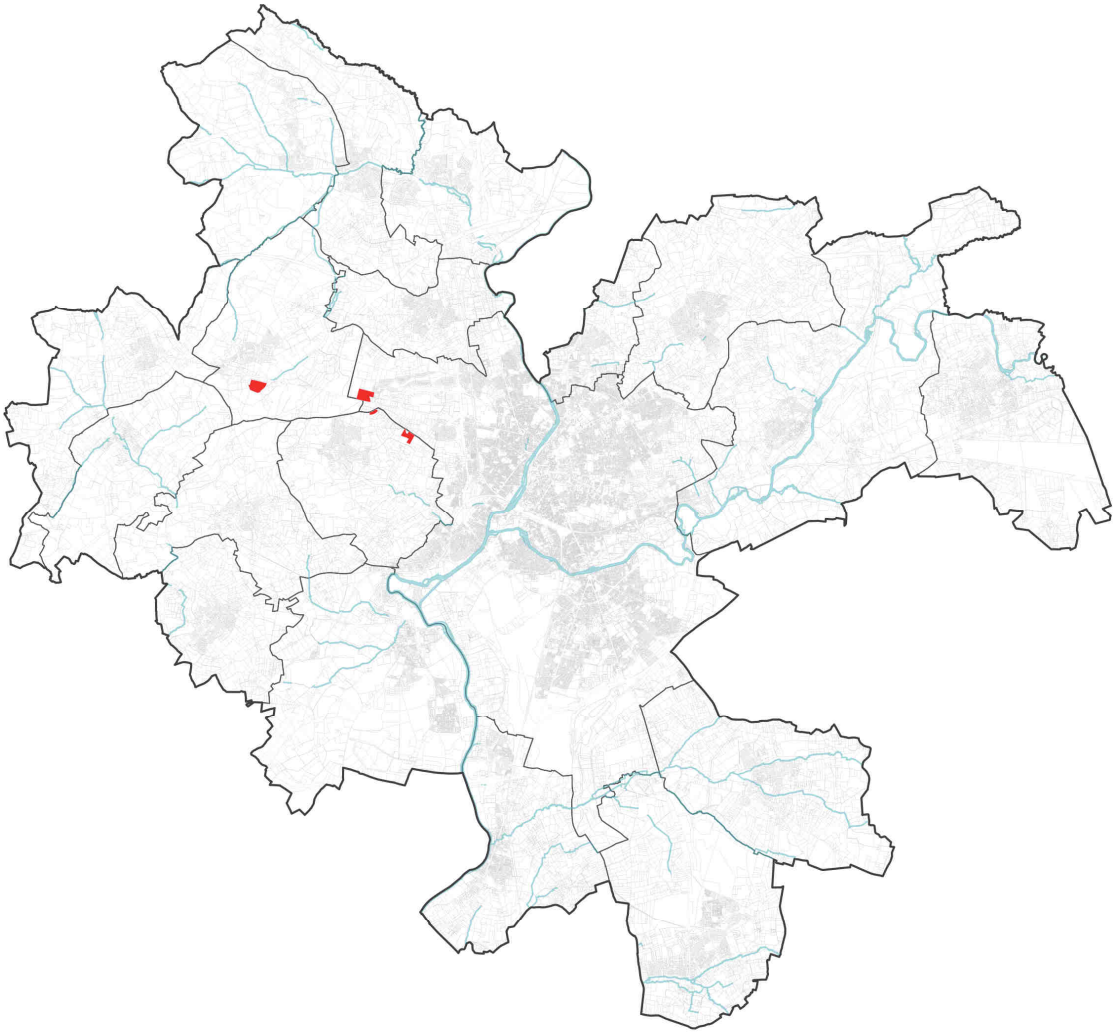
Principales règles applicables

Les constructions autorisées sont celles autorisées en U éco 1 à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Délimitation / Localisation

Elle couvre une surface de **22,4 ha.**
Cette surface est une **surface brute** qui comprend notamment des surfaces artificialisées correspondant notamment aux voies d'accès.

Ces zones correspondent à des secteurs déjà identifiés et en cours d'aménagement : ZAC Ribay – Pavillon (Belle Chasse) sur Le Mans, secteurs Oseraie et Vieil Hêtre sur Rouillon et l'extension de la zone de l'Etoile sur Trangé,.



► *La zone à urbaniser économique à dominante commerciale ouverte à l'urbanisation – 1 AU éco 2*

Caractère de la zone

La zone à urbaniser économique à dominante commerciale correspond au secteur de Bener (ZACom au SCoT).

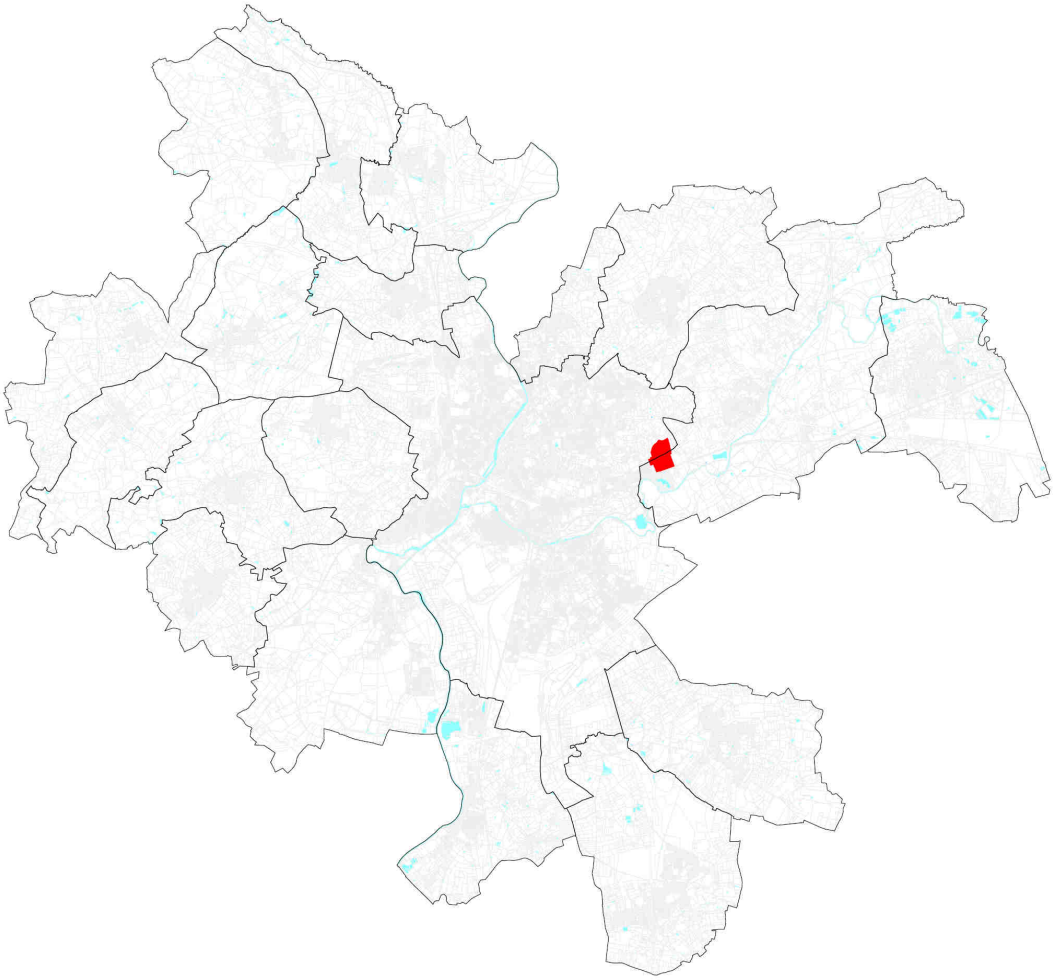
Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Principales règles applicables

A vocation commerciale, cette zone autorise l'ensemble des constructions à vocation d'activités à condition d'être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Délimitation / Localisation

Elle couvre une surface de **32,4 ha.**
Cette surface est une **surface brute** qui comprend notamment des surfaces artificialisées correspondant notamment aux voies d'accès.



► *La zone à urbaniser économique mixte ouverte à l'urbanisation - 1 AU éco 3*

Caractère de la zone

La zone à urbaniser économique mixte couvre les secteurs d'extension nécessaire à l'accueil d'entreprises artisanales et de petites productions. Ils peuvent également recevoir des entreprises de services et parfois commerciales (dans la limite de 1 000 m² de surface de vente conformément aux prescriptions du SCoT).
Ces secteurs ont pour objectif de créer une offre foncière diversifiée accessible aux entreprises artisanales et de petite production. Ils sont répartis de façon à constituer un maillage équilibré d'offre sur l'ensemble du territoire.
Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Principales règles applicables

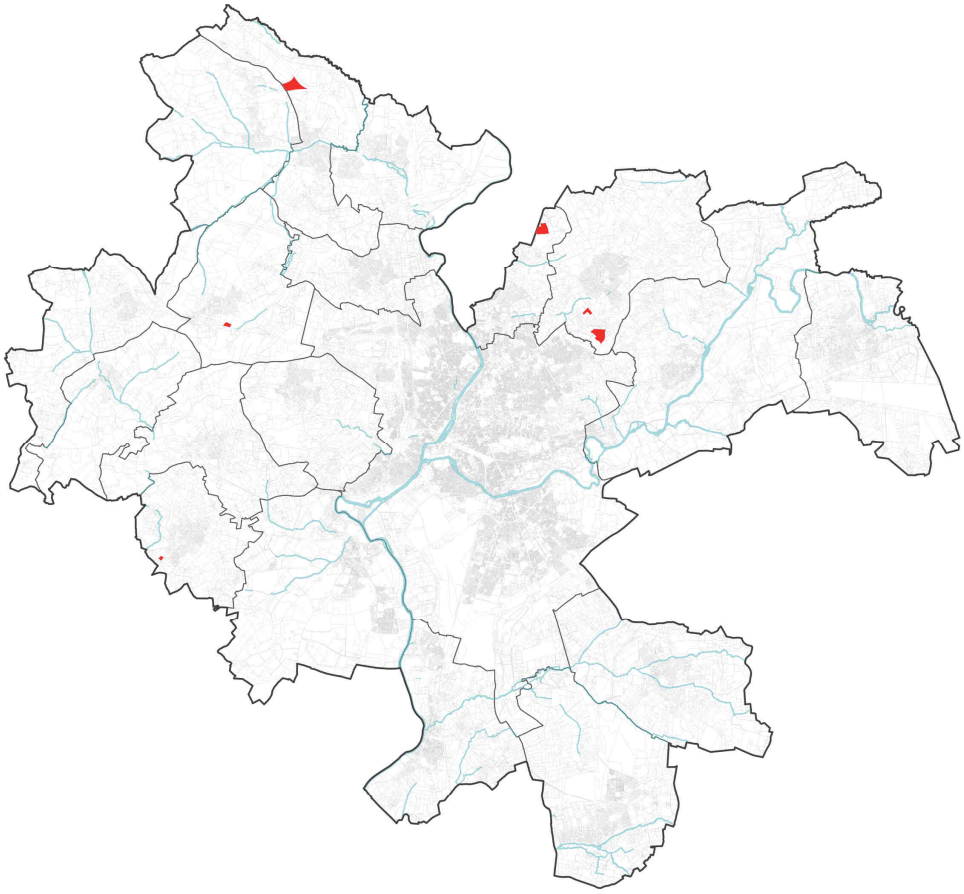
Les constructions autorisées dans cette zone sont les même qu'en U éco 3, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Délimitation / Localisation

Elle couvre une surface de **30,9 ha.**
Cette surface est une **surface brute** qui comprend notamment des surfaces artificialisées correspondant notamment aux voies d'accès.

Ces zones correspondent :

- à des secteurs déjà identifiés et en cours d'aménagement : ZAC de La Pointe 2 sur Sargé Les le Mans, ZAC Multi sites sur Trangé,
- à des secteurs déjà identifiés dans les PLU antérieurs et confirmés : secteur de la Mare aux Bœufs sur Sargé Les Le Mans, et de Bel Air sur Coulaines
- à un secteur en reconversion : l'ancienne base de vie d'Eiffage pour la LGV sur La Milesse (secteur de la Mare).



► *La zone à urbaniser à vocation d'accueil d'équipements ouverte à l'urbanisation – 1 AU équipement*

Caractère de la zone

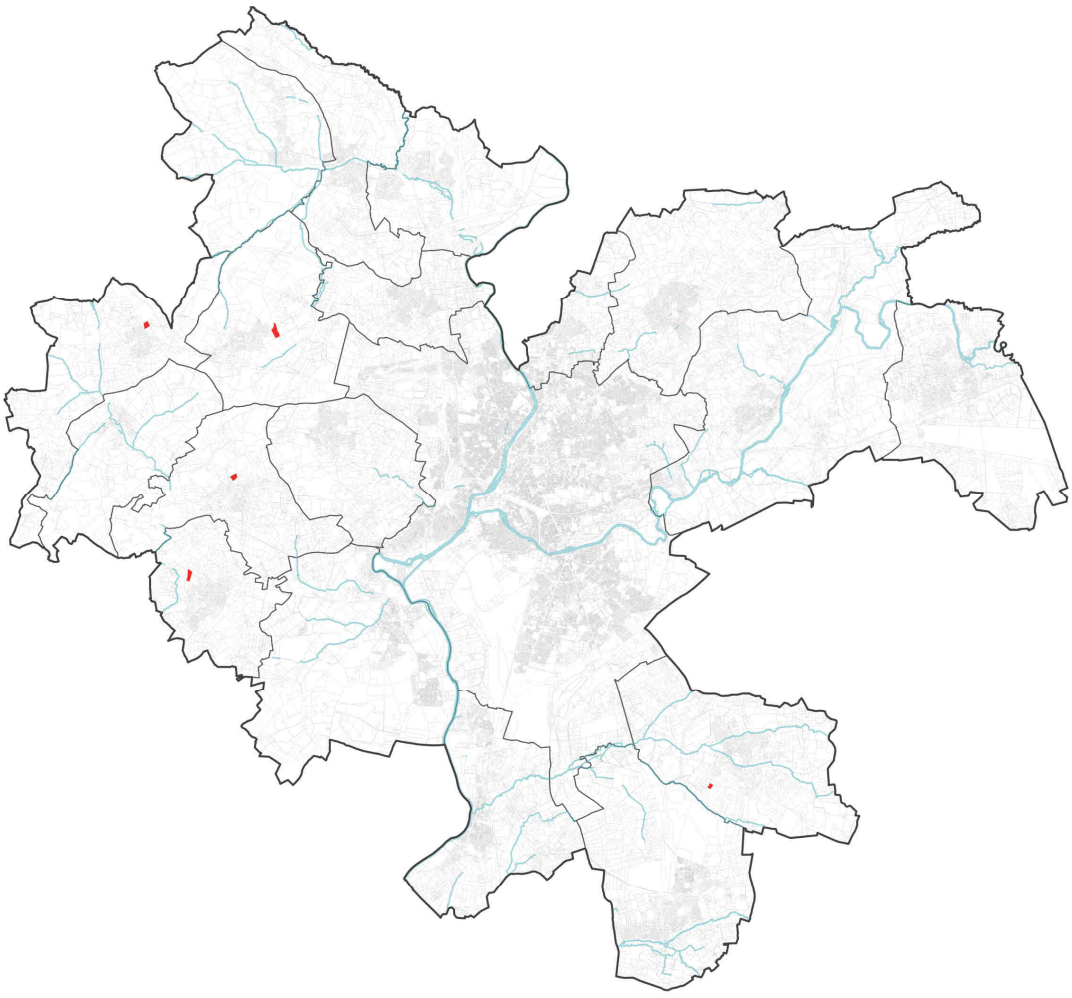
La zone à urbaniser équipement  couvre les secteurs d'extension des zones d'équipements.
Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Principales règles applicables

Les constructions autorisées dans cette zone sont les même qu'en U équipement, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Délimitation / Localisation

Elle couvre une surface de **9,7 ha.**
Cette surface est une **surface brute** qui comprend notamment des surfaces artificialisées correspondant notamment aux voies d'accès.



► *La zone à urbaniser dont l'ouverture est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme – 2 AU*

Caractère de la zone

La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation correspond aux secteurs de développement à long terme qui peuvent être à vocation résidentielle, économique ou d'équipement pour lesquels des équipements doivent être réalisés.

Principales règles applicables

Cette zone n'est pas constructible.

Les constructions existantes qu'elles soient à vocation d'habitat ou d'activités peuvent cependant évoluer.

Délimitation / Localisation

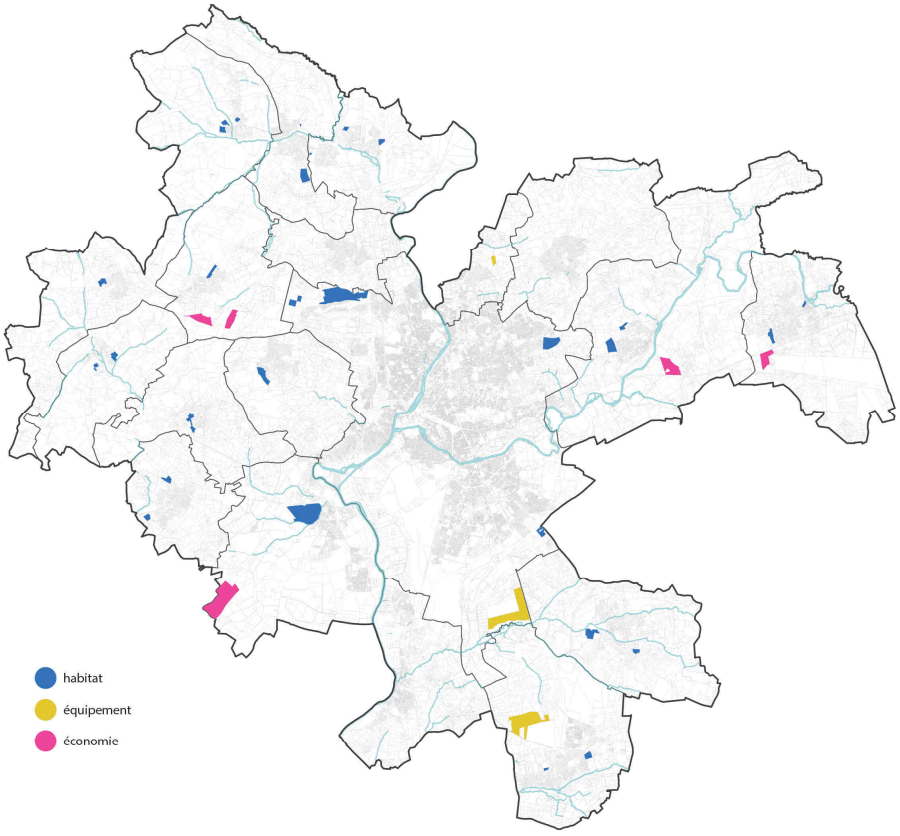
Elle couvre une surface de **346,2 ha,** dont :
- 172,2 ha à vocation d'habitat,
- 92,3 ha à vocation économique
- et 81,7 ha à vocation d'équipement.

Cette surface est une **surface brute** qui comprend notamment des surfaces artificialisées correspondant notamment aux voies d'accès.

Pour l'essentiel, le PLU communautaire a maintenu des secteurs déjà identifiés dans les PLU antérieurs en raison de leur situation satisfaisante au regard des objectifs recherchés. Trois principaux secteurs ont été ajoutés. Il s'agit : des secteurs économiques Route de la Suze à Allonnes (intérêt majeur) et du Polucan sur Yvré L'Evêque (secteur d'équilibre sur la partie Est du territoire) et d'un secteur d'équipement : l'extension sur golf sur Mulsanne.

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation par modification du PLU Communautaire.

Le besoin devra être justifié pour les secteurs à vocation :
- d'habitat : à l'échelle communale
- économique : pour répondre à un besoin spécifique qui ne pourrait être satisfait dans les zones existantes,
- d'équipement : en lien avec un besoin spécifique et après la réalisation d'études détaillées.



## 3 - Les zones agricoles

► *La zone agricole générale - A 1*

Caractère de la zone

La zone agricole générale A 1 couvre la majorité des fonciers agricoles exploités.

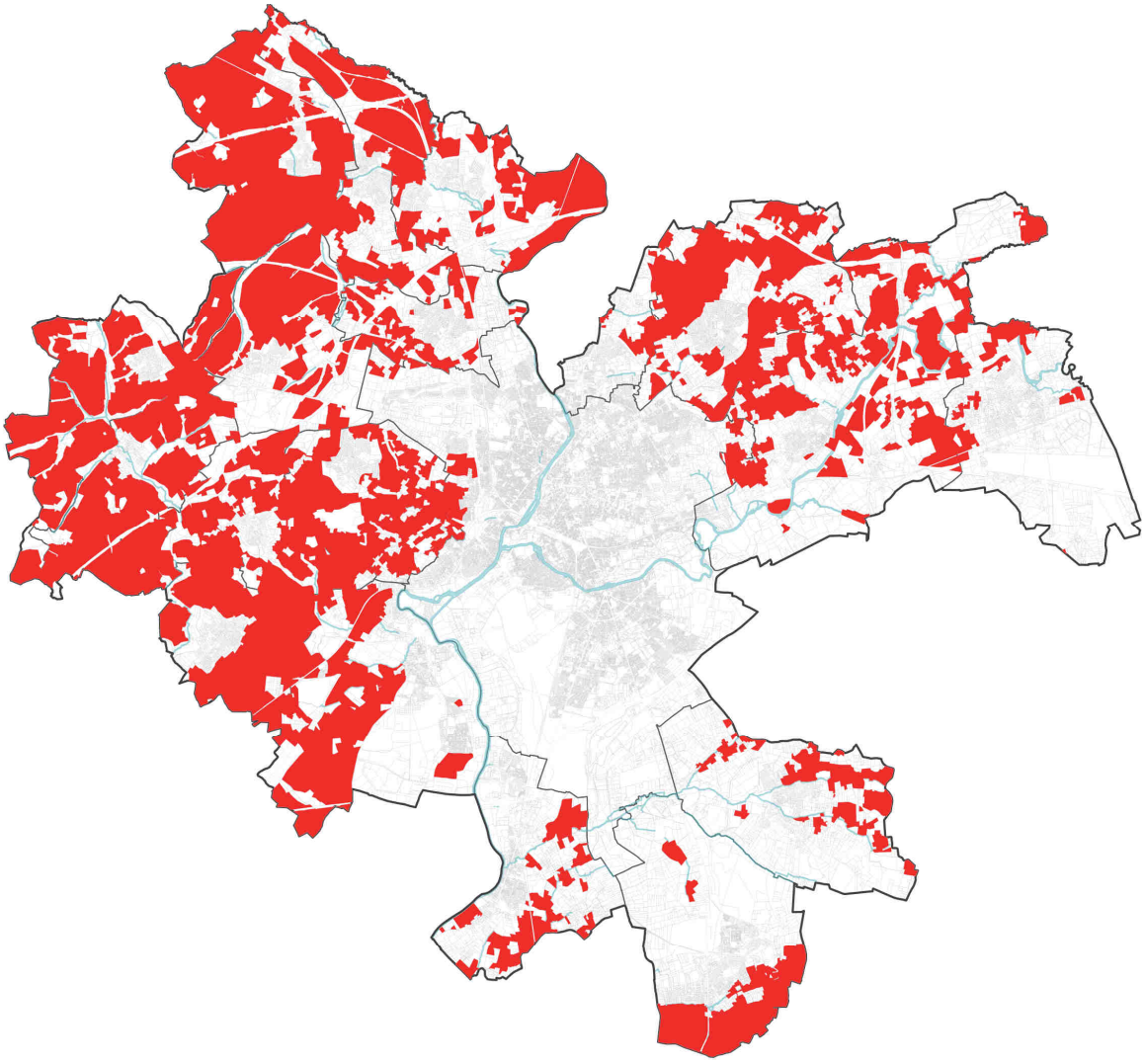
Principales règles applicables

Afin de permettre le développement de cette activité économique, l'ensemble des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est autorisé. L'évolution des autres constructions est encadrée.

Délimitation / Localisation

La délimitation de cette zone s'est faite à partir des résultats de l'étude agricole et du recensement des terres exploitées par un agriculteur, quelles soient en culture ou en prairie. Lorsqu'une parcelle était isolée au milieu d'un secteur agricole, elle a également été classée en zone agricole.

Cette zone couvre une surface de **9 403,2 ha**



► *La zone agricole liée au lycée agricole de la Germinière à Rouillon - A 2*

Caractère de la zone

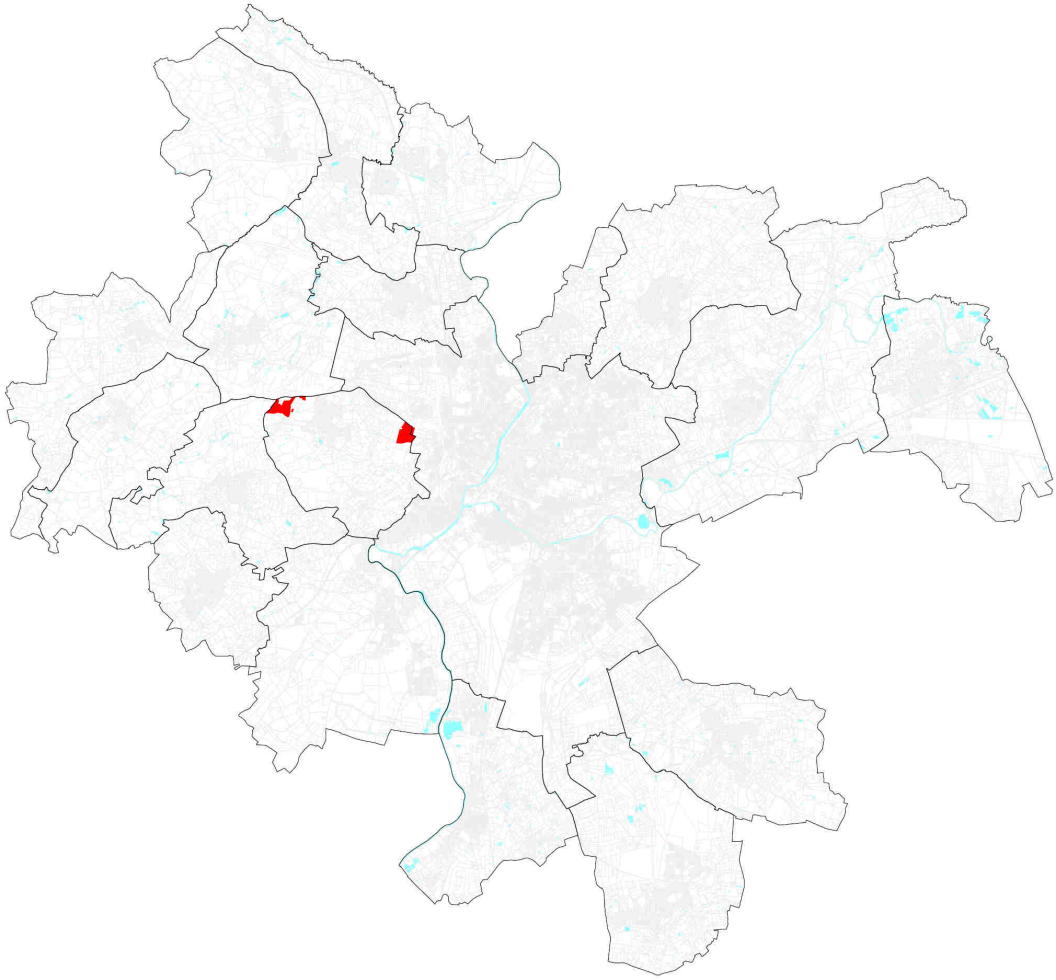
Cette zone est destinée à permettre le développement du pôle d'excellence et d'innovation en agriculture métropolitaine, sur Rouillon et Le Mans et du lycée agricole de la Germinière à Rouillon.

Principales règles applicables

En plus des constructions à vocation agricole, cette zone autorise les constructions destinées à l'habitat, aux activités artisanales, de commerces de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique à conditions qu'elles soient en lien avec l'agriculture

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre une surface de **31,7 ha**



► *La zone agricole non constructible – A 3*

Caractère de la zone

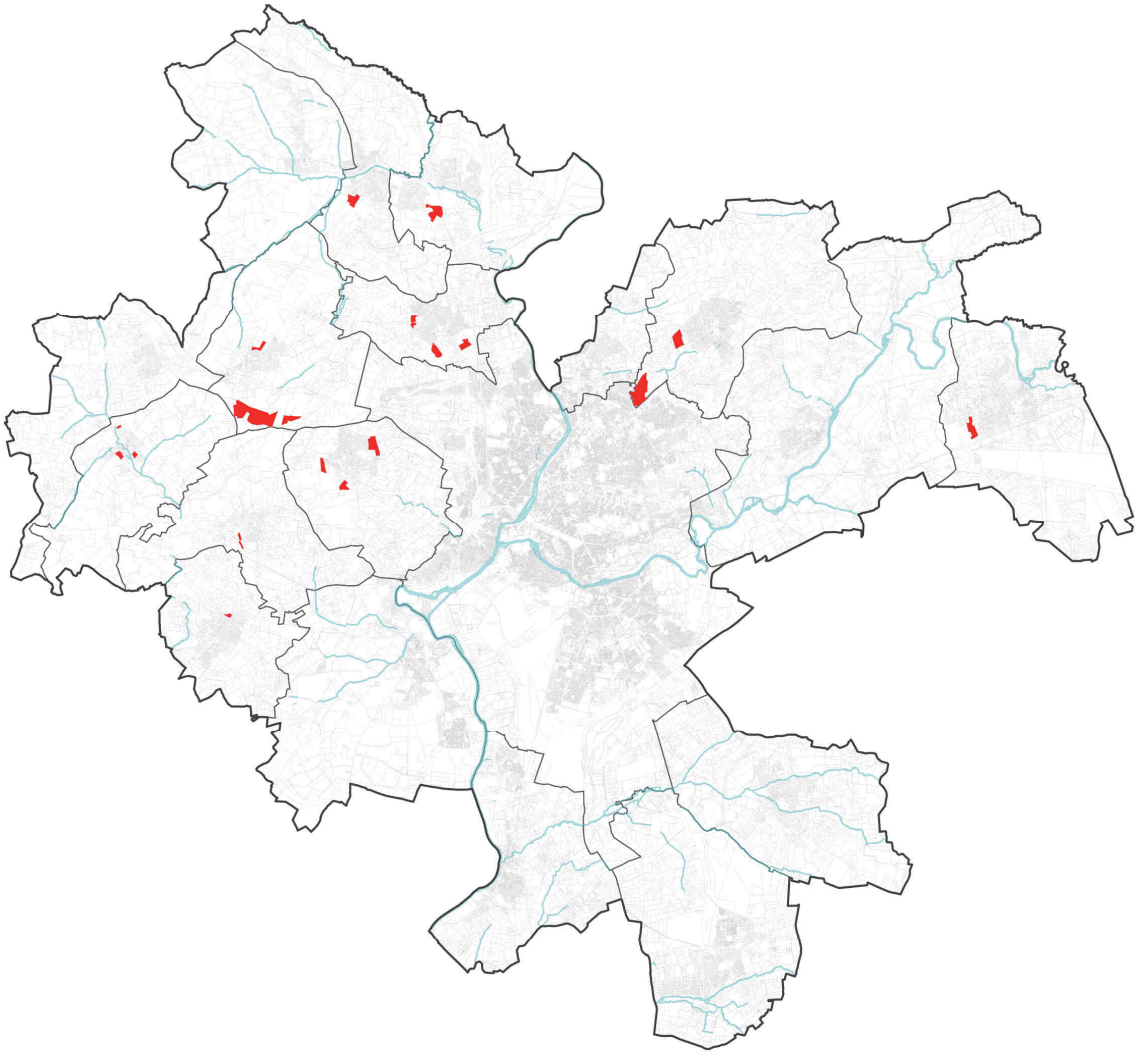
Cette zone est non constructible. Elle a pour objet de pouvoir y envisager à long terme un développement éventuel de l'urbanisation.

Principales règles applicables

Sont interdites les constructions de toute nature, sauf celles liées aux installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre une surface de **103,8 ha**



## 4 - Les zones naturelles

► *La zone naturelle générale – N*

Caractère de la zone

Cette zone couvre les espaces naturels qui n'ont pas de vocation agricole. La constructibilité y est limitée.

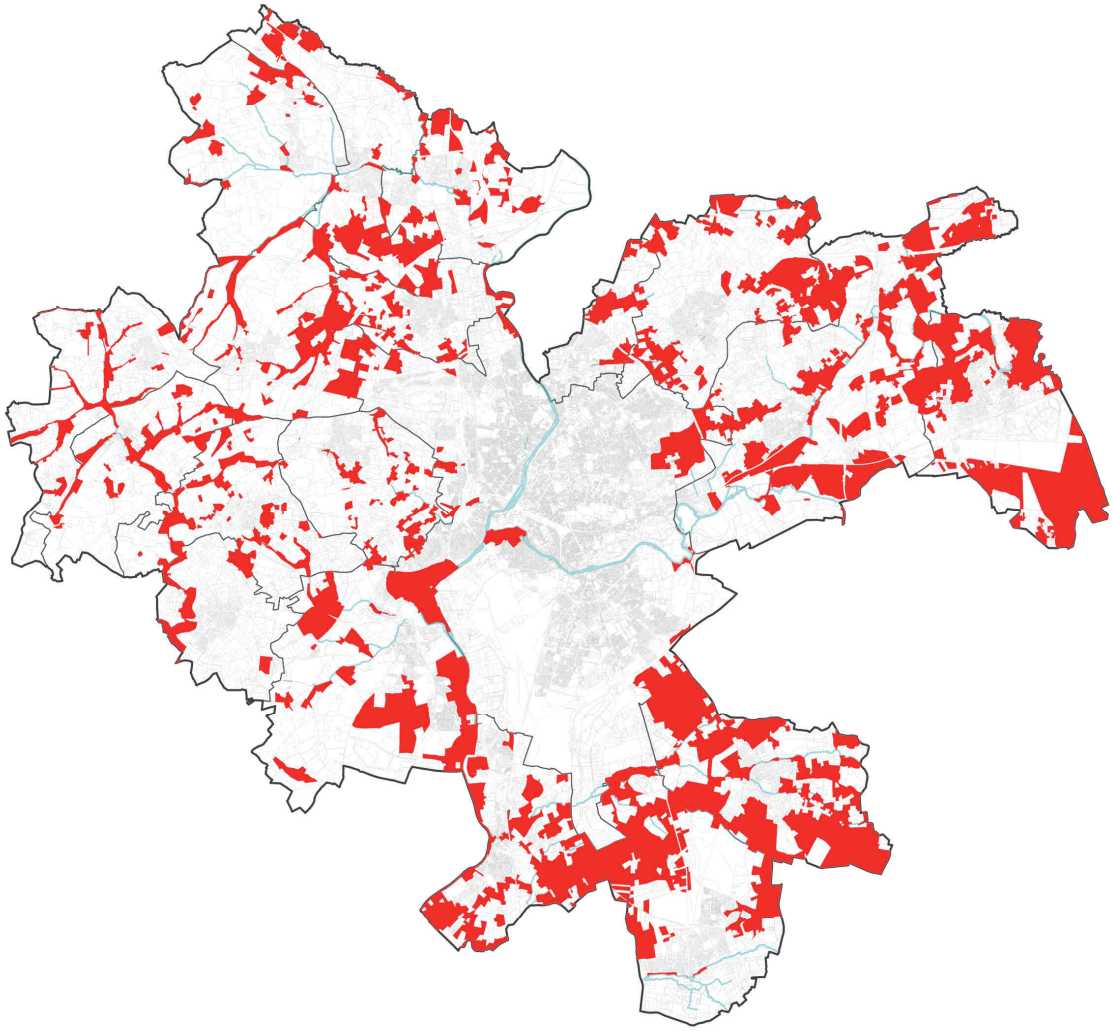
Principales règles applicables

Sont interdites les constructions de toute nature, sauf celles liées aux installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux.

Sont autorisées sont conditions notamment les extensions, rénovation, des constructions à usage d'habitation.

Délimitation / Localisation

Elle couvre une surface de **5 907,4 ha**



► *La zone naturelle forestière – N forestier*

Caractère de la zone

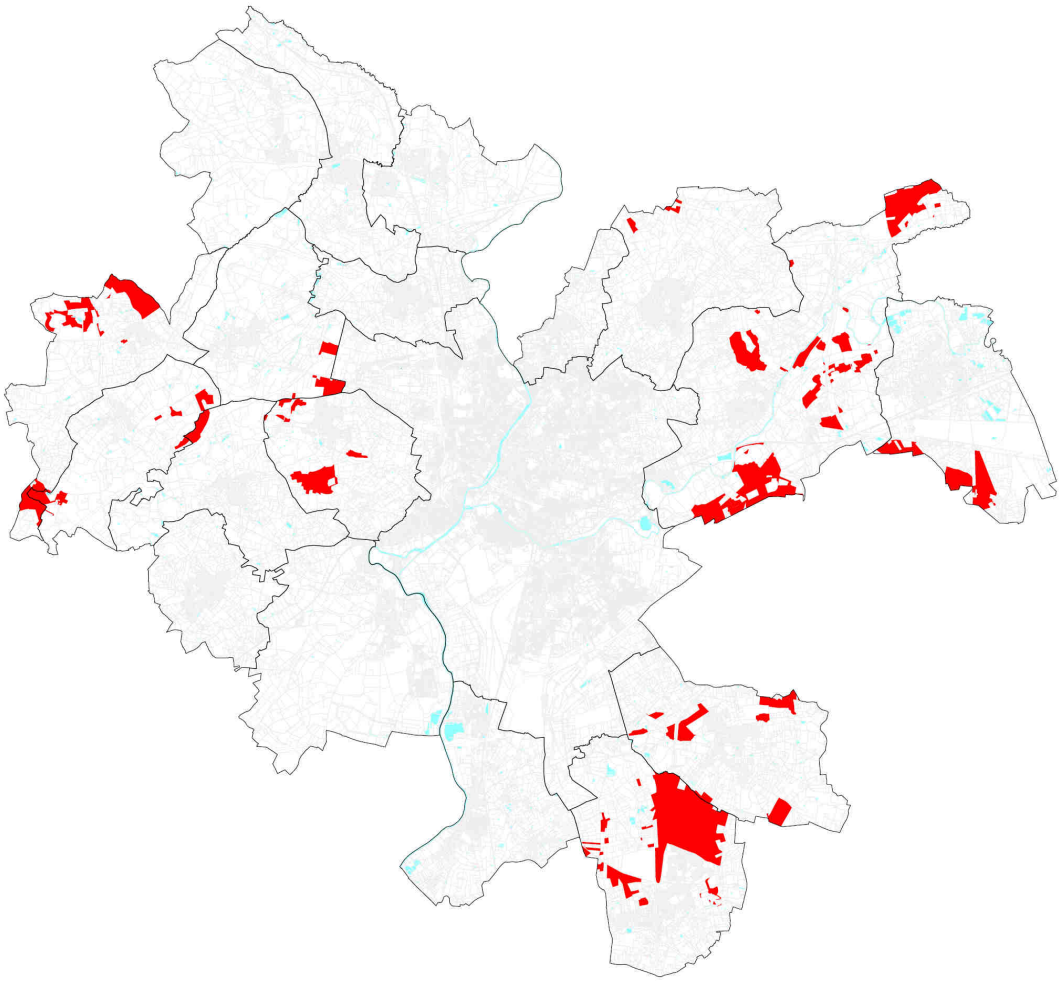
Cette zone s'étend sur les espaces boisés couverts par un plan de gestion. L'objectif est de garantir le maintien des espaces boisés tout en facilitant la gestion sylvicole. La constructibilité est donc limitée aux constructions nécessaires à cette activité.

Principales règles applicables

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles liées aux installations techniques d'intérêt collectif et service public liés au différents réseaux.

Délimitation / Localisation

Leur délimitation a été effectuée à partir des données transmises par le CRPF et l'ONF.
Cette zone couvre une surface de **1 081 ha**



► *La zone naturelle accueillant des activités de loisirs - N loisirs*

Caractère de la zone

La zone N loisirs correspond pour l'essentiel à des zones publiques ou privées existantes dédiées à des activités de loisirs et sportives, et ouvertes au public. Il peut s'agir de zones accueillant :

- un parcours de golf,
- des équipements de type skate-park, parcours de santé, terrain de bi-cross, etc.
- d'espaces de promenades (zones boisées, le long de cours d'eau par exemple),
- des spectateurs autour du circuit des 24 Heures (aires de campings provisoires par exemple),
- d'espaces d'accompagnement d'activités de loisirs.

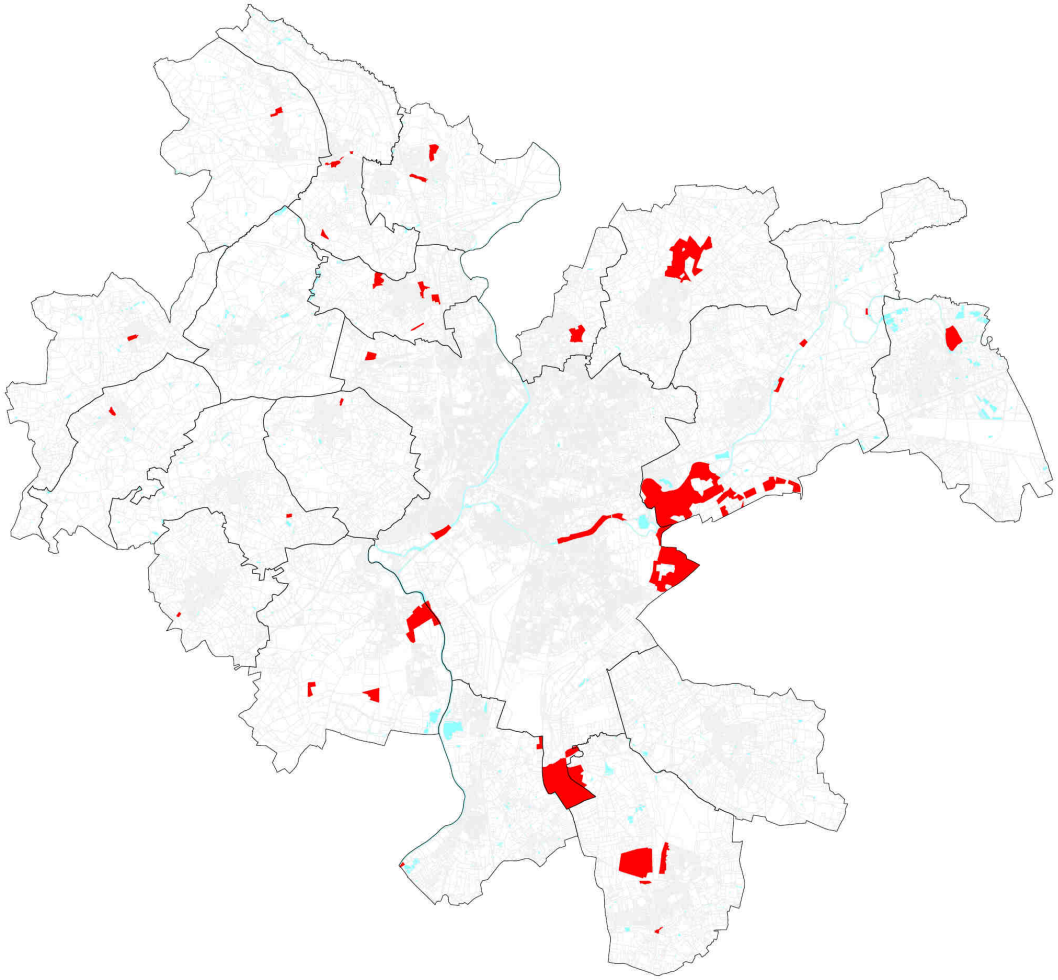
Principales règles applicables

Les installations et aménagements dans cette zone sont limités (aire de pique nique, jeux, blocs sanitaires, aires de stationnement, terrains de sports...), de manière à en maintenir le caractère naturel.

Délimitation / Localisation

La délimitation de la zone N loisirs s'appuie sur le périmètre des activités déjà en place, ou bien des secteurs sur lesquelles la Collectivité a des projets.

Cette zone couvre une surface de **585 ha**



► *La zone naturelle dédiée aux jardins - N jardins*

Caractère de la zone

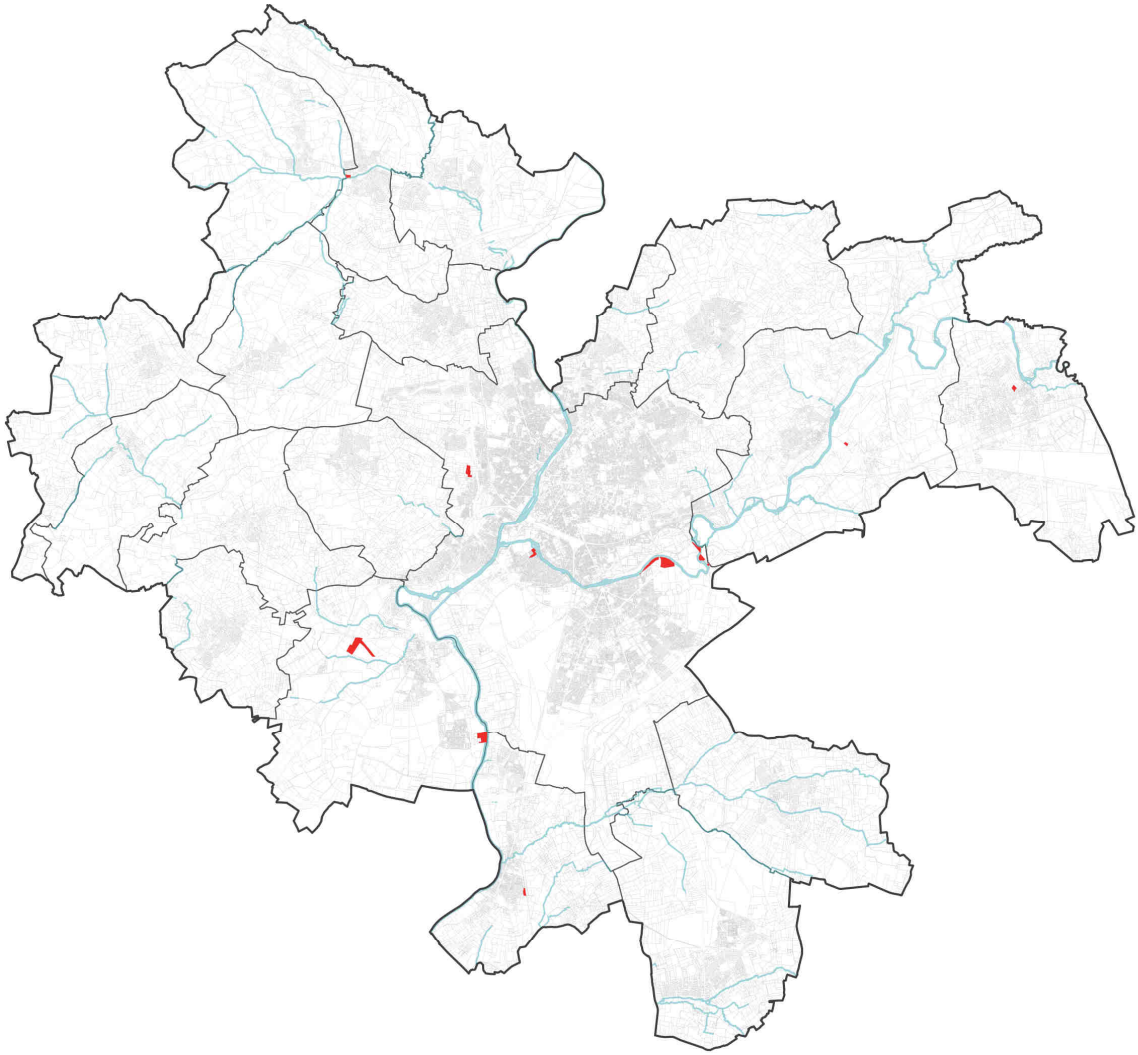
La zone N jardins correspond à des jardins publics ou privés, dits « familiaux », « ouvriers », etc., destinés à du maraîchage à but non lucratif. En zone urbaine Mixte 1, ce type de jardins est identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin d'en maintenir la vocation.

Principales règles applicables

A l'exception de celles liées aux installations techniques d'intérêt collectif et service public liés au différents réseaux, les seules constructions autorisées sont des abris de jardin avec une emprise au sol de 10 m²

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre une surface de **29,4 ha.** Elle correspond à des secteurs de jardin déjà existants.



► *La zone naturelle correspondant à des terrains de loisirs - N terrains de loisirs*

Caractère de la zone

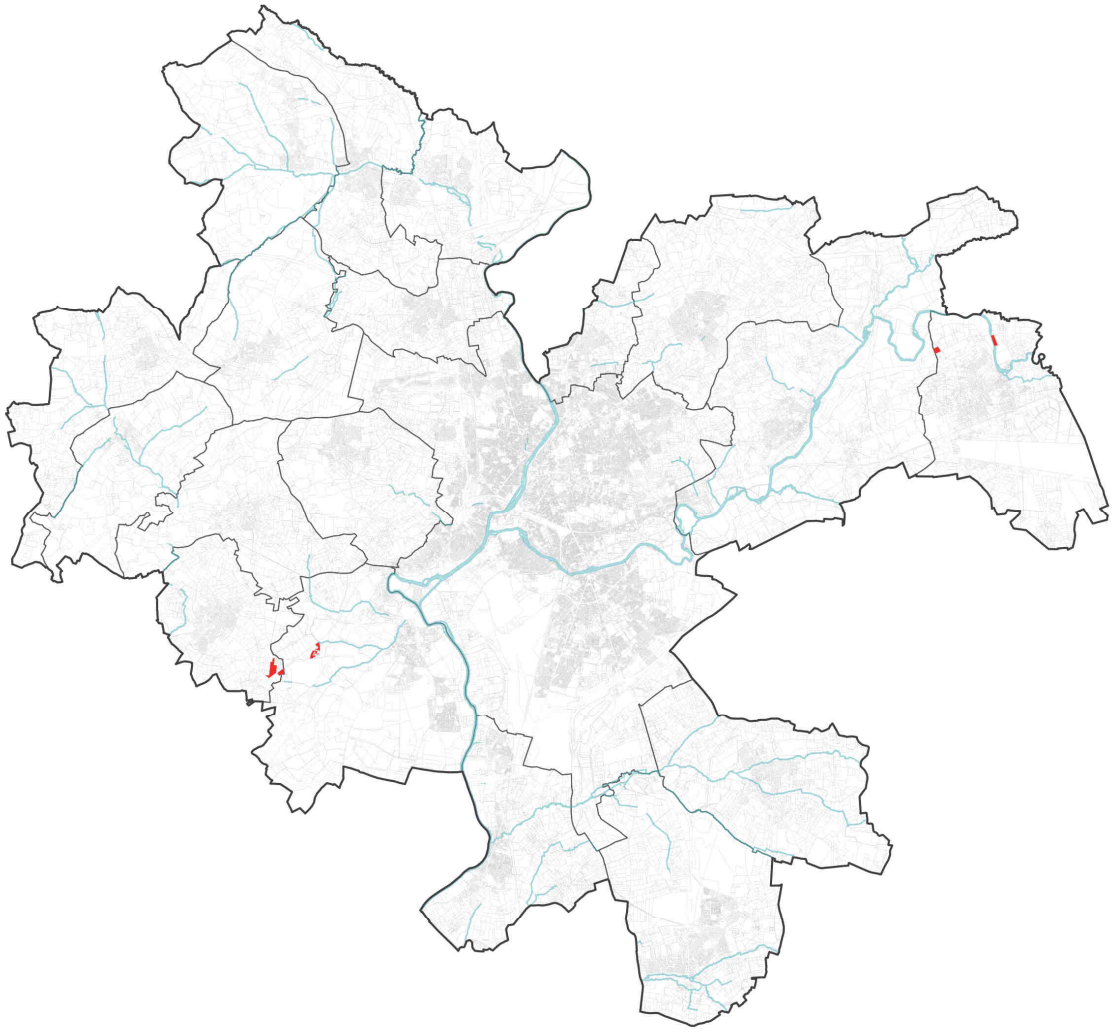
La zone N terrains de loisirs correspond à des espaces privés d'agrément.

Principales règles applicables

A l'exception de celles liées aux installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux, les seules constructions autorisées sont des constructions de loisirs type mobile home ou chalet sur une emprise au sol maximum de 30 m² maximum par unité foncière.

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre une surface de **12,2 ha** Elle correspond à des secteurs de terrains de loisirs déjà existants.



► *La zone naturelle destinée à du stockage – N stockage*

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs dédiés au stockage de matériaux et de déchets.

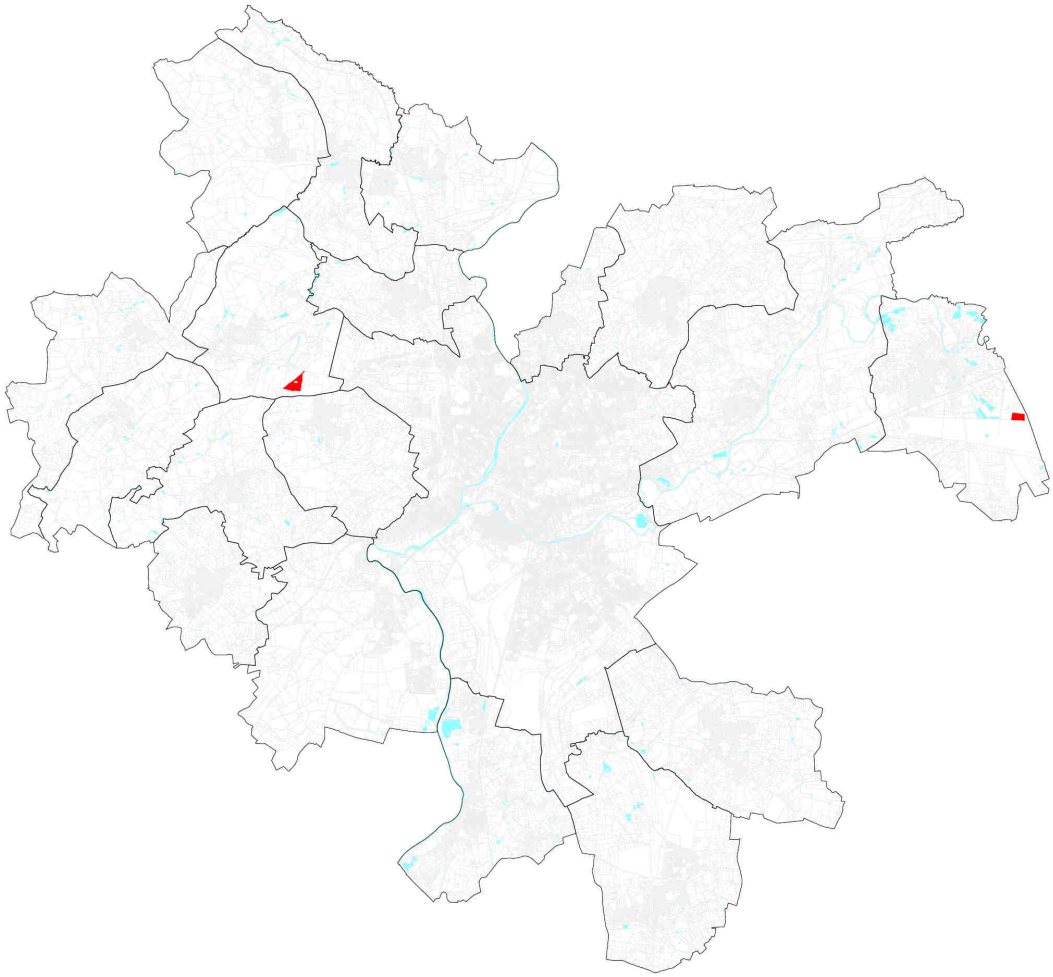
Principales règles applicables

Ce secteur est inconstructible à l'exception des installations techniques d'intérêt collectif et service public strictement nécessaires et aux installations nécessaires au fonctionnement des activités de stockage.

Délimitation / Localisation

Cette zone est présente sur les communes de Trangé et Champagné.

Elle couvre une surface de **14,6 ha**



Les STECAL sont des secteurs délimités au sein de la zone N en application des dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, dans lesquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées. Ces secteurs ont pour objectif de permettre un développement limité de l'urbanisation. Il s'agit d'optimiser l'usage de fonciers qui ne sont plus, dans la plupart des cas, ni agricoles ni naturels, sans avoir un impact trop important sur le fonctionnement écologique du territoire.

► *La zone naturelle accueillant des équipements - N équipement (STECAL)*

Caractère de la zone

La zone N équipement couvre des secteurs à dominante naturelle accueillant pour l'essentiel des équipements :
- de loisirs et sportifs qui nécessitent des constructions pour assurer leur fonctionnement (13)
- liés à l'action sociale, éducatif ou de santé (4)
- destinés à des activités de réception, d'hébergement touristique et de services (16)

Ces équipements nécessitant pour leur fonctionnement de l'espace et/ou un environnement naturel.

Principales règles applicables

La constructibilité autorisée dans cette zone vise à permettre l'évolution des activités en place, ou bien l'implantation de nouvelles activités, tout en préservant le caractère naturel du secteur. Le périmètre de ces zones est par conséquent circonscrit aux activités en place, ou bien limité pour ce qui est du développement de nouveaux équipements.

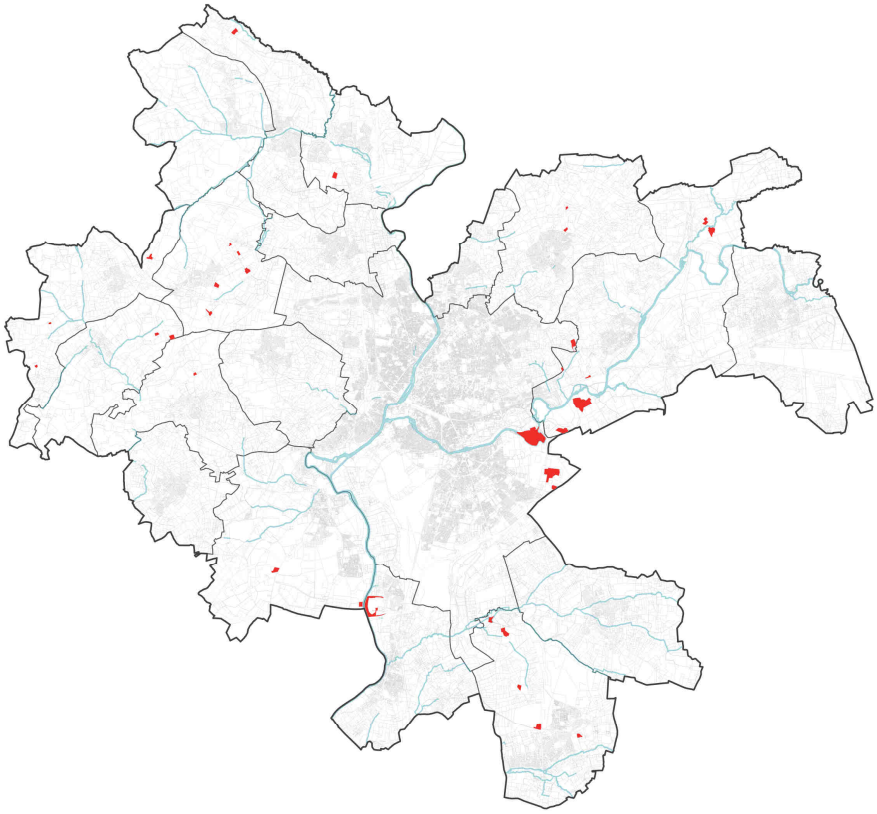
A l'exception de celles liées aux installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux, seules sont autorisées les constructions nouvelles, extension ou changement de destination :
- à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique
- à vocation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et d'équipements sportifs et de loisirs.

Le coefficient « nature » est de 0,4 minimum

Délimitation / Localisation

Cette zone couvre une surface de **99,1 ha**.

Elle correspond pour l'essentiel à des secteurs existants. Deux nouveaux secteurs de projet ont été délimités : sur St Saturnin pour un projet de développement d'activités de loisirs en plein air (Fossé Gris / Les Guinaudières), sur Trangé pour un équipement de Santé (Le bois des Essarts).

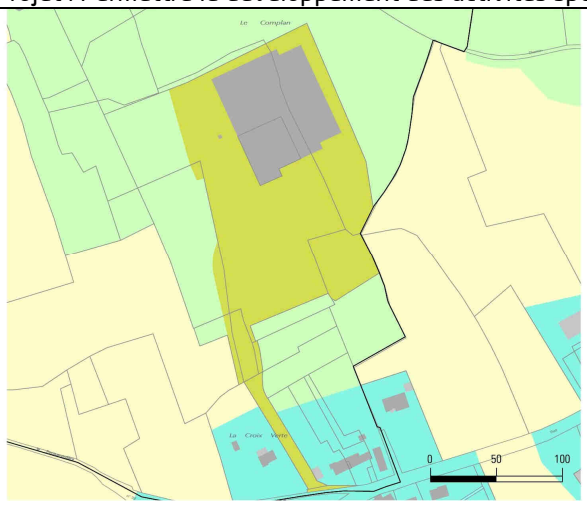


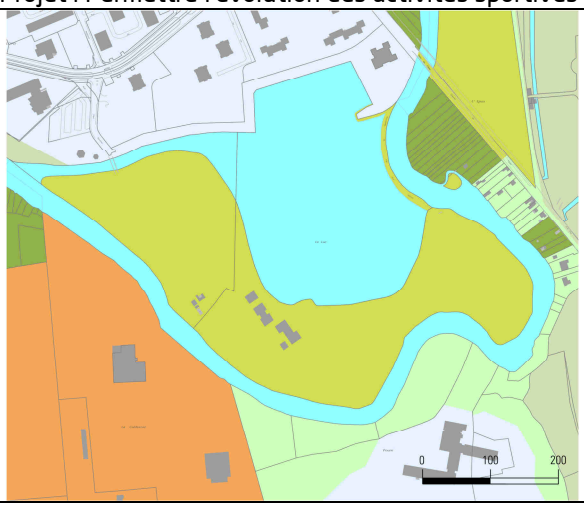
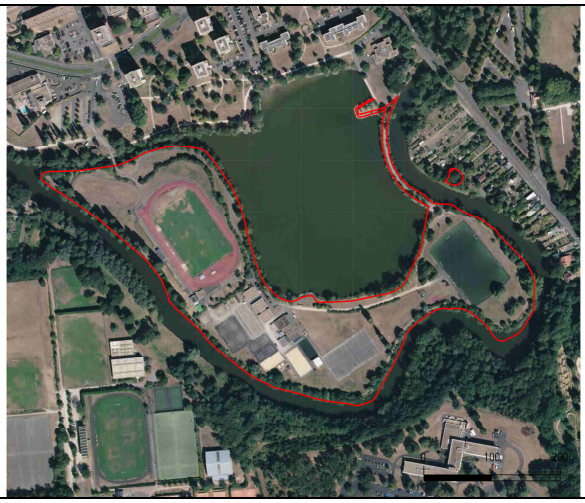
Une description par STECAL est proposée ci-après.

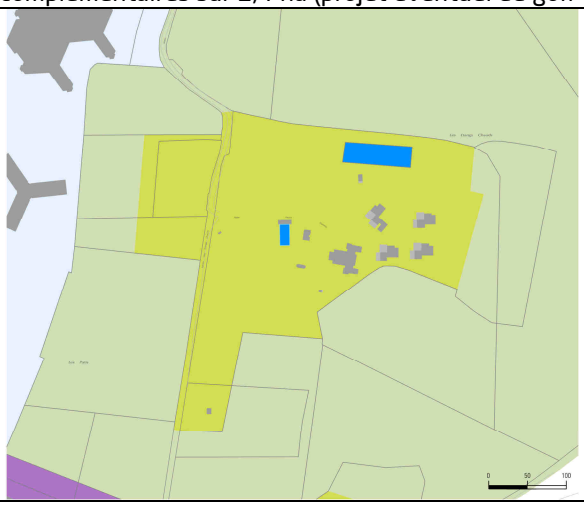
**N équipement**

**Equipements de loisirs et sportifs**

| ARNAGE | |
|---|---|
| Adresse : rue de La Gèmerie | Superficie STECAL : 8,91 ha |
| Occupation actuelle : Base de loisirs et site d'activités nautiques et aquatiques du « Plan d'eau de La Gèmerie ».<br>Projet : Permettre le développement de nouvelles activités en lien avec la base nautique | |
|  |  |

| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : route de La Vallée | Superficie STECAL : 2,54 ha |
| Occupation actuelle : « Club des Cèdres », structure couverte conçue pour la pratique de différents sports en indoor.<br>Projet : Permettre le développement des activités sportives existantes. | |
|  |  |

| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : rue Paul Doumer | Superficie STECAL : 10,7ha<br>+ 12ha plan d'eau |
| Occupation actuelle : Complexe sportif « Ile aux sports », accueillant des équipements pour la pratique de différents sports en indoor et outdoor.<br>Projet : Permettre l'évolution des activités sportives existantes | |
|  |  |

| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : allée Pierre Guédou | Superficie STECAL : 10 ha |
| Occupation actuelle : Centre de loisirs « Les Etangs Chauds », équipement destiné aux activités pour les enfants (salles d'activités et d'accueil de loisirs)<br>Projet : permettre le développement des équipements existants et éventuellement d'activités sportives complémentaires sur 1,4 ha (projet éventuel de golf urbain) | |
|  |  |

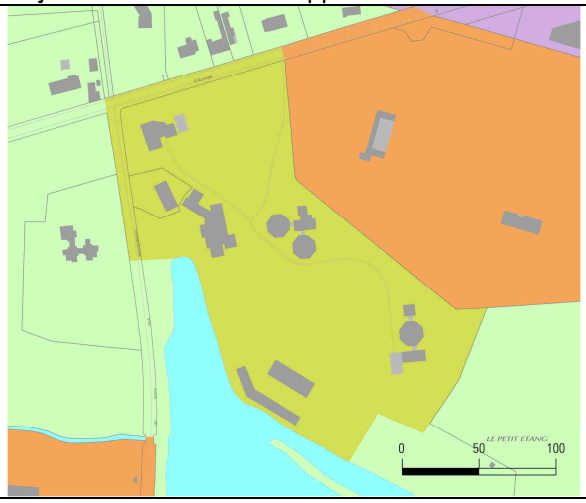
| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : route de Parigné | Superficie STECAL : 1,35 ha |
| Occupation actuelle : Parc aventure et loisirs « Tépacap Le Mans », accueillant des installations pour des activités ludiques et sportives.<br>Projet : Permettre le développement de structures d'accueil | |





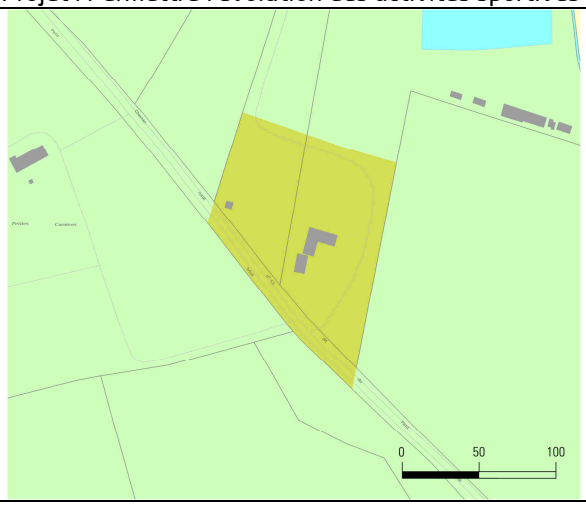


| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : Le Petit Etang – RD92 | Superficie STECAL : 3,25 ha |
| Occupation actuelle : Centre aéré « Le Clos Fleuri », destiné aux activités de loisirs du comité d'établissement de l'UES MMA – Le Mans.<br>Projet : Permettre le développement de structures d'accueil | |





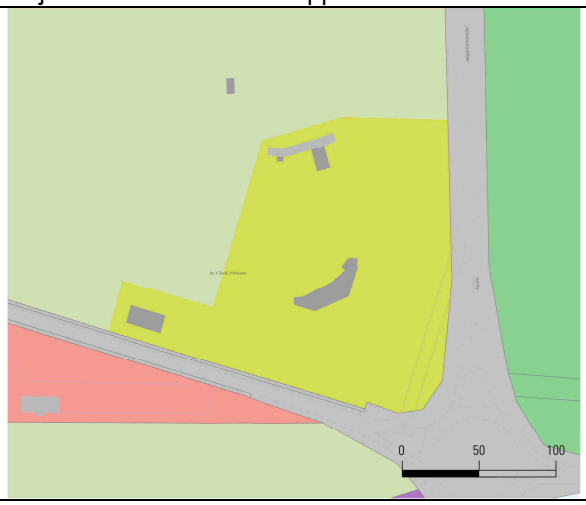

| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : Le Vieux Château | Superficie STECAL : 1,3 ha |
| Occupation actuelle : Centre sportif « Court de tennis », destiné aux activités de loisirs du C.E. Carrefour Market.<br>Projet : Permettre l'évolution des activités sportives existantes | |

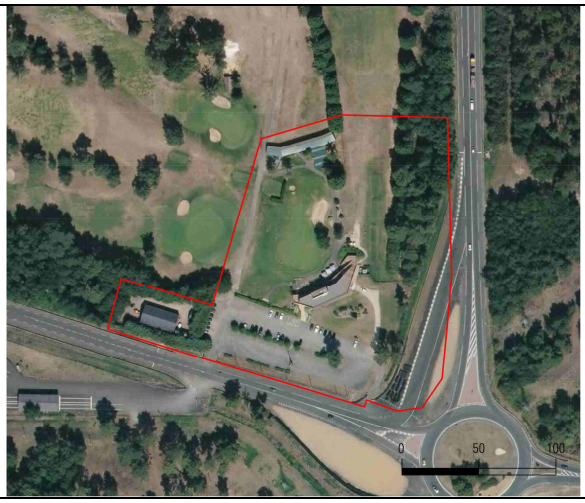




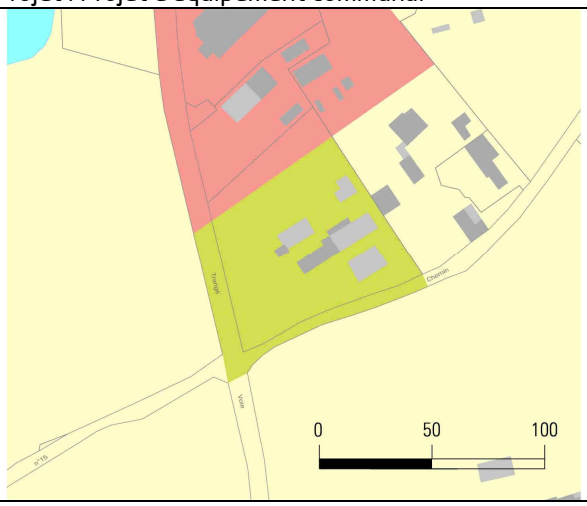


| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : route de Tours – RD140 | Superficie STECAL : 2,7 ha |
| Occupation actuelle : Club de golf « Golf des 24 heures » (club house)<br>Projet : Permettre le développement du club house | |



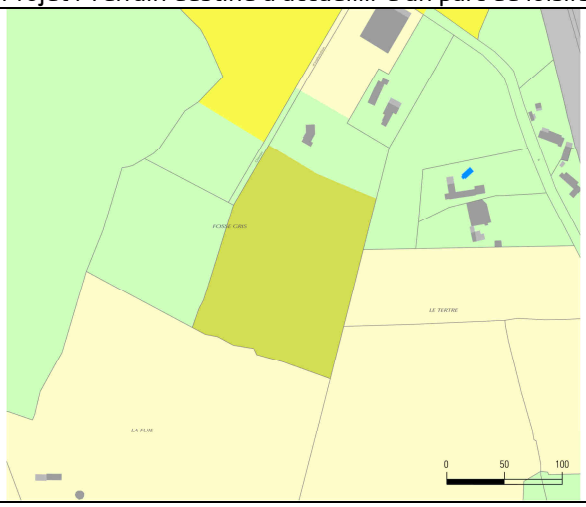
| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Grande Perraudière – route de Trangé | Superficie STECAL : | 0.60 ha |
| Occupation en projet : Entrepôts et ancien centre d'insémination UPRA Bleu du Maine<br>Projet : Projet d'équipement communal | | |





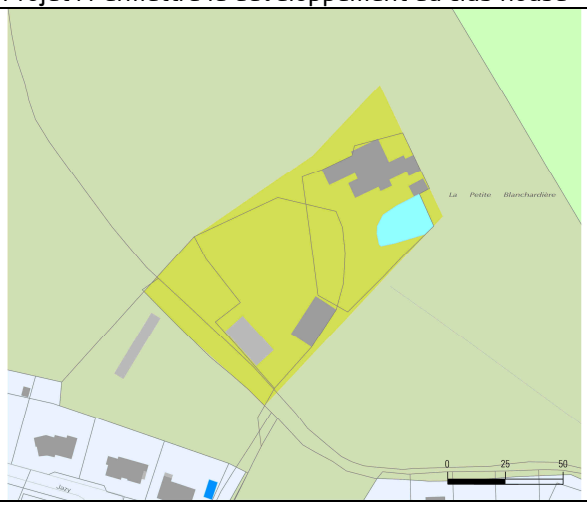


| SAINT-SATURNIN | | |
|---|---|---|
| Adresse : Fossé Gris – rue des Guinaudières | Superficie STECAL : | 2 ha |
| Projet : Terrain destiné à accueillir d'un parc de loisirs sportif de plein air. | | |





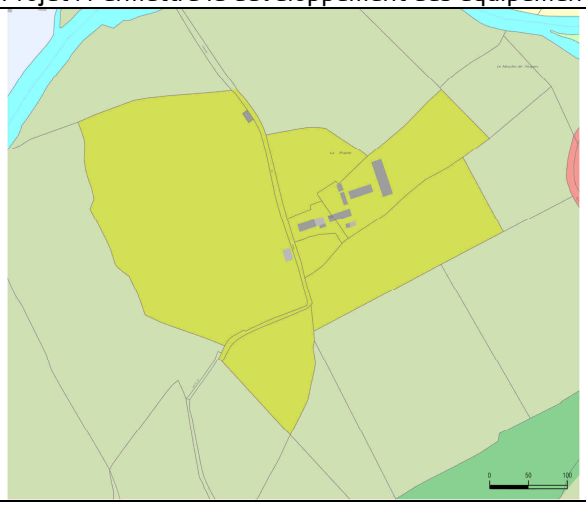

| SARGE-LES-LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : La Petite Blanchardière – rue du Golf | Superficie STECAL : 0,8 ha |
| Occupation actuelle : Club House du « Le Mans Golf Club – Sargé ».<br>Projet : Permettre le développement du club house | |



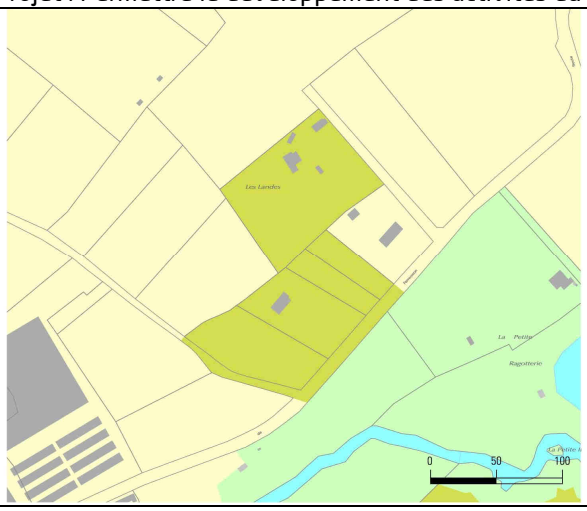
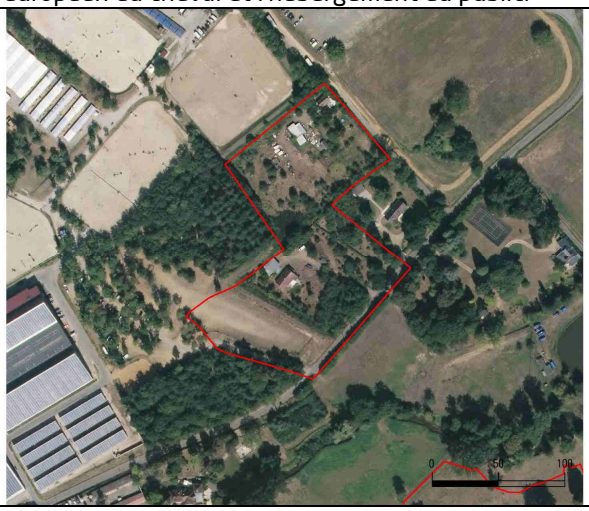




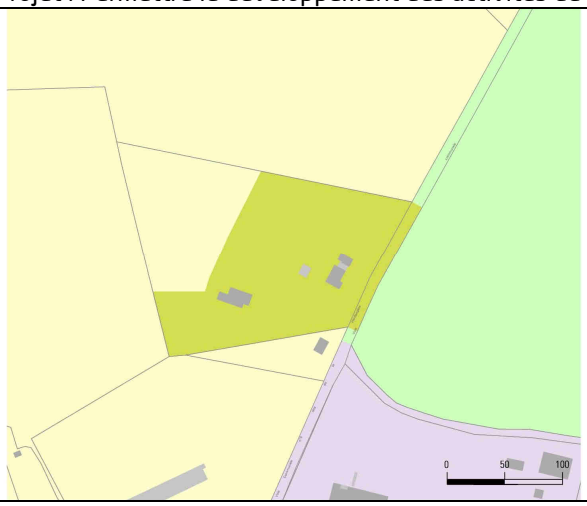
| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : La Prairie – chemin du Pâtis | Superficie STECAL : 13,3 ha |
| Occupation actuelle : « Maison de La Prairie », ferme conservatoire et un grand jardin potager au sein de l'Arche de la Nature.<br>Projet : Permettre le développement des équipements de la ferme de la prairie | |

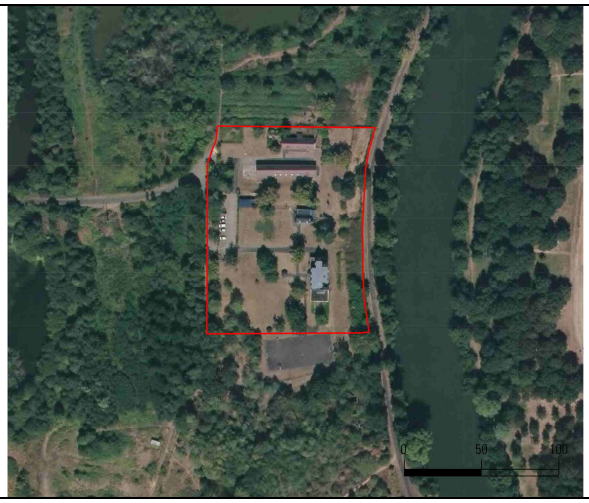


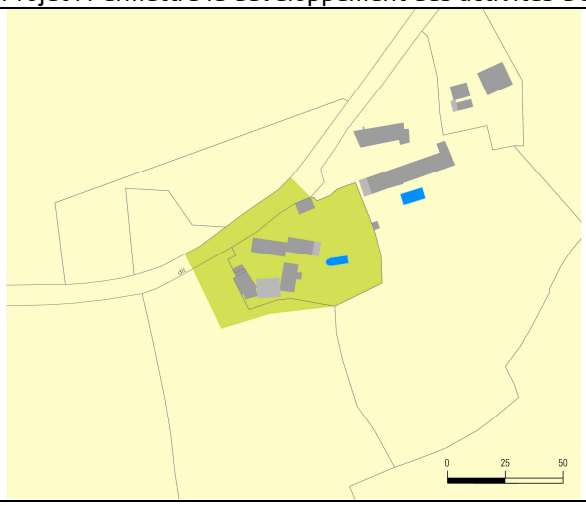


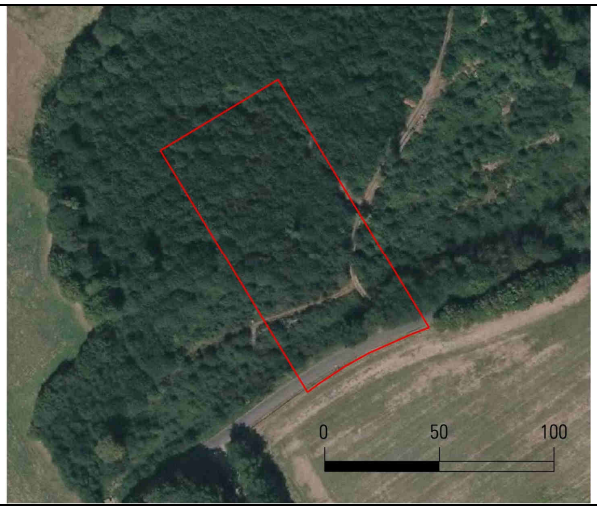
| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : route de Feumusson | Superficie STECAL : 1,86 ha |
| Occupation actuelle : « Boulerie Jump – Pôle européen du cheval », haut lieu de compétition d'évènements équestres.<br>Projet : Permettre le développement des activités du pôle européen du cheval et l'hébergement du public. | |
|  |  |

## Equipements liés à l'action sociale, éducatif ou de santé

| ALLONNES | |
|---|---|
| Adresse : route de La Hardangère | Superficie STECAL : 2,1 ha |
| Occupation actuelle : Ferme pédagogique « L'ENVOL », plateforme d'accueil, d'accompagnement et d'orientation pour des jeunes adultes, en situation de handicap. L'établissement a une capacité d'accueil de 12 personnes.<br>Projet : Permettre le développement des activités de la ferme pédagogique | |
|  |  |

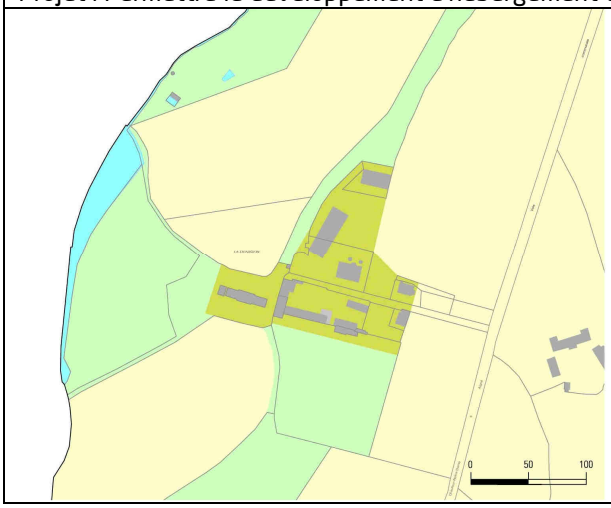
| ALLONNES | |
|---|---|
| Adresse : La Rouvelière | Superficie STECAL : 1,4 ha |
| Occupation actuelle : Centre éducatif fermé « La Rouvelière », destiné à prévenir la persistance et le renouvellement des comportements délinquants par le retrait des mineurs de leur milieu social habituel ; l'établissement a une capacité d'accueil de 11 mineurs.<br>Projet : Permettre le développement des activités du CEF | |
|  |  |

| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | |
|---|---|
| Adresse : La Guillotière – chemin CR2 | Superficie STECAL : 0,4 ha |
| Occupation actuelle : Lieu de vie et d'accueil « Trait d'Union », microstructure sociale qui assure un accueil et un accompagnement personnalisé de 4 mineurs en situation de carences affectives et/ou de troubles légers de la personnalité ou issus de famille en difficulté.<br>Projet : Permettre le développement des activités d'accueil | |
|  |  |

| TRANGE | |
|---|---|
| Adresse : Le Bois des Essarts – RD245 | Superficie STECAL : 0,74 ha |
| Projet : Terrain destiné à la création d'un pôle « bien être » (équipement de santé) en lien avec le Domaine du Château de la Groirie sur Trangé | |
|  |  |

## Equipements liés à des activités de réception, d'hébergement touristiques et de services

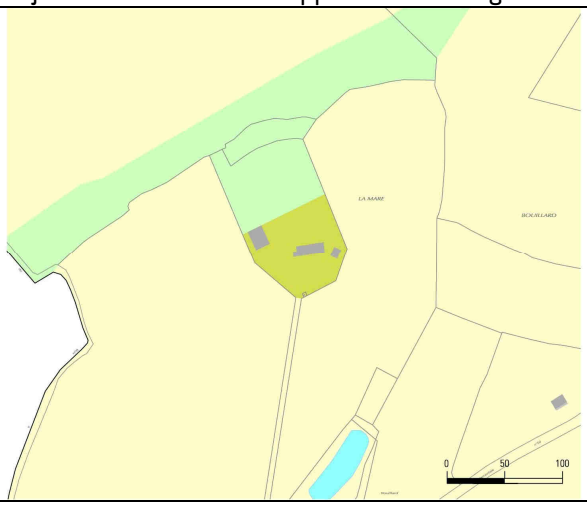
| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | |
|---|---|
| Adresse : La Denisière | Superficie STECAL : 1,48 ha |
| Occupation en projet : Domaine du Château de La Denisière, - Projet de structure d'hébergement touristique.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |







| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | |
|---|---|
| Adresse : La Mare – route de Crannes | Superficie STECAL : 0,50ha |
| Occupation actuelle : Gîte « La Mare », composé de 4 chambres pour une capacité d'accueil de 9 personnes.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |



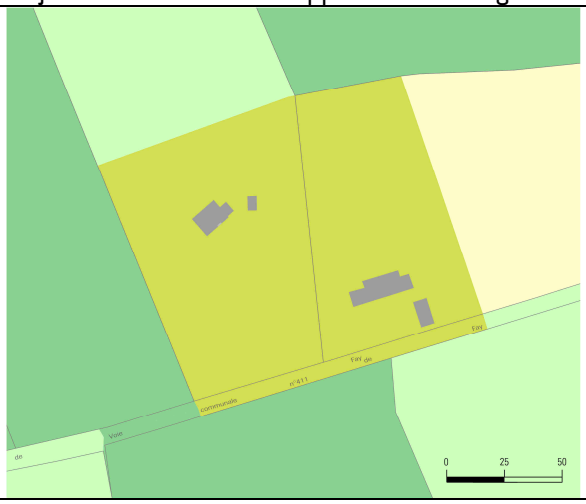



| FAY | |
|---|---|
| Adresse : La Goutte – chemin CR1 | Superficie STECAL : 0,8 ha |
| Occupation actuelle : Gîte « Le Logis de La Goutte », composé de 16 chambres pour une capacité d'accueil d'environ 56 personnes.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |



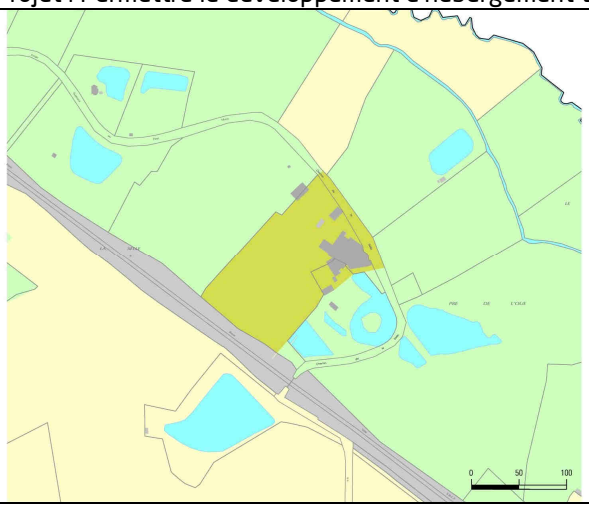



| FAY | |
|---|---|
| Adresse : L'Hermitage – chemin CR1 | Superficie STECAL : 1,6 ha |
| Occupation en projet : Ancien bâtiment rural – Projet d'accueil d'une structure d'hébergement touristique.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |



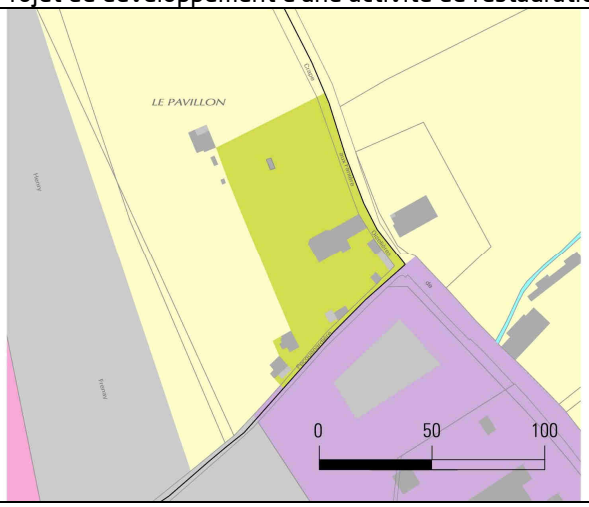


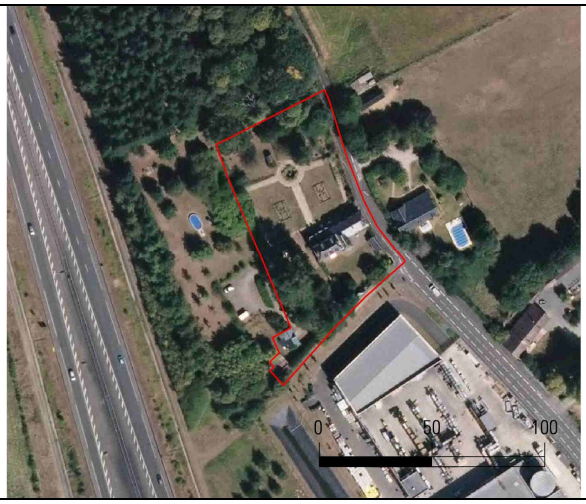

| LA MILESSE | |
|---|---|
| Adresse : La Selle – route de La Chapelle-Saint-Fray | Superficie STECAL : 1,76 ha |
| Occupation actuelle : Salle de réception et gîte « Enclos des Sources », composé de 13 chambres pour une capacité d'accueil d'environ 90-100 personnes.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |



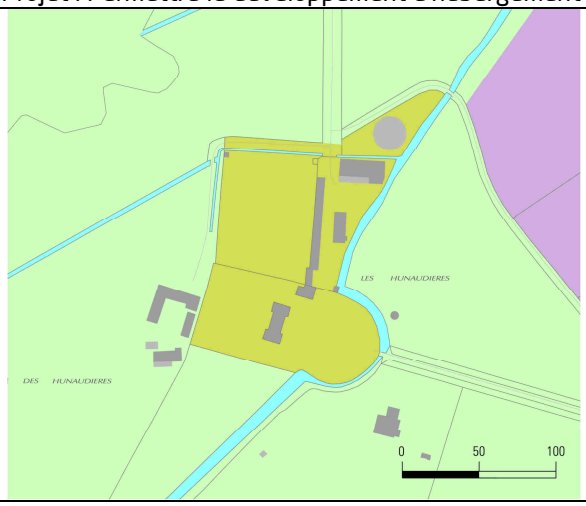



| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : Le Pavillon – route de La Fanière | Superficie STECAL : 0,53 ha |
| Occupation actuelle : Chambre d'hôtes « Clos du Pavillon », composé de 4 chambres pour une capacité d'accueil d'environ 13 personnes<br>Projet de développement d'une activité de restauration | |



| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : Les Hunaudières – RD92 | Superficie STECAL : 1,6 ha |
| Occupation actuelle : Domaine du Château des Hunaudières, résidence hôtelière et salle de réception.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |





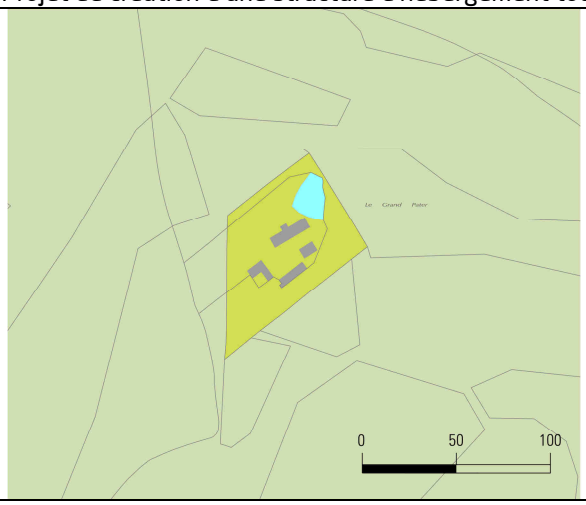


| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : La Rochère – route VC7 | Superficie STECAL : 1,3 ha |
| Occupation : Domaine du Château de La Rochère<br>Projet de création d'une structure d'hébergement touristique. | |





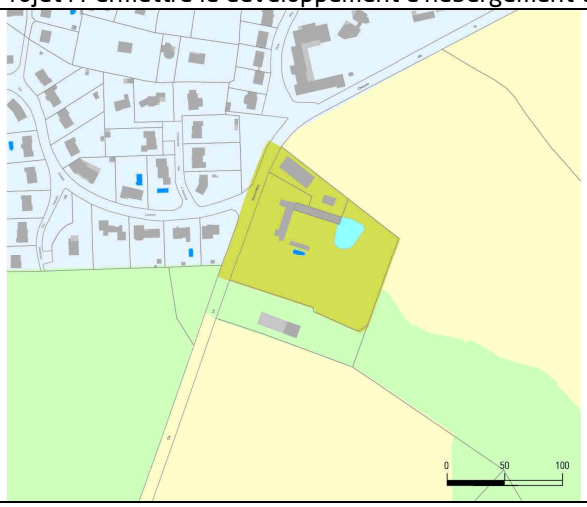

| SARGE-LES-LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : La Blanchardière | Superficie STECAL : 0,4 ha |
| Occupation : Anciens bâtiments ruraux<br>Projet de création d'une structure d'hébergement touristique en lien avec le golf. | |





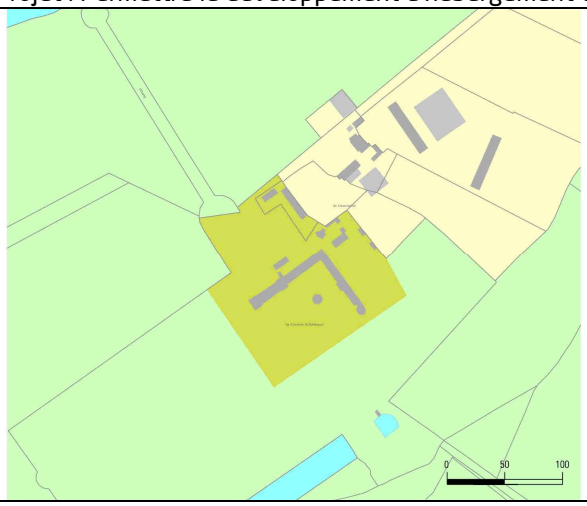
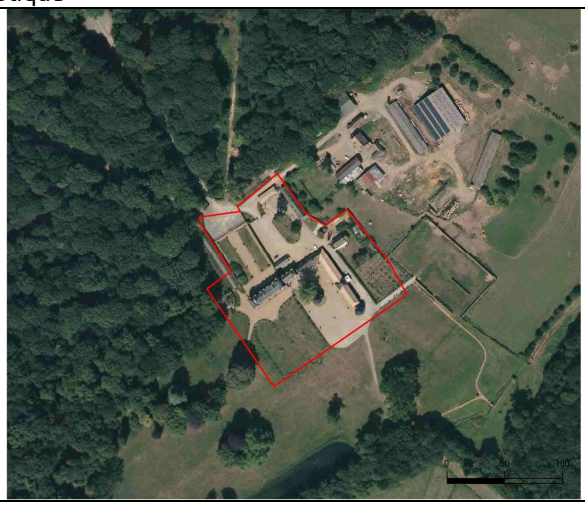


| TRANGE | |
|---|---|
| Adresse : Les Hapelières | Superficie STECAL : 1,48 ha |
| Occupation actuelle : Demeure accueillant une chambre d'hôte pour une capacité d'accueil jusqu'à 2 personnes.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |

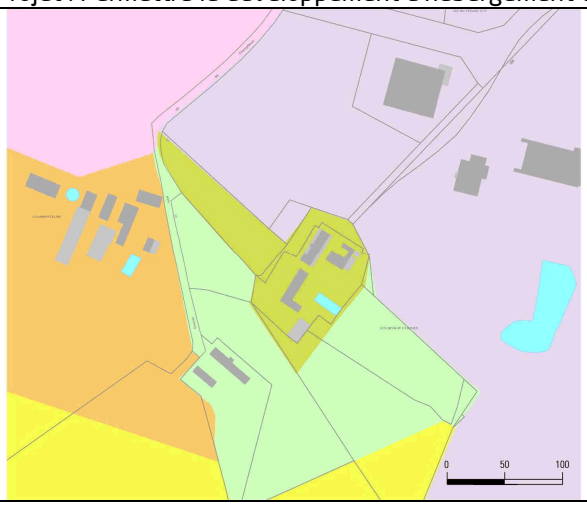





| TRANGE | |
|---|---|
| Adresse : Les Antoyères – route de Degré | Superficie STECAL : 0,45 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Thierry Deshayes – Le Haras d'Iloe » dont l'activité principale est l'hébergement touristique et autre hébergement de courte durée.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |
|  |  |

| TRANGE | |
|---|---|
| Adresse : La Groirie – RD245 | Superficie STECAL : 1,8 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « La Groirie » dont l'activité principale est l'hôtellerie et la réception au sein du Domaine du Château de La Groirie.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |
|  |  |

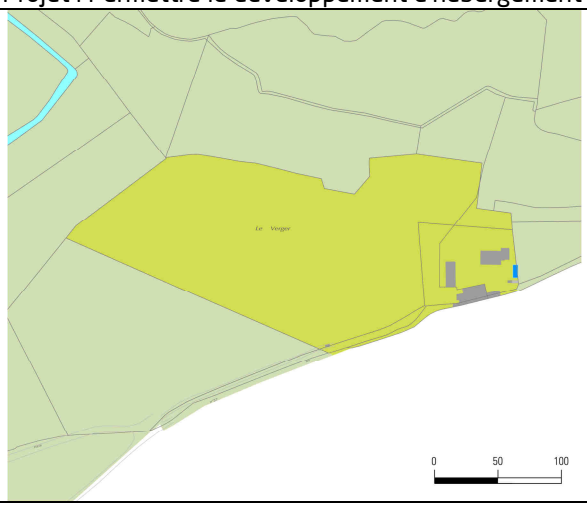
| TRANGE | |
|---|---|
| Adresse : Les Beaux Chênes – ZA de l'Etoile II | Superficie STECAL : 1,3 ha |
| Occupation actuelle : Gîte « Les Beaux Chênes ».<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |





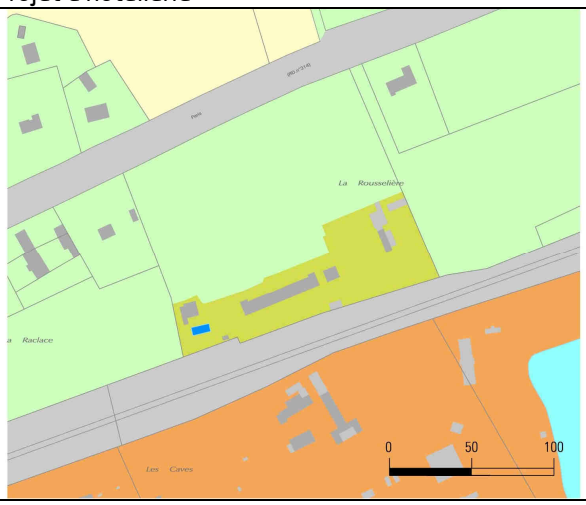


| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : Le Verger – chemin CR37 | Superficie STECAL : 3,7 ha |
| Occupation actuelle: Restaurant et salle de réception « Domaine de l'Epau » au sein de l'Arche de la Nature et hébergement de type « écolodge » en cours de réalisation.<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |





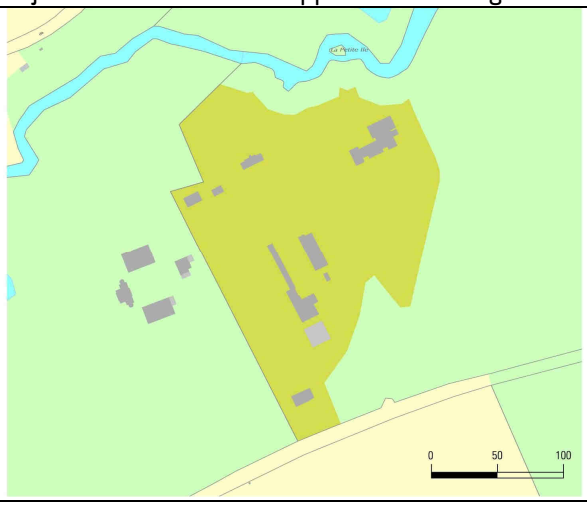

| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : Domaine des Rousselières | Superficie STECAL : 0,62 ha |
| Occupation actuelle : Domaine des Rousselières<br>Projet d'hôtellerie | |

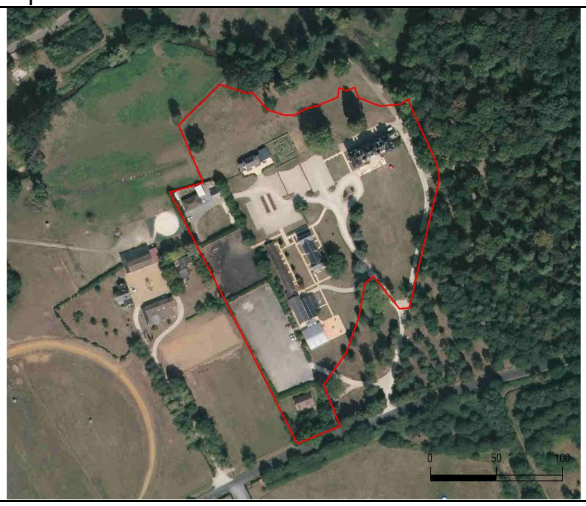






| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : route de Feumusson Sud | Superficie STECAL : 3,29 ha |
| Occupation actuelle : Country Club du Mans, hôtellerie et restauration<br>Projet : Permettre le développement d'hébergement touristique | |



► *La zone naturelle accueillant des activités économiques – N éco (STECAL)*

Caractère de la zone

La zone N éco correspond à des secteurs d'activités économiques situées en zone naturelle.

Principales règles applicables

La constructibilité autorisée dans cette zone vise à permettre l'évolution des activités en place, ou bien l'implantation de nouvelles activités pour éviter la création de friches en cas de cessation des activités existantes, tout en préservant le caractère naturel du secteur.

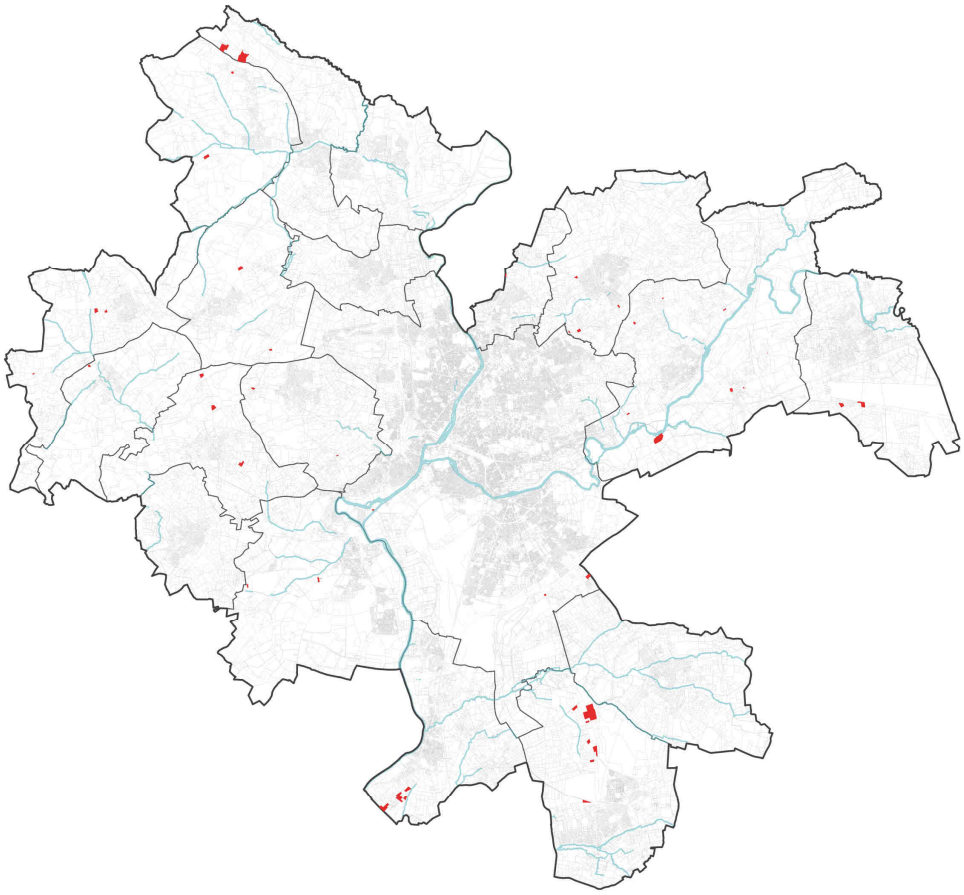
A l'exception de celles liées aux installations techniques d'intérêt collectif et service public liés aux différents réseaux, seules sont autorisées les constructions nouvelles, extension ou changement de destination :
- à vocation industrielle, d'entrepôt et de bureau,
- à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Le coefficient « nature » est de 0,4 minimum

Délimitation / Localisation

Le périmètre de ces secteurs (44) est circonscrit aux activités en place.

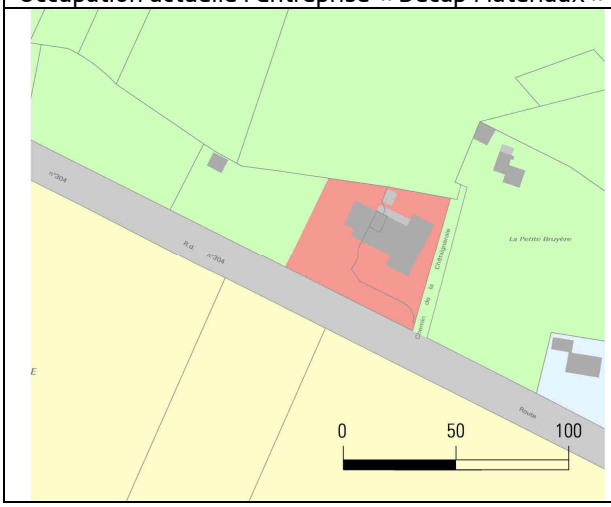
Il couvre une superficie de **50 ha.**

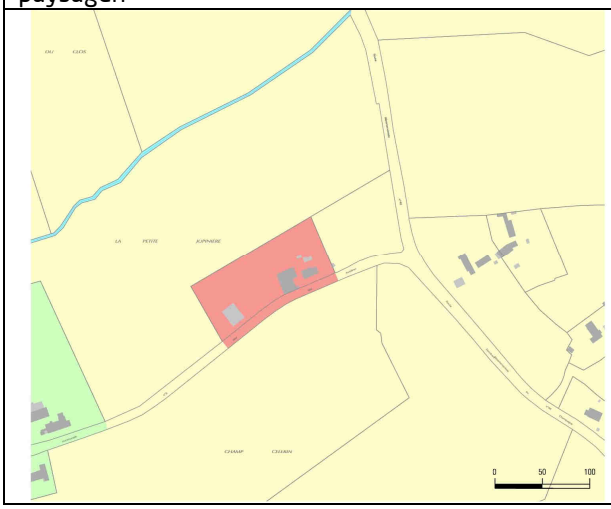


Une description par STECAL est proposée ci-après.

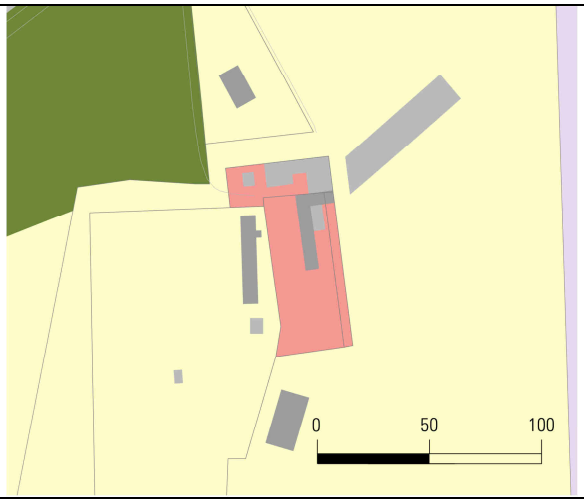
Sur l'ensemble des secteurs Néco présentés ci-après, le règlement permettra l'évolution des activités économiques existantes ou des projets de renouvellement.

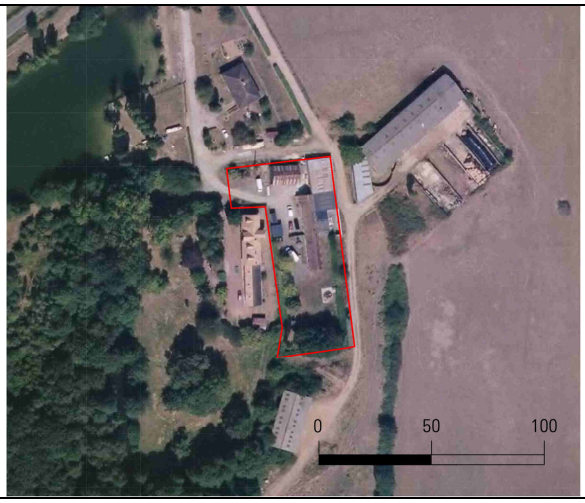
**N éco**

| AIGNE | |
|---|---|
| Adresse : route de Sillé-le-Guillaume | Superficie STECAL : 0,31 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Décap Matériaux » dont l'activité est le nettoyage courant des bâtiments. | |
|  |  |

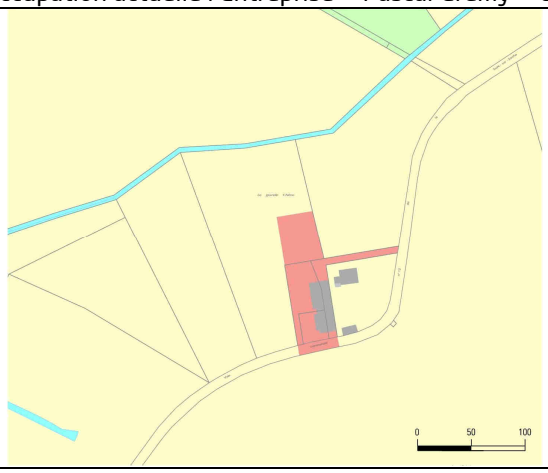
| AIGNE | |
|---|---|
| Adresse : La Jupinière - RD46 | Superficie STECAL : 1 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « CPH Paysage » dont l'activité principale est les services d'aménagement paysager. | |
|  |  |

| ALLONNES | |
|---|---|
| Adresse : Les Trémelières – chemin CR8 | Superficie STECAL : 0,3 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « SARTI BOIS » dont l'activité principale est la fabrication de charpentes et d'autres menuiseries. | |



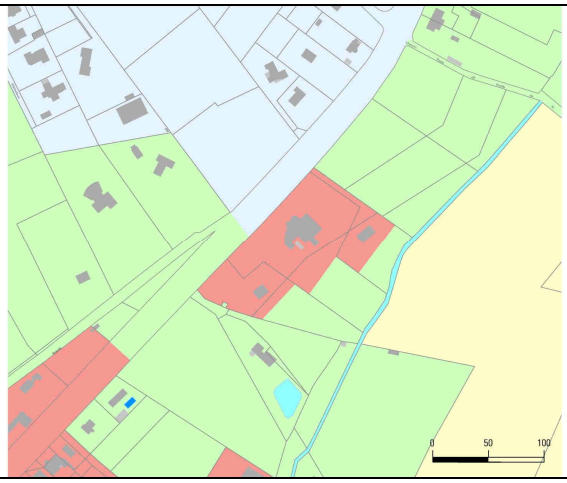




| ALLONNES | |
|---|---|
| Adresse : Le Grand Chêne – rue du Grand Chêne | Superficie STECAL : 0,53 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Pascal Grémy » dont l'activité principale sont les travaux de charpente. | |



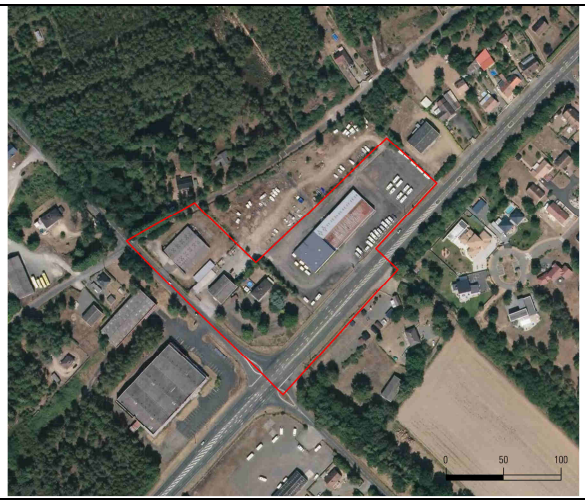


| ARNAGE | |
|---|---|
| Adresse : Les Sables d'Allonnes - avenue Nationale | Superficie STECAL : 1,12 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Auberge des Matfeux » dont l'activité principale est la restauration traditionnelle. | |





| ARNAGE | |
|---|---|
| Adresse : avenue Nationale | Superficie STECAL : 3,3 ha |
| Occupation actuelle : Ensemble d'entreprises, « RS Car 72 » dont l'activité principale est le commerce de voitures et de véhicules automobiles légers, « Loca Barnums » dont l'activité principale est la location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques, « Garage Beauclair - Citroën » dont l'activité principale est le commerce de voitures et de véhicules automobiles légers, « Ouest Rénov Service » dont l'activité principale sont les travaux de peinture et vitrerie. | |
|  |  |

| ARNAGE | |
|---|---|
| Adresse : La Sapinière - avenue Nationale | Superficie STECAL : 2,4 ha |
| Occupation actuelle : Ensemble d'entreprises, « S.L.C. - Caravaning Central » dont l'activité principale est le commerce d'autres véhicules automobiles, « Le Mans Loisirs Nautiques » dont l'activité principale est le commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé. | |
|  |  |

| CHAMPAGNE | |
|---|---|
| Adresse : Les Brulées - route de Saint-Calais | Superficie STECAL : 0,8 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « MPH – La Clé des Champs » dont l'activité principale est l'hôtellerie touristiques avec restaurant. | |

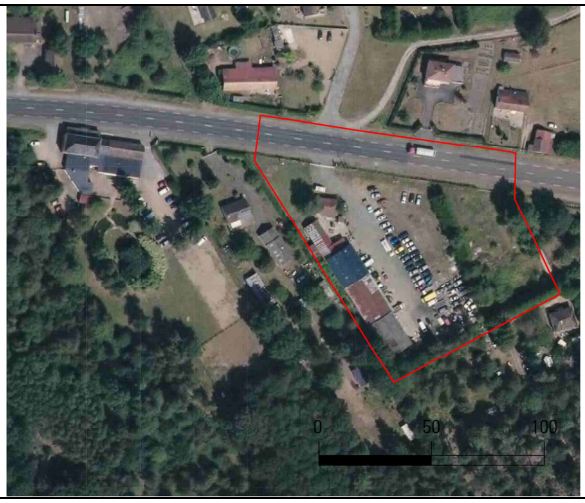




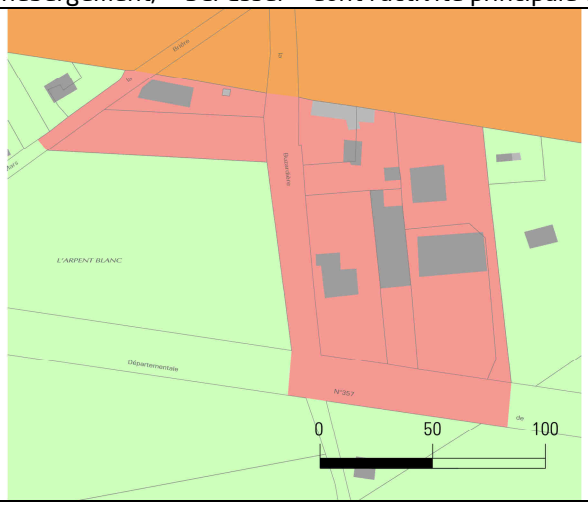


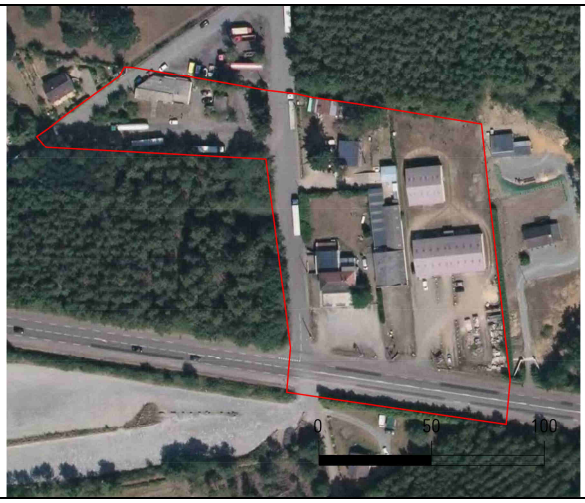
| CHAMPAGNE | |
|---|---|
| Adresse : route de Saint-Calais | Superficie STECAL : 0,95 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Garage de l'Arpent Blanc » dont l'activité principale est la réparation automobile de véhicules automobiles légers. | |



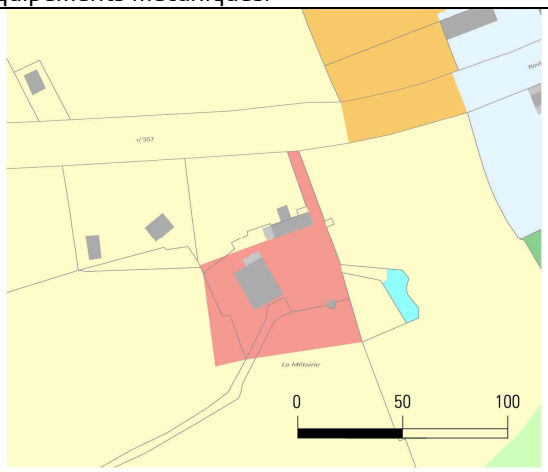



| CHAMPAGNE | |
|---|---|
| Adresse : L'Arpent Blanc - route de Saint-Calais | Superficie STECAL : 1,6 ha |
| Occupation actuelle : Ensemble d'entreprises, « L'Arpent Blanc » dont l'activité principale est la restauration de type traditionnel, « L'Escale » dont l'activité principale est la restauration traditionnelle, « Chantier Formation Insertion du Centre d'Animation Sociale » dont l'activité principale est l'action sociale sans hébergement, « SCI Essel » dont l'activité principale est la location de terrains et d'autres biens immobiliers. | |



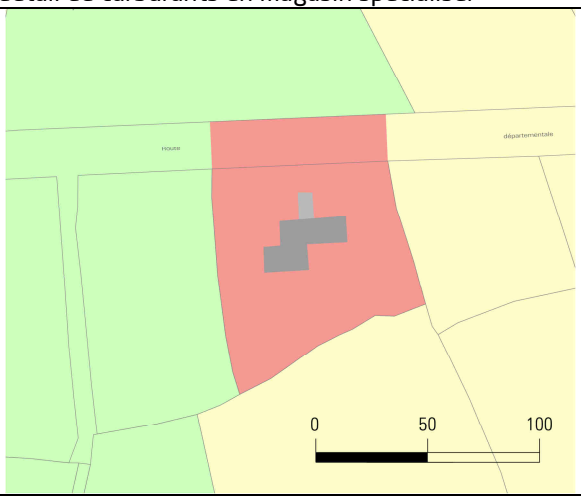



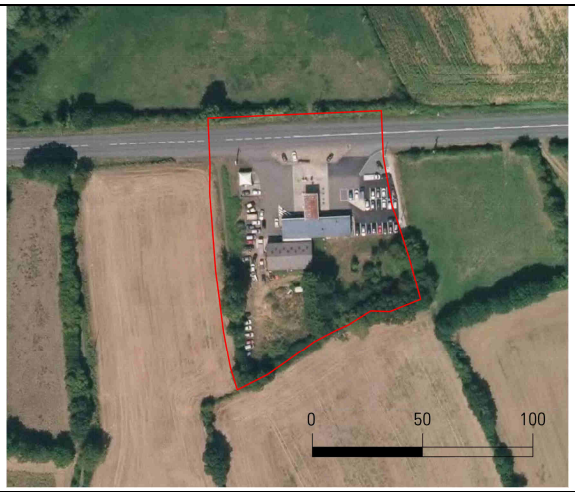

| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | |
|---|---|
| Adresse : La Métairie – route Nationale | Superficie STECAL : 0,38 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Loïc Ledru » dont l'activité principale est la réparation de machines et équipements mécaniques. | |



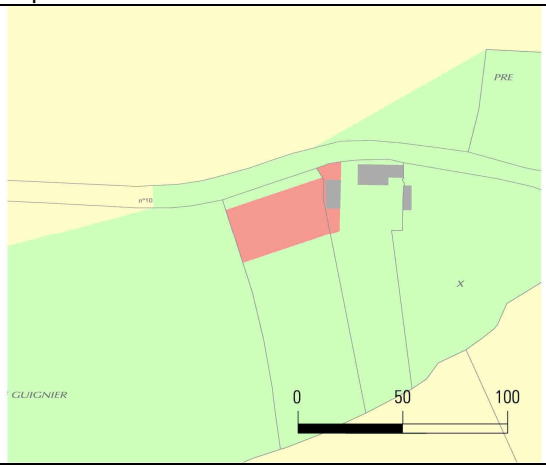



| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | |
|---|---|
| Adresse : La Groie – route Nationale | Superficie STECAL : 0,69 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Chaufour Automobiles » dont l'activité principale est le commerce de détail de carburants en magasin spécialisé. | |



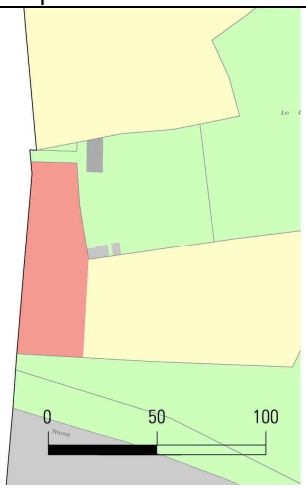

| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | |
|---|---|
| Adresse : Le Guignier | Superficie STECAL : 0,15ha |
| Occupation actuelle : Société de restauration de véhicules anciens | |







| COULAINES | |
|---|---|
| Adresse : route de Ballon | Superficie STECAL : 0,24ha |
| Occupation actuelle : Enterprise « Hab &Co » dont l'activité principale est la rénovation de logement | |

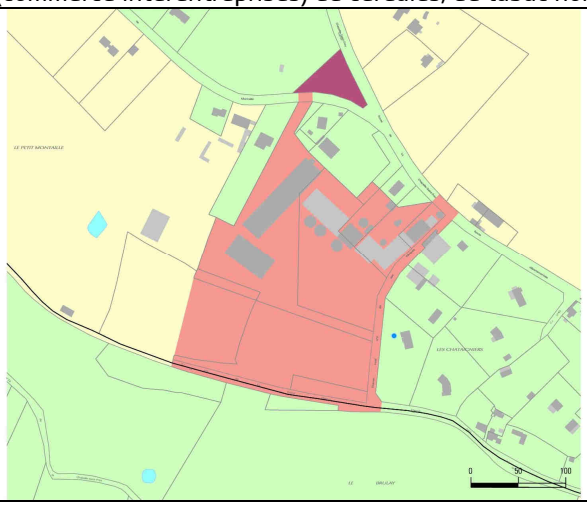


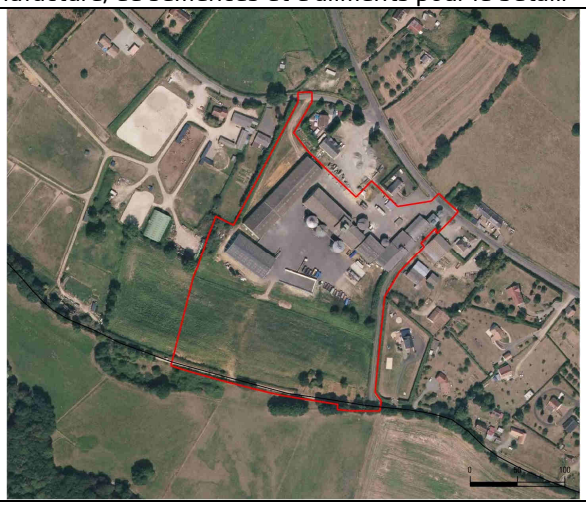



## LA MILESSE

| Adresse : route de La Chapelle-Saint-Fray | Superficie STECAL : 5 ha |
|---|---|

Occupation actuelle : Entreprise « Etablissements Corre » dont l'activité principale est le commerce de gros (commerce interentreprises) de céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour le bétail.

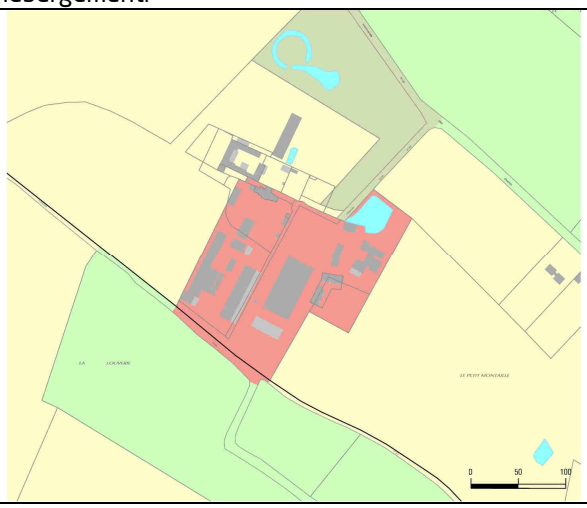


## LA MILESSE

| Adresse : chemin de Montaillé | Superficie STECAL : 3,02 ha |
|---|---|

Occupation actuelle : Association « Emmaüs Insertion Sarthe » dont l'activité principale est l'action sociale sans hébergement.

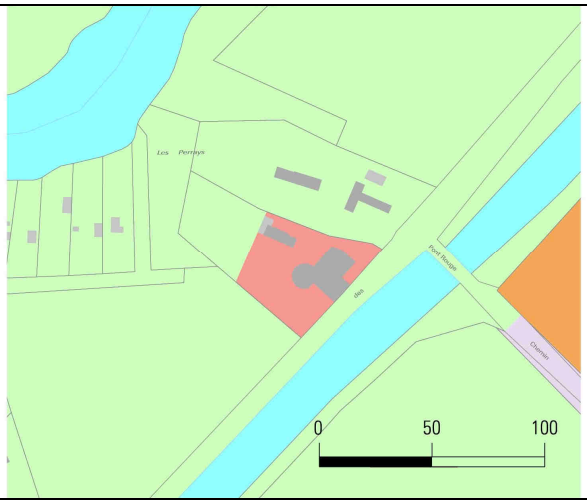





## LE MANS

| Adresse : chemin des Perrays | Superficie STECAL : 0,19 ha |
|---|---|

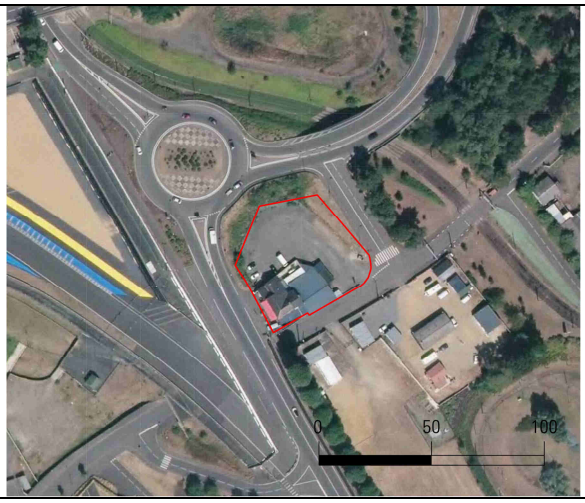
Occupation actuelle : Entreprise « TPM - Le Pont Rouge » dont l'activité principale est la restauration traditionnelle.



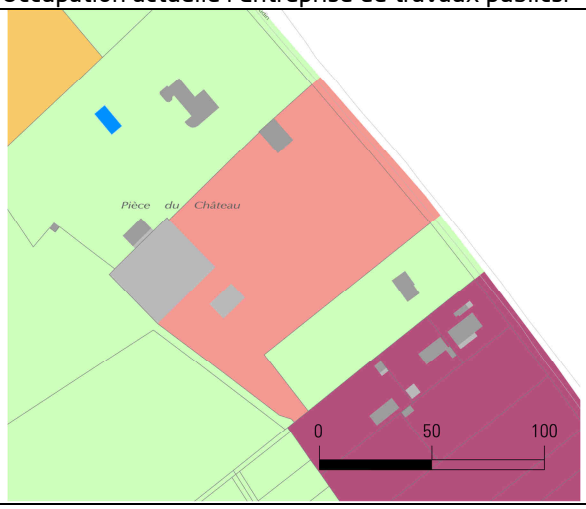


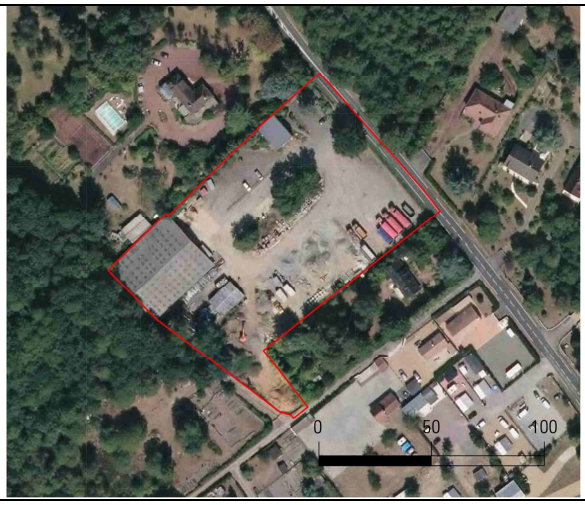

| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : route de Tours | Superficie STECAL : 0,2 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Le Tertre Rouge » dont l'activité principale est la restauration traditionnelle. | |



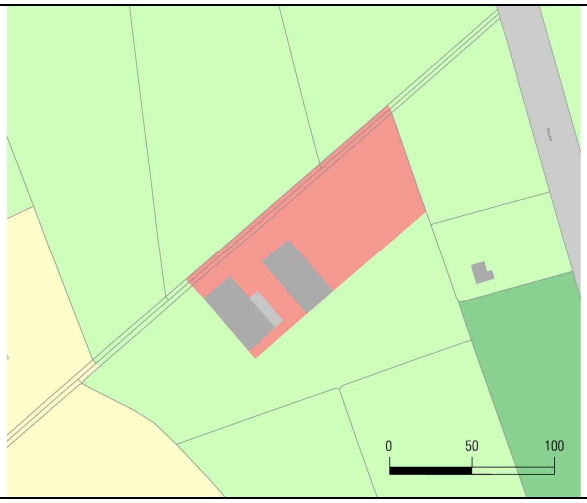




| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : rue de Ruaudin | Superficie STECAL : 1 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise de travaux publics. | |




| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : La Sapinière du Grand Etang - RD338 | Superficie STECAL : 0,96 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Meubles des Hunaudières » dont l'activité principale est le commerce de détail de meubles. | |






## MULSANNE

| Adresse : La Sapinière du Vieux Chemin – RD338 | Superficie STECAL : 9,58 ha |
|---|---|

Occupation actuelle : Entreprises « PARTEDIS Mulsanne – Bois Matériaux » dont l'activité principale est le commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction.






## MULSANNE

| Adresse : La Sapinière – AB6 | Superficie STECAL : 0,4 ha |
|---|---|

Occupation actuelle : Entreprises « E. et M.H. Les Hunaudières » dont l'activité principale est la location de terrains et d'autres biens immobiliers.







## MULSANNE

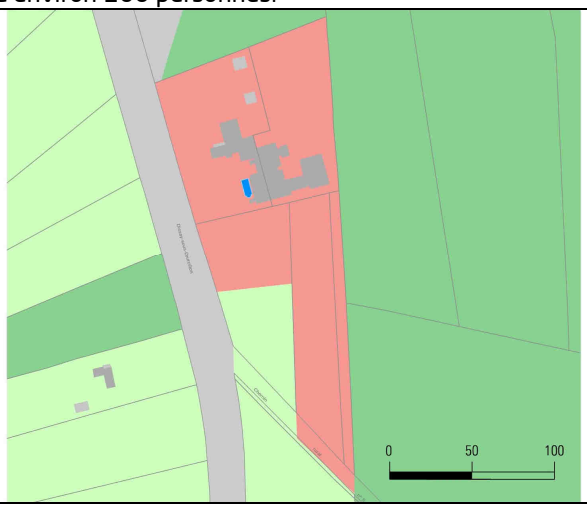
| Adresse : Les Casnières – RD338 | Superficie STECAL : 0,7 ha |
|---|---|

Occupation actuelle : Entreprise « Maine Loisirs Caravanes » dont l'activité principale est le commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé.





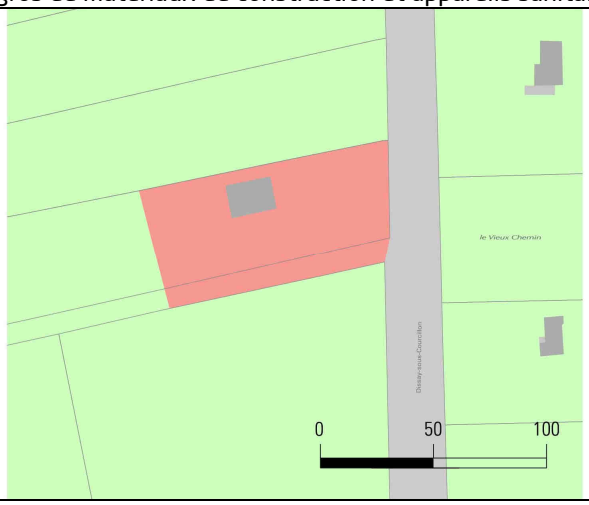

| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : La Ferme de Mulsanne – RD338 | Superficie STECAL : 1,73 ha |
| Occupation actuelle : « Auberge de Mulsanne – Hôtel Arbor » dont l'activité principale est le commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé, composé de 44 chambres pour une capacité d'accueil d'environ 100 personnes. | |

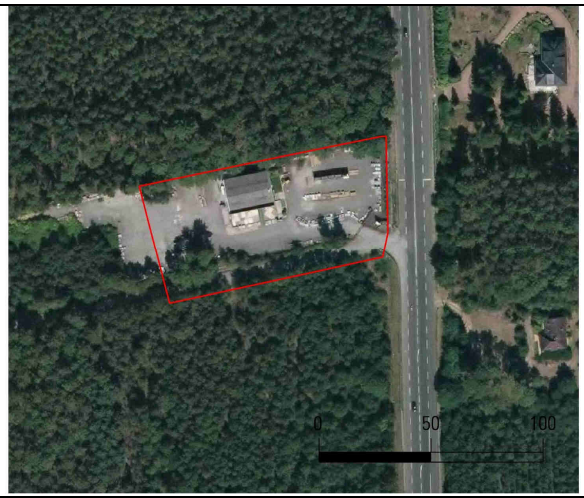




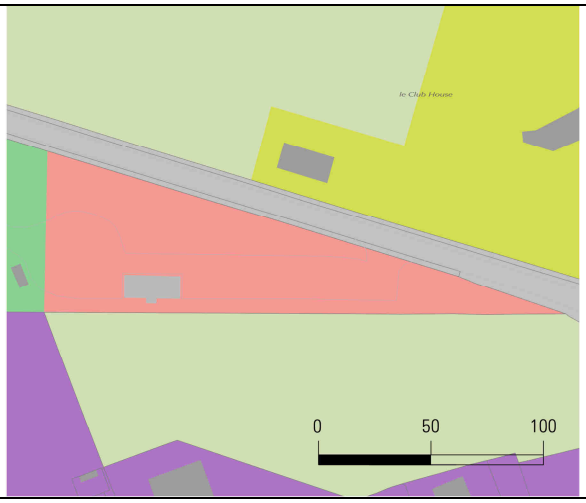


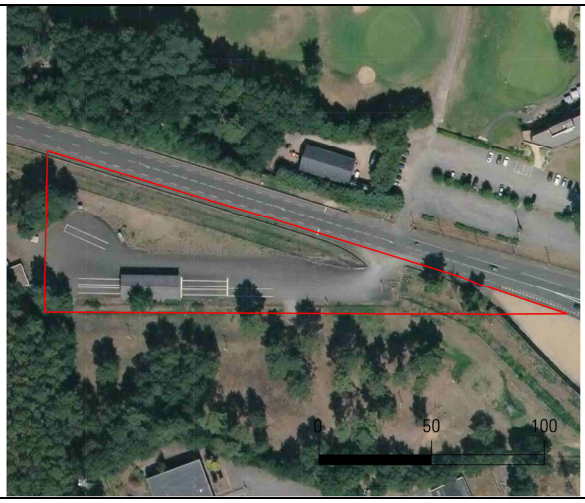
| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : La Sapinière des Casnières – RD338 | Superficie STECAL : 0,57 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « ASC Le Gars Environnement » dont l'activité principale est le commerce de gros de matériaux de construction et appareils sanitaires. | |



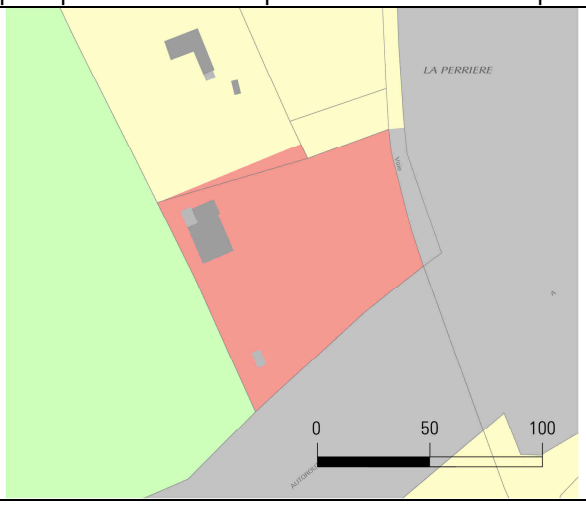



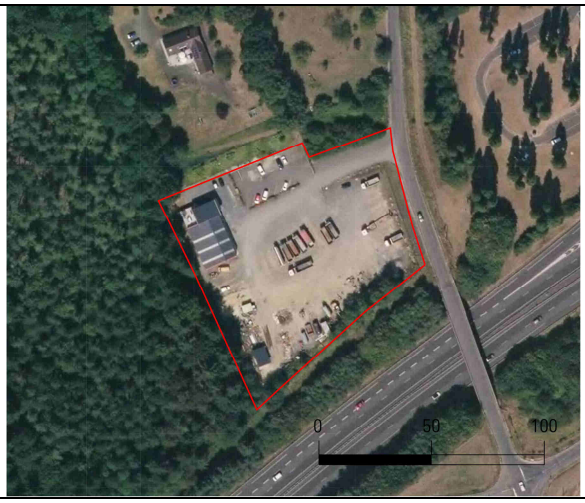
| MULSANNE | |
|---|---|
| Adresse : route d'Arnage | Superficie STECAL : 0,9 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Dekra Poids Lourds » dont l'activité principale est le contrôle technique automobile. | |




| PRUILLE-LE-CHETIF | |
|---|---|
| Adresse : Le Champ de La Bruyère – route de Trangé | Superficie STECAL : 0,8 ha |
| Occupation actuelle : Entreprises « A.T.P.L.L. Assainissement Transports Publics Le Bihan Legendre » dont l'activité principale est la location avec opérateur de matériel de construction, et « T2L » dont l'activité principale sont les transports routiers de fret de proximité. | |



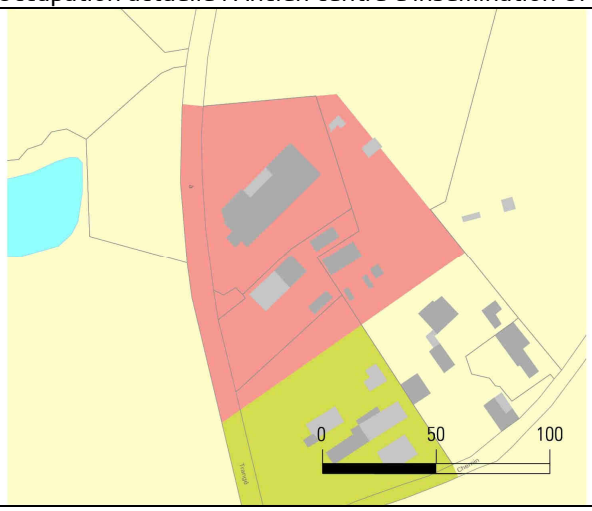
| PRUILLE-LE-CHETIF | |
|---|---|
| Adresse : La Petite Salle – route du Mans | Superficie STECAL : 1 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Dorize Charpente Couverture » dont l'activité principale est les travaux de couverture par éléments. | |

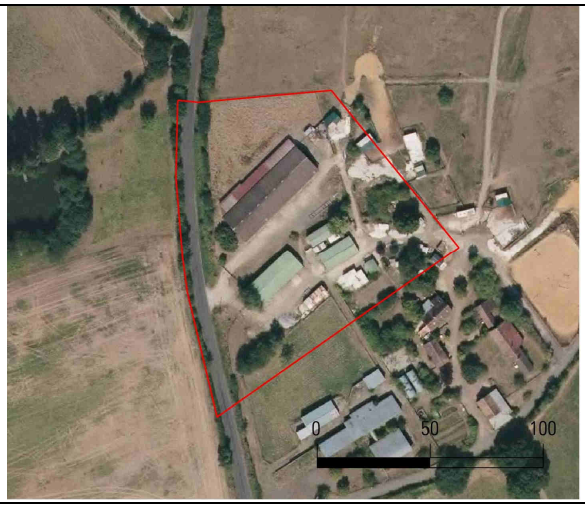




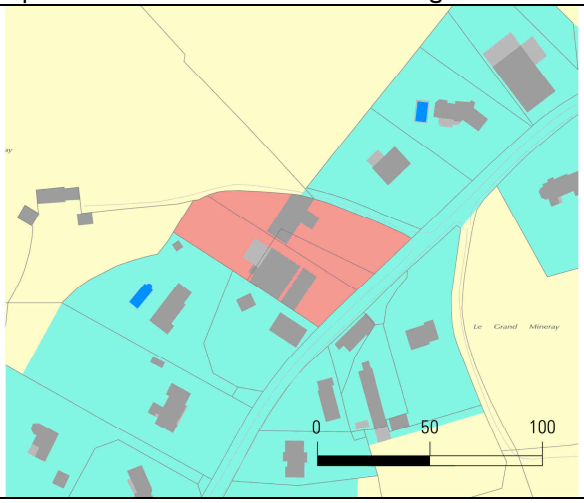


| PRUILLE-LE-CHETIF | |
|---|---|
| Adresse : La Grande Perraudière – route de Trangé | Superficie STECAL : 1,12 ha |
| Occupation actuelle : Ancien centre d'insémination UPRA Bleu du Maine | |



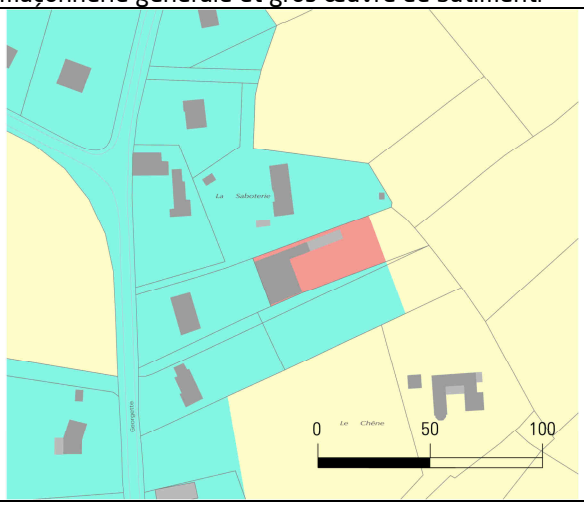



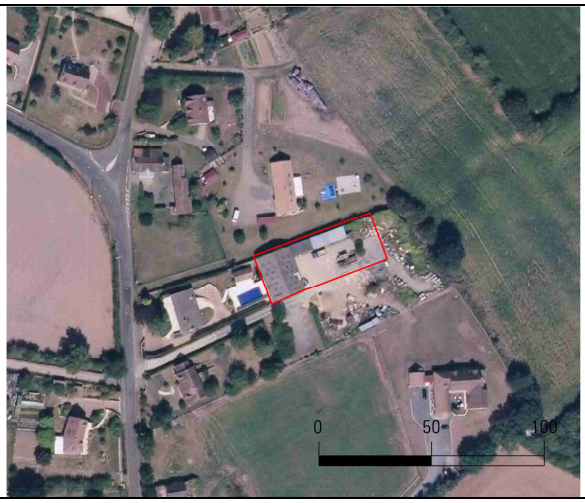

| ROUILLON | |
|---|---|
| Adresse : route des Fontaines | Superficie STECAL : 0,4 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « SARL Garage des Fontaines » dont l'activité principale est l'entretien et réparation de véhicules automobiles légers. | |



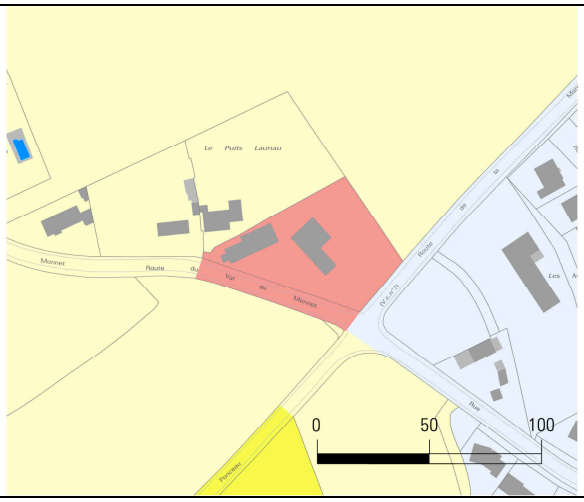


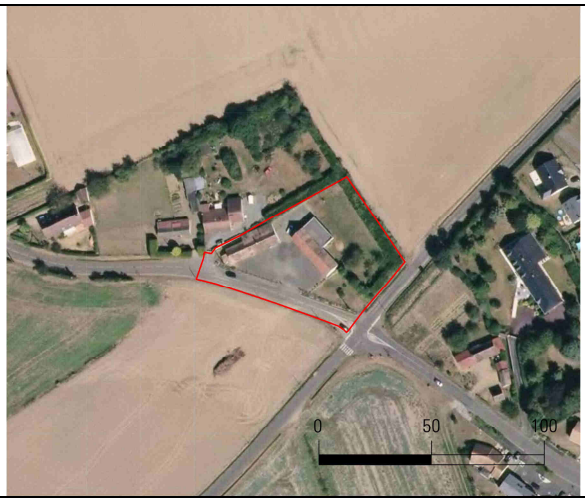

| ROUILLON | |
|---|---|
| Adresse : route de La Croix Georgette | Superficie STECAL : 0,1 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « SARL Briolay Maçonnerie » dont l'activité principale est les travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment. | |




| SARGE-LES-LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : route du Val de Monnet | Superficie STECAL : 0,3 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Patrice Dureau » dont l'activité principale est la menuiserie métallique, serrurerie. | |



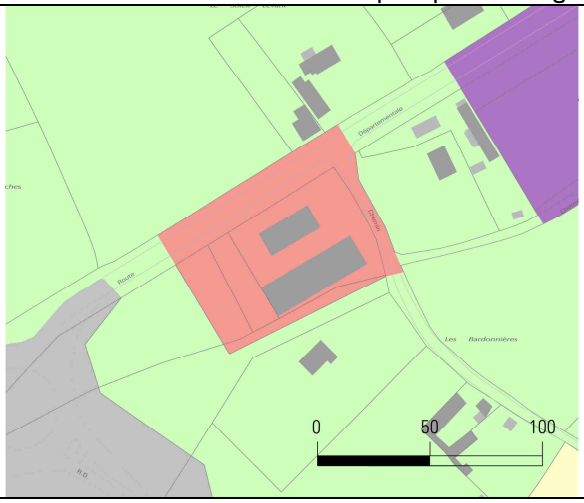
| SARGE-LES-LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : La Fontaine Saint-Martin – RD301 | Superficie STECAL : 0,2 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Select Décors » dont l'activité principale est les travaux de peinture et vitrerie. | |

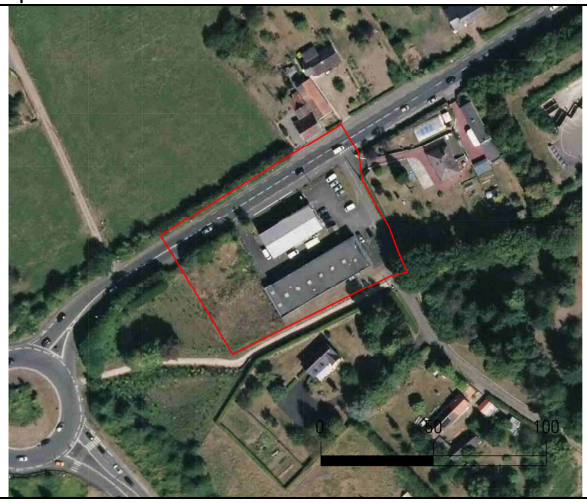




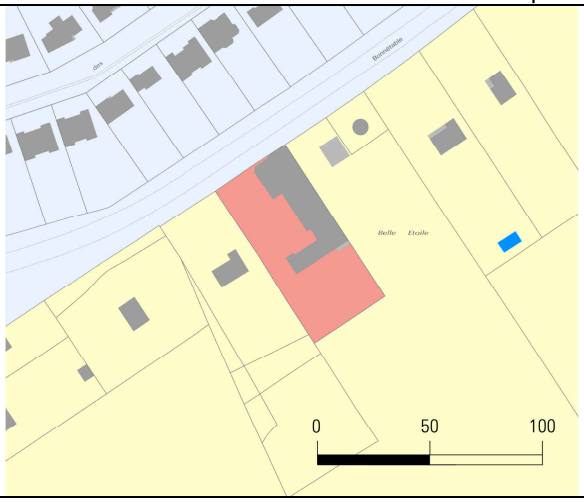


| SARGE-LES-LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : chemin des Robinières – RD301 | Superficie STECAL : 0,6 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Harmonie Médical Service » dont l'activité principale est le commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé. | |



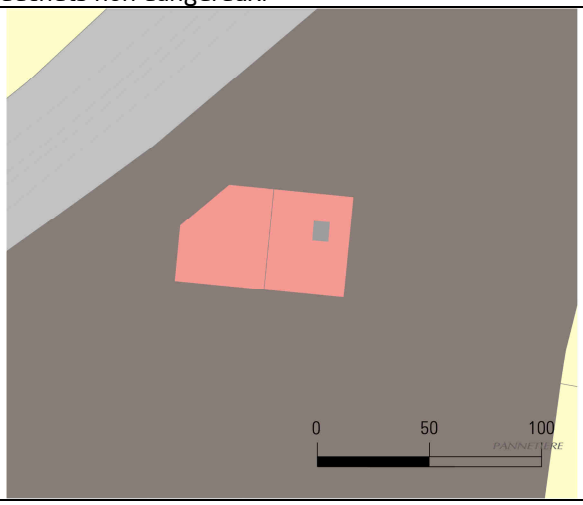




| SARGE-LES-LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : route de Bonnetable | Superficie STECAL : 0,3 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Sargé Automobile Garage Serus » dont l'activité principale est le commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé. | |





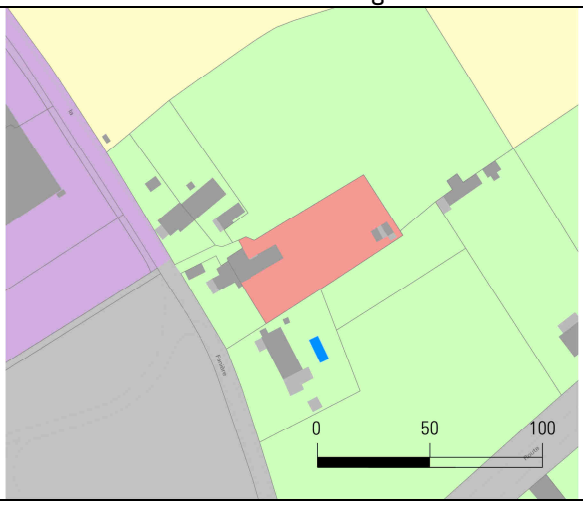

| TRANGE | |
|---|---|
| Adresse : La Pannetière - RD357 | Superficie STECAL : 0,3 ha |
| Occupation actuelle : Entreprises « Ecosys » dont l'activité principale est le traitement et l'élimination des déchets non dangereux. | |







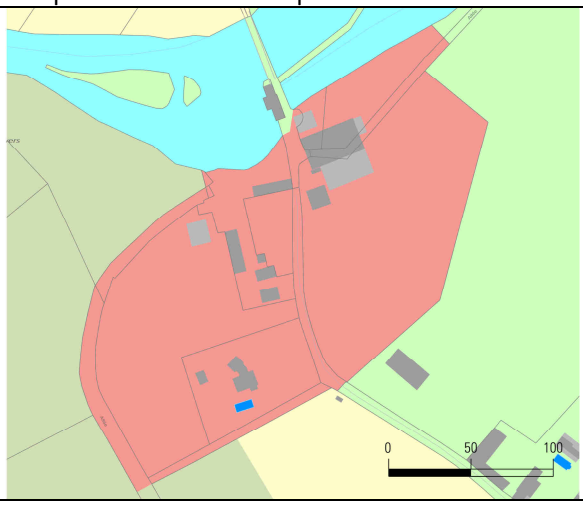
| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : La Fanière - route de La Fanière | Superficie STECAL : 0,2 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « SARL D.B.M. Plomberie Chauffage » dont l'activité principale est les travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux. | |

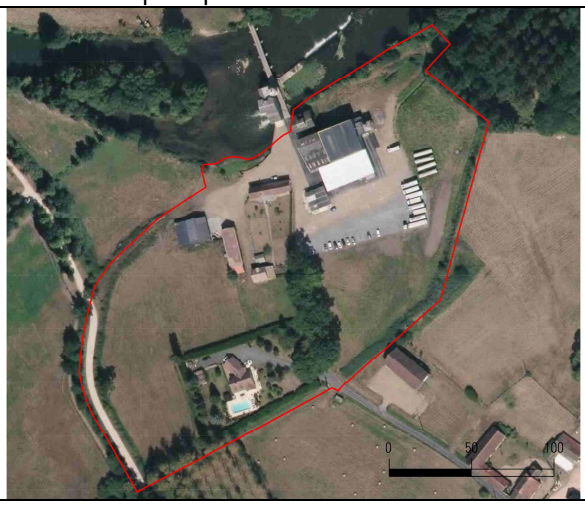




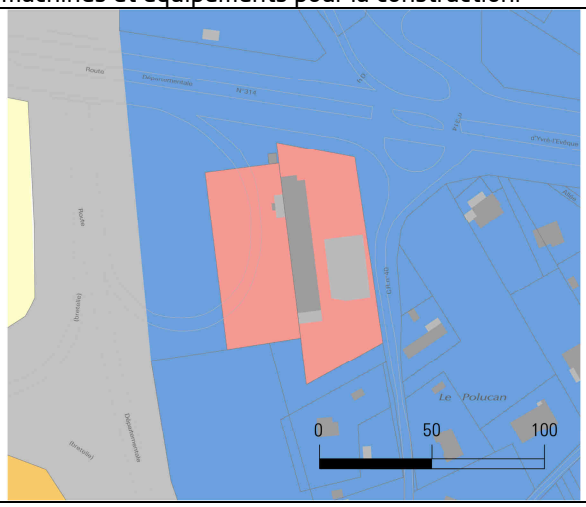


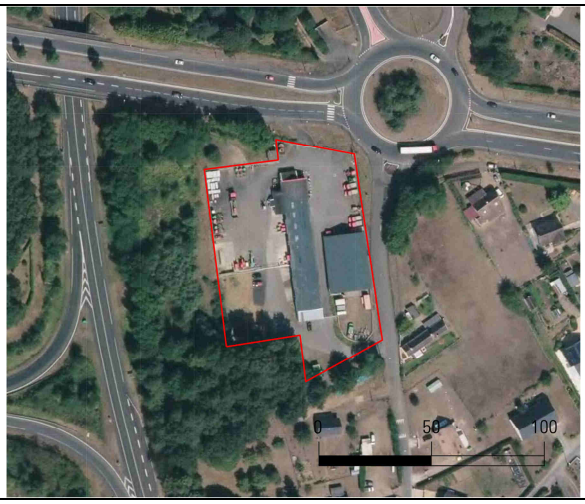
| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : Le Moulin des Noyers - chemin des Noyers | Superficie STECAL : 3,7 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Minoterie Trottin » dont l'activité principale est la meunerie. | |



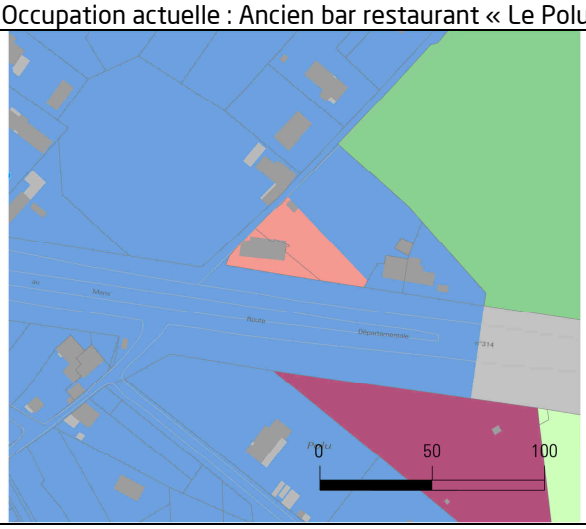



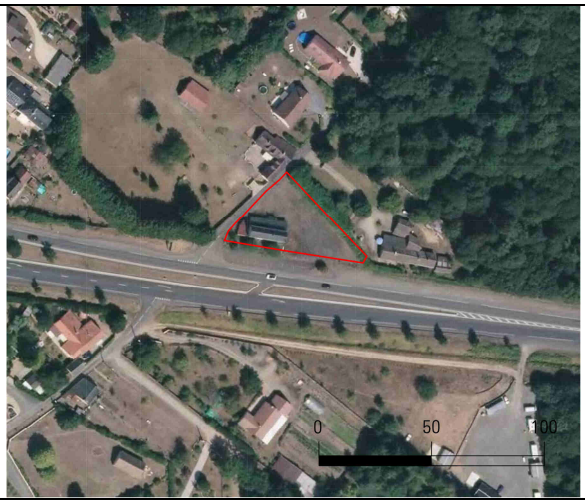
| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : chemin des Mesliers – route de Paris | Superficie STECAL : 0,6 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « LOXAM SAS » dont l'activité principale est la location et location-bail de machines et équipements pour la construction. | |



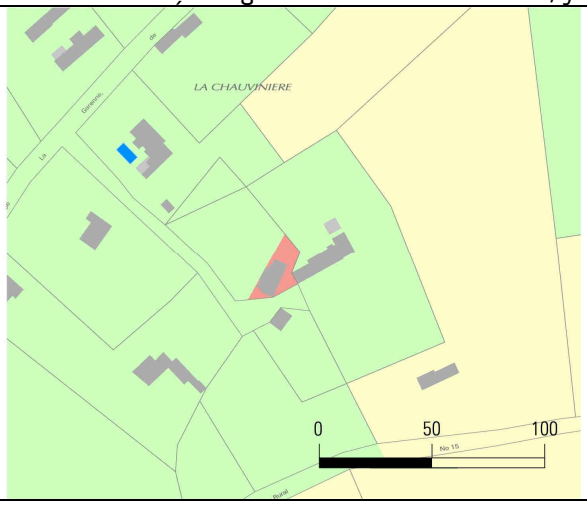



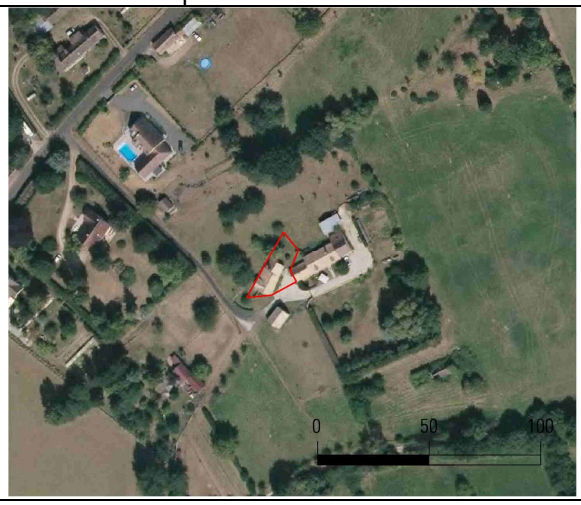

| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : route de Paris | Superficie STECAL : 0,1 ha |
| Occupation actuelle : Ancien bar restaurant « Le Polucan » | |



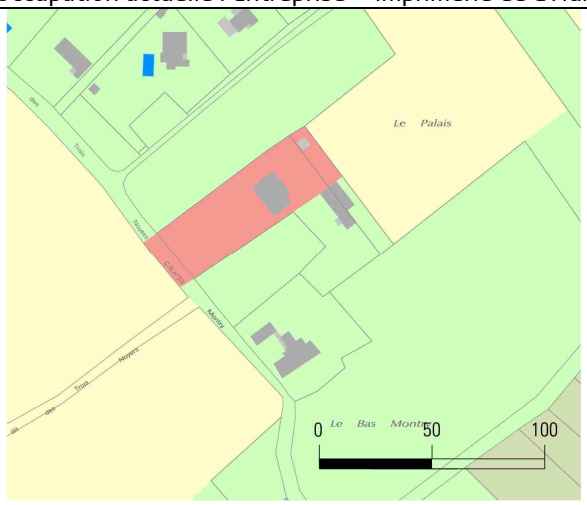



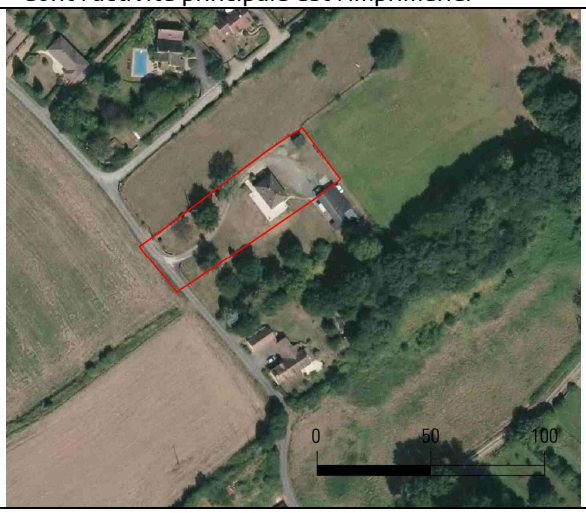

| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : Le Noyer – route de La Garenne | Superficie STECAL : 0,03 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Auréline Auduc – Atelier Verre dans Fer » dont l'activité principale est la fabrication et façonnage d'autres articles en verre, y compris verre technique. | |



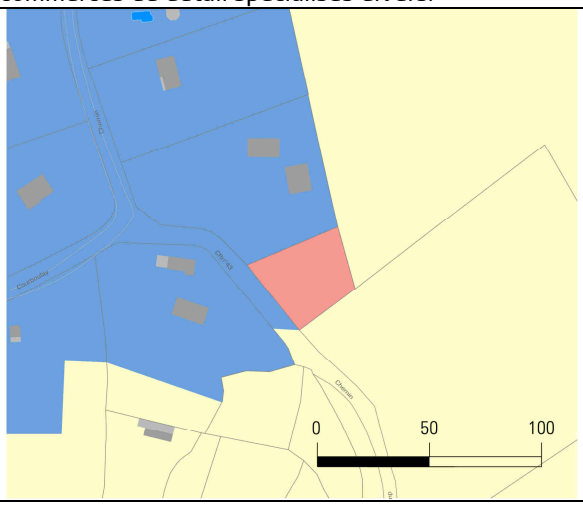



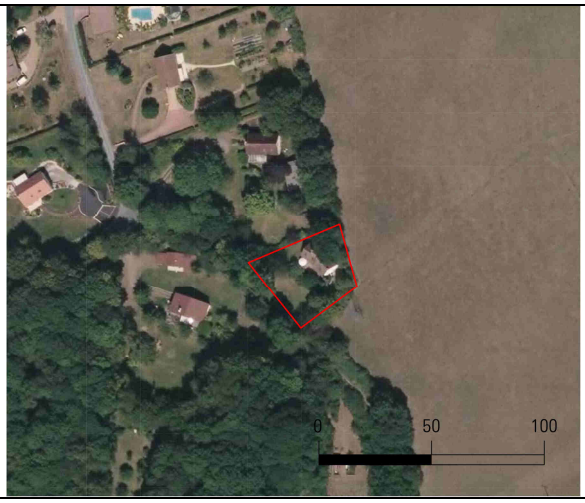
| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : Montry – chemin de Trois Noyers | Superficie STECAL : 0,24 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « Imprimerie de L'Huisne » dont l'activité principale est l'imprimerie. | |




| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : chemin du Courboulay | Superficie STECAL : 0,1 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « YANNICKMULTISERVICE » dont l'activité principale est les autres commerces de détail spécialisés divers. | |




| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : route de L'Ardoise | Superficie STECAL : 0,3 ha |
| Occupation actuelle : Entreprise « M » dont l'activité principale est les travaux d'installation électrique dans tous locaux. | |






► *La zone naturelle de hameau – N hameau (STECAL)*

Caractère de la zone

Les secteurs de hameau constructible sont des zones résidentielles en discontinuité du tissu urbain existant, qui comprennent au moins 10 constructions à usage d'habitation.

Principales règles applicables

Les seules constructions autorisées sont les constructions nouvelles, extension ou changement de destination à vocation d'habitat et les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et service public strictement nécessaires.

Délimitation / Localisation

L'analyse du potentiel de densification urbaine a amené à s'interroger sur l'évolution possible des hameaux existants sur le territoire de Le Mans Métropole.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays du Mans a arrêté les conditions de développement de l'habitat diffus :
Il définit la notion de hameau : « *en discontinuité du tissu urbain existant d'un village ou d'une agglomération principale, il s'agit de parties du territoire regroupant au moins dix constructions à usage d'habitation ».*
Il détermine les conditions de densification des hameaux :

- *limiter les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau,*
- *combler une dent creuse (40 m maximum entre 2 terrains construits),*
- *ne pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière,*
- *ne pas poser de problème d'accessibilité et de sécurité,*
- *ne pas impacter la sauvegarde des espaces naturels et/ou zones humides.*

Les critères de délimitation des enveloppes de hameaux ont également été précisés au regard notamment des préconisations données par la Chambre d'agriculture et l'Etat.

Ainsi sur la base du cadastre 2017 les enveloppes de hameaux ont été dessinées de la manière suivante :

1. Sont incluses, les parcelles[1] bâties ayant une construction principale à usage d'habitation lorsqu'elles :
    - sont desservies par une voie,
    - sont contigües, ou se font face sur plus des 2/3 de leur limite avec la voie les desservants,
    - ne sont pas limitrophes sur 3 côtés ou plus, avec une zone agricole ou naturelle,
    - et que les constructions sur chacune d'elles soient « assez proches » les unes des autres pour être défini comme une continuité urbaine.
2. Sont incluses, les parcelles non bâties lorsqu'elles :
    - se situent entre 2 parcelles bâties distantes de moins de 40 mètres l'une de l'autre,
    - ne sont pas agricoles ou en zone humide,
    - sont du même côté de la voie.

    Ces parcelles peuvent être incluses entièrement à condition de se situer dans la continuité de la limite du hameau, définie par les parcelles bâties voisines. Sinon, seule une partie de la parcelle est incluse.
3. Pour les constructions principales à usage d'habitation qui ont une limite de fonds de parcelle qui ne jouxte pas une parcelle bâtie incluse dans le hameau, la limite externe du hameau est alors fixée à 30 mètres de la façade arrière de la construction principale.
    - Dans le cas où cette limite est très proche de la limite cadastrale, afin d'éviter les décrochements, la parcelle entière est incluse dans le hameau.
    - Dans le cas où cette limite parcellaire est à moins de 30 mètres, la limite du hameau peut être fixée à 30 mètres à condition qu'il s'agisse de la même unité foncière[2].
4. Ces règles s'appliquent également pour les constructions à vocation d'activités économiques autres qu'agricole.

► *Analyse contextuelle*

A partir de ces orientations un inventaire de l'ensemble des hameaux a été effectué sur le territoire des 19 communes. Pour chacun d'entre eux une analyse a été menée portant sur :

- la localisation (distance par rapport au bourg, distance par rapport aux transports en commun, présence d'une voie douce),
- les viabilités (type de voirie, réseaux existants),
- le parcellaire (nombre d'habitations, époque de construction, taille des parcelles, présence d'activités économiques),
- les contraintes agricoles (présence d'un siège, proximité des terres agricoles),
- le paysage (inscription dans le paysage, les éléments remarquables),
- le potentiel foncier.

Au regard de cette analyse multicritère et des enjeux de développement de chaque commune, 20 hameaux ont été retenus pour permettre le développement d'une offre nouvelle en densification urbaine (environ 84 logements) :

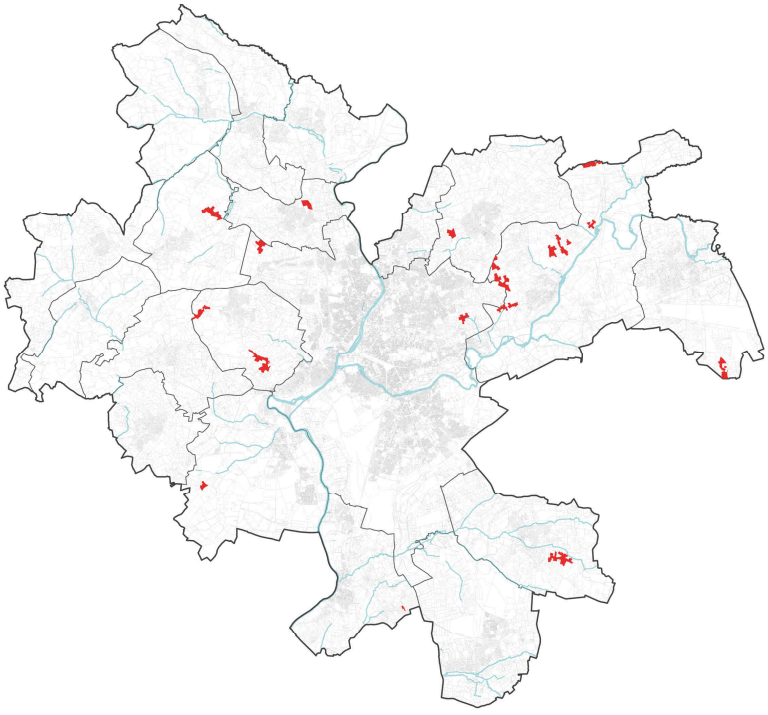
| Commune | Hameaux | Estimation nb logements |
|---|---|---|
| ALLONNES | Pâtis Vert | 4 |
| ARNAGE | Les Loges | 4 |
| CHAMPAGNE | Route de l'Hermite | 8 |
| LA CHAPELLE ST AUBIN | Rue de Boudan | 3 |
| LE MANS | Beausoleil | 3 |
| LE MANS | Rue de l'Eventail | 3 |
| ROUILLON | Route de la Croix Georgette | 6 |
| ROUILLON | Route des Fontaines | 4 |
| RUAUDIN | La Guyonnière | 4 |
| SARGE LES LE MANS | St Roch | 15 (OAP) |
| TRANGE | Rome | 4 (OAP) |
| YVRE L'EVEQUE | Route d'Isaac | 6 |
| YVRE L'EVEQUE | La Prévoterie | 3 |
| YVRE L'EVEQUE | La Croix Verte | 2 |
| YVRE L'EVEQUE | La Vallée | 3 |
| YVRE L'EVEQUE | La Paturerie | 3 |
| YVRE L'EVEQUE | Route de la Croix | 3 |
| YVRE L'EVEQUE | Le Passe Temps | 1 |
| YVRE L'EVEQUE | Parence | 2 |
| YVRE L'EVEQUE | Le Clos du Puits | 3 |

Le maintien ou l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces permettra de créer **une offre de logement diversifiée complémentaire à l'offre plus classique présente en zone urbaine, sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.**

Elle est encadrée afin de maintenir le caractère de hameaux et de rester compatible avec des secteurs faiblement équipés avec des prescriptions en termes :

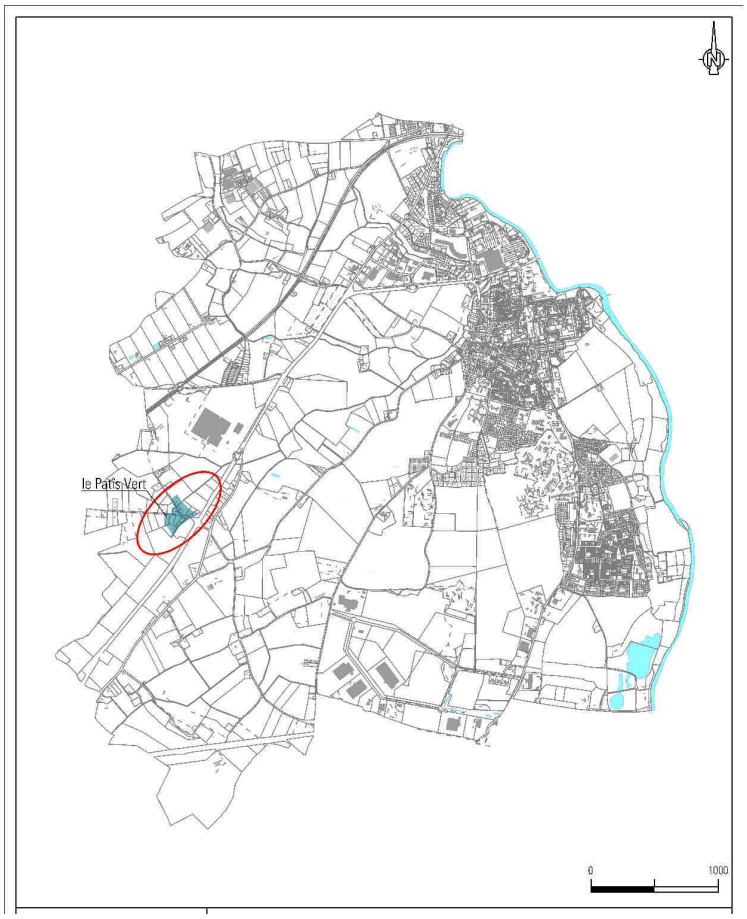
- d'accessibilité : « la desserte de nouveaux logements devra se faire de façon privilégiée par les accès existants et les divisions parcellaires contigües visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune et devront recueillir l'avis du gestionnaire de voirie »
- de division foncière limitée à 4 lots maximum par unité foncière existante à al date d'approbation du PLU Communautaire,
- de coefficient « nature » : fixé à 0,75 et sans majoration possible.

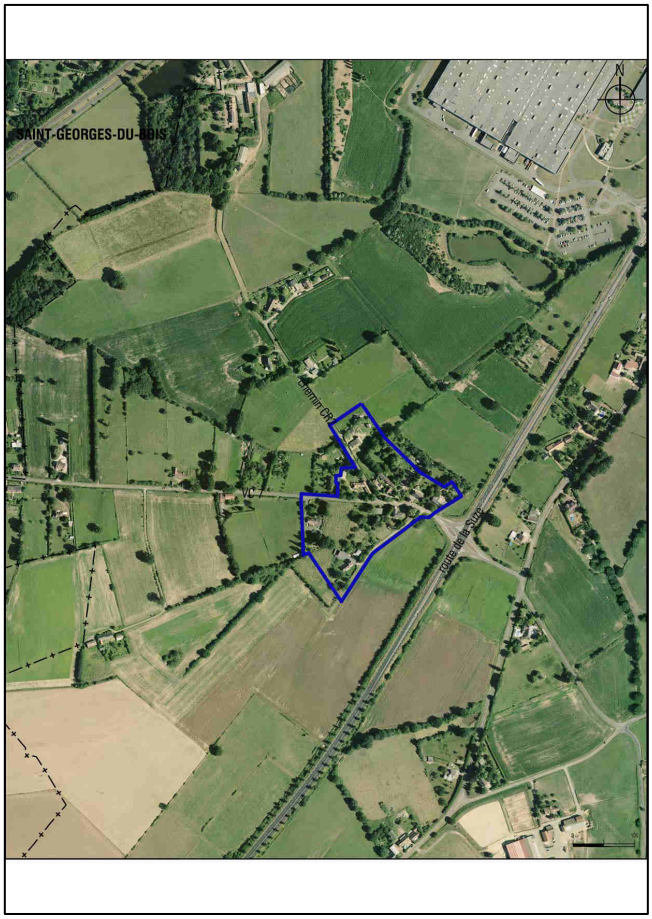
Cette zone couvre une surface de **142,6 ha**

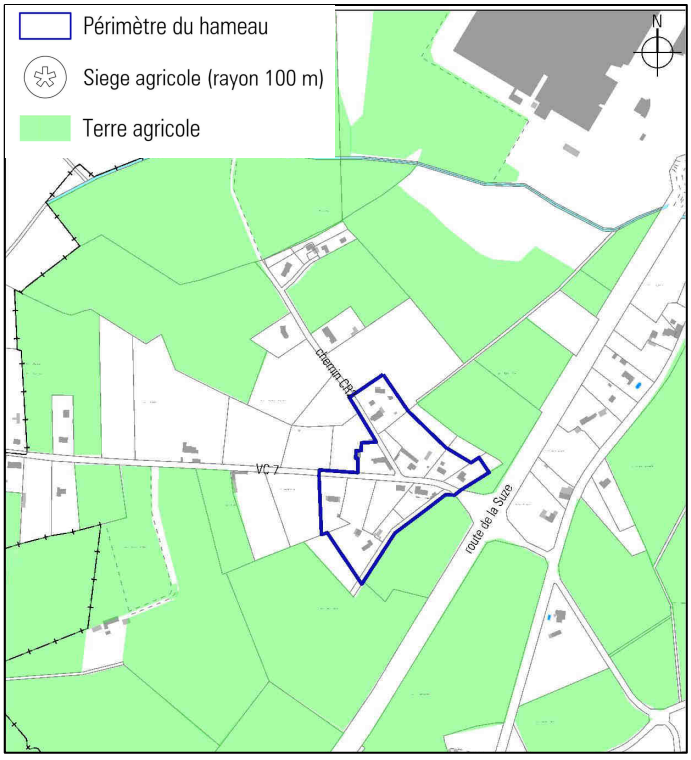


Une description par STECAL est proposée ci-après.

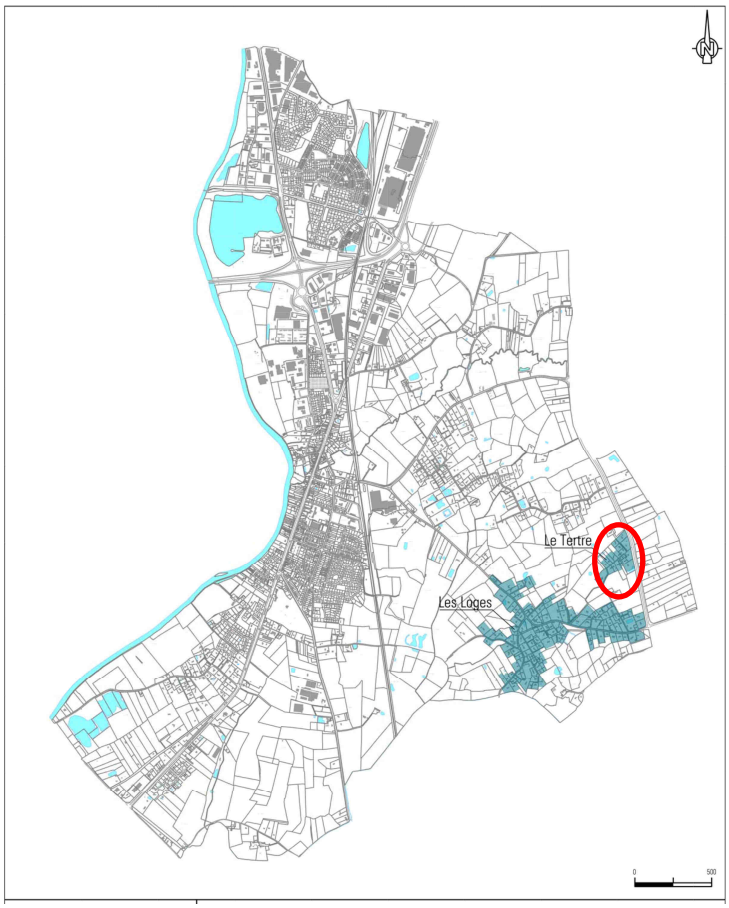
## ALLONNES - Pâtis Vert - 3,5 ha - Potentiel de 4 logements



**ARNAGE - Les Loges - 0,8 ha - Potentiel de 4 logements** en renouvellement urbain (friche artisanale)



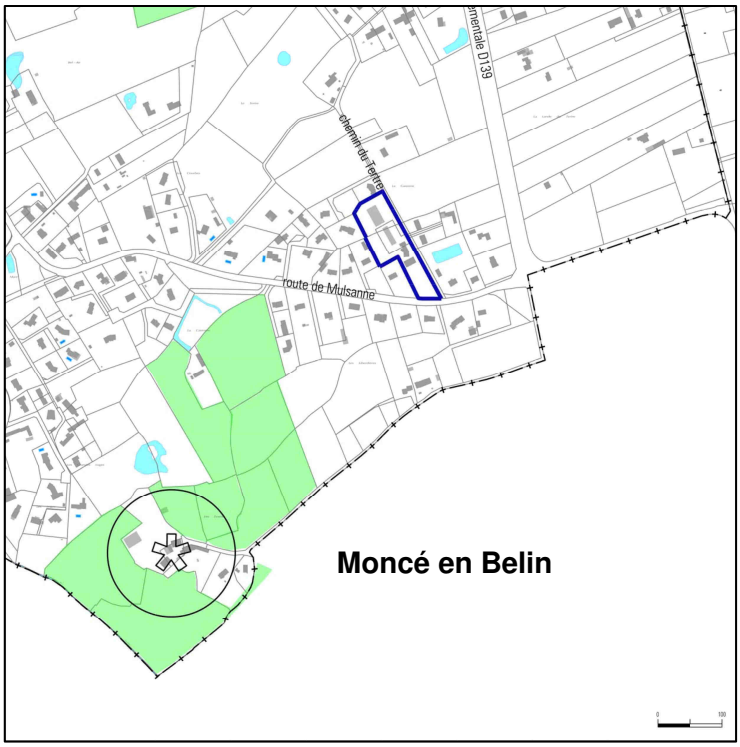




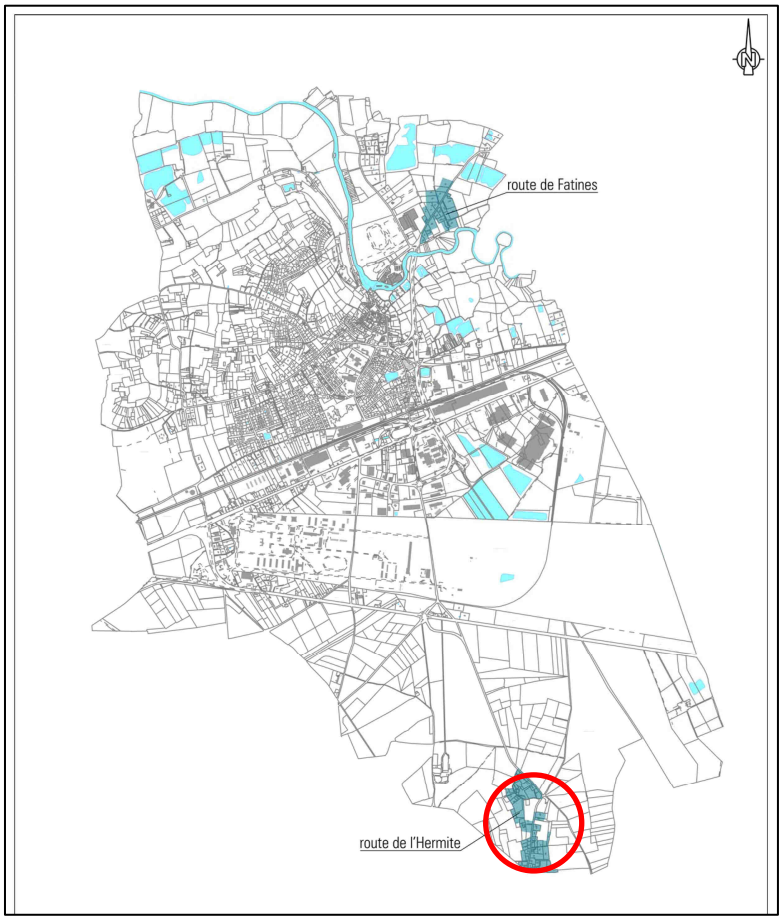
Périmètre du hameau

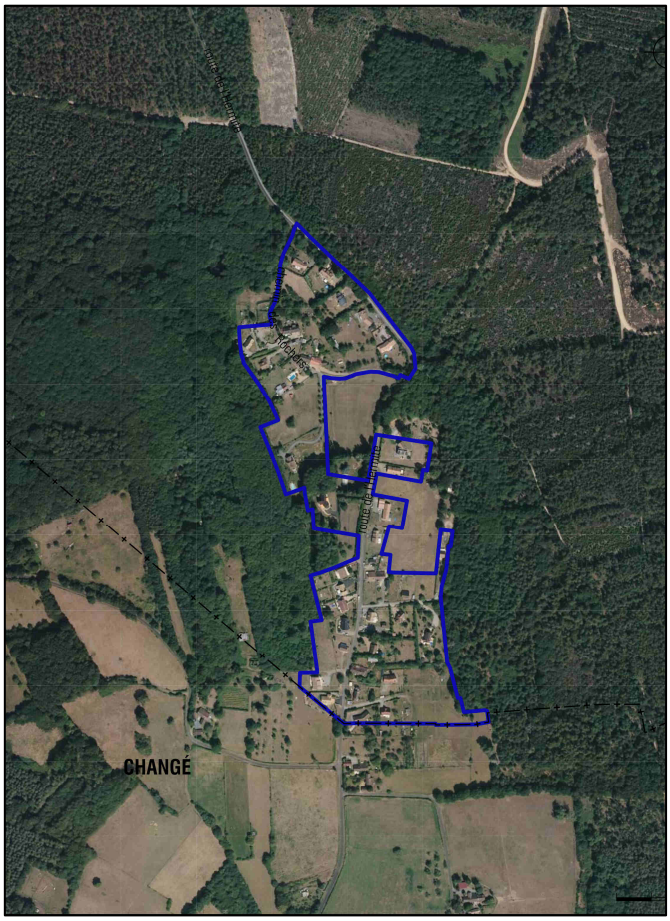
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## CHAMPAGNE - Route de L'Hermite - 10,2 ha - Potentiel de 8 logements

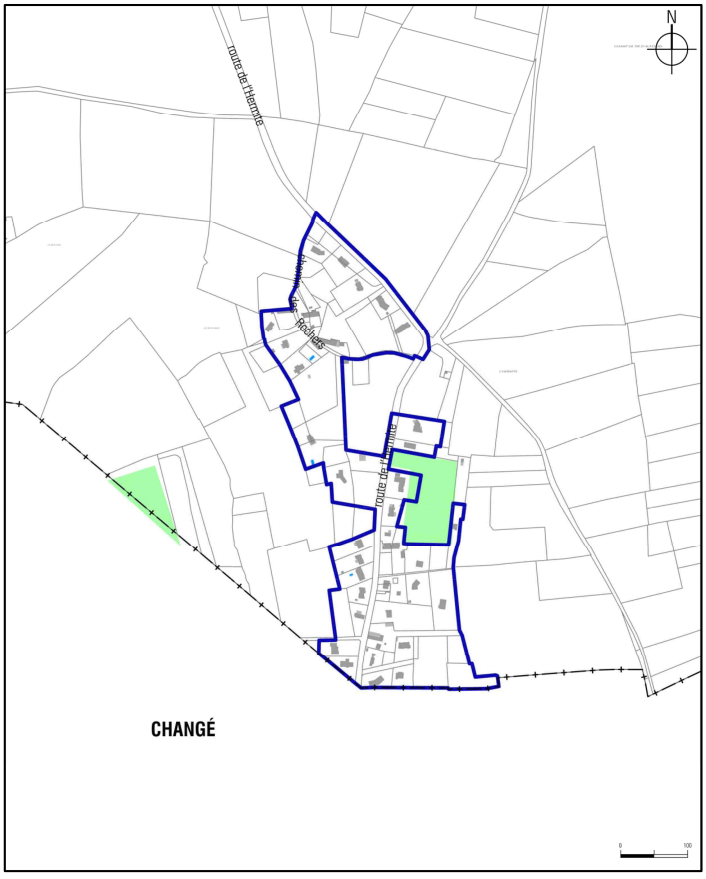



Périmètre du hameau

Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole

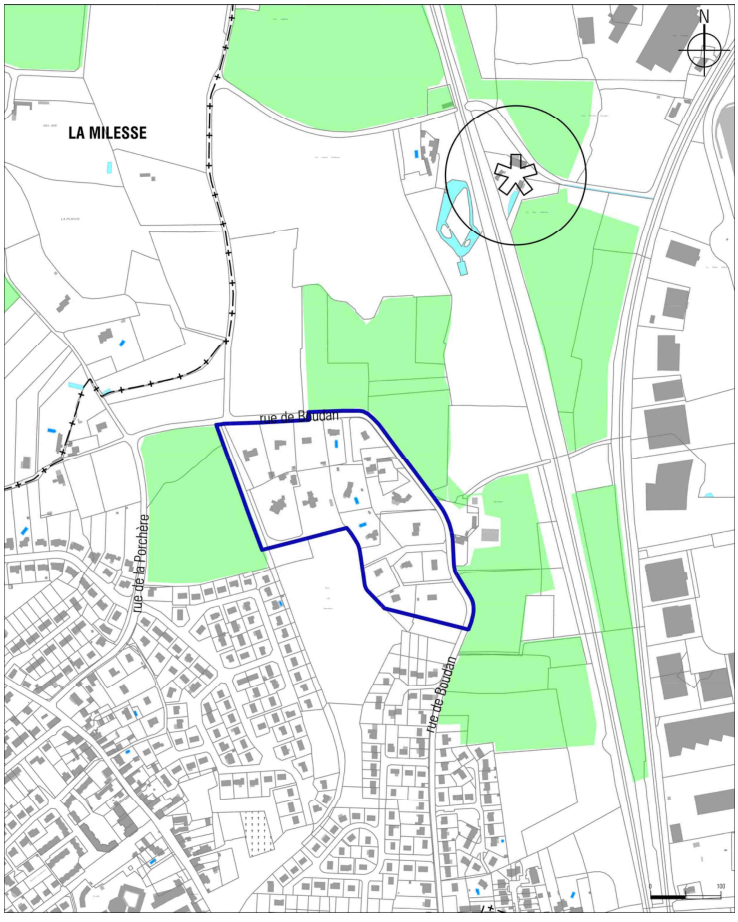


## LA CHAPELLE ST AUBIN - Rue de Boudan - 6 ha - Potentiel de 3 logements







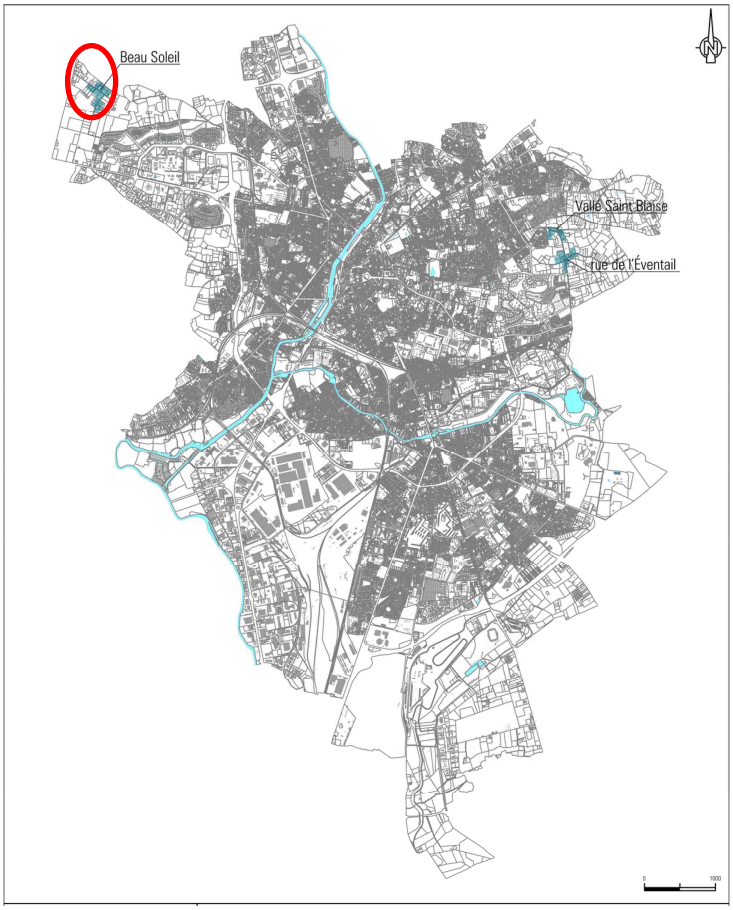


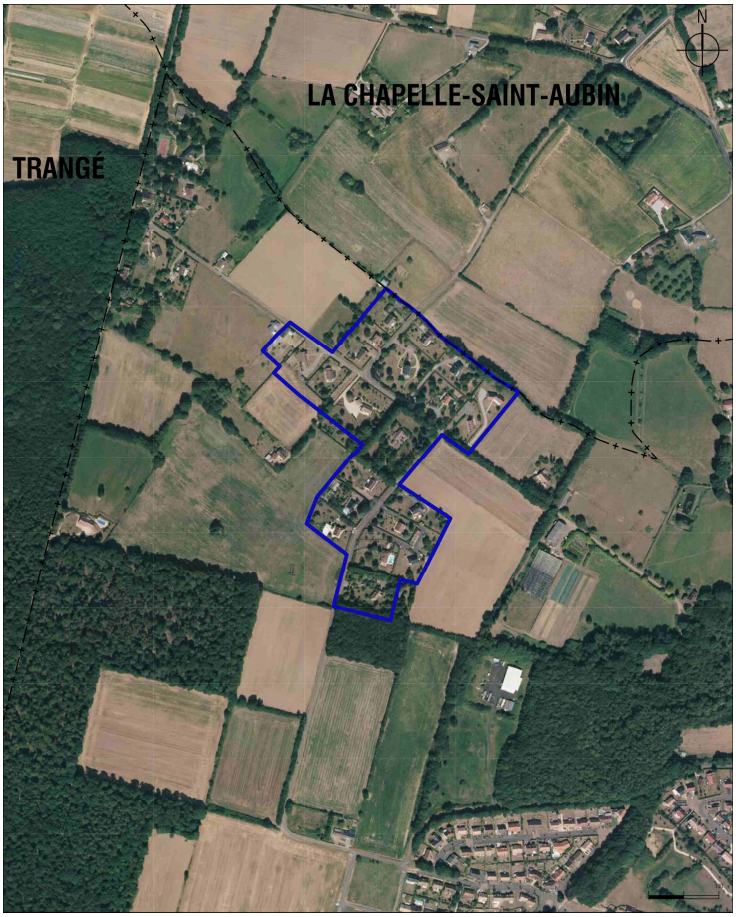

Périmètre du hameau

Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole

## LE MANS - Beausoleil - 7,5 ha - Potentiel de 3 logements

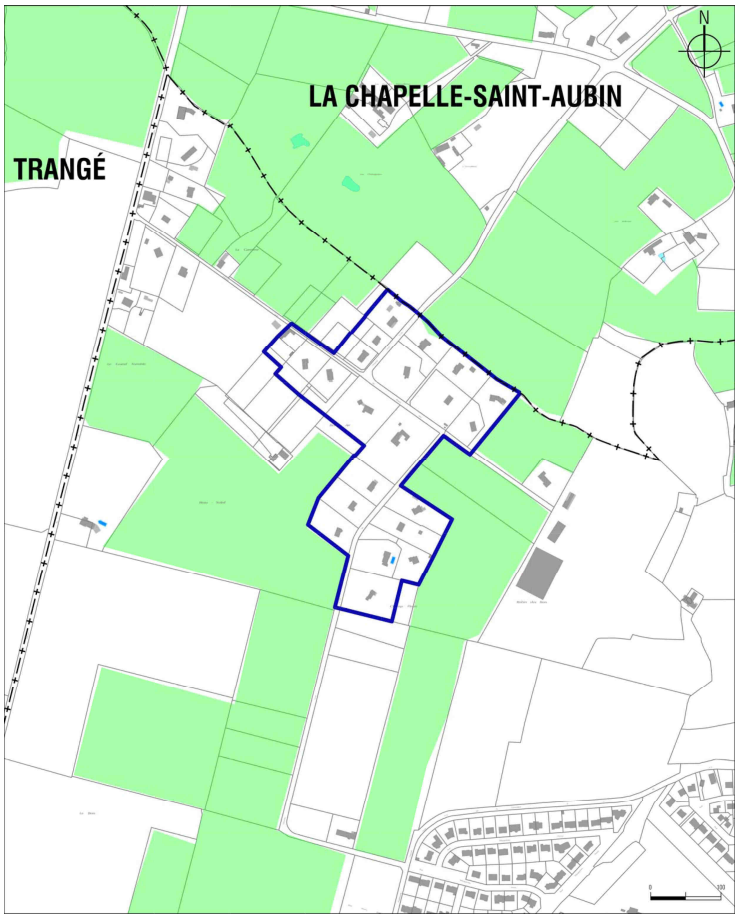


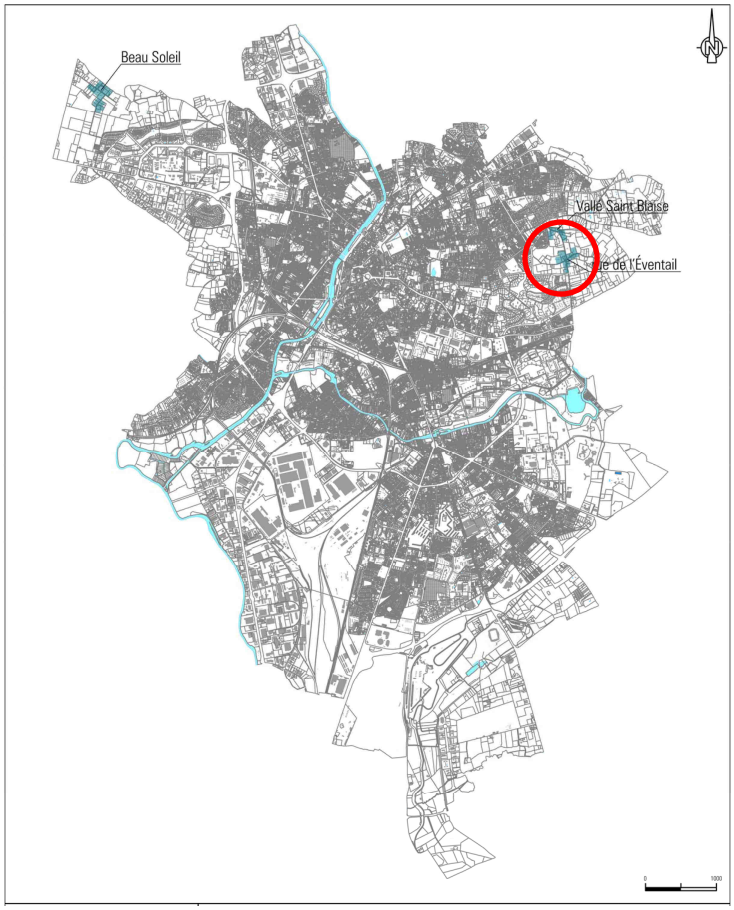

Périmètre du hameau

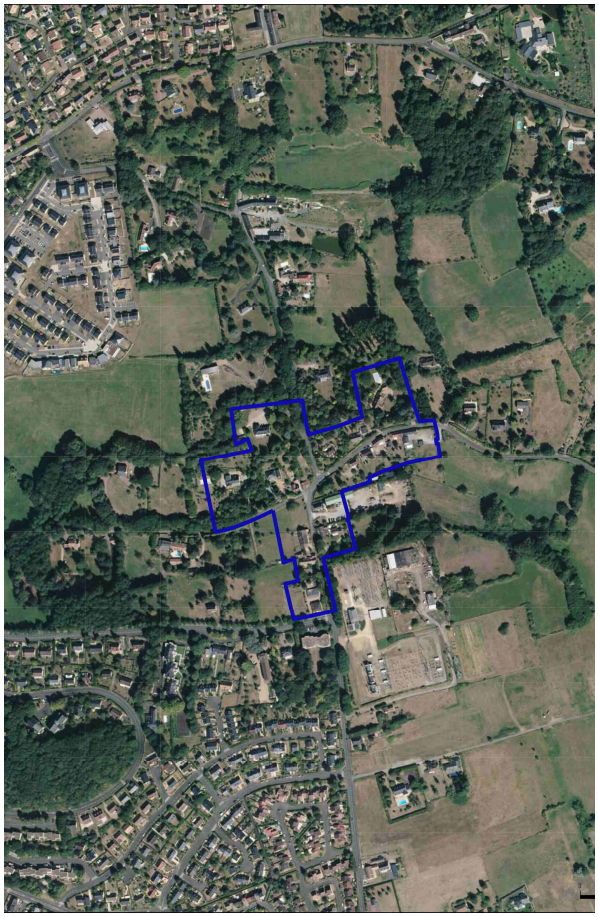
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## LE MANS - Rue de l'Eventail - 5,3 ha - Potentiel de 3 logements

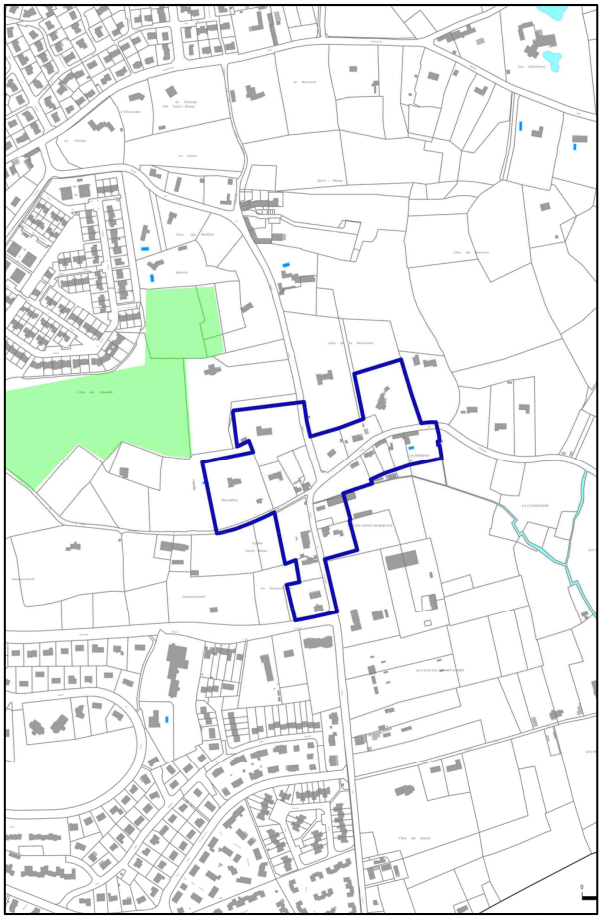


Périmètre du hameau

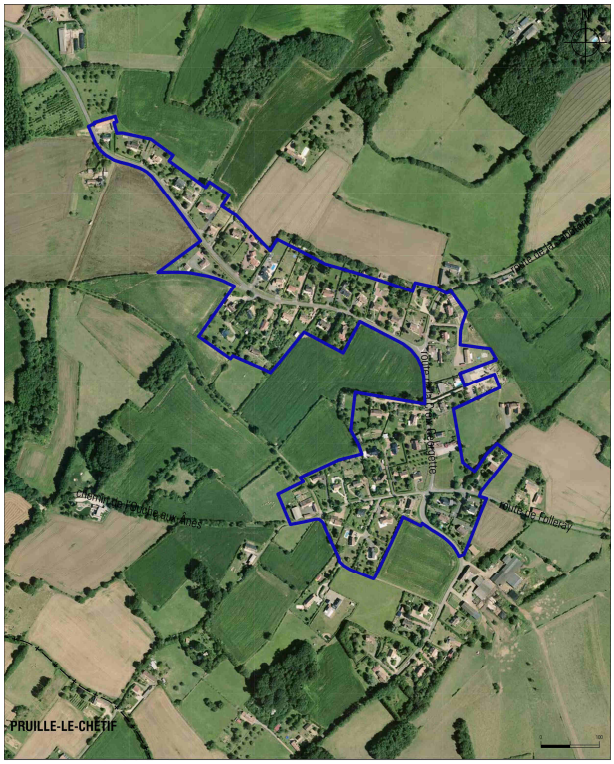
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## ROUILLON - Route de La Croix Georgette - 15,5 ha - Potentiel de 6 logements

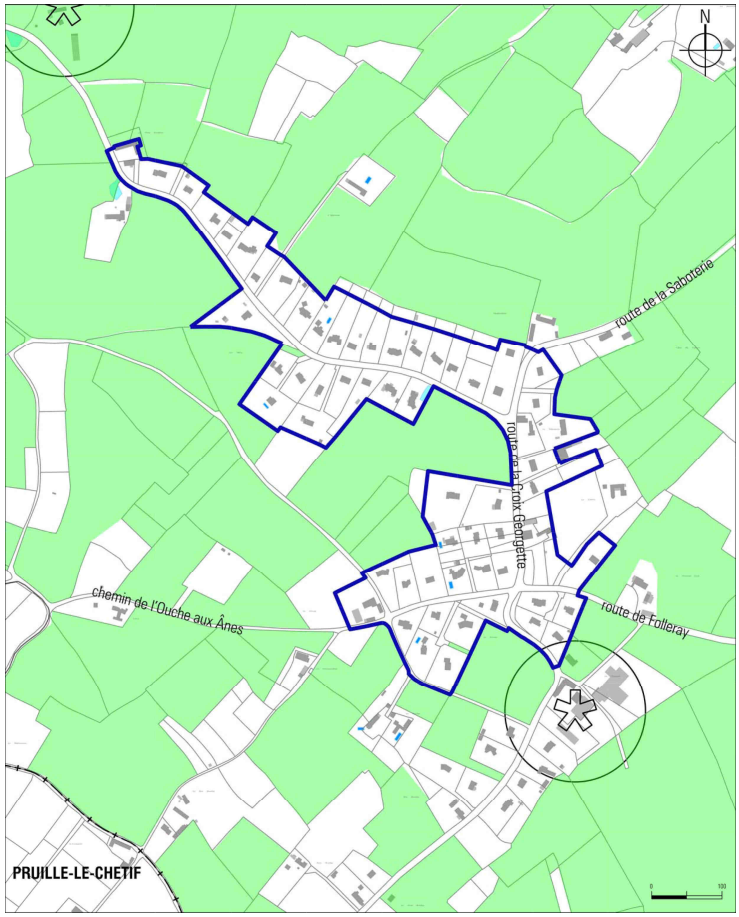


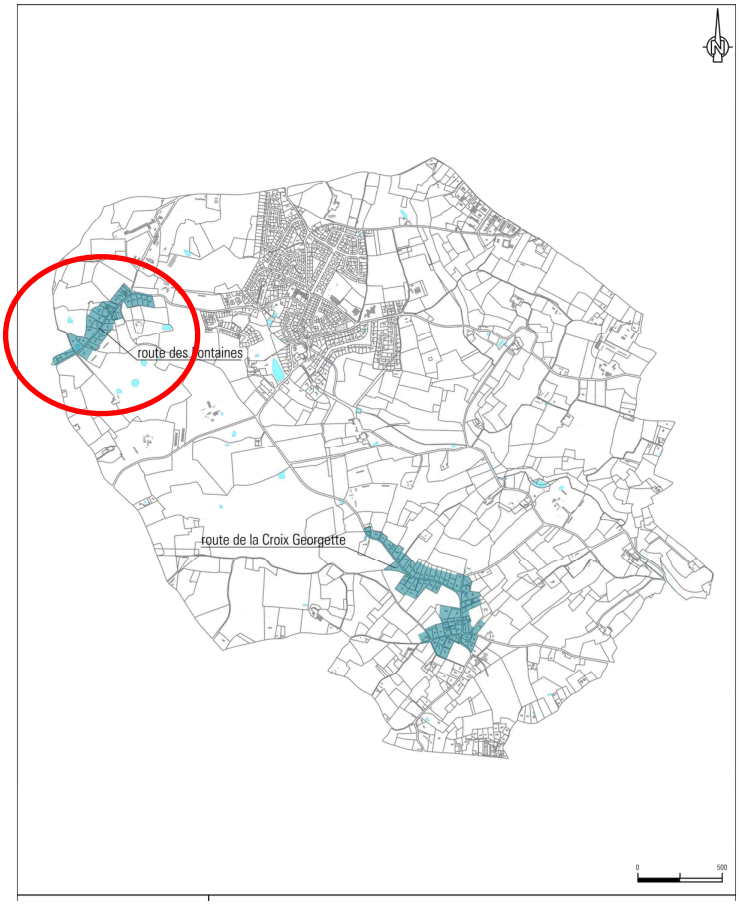

Périmètre du hameau

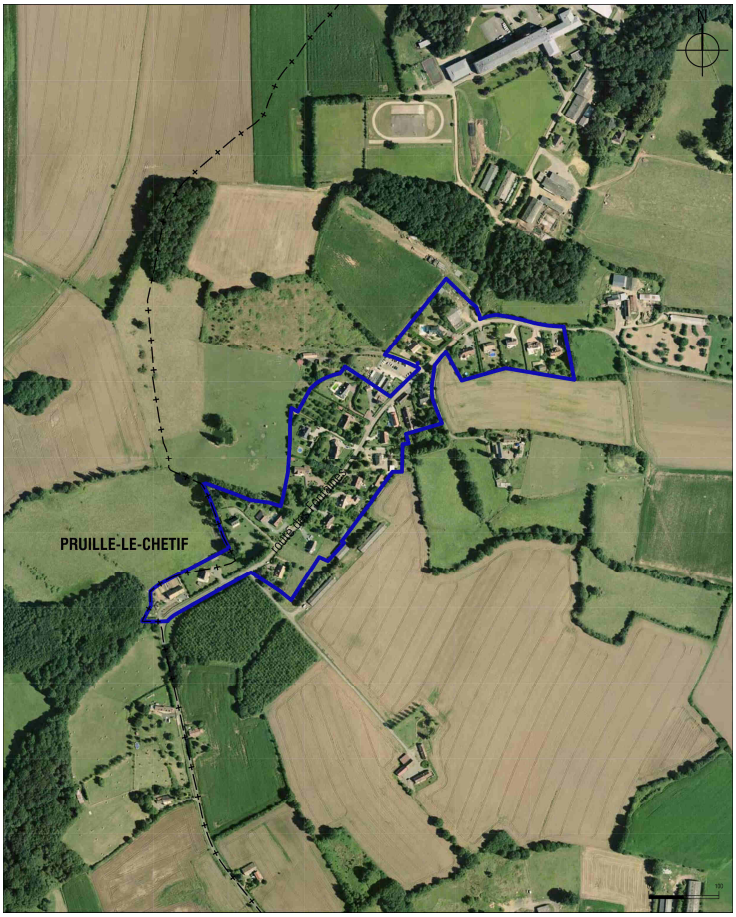
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## ROUILLON - Route des Fontaines - 7,6 ha - Potentiel de 4 logements

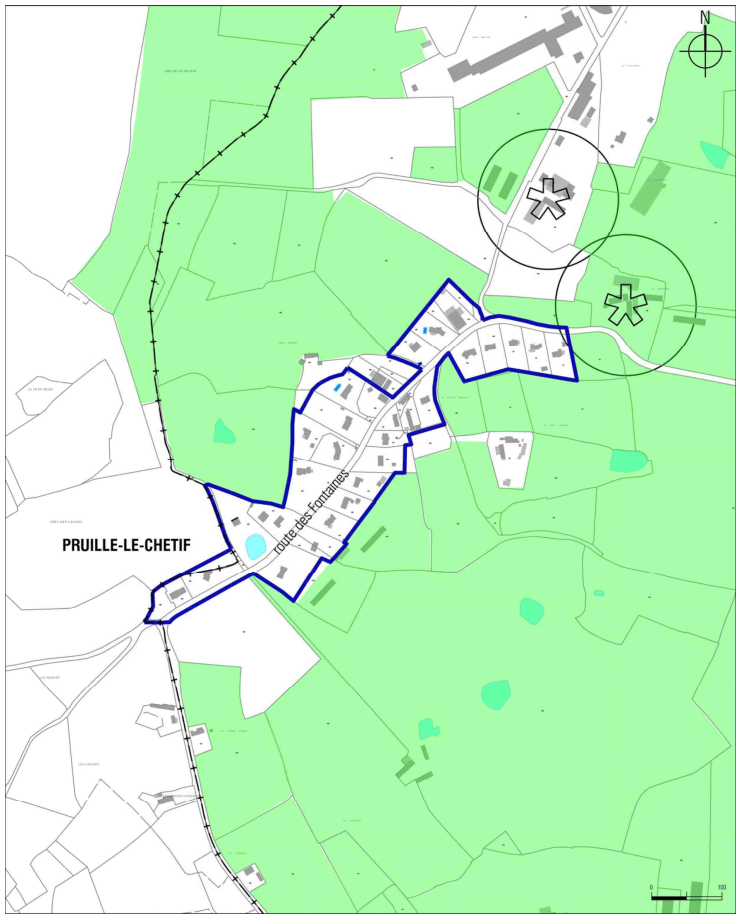



Périmètre du hameau

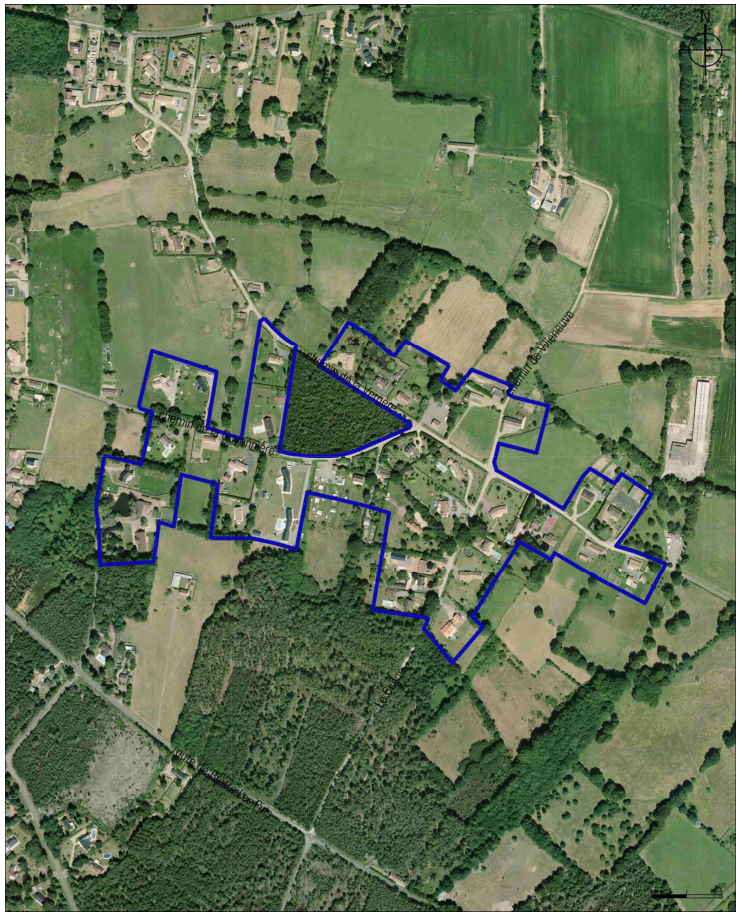
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## RUAUDIN - La Guyonnière - 16 ha - Potentiel de 4 logements

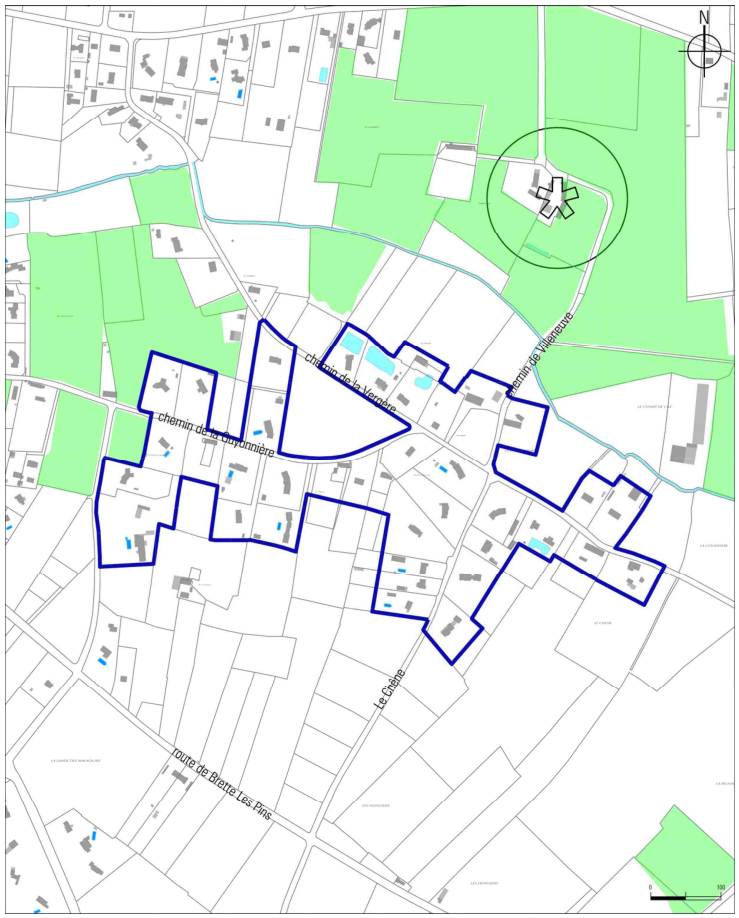


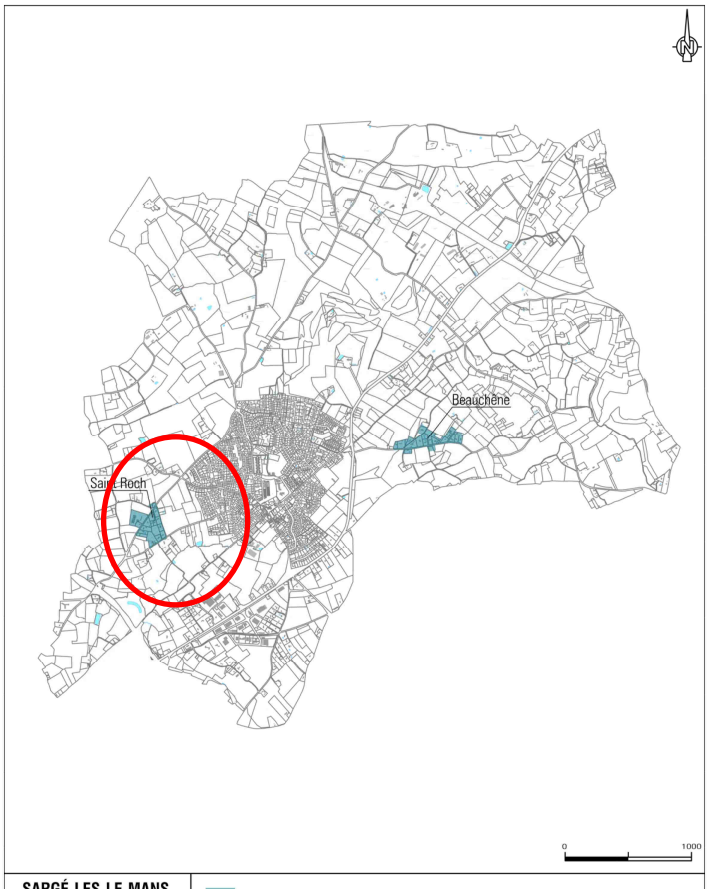

Périmètre du hameau

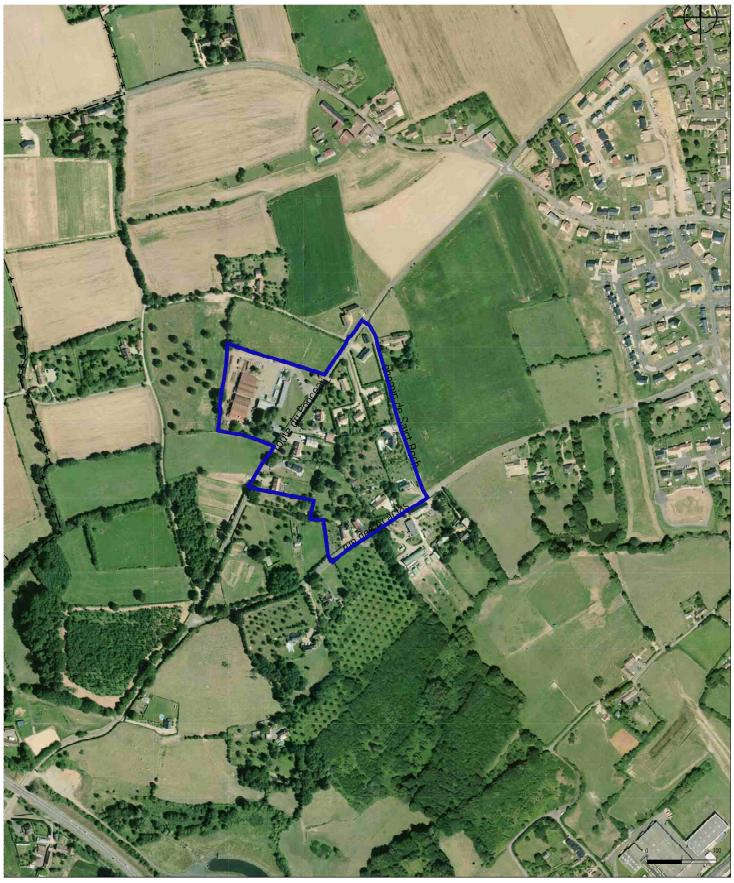
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



**SARGE LES LE MANS - St Roch - 5,7 ha - Potentiel de 15 logements** (couvert par une OAP - secteur de renouvellement urbain suite au départ programmé d'une activité économique)

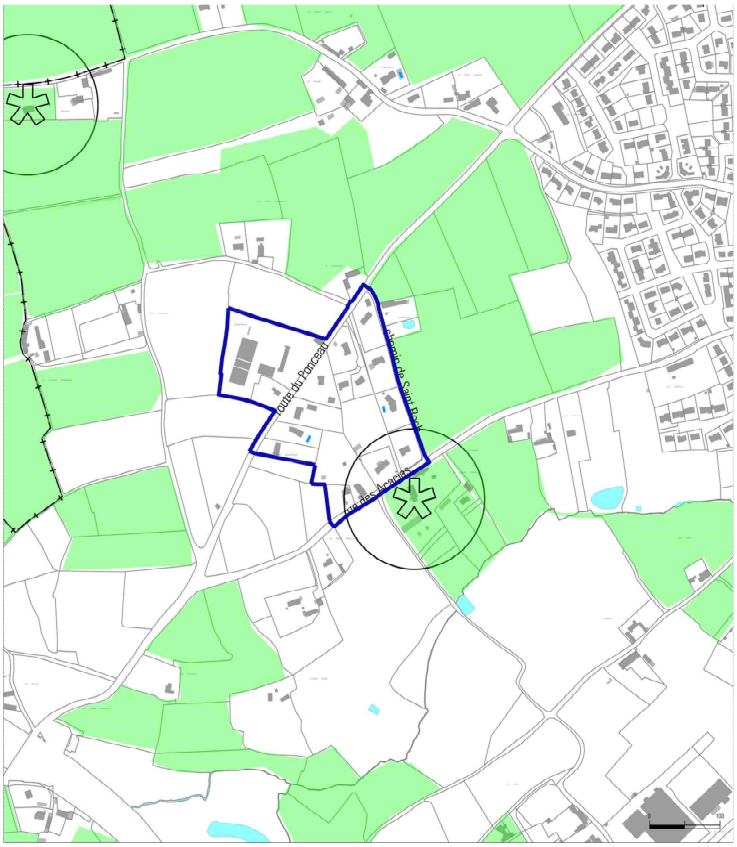


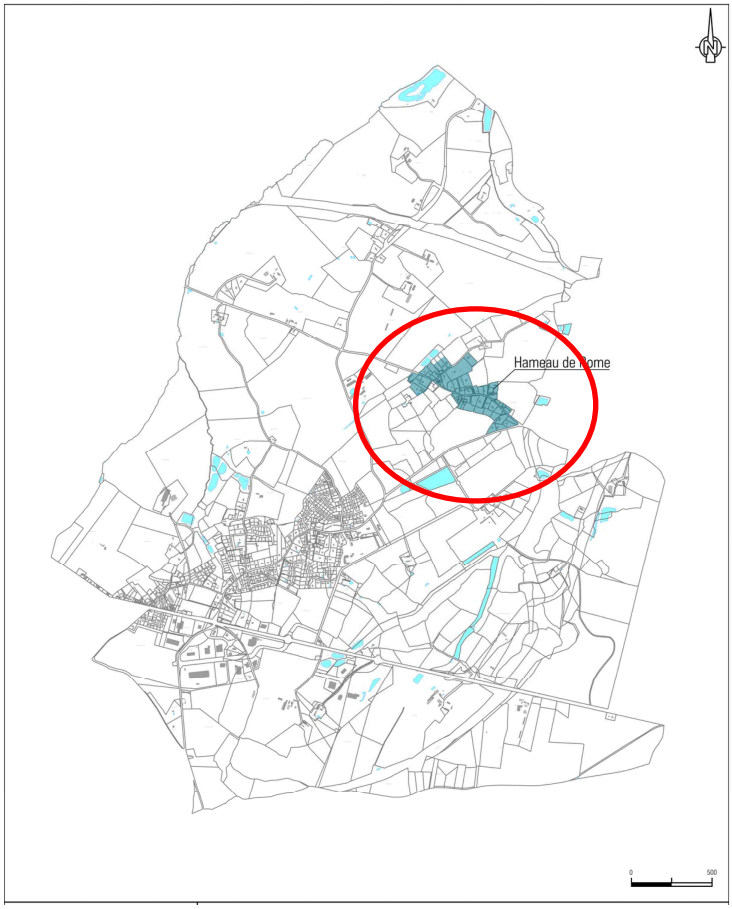
Périmètre du hameau

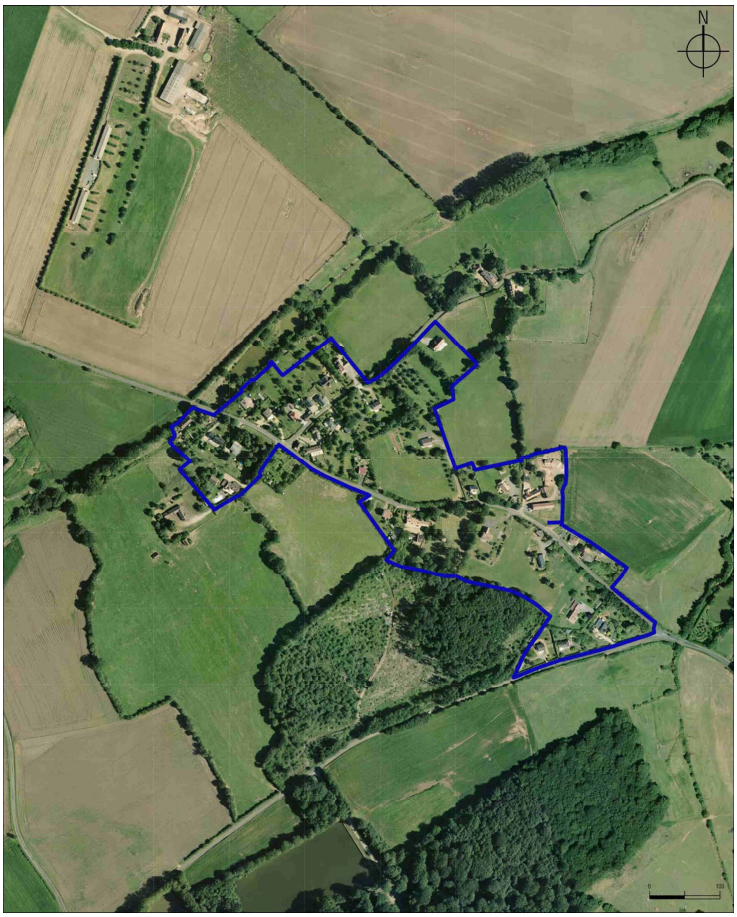
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



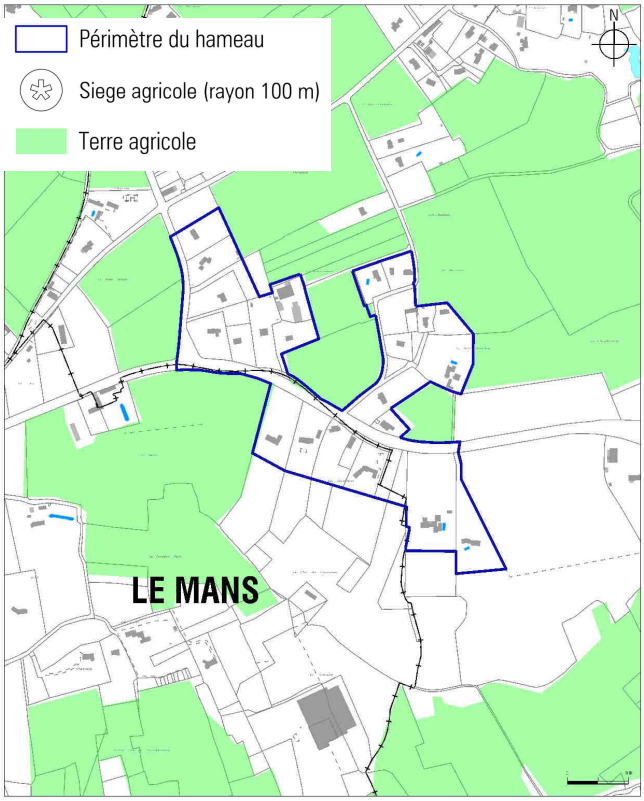
**TRANGE - Rome - 12,3 ha - Potentiel de 4 logements** (couvert par une OAP)
Secteur desservi par un réseau d'assainissement collectif



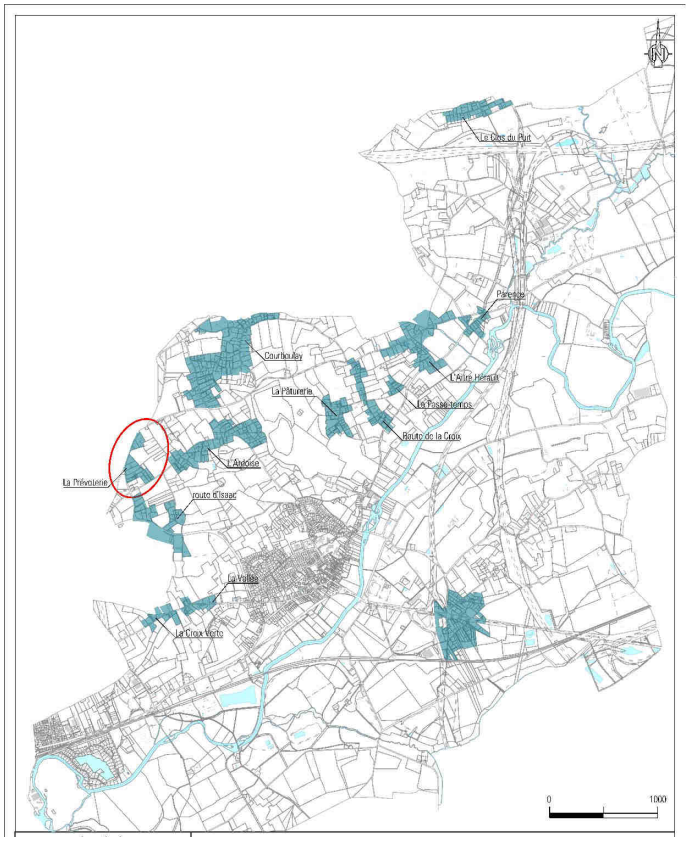



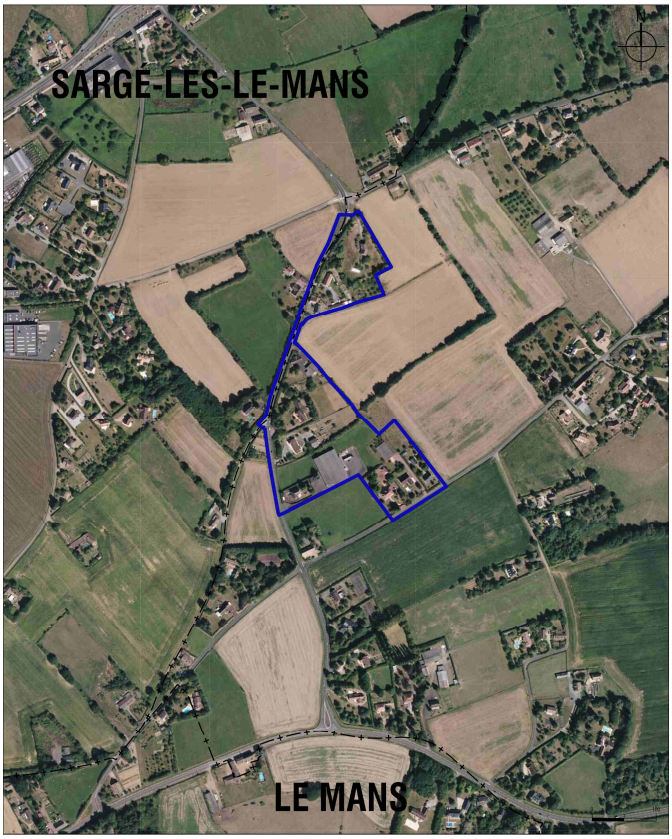
## YVRE L'EVEQUE/LE MANS - Route d'Isaac -12,5 ha - Potentiel de 6 logements



## YVRE L'EVEQUE - La Prévoterie - 5,3 ha - Potentiel de 3 logements

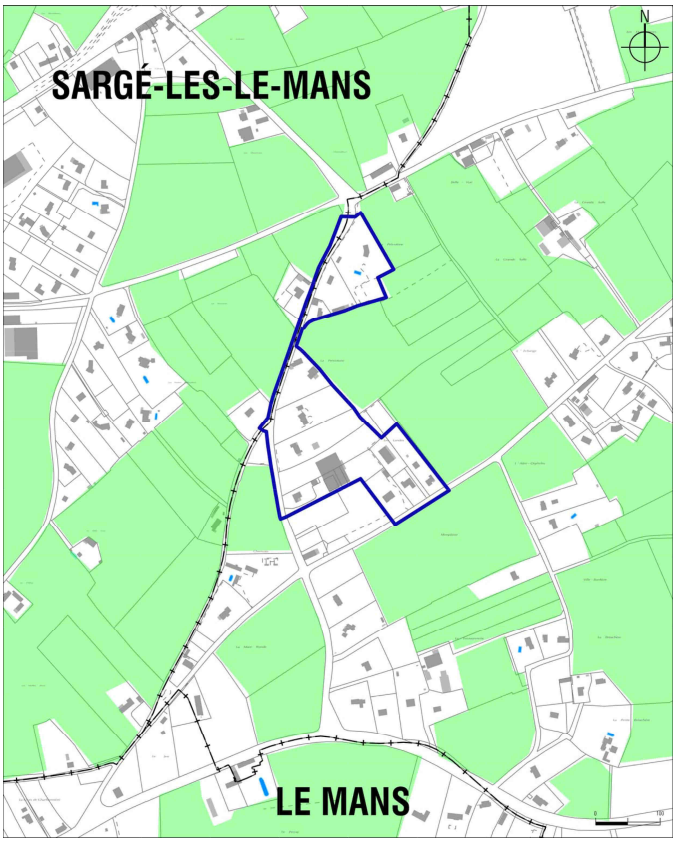


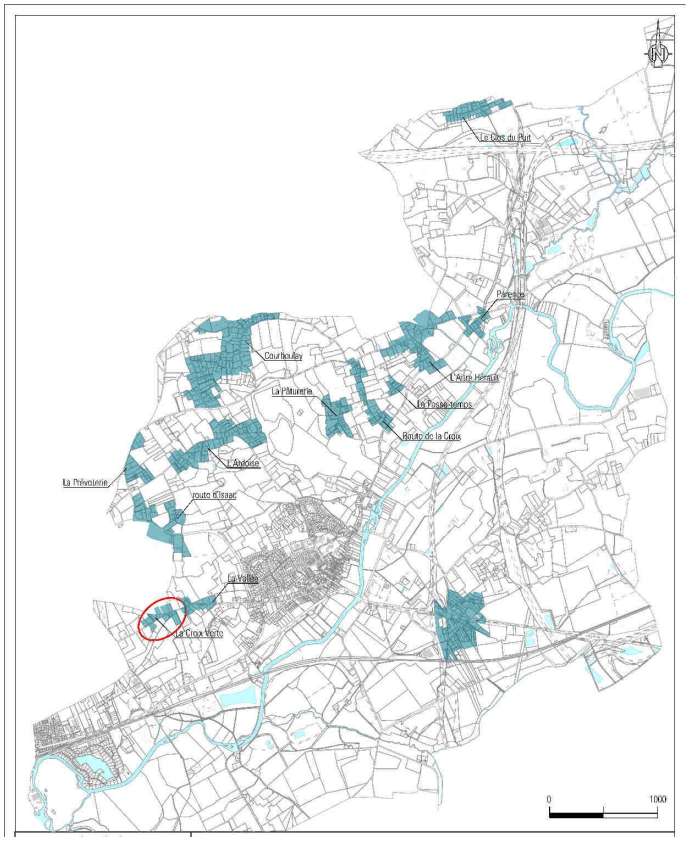

Périmètre du hameau

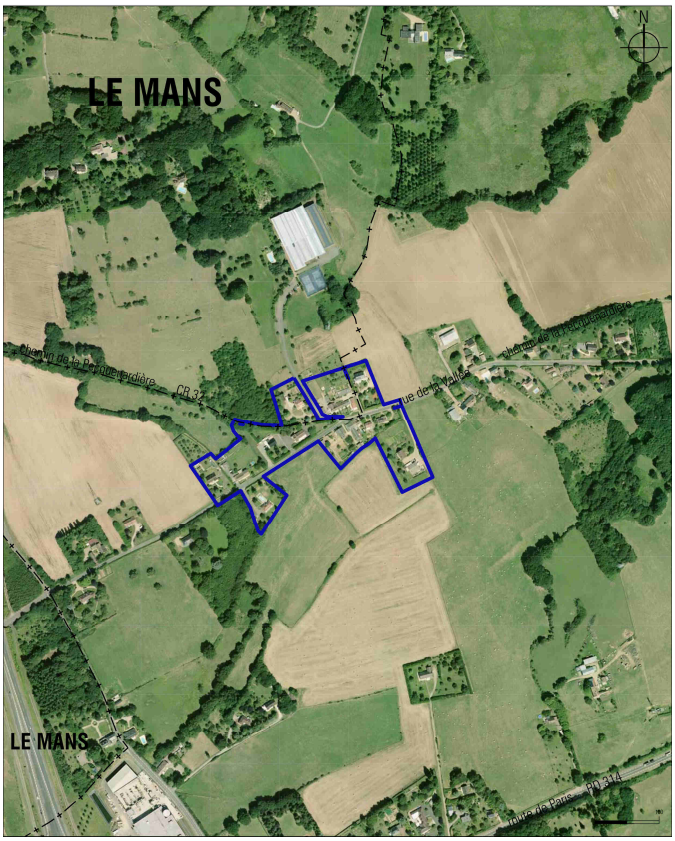
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## YVRE L'EVEQUE - La Croix Verte - 3,9 ha - Potentiel de 2 logements

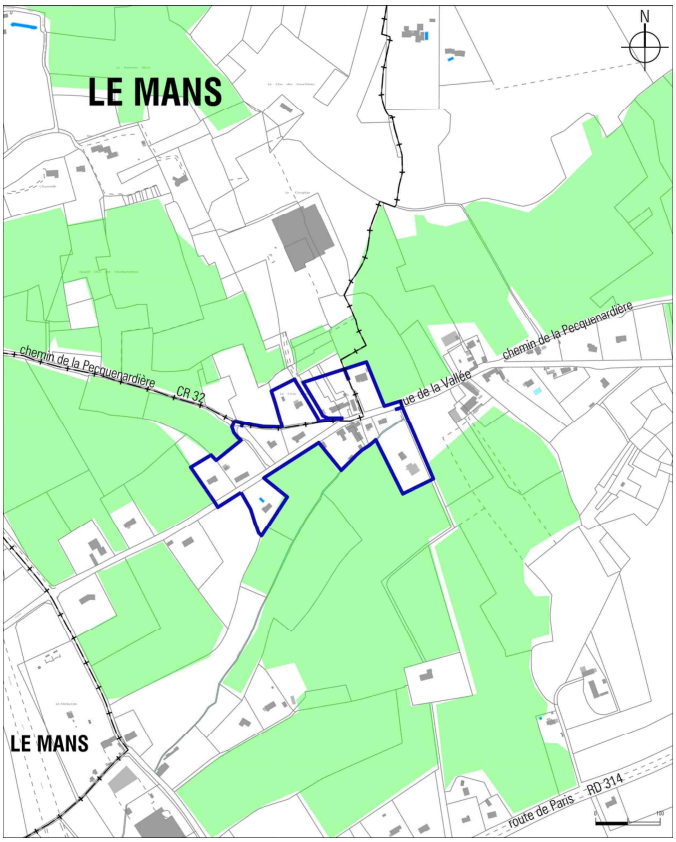


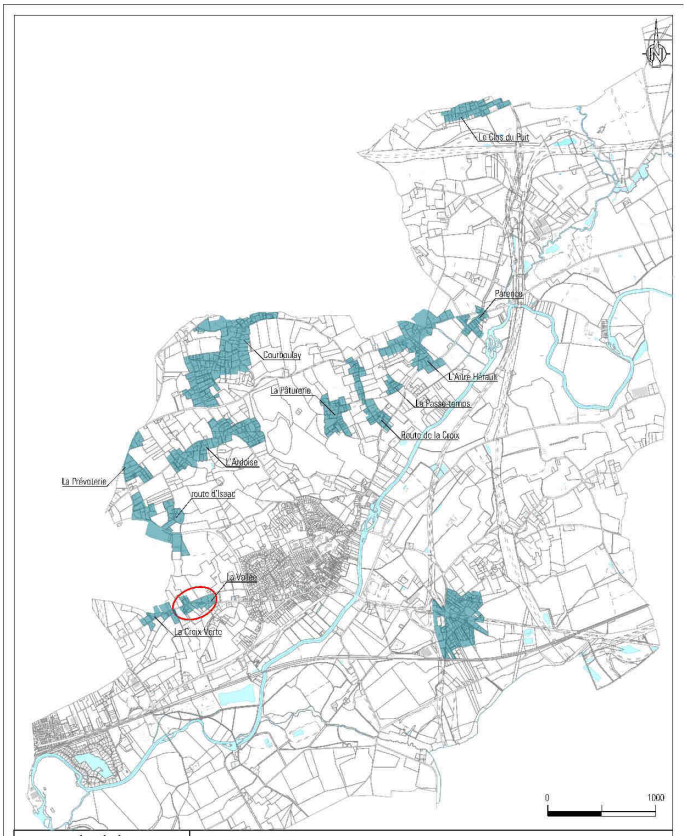

Périmètre du hameau

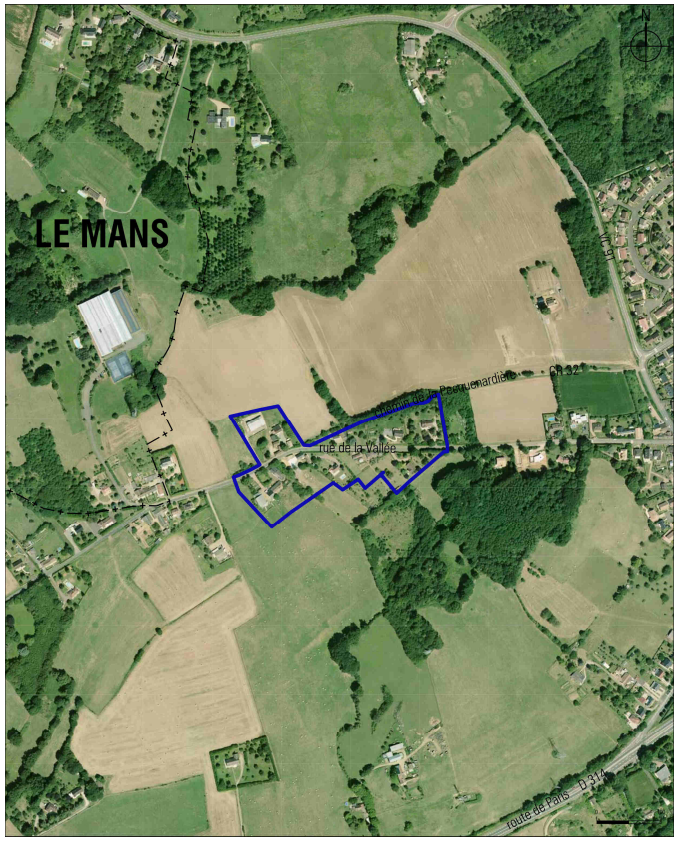
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## YVRE L'EVEQUE - La Vallée - 3,5 ha - Potentiel de 3 logements

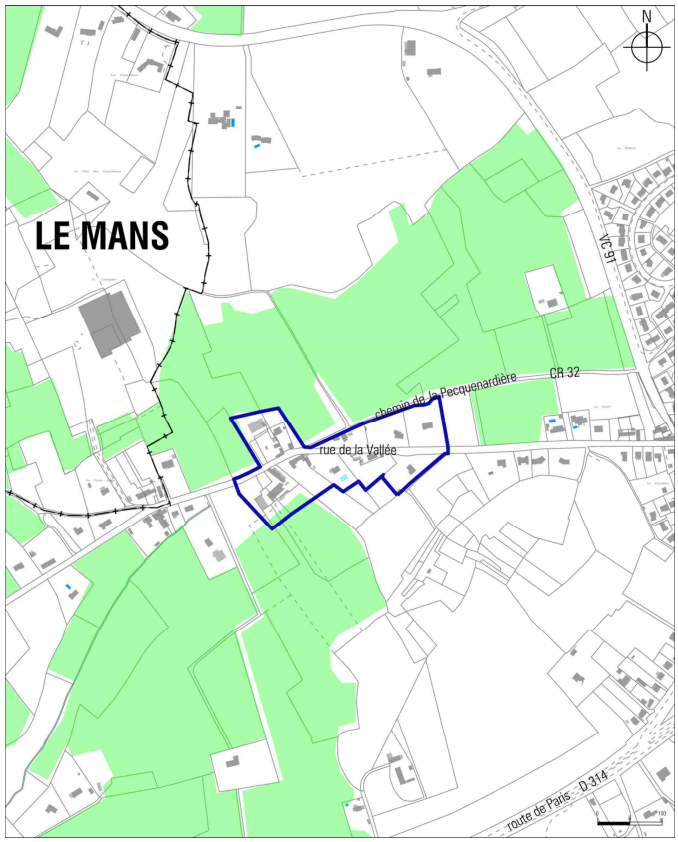


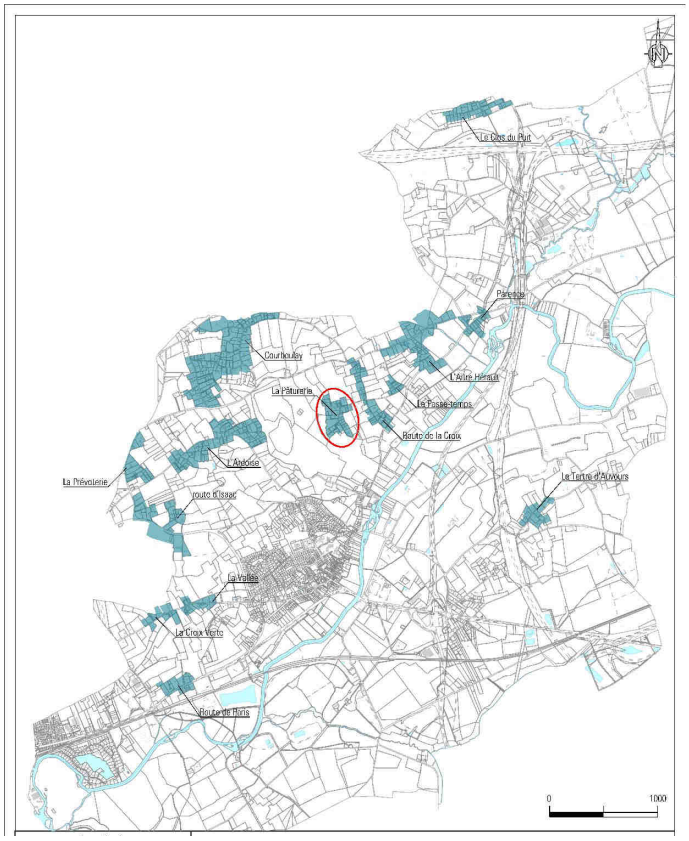

Périmètre du hameau

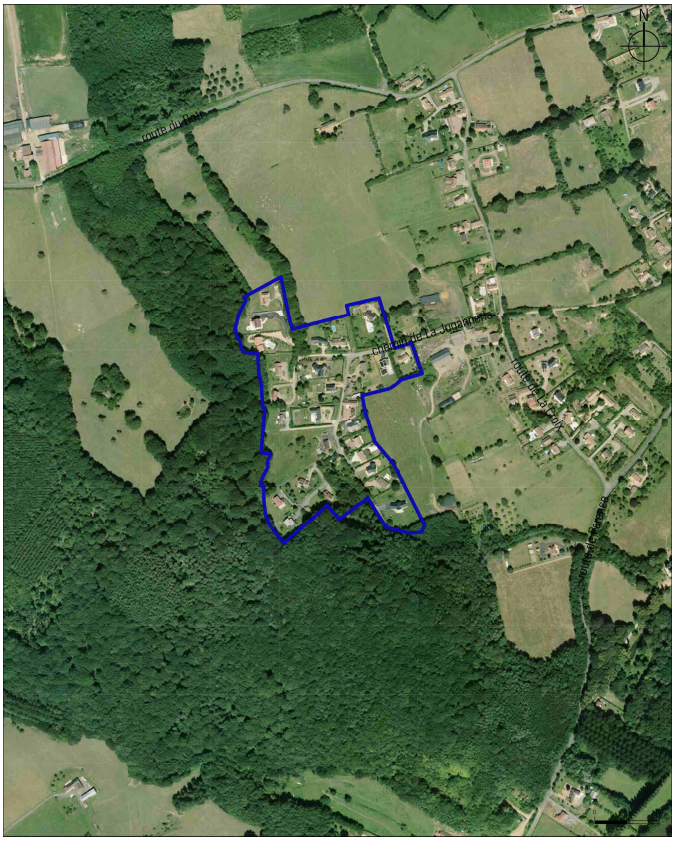
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## YVRE L'EVEQUE - La Paturerie - 7 ha - Potentiel de 3 logements

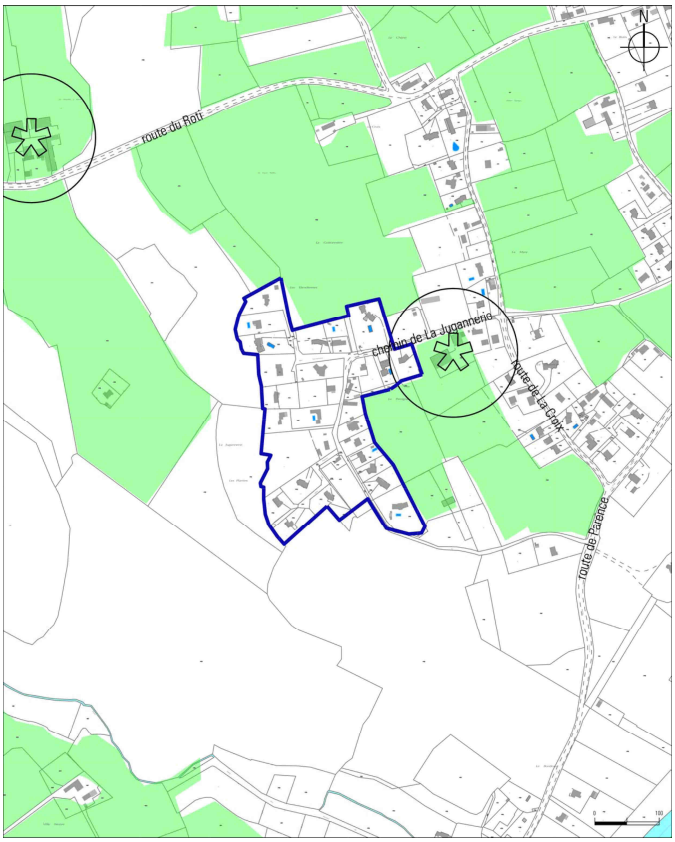


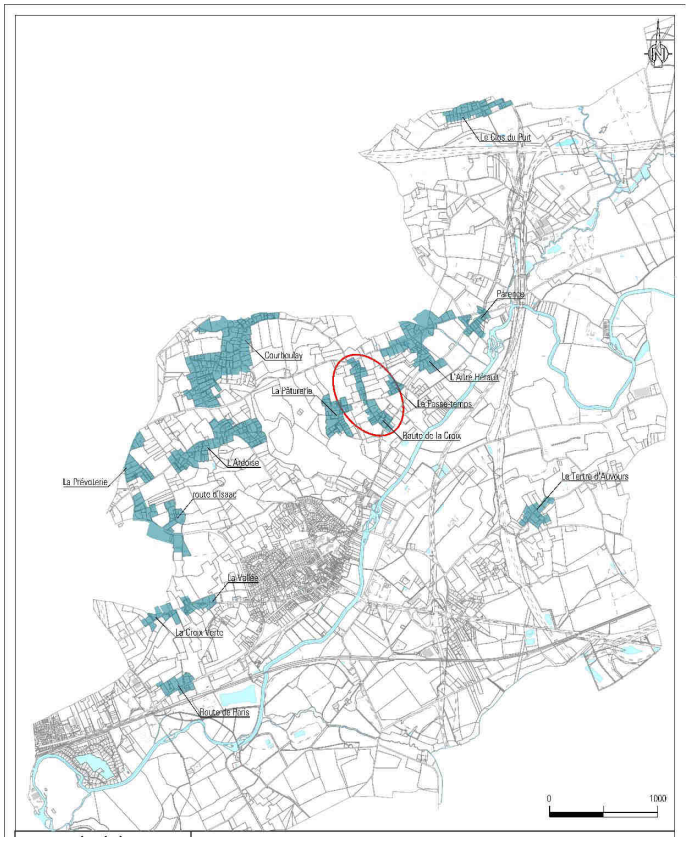

Périmètre du hameau

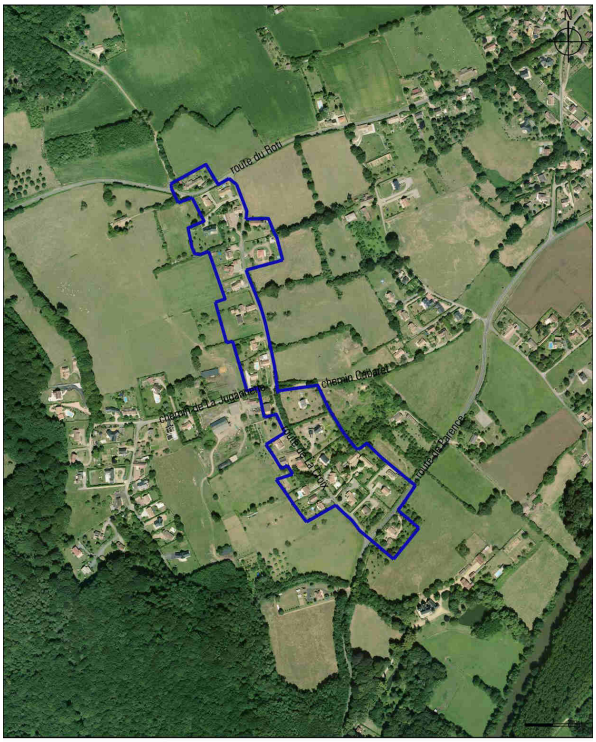
Siege agricole (rayon 100 m)

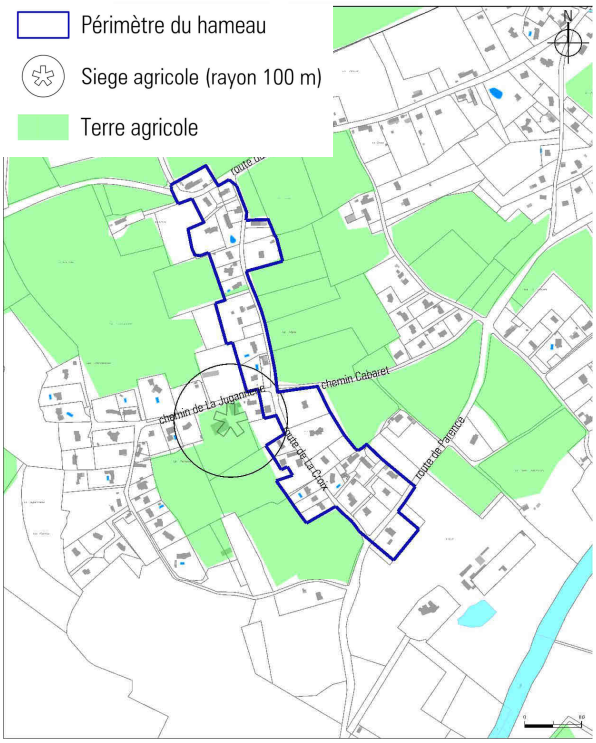
Terre agricole



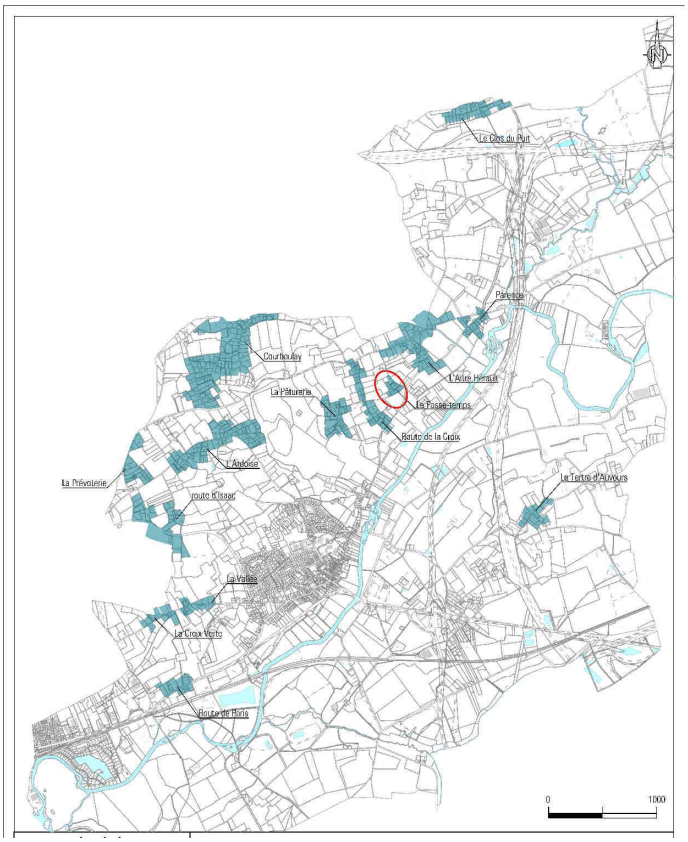
## YVRE L'EVEQUE - Route de La Croix - 7,5 ha - Potentiel de 3 logements



## YVRE L'EVEQUE - Le Passe Temps - 1,7 ha - Potentiel de 1 logement



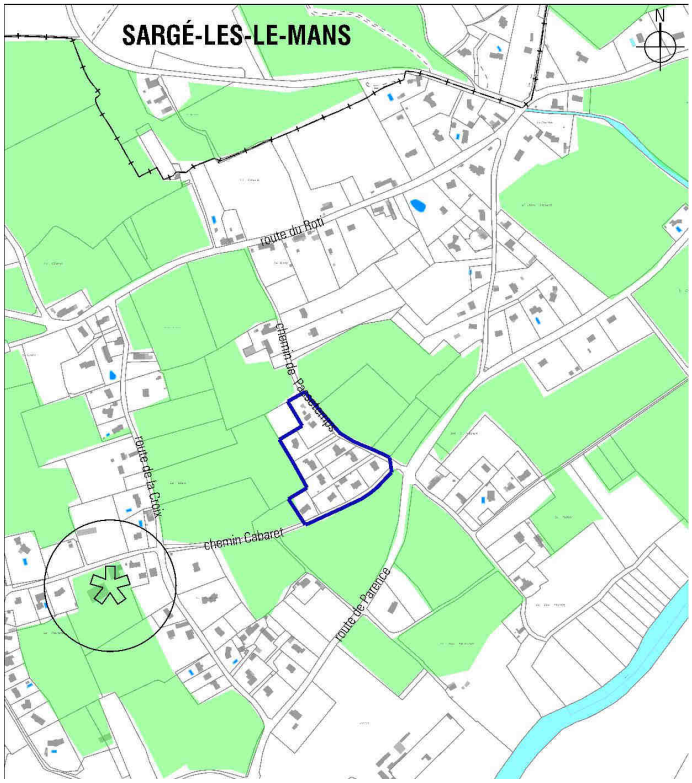




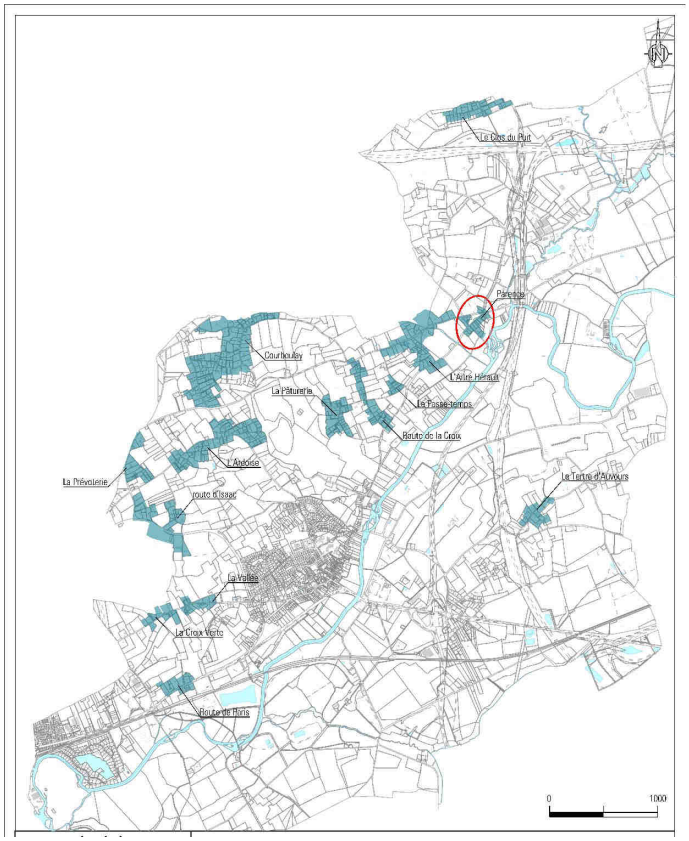
Périmètre du hameau

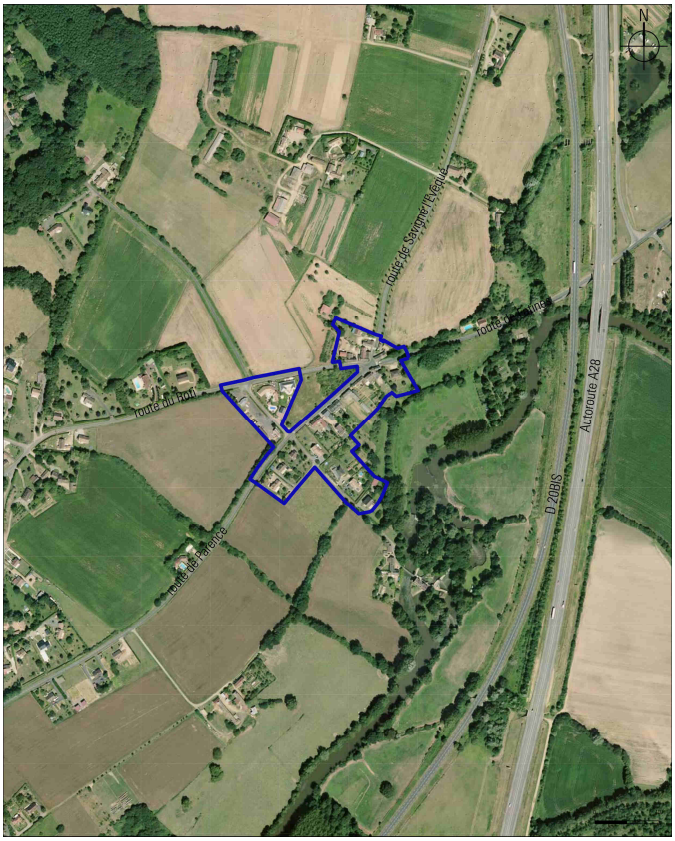
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## YVRE L'EVEQUE - Parence - 3,8 ha - Potentiel de 2 logements

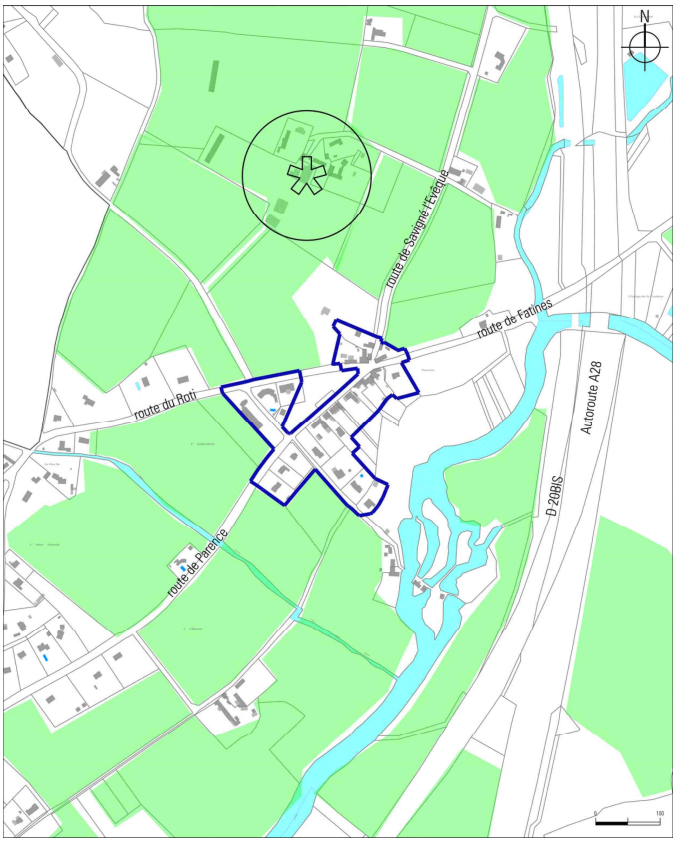


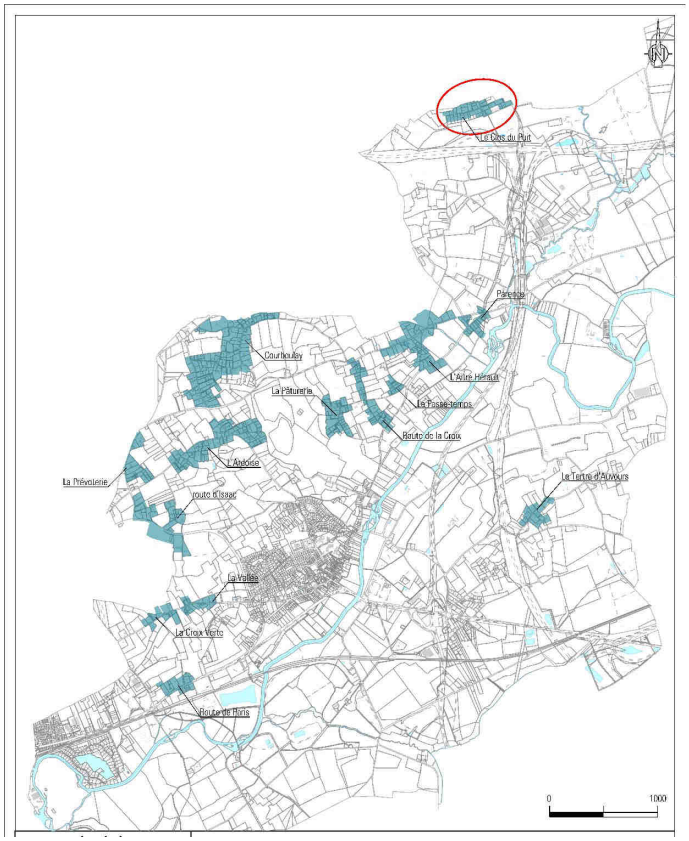

Périmètre du hameau

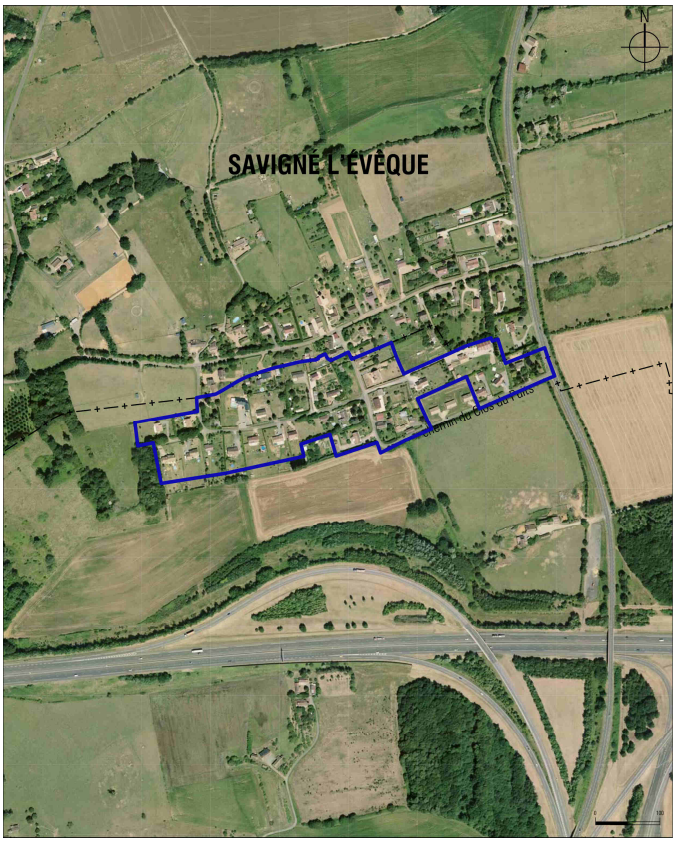
Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



## YVRE L'EVEQUE - Le Clos du Puits - 6,8 ha - Potentiel de 3 logements

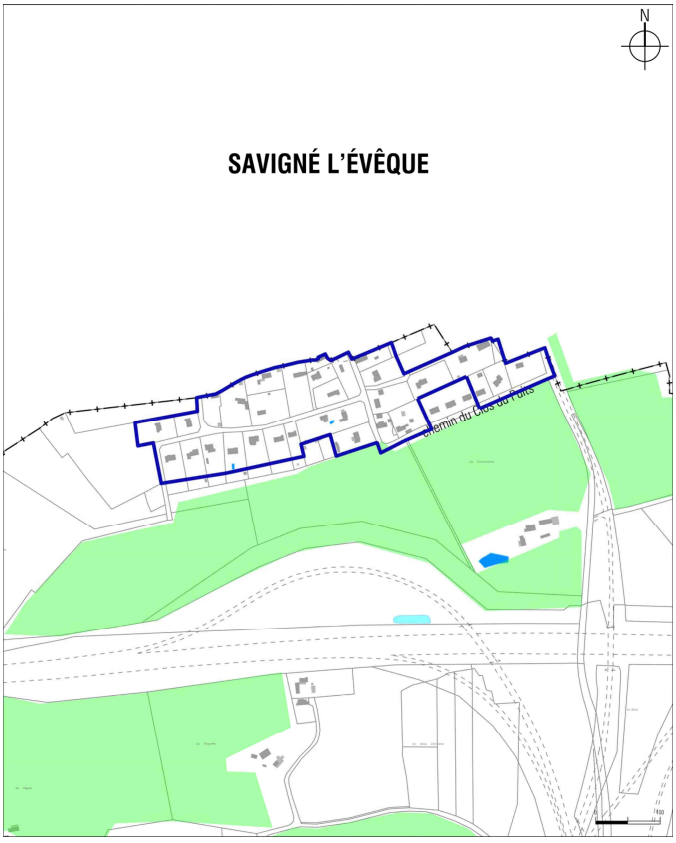



Périmètre du hameau

Siege agricole (rayon 100 m)

Terre agricole



► *La zone naturelle destinée à l'habitat caravane – N habitat caravane (STECAL)*

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de résidences mobiles constituent un habitat permanent

Principales règles applicables

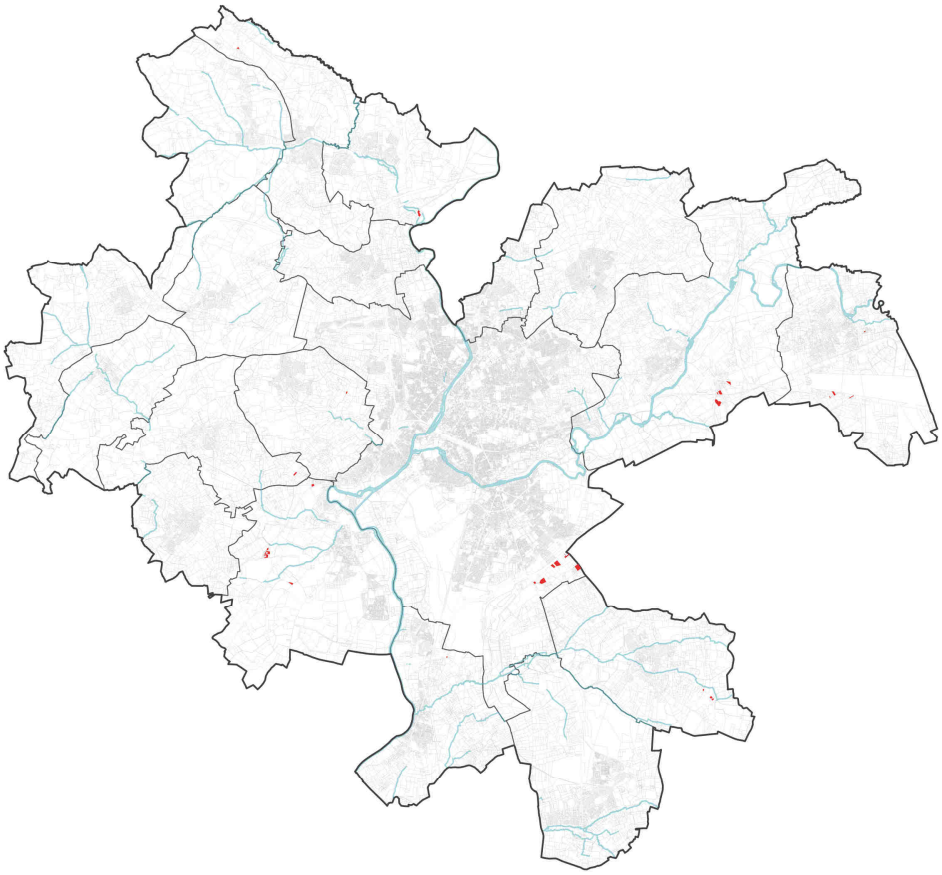
Dans ce secteur sont autorisées l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent, dans la limite de 6 résidences mobiles et avec un minimum de 75 m² par emplacement ainsi que les constructions destinées à la création d'une pièce de vie, de sanitaires ou d'annexes à conditions que leurs emprises au sol n'excèdent pas 50 m² et qu'elles soient liée à l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent.

Délimitation / Localisation

La délimitation de ces secteurs a été faite à partir d'une enquête menée pour connaitre les situations d'ancrage sur le territoire de Le Mans Métropole et estimer le besoin. Les résultats ont été analysés à partir de critères aux servitudes, risques, desserte par les réseaux, enjeux environnementaux ou agricoles.

Ainsi différents secteurs N habitat caravane (24) ont été retenus sur les communes d'Allonnes, Arnage, Champagné, La Milesse, Le Mans, Pruillé le Chétif, Rouillon, Ruaudin, St Saturnin et Yvré L'Evêque. Un potentiel de 3,2 ha en 2 AU sur Le Mans est également destiné à développement une offre nouvelle de ce type d'habitat sur l'agglomération.

Cette zone couvre une surface de **14,3 ha**

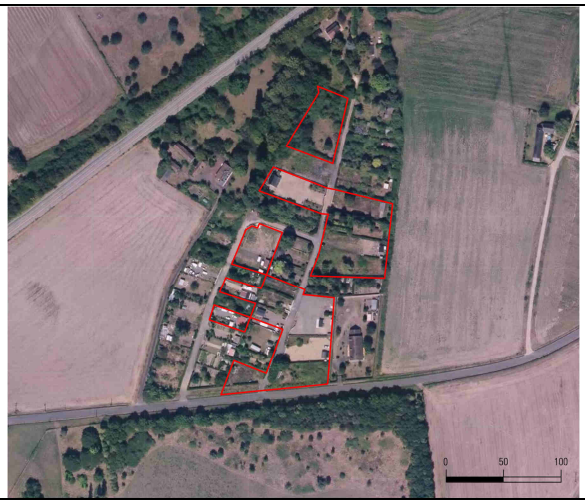


Une description par STECAL est proposée ci-après.

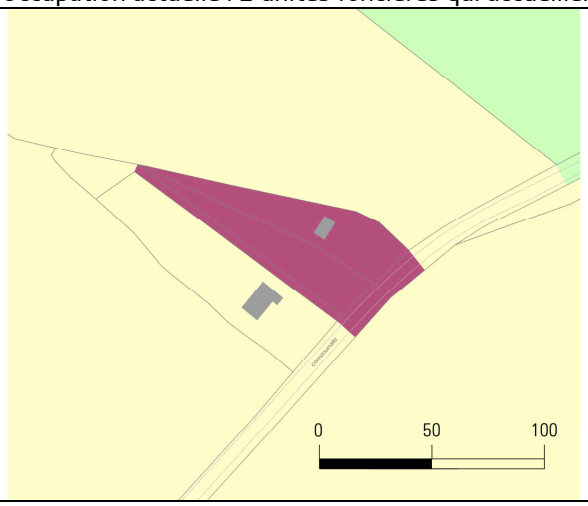
## N habitat caravane

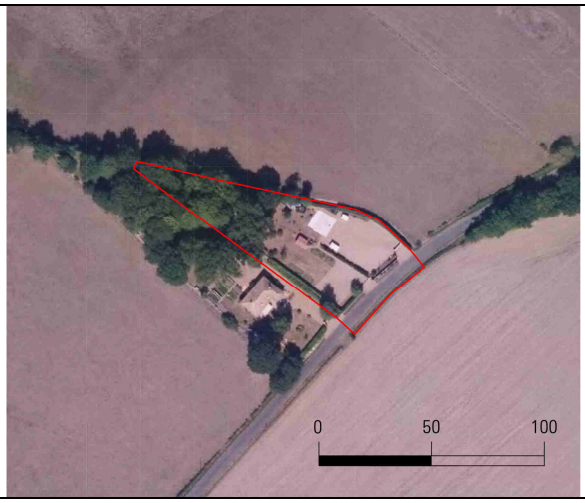
| ALLONNES | |
|---|---|
| Adresse : La Couterie – route VC3 | Superficie STECAL : 1,5 ha |
| Occupation actuelle : 18 unités foncières qui accueillent des résidences mobiles. | |



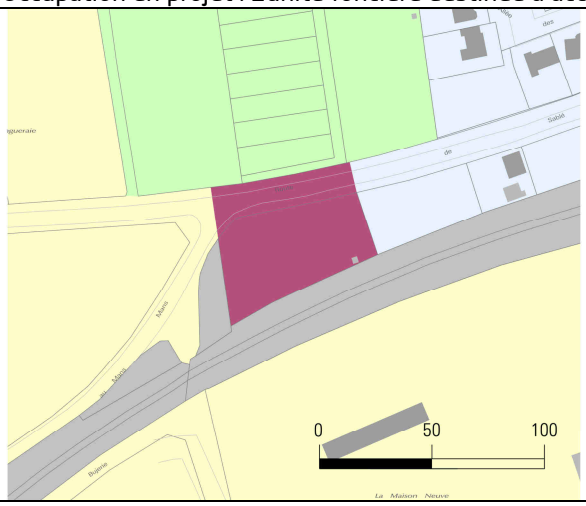



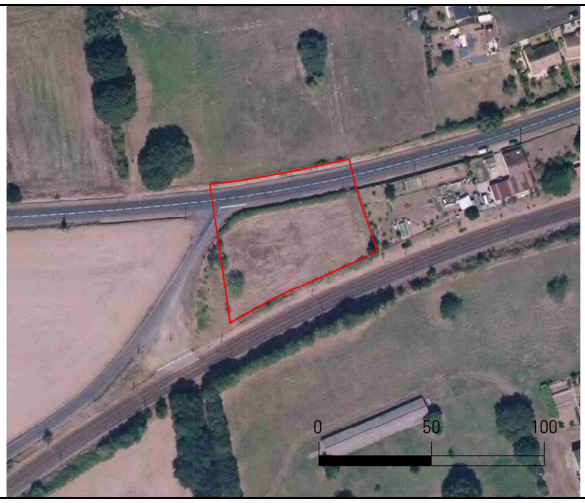

| ALLONNES | |
|---|---|
| Adresse : route du Grand Chêne | Superficie STECAL : 0,4 ha |
| Occupation actuelle : 2 unités foncières qui accueillent des résidences mobiles. | |



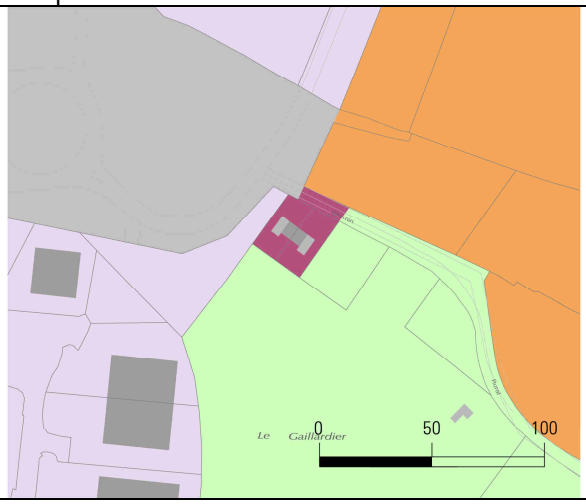



| ALLONNES | |
|---|---|
| Adresse : route de Sablé | Superficie STECAL : 0,3 ha |
| Occupation en projet : 1unité foncière destinée à accueillir des résidences mobiles | |



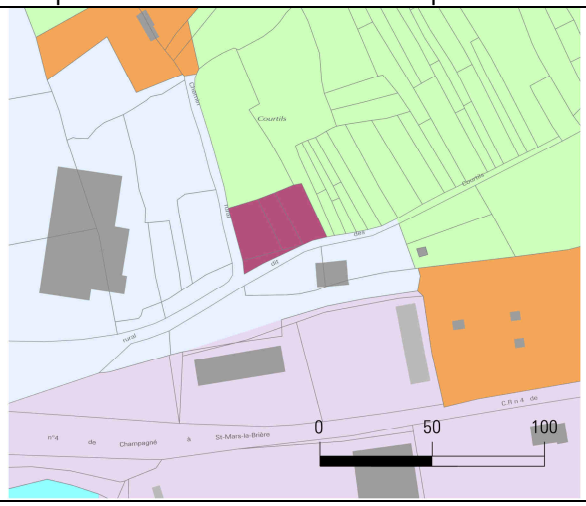

| ARNAGE | |
|---|---|
| Adresse : chemin du Gaillardier | Superficie STECAL : 0,1 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles (habitat adapté) | |





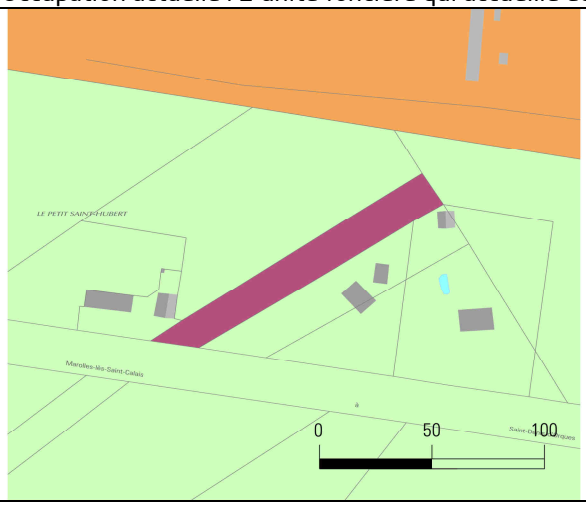


| CHAMPAGNE | |
|---|---|
| Adresse : chemin des Courtils | Superficie STECAL : 0,1 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière qui accueille des résidences mobiles pendant la période hivernale. | |





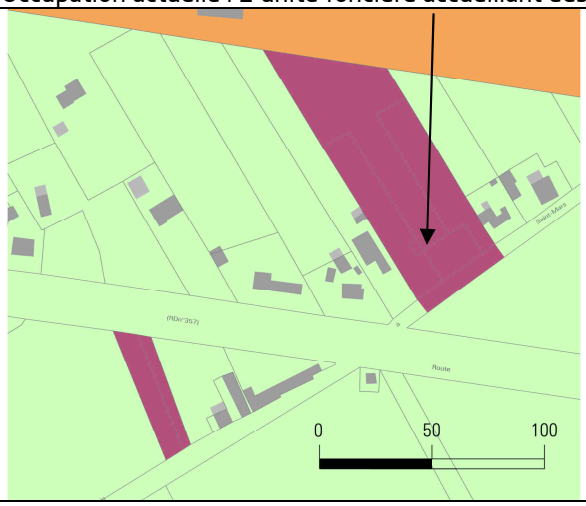

| CHAMPAGNE | |
|---|---|
| Adresse : Sapinière de la Justice – RD357 | Superficie STECAL : 0,2 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière qui accueille des résidences mobiles pendant la période hivernale. | |







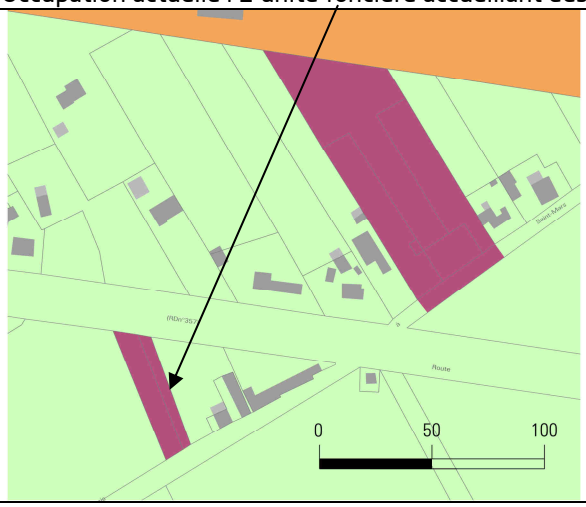
| CHAMPAGNE | |
|---|---|
| Adresse : chemin de L'Arpent Blanc – RD357 | Superficie STECAL : 0,5 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles pendant la période hivernale. | |





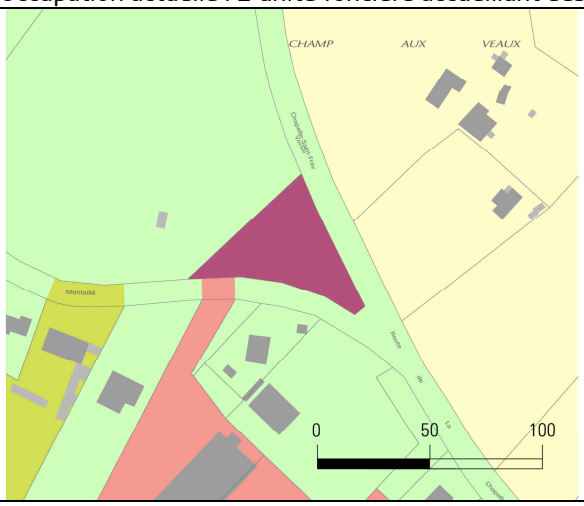


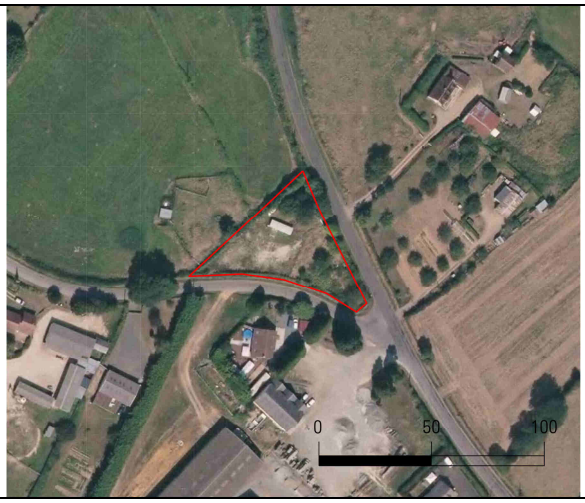
| CHAMPAGNE | |
|---|---|
| Adresse : chemin de Beauvais – RD357 | Superficie STECAL : 0,1 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles pendant la période hivernale. | |



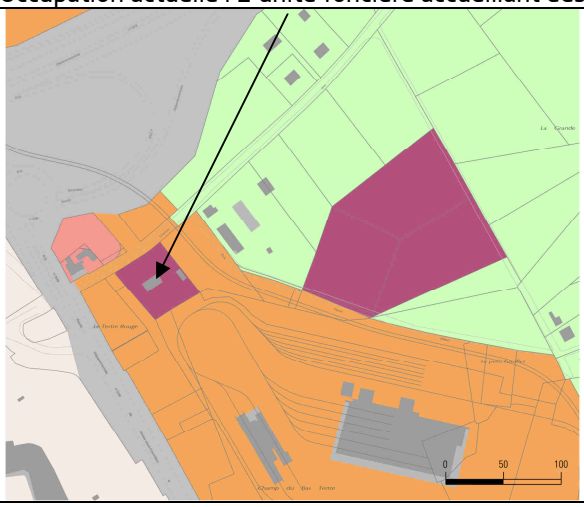



| LA MILESSE | |
|---|---|
| Adresse : Le Patisseau – RD82 | Superficie STECAL : 0,2 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |



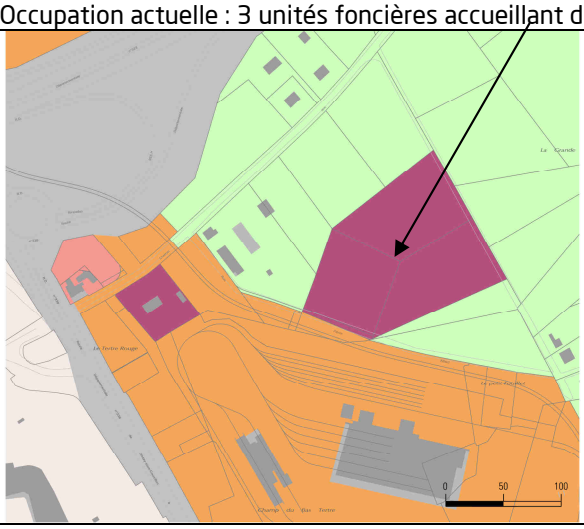




| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : chemin aux Bœufs | Superficie STECAL : 0,25 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |



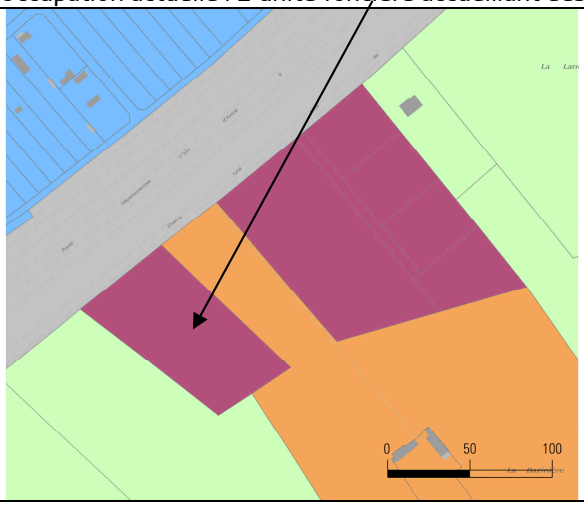


| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : La Grande Sapinière – rue Pierre Allard | Superficie STECAL : 1,6 ha |
| Occupation actuelle : 3 unités foncières accueillant des résidences mobiles. | |





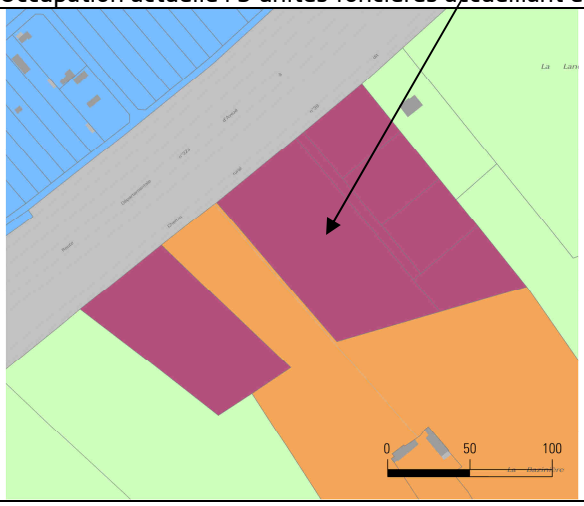
| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : La Bazinière - chemin aux Bœufs | Superficie STECAL : 0,6 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |

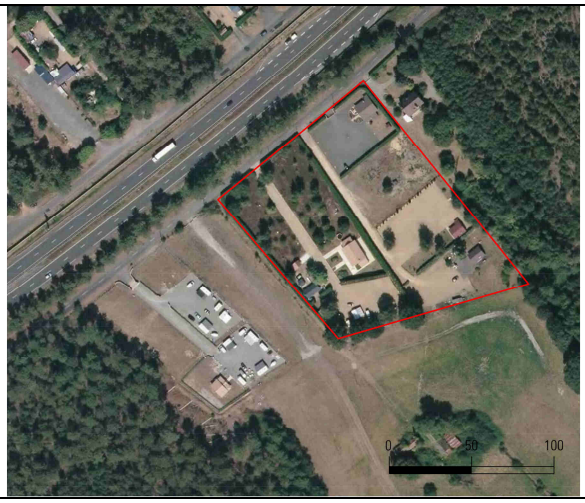




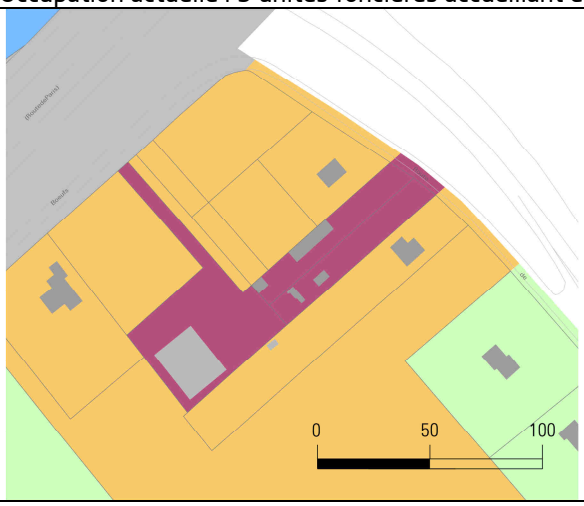


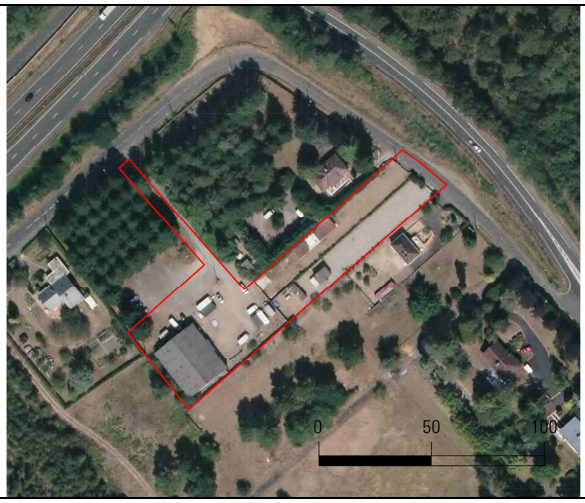
| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : La Lande - chemin aux Bœufs | Superficie STECAL : 1,5 ha |
| Occupation actuelle : 5 unités foncières accueillant des résidences mobiles. | |




| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : chemin aux Bœufs – rue de Ruaudin | Superficie STECAL : 0,5 ha |
| Occupation actuelle : 3 unités foncières accueillant des résidences mobiles. | |



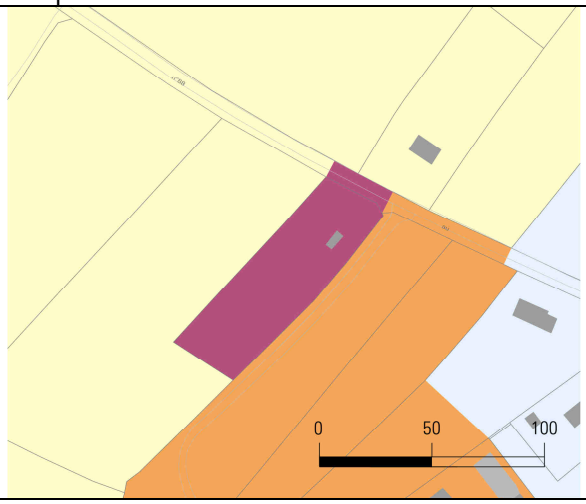
| LE MANS | |
|---|---|
| Adresse : rue de Ruaudin | Superficie STECAL : 1,6 ha |
| Occupation actuelle/en projet : 7 unités foncières accueillant des résidences mobiles. | |







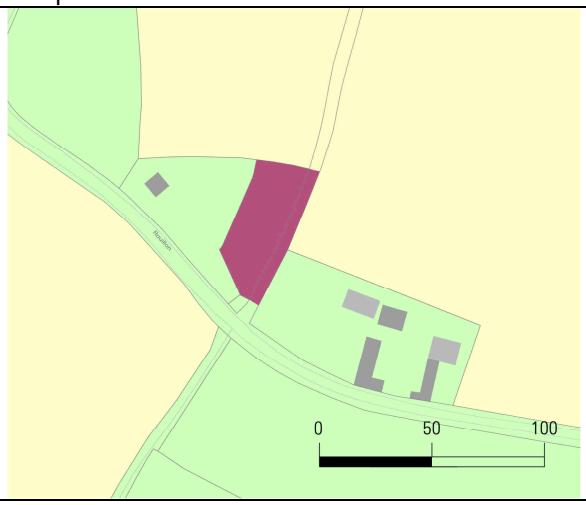
| PRUILLE-LE-CHETIF | |
|---|---|
| Adresse : Grand Pré des Bourgeons – route du Mans | Superficie STECAL : 0,35 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |







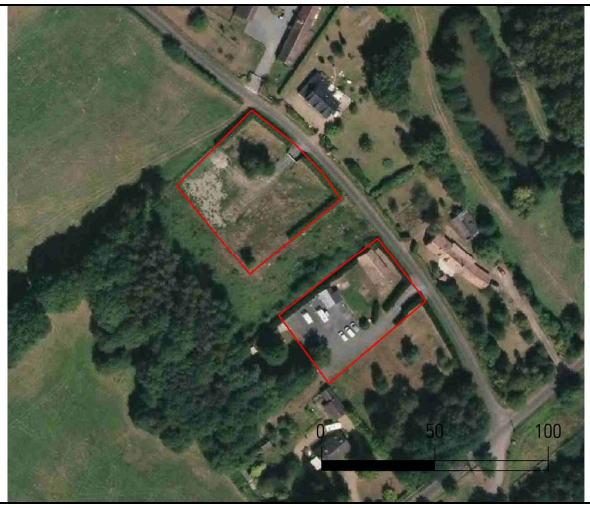
| ROUILLON | |
|---|---|
| Adresse : Champ du Pré – route des Ardriers | Superficie STECAL : 0,2 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |



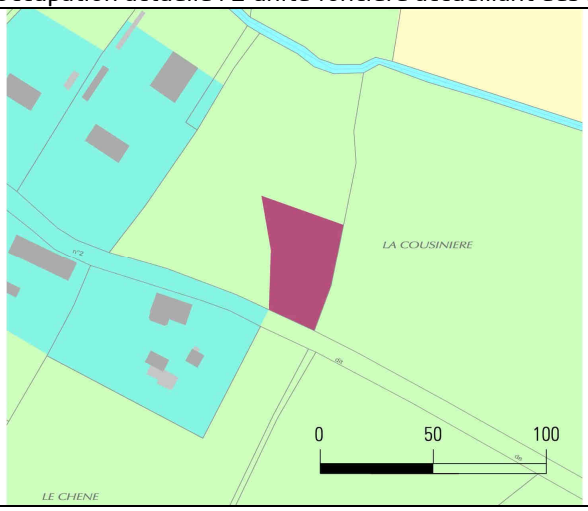


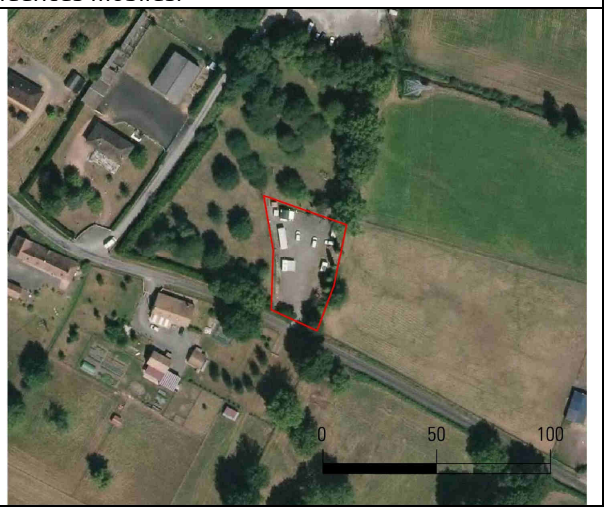

| RUAUDIN | |
|---|---|
| Adresse : Chemin de la Vergère | Superficie STECAL : 0,47 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |



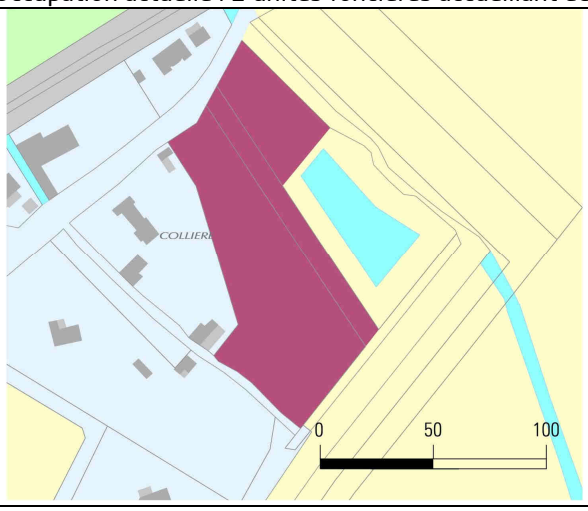




| RUAUDIN | |
|---|---|
| Adresse : La Cousinière | Superficie STECAL : 0,14 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |



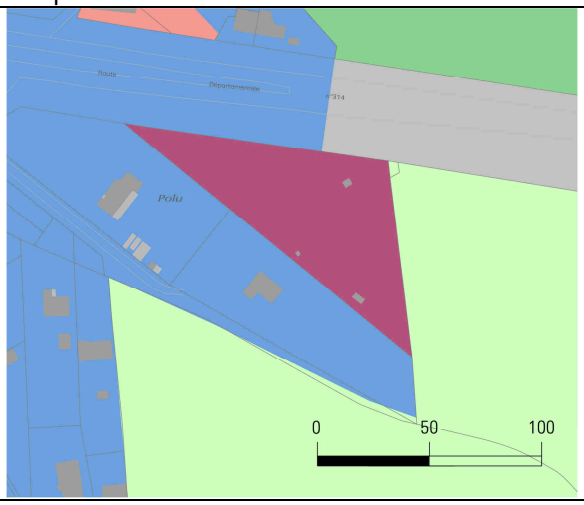




| SAINT-SATURNIN | |
|---|---|
| Adresse : rue de Collières | Superficie STECAL : 0,75ha |
| Occupation actuelle : 2 unités foncières accueillant des résidences mobiles. | |





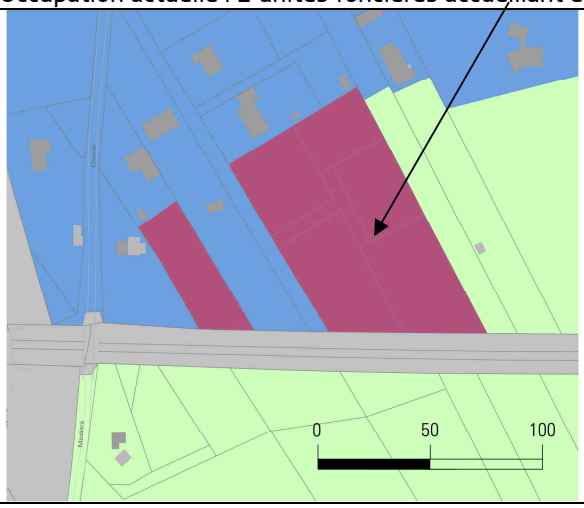

| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : route de Paris | Superficie STECAL : 0,5 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |

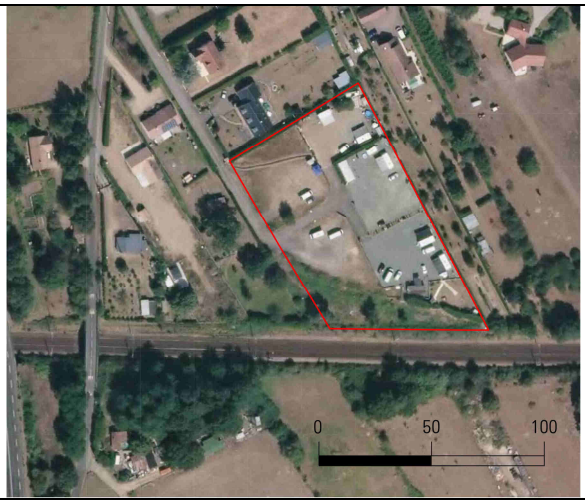




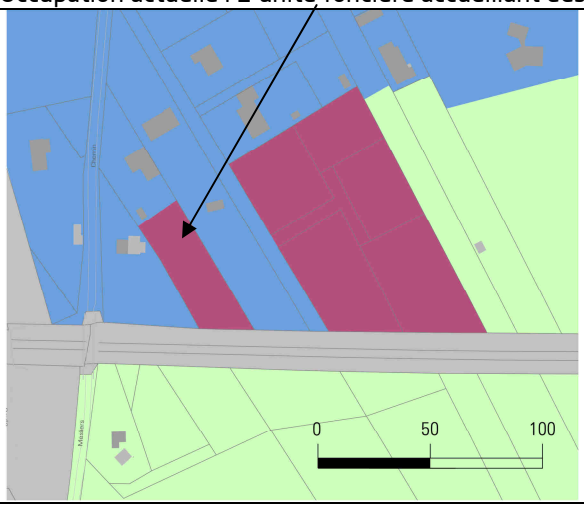


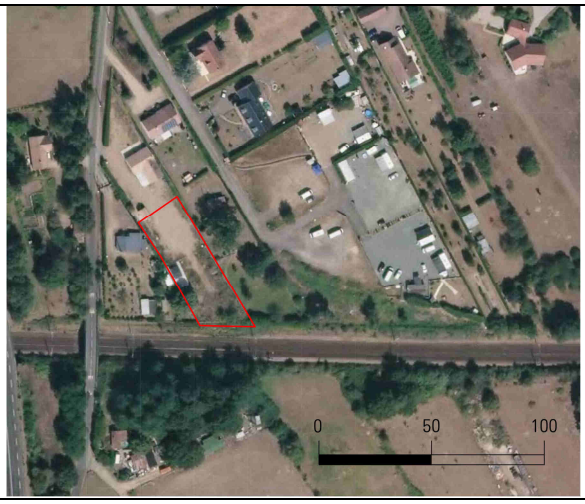
| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : Les Landes – chemin des Mesliers | Superficie STECAL : 0,7 ha |
| Occupation actuelle : 2 unités foncières accueillant des résidences mobiles. | |



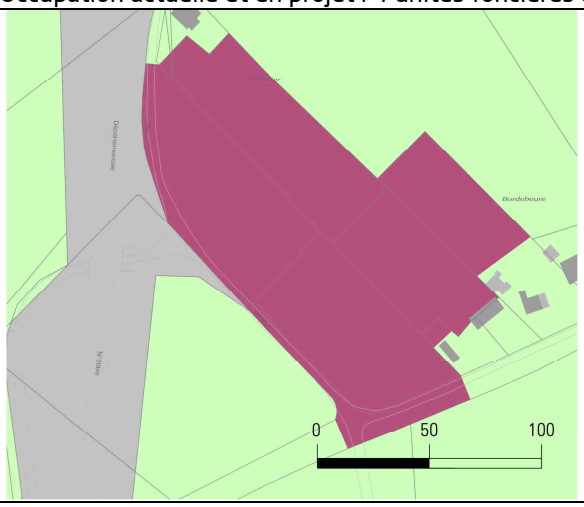



| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : chemin des Mesliers | Superficie STECAL : 0,1 ha |
| Occupation actuelle : 1 unité foncière accueillant des résidences mobiles. | |




| YVRE-L'EVEQUE | |
|---|---|
| Adresse : chemin aux Bœufs - chemin des Mesliers | Superficie STECAL : 1,6 ha |
| Occupation actuelle et en projet : 4 unités foncières dont une parcelle déjà occupée. | |






## 5 - Récapitulatif des superficies de zones

| | en ha | en % |
|---|---|---|
| **Les zones urbaines** | | |
| U mixte 1 | 4 650,66 | 17,35% |
| U mixte 2a | 41,85 | 0,16% |
| U mixte 2b | 79,76 | 0,30% |
| U mixte 3 | 84,81 | 0,32% |
| U éco 1 | 1 444,09 | 5,39% |
| U éco 2 | 283,65 | 1,06% |
| U éco 3 | 146,91 | 0,55% |
| U équipement | 810,37 | 3,02% |
| U 24H | 277,45 | 1,04% |
| U Infrastructures | 895,66 | 3,34% |
| **Les zones A Urbaniser** | | |
| 1 AU mixte | 174,71 | 0,65% |
| 1 AU éco 1 | 22,46 | 0,08% |
| 1 AU éco 2 | 32,43 | 0,12% |
| 1 AU éco 3 | 30,92 | 0,12% |
| 1 AU équipement | 9,76 | 0,04% |
| 2 AU | 346,26 | 1,29% |
| **Les zones Agricoles** | | |
| A 1 | 9 403,22 | 35,08% |
| A 2 | 31,75 | 0,12% |
| A 3 | 103,85 | 0,39% |
| **Les zones Naturelles** | | |
| N | 5 907,47 | 22,04% |
| N forestier | 1 081,02 | 4,03% |
| N loisirs | 584,98 | 2,18% |
| N jardins | 29,44 | 0,11% |
| N terrain de loisirs | 12,24 | 0,05% |
| N stockage | 14,61 | 0,05% |
| **STECAL** | | |
| N équipement | 99,10 | 0,37% |
| N éco | 50,08 | 0,19% |
| N hameau | 142,62 | 0,53% |
| N habitat caravane | 14,28 | 0,05% |
| **TOTAL** | **26 806,41** | **100%** |

## III - HAUTEUR

La règle des hauteurs a été définie en tenant compte de :

- de la morphologie urbaine du tissu urbain,
- et de l'objectif de densification de la ville qui se porte plus particulièrement sur les grands axes et sur des secteurs stratégiques.

Ce travail a pu être mené à partir de l'analyse des typologies bâties.

### 1- Le plan des hauteurs

Ainsi pour les zones U mixte, 1AU mixte – U éco et 1AU éco un plan des hauteurs a été établi.

► *Les zones résidentielles*

**Les hauteurs maximum définies à l'égout, sont réparties en 8 catégories** :

- 4 m sur la commune de Fay compte-tenu de son caractère rural,
- 7 m sur les tissus à dominante résidentielle principalement pavillonnaire et les secteurs de hameaux des communes périurbaines,
- 10 m sur des tissus à dominante résidentielle composé d'habitat individuel plutôt homogène ou des cœurs de bourg,
- 16 m sur des tissus plus hétérogènes où la forme individuelle n'est pas toujours dominante, et où des gabarits plus importants sont présents. Il s'agit principalement des secteurs péricentraux sur Le Mans et des secteurs centraux sur Coulaines et Allonnes,
- 22 m sur le centre ville du Mans,
- 54 m sur certains secteurs stratégiques aux abords de la gare.

En Umixte et 1AU mixte, lorsqu'une voie est bordée par deux zones de hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus élevée qui s'applique de chaque côté de la voie.

**Sur ce plan figure également une hauteur maximum autorisée selon la nature des voies**.

En fonction du contexte cette hauteur varie de 7 m à 22 m.

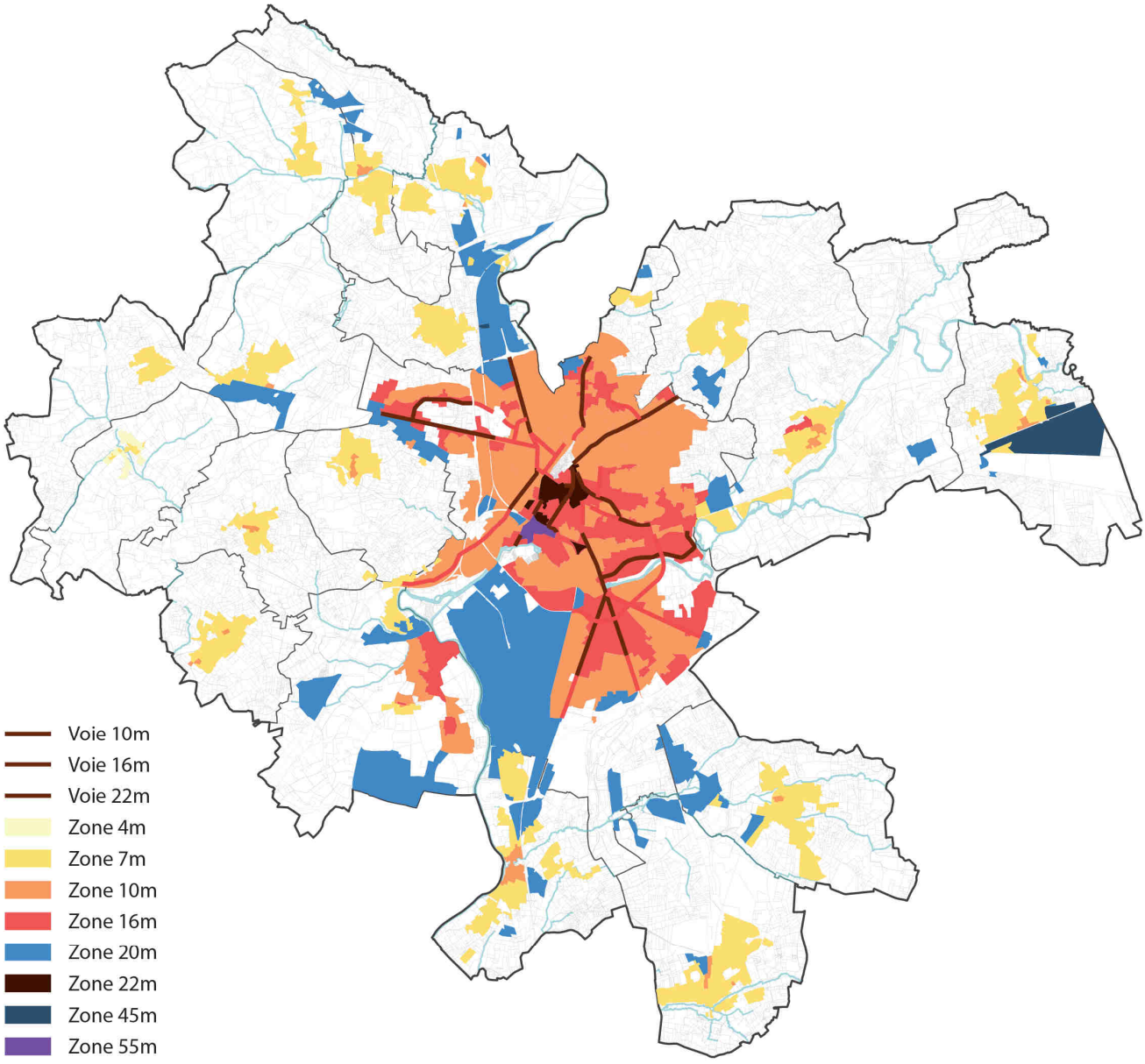
Pour les linéaires définis à 22 m, une hauteur minimum à 9 m pour les constructions nouvelles est également défini pour garantir le gabarit de l'avenue.

Cette règle s'applique pour les constructions nouvelles qui bordent ces voies.

Pour les constructions réalisées sur l'unité foncière accessible depuis la voie mais située en 2ème rideau c'est la hauteur du secteur qui s'applique, soit une hauteur inférieure.

Enfin, à l'angle de deux voies, la hauteur maximale peut être autorisée sur un linéaire de 15 mètres maximum le long de la voie secondaire qui n'est pas marquée par un trait.

Une étude a été menée sur les immeubles de grande hauteur hors gabarit sur Le Mans (« chandelles »). Les conclusions de cette étude ont permis de définir dans le règlement une disposition particulière qui prévoit que les immeubles ayant une hauteur supérieure à celle autorisée pourront réaliser un niveau supplémentaire à condition d'accompagner cette surélévation par une amélioration générale de l'ensemble des façades bâties, contribuant notamment à augmenter les performances énergétiques du bâtiment.


Voie 10m
Voie 16m
Voie 22m
Zone 4m
Zone 7m
Zone 10m
Zone 16m
Zone 20m
Zone 22m
Zone 45m
Zone 55m

► *Les zones économiques*

Pour les zones économiques en fonction du type de zones et du contexte urbain 3 hauteurs ont été définies :

- 10 m pour les zones de proximité proche de secteur résidentiel
- 20 m pour les zones d'activités industrielles et commerciales
- 45 m sur le secteur économique de la route de Paris à Champagné et une enclave sur la zone Nord à La Chapelle St Aubin, pour permettre la réalisation de bâtiments de stockage de grande hauteur et ainsi limiter la consommation d'espace.

### 2 - Sur les autres zones

Sur les secteurs d'équipements (U et AU), U 24 Heures, U infrastructures la hauteur des constructions n'est pas réglementée considérant les spécificités de ces zones.

En zone A et N (et leurs déclinaisons) :

- La hauteur des constructions à vocation agricole et forestière n'est pas réglementée,
- Les constructions à vocation économique ou d'activités sportives ne devront pas dépasser 10 m.
- Les constructions à vocation d'habitat, d'activités de restauration ou d'hébergement hôtelier ou touristique, d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ne devront pas dépasser 7 m.
- Les constructions à vocation d'hébergement de loisirs, de pièce de vie liée à l'habitat caravane, liées à des activités de loisirs ou sportives ouverts au public de type : aire de pique-nique, kiosque, préau, bloc sanitaire, ainsi que les annexes des constructions à vocation d'habitat ne doivent pas dépasser 3,5 m.

## IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Dans les zones U mixte

Les tissus qui composent le territoire résultent de différentes époques d'urbanisation. Ainsi, plusieurs typologies bâties sont présentes. Entre le tissu mixte dense des cœurs historiques, les faubourgs du 19ème siècle sur la ville du Mans, les développements d'habitat individuel sous forme groupée plus ou moins dense et l'habitat individuel relativement lâche, les situations sont variées.

La recomposition de la ville sur elle-même n'a jamais cessé, et les règles d'implantation des constructions déclinées dans le PLU communautaire s'inscrivent dans cette dynamique à plusieurs titres :

- les enjeux liés à la limitation de la consommation foncière impliquent de favoriser la reconquête de foncier inoccupé ou sous-occupé, ce qui se traduit par de nouvelles constructions sur des dents creuses, ou par des divisions foncières et l'émergence de constructions en second rideau,
- l'habitat traditionnel sous forme de « mancelle », ou la forme pavillonnaire plus récente, doit pouvoir s'adapter pour répondre aux besoins évolutifs des ménages notamment par des projets d'agrandissement (extensions et surélévations).

Les règles qui régissent l'implantation des constructions visent donc à faciliter ce type de projet, en tenant compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

Elles prévoient :

- une implantation qui respecte l'ordonnancement bâti lorsqu'il existe pour préserver le caractère de la rue et entre 0 et 6 m en l'absence d'ordonnancement.
- une implantation en limite séparative sur les deux limites jusqu'à 20 m puis sur une limite au-delà avec néanmoins une hauteur maximum pour préserver l'intimité des jardins mitoyens.

Dans la logique de la mise en œuvre d'un « urbanisme de projet », pour les projets situés dans le périmètre d'une OAP, et lorsqu'elle celle-ci le mentionne, une règle différente peut être adoptée dans la mesure où elle est compatible avec les orientations de l'OAP « Composition urbaine ». (Cf. tableau ci-contre).

| | |
|---|---|
| Aigné | Maquère |
| Allonnes | Cœur de ville |
| Allonnes | Boulevard Pasteur |
| Allonnes | Quartier du Marin |
| Allonnes | Rue des Sitelles |
| Arnage | Allée Pierre Mendès-France |
| Arnage | Place de La Gautrie |
| Arnage | Bords de Sarthe |
| Arnage | Chemin de La Grande Ecobue |
| Arnage | La Tête Noire |
| Champagné | Rue Louis Aragon |
| Champagné | Site des Tours - Ancien LBC |
| Chaufour-Notre-Dame | Chemin de La Chapelle |
| Chaufour-Notre-Dame | Les Maisons Rouges |
| Chaufour-Notre-Dame | Rue du Chêne Vert |
| Chaufour-Notre-Dame | Sud route du Mans |
| Coulaines | Hameau Richemont |
| Coulaines | Rue de Kitty Hawk |
| Coulaines | Centre-ville |
| Coulaines | Rue du Pavillon |
| Coulaines | Rue de Belle Ile |
| Coulaines | Rue du Ponceau |
| Fay | Champ de Saint-Pierre |
| Fay | Le Parc |
| La Milesse | Impasse des Surgettières |
| La Milesse | Ilot boulangerie |
| La-Chapelle-Saint-Aubin | Rue de La Corne |
| Le Mans | Avenue Jacques Maury |
| Le Mans | Collège Le Ronceray |
| Le Mans | Espace vert rue Alfred de Vigny |
| Le Mans | Rue d'Alembert |
| Le Mans | Rue Normandie Niemen |
| Le Mans | Espace vert chemin de Montaigu |
| Le Mans | Rue Charles Faroux |
| Le Mans | Rue de l'Activité |
| Le Mans | Rue Rodolphe Diesel |
| Le Mans | Avenue G. Durand - rue de Laigné |
| Le Mans | Espace vert rue d'Isaac - rue de Casablanca |
| Le Mans | NOVAXUD |
| Le Mans | Rue des Sablons |
| Le Mans | ZAC de La Cartoucherie |
| Le Mans | Avenue F. Geneslay - boulevard JJ. Rousseau |
| Le Mans | Rue de la Solitude |
| Le Mans | Rue des Lavandières |
| Mulsanne | Chemin du Tertre |
| Pruillé-le-Chétif | La Bujerie |
| Rouillon | Sud Orée des Bourdonnières |
| Ruaudin | La Touchette |
| Ruaudin | Allée de La Vallée |
| Saint-Georges-du-Bois | Les Noyers |
| Saint-Georges-du-Bois | Rue de Sablé |
| Saint-Georges-du-Bois | Les Hayes |
| Sargé-lès-Le Mans | Hameau Saint-Roch |
| Trangé | Le Fresne |
| Yvré-l'Eveque | Rue de Parence |

### 2 - Dans les autres zones U

Les règles définies permettent de garantir une bonne insertion des projets.

### 3 - Dans les autres zones AU

L'implantation sera définie en fonction du projet => c'est le projet qui fait la règle.
Ces règles seront définies à partir des orientations de l'OAP composition urbaine

## V - COEFFICIENT « NATURE »

Le coefficient « nature » décliné dans le PLU communautaire correspond aux dispositions de l'article L151-22 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. »

En lien avec les objectifs de confortement de la présence végétale en ville, des emprises minimum dévolues à des espaces perméables ou éco-aménagés sont définies, plutôt que des emprises au sol maximales. Ces emprises minimum sont appelées coefficient « nature ».

Le règlement met ainsi en avant la place de la nature pour répondre aux enjeux environnementaux de biodiversité et d'adaptation au changement climatique. Il s'agit dans le cadre de constructions nouvelles, de :

- développer la présence végétale en milieu urbain, en favorisant les zones de pleine terre,
- consolider, notamment à l'échelle de la ville du Mans, une trame propice à la biodiversité
- se protéger de la chaleur en réduisant les zones potentielles de stockage de chaleur,
- rafraîchir en renforçant la présence de végétation et d'eau.

Ce coefficient est également déterminé en fonction de la typologie bâtie dominante pour certains secteurs, de manière à y garantir le maintien des spécificités propre à leur morphologie, notamment le rapport entre les pleins et les vides, entre les espaces bâtis et non bâtis

Le porteur de projet reste libre de combiner plusieurs solutions adaptées au contexte et à la nature du projet pour répondre aux attentes en matière de superficies allouées à des espaces perméables ou éco-aménagés, en tenant également compte des objectifs de gestion des eaux pluviales.

Le coefficient « nature » est règlementé pour les zones U mixte, U éco, U équipement, U 24 Heures, N hameau, N éco et N équipement et 1AU. Il n'est pas règlementé en dehors de ces zones.

Dans le cas des zones 1AU, le coefficient « nature » sera au minimum de 0,3.

Le coefficient « nature » distingue 5 secteurs :

- les centres denses, pour lesquels le coefficient est de 0,2
- la ville verte ainsi que les secteurs à vocation économique et d'équipements pour lesquels le coefficient est de 0,3
- les secteurs de taille et de capacité limité en zone naturelle N éco et N équipement, où le coefficient est de 0,4. Dans ces secteurs peu étendus où l'emprise au sol maximum n'est pas réglementée, c'est au travers d'un coefficient « nature » volontaire que la constructibilité est indirectement encadrée.
- les secteurs de soutien à la Trame Verte et Bleue urbaine, pour lesquels le coefficient est de 0,4, dont 0,2 en pleine terre*
- les franges urbaines en limites avec les espaces naturels et agricoles, où le coefficient est de 0,4 ou 0,5 selon les typologies bâties dominantes,
- les secteurs de hameaux pour maintenir le caractère de hameau, où le coefficient est de 0,75,
- des secteurs où il convient de maintenir le plan de composition du projet initial ou bien une ambiance paysagère ou encore présentant des difficultés quant à la gestion des eaux pluviales pour lesquels le coefficient est également de 0,75.

## VI - STATIONNEMENT

Les normes en matière de stationnement motorisés et vélos ont été établies en tenant compte :

- du taux de motorisation des ménages,
- des parts modales constatées et visées à l'horizon 2030,
- de la desserte par les transports en commun.

Les règles inscrites dans le règlement, combinées aux principes de localisation et d'aménagement des aires de stationnement déclinées dans l'OAP « composition urbaine », visent :

- une gestion dans l'espace et dans le temps de la place de la voiture dans le milieu urbain,
- à inciter les modes de déplacements plus propres, notamment le vélo.

Le chapitre « stationnement » du règlement écrit qui s'applique en termes de conformité comprend 2 parties :

- l'une portant sur les normes en matière de stationnement des véhicules motorisés qui figurent au règlement sont déclinées selon les destinations et sous-destinations, quelle que soit la zone. Les éléments de justification des normes de stationnement qui figurent ci-après sont développés selon la même structuration que le chapitre stationnement du règlement écrit.
- l'autre portant sur les normes en matière de stationnement des cycles.

### 1 - Stationnement des véhicules motorisés

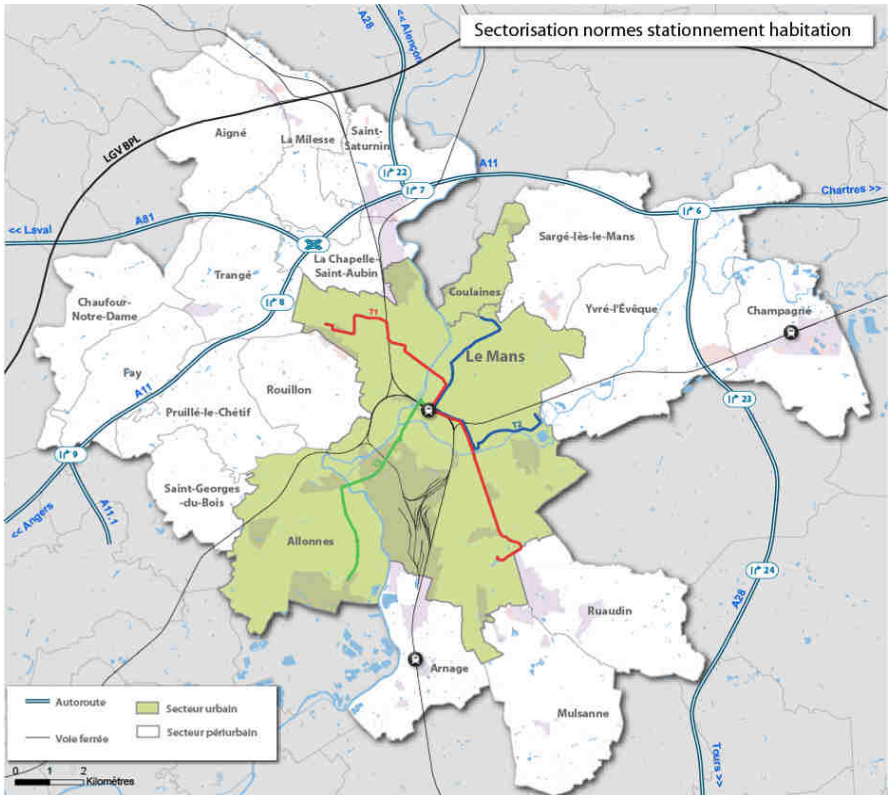
► *Proportion en ouvrage*

Pour les constructions à destination d'habitat ou de bureaux générant plus de 40 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans le volume construit. Il s'agit de diminuer le besoin de foncier pour du stationnement en favorisant l'utilisation des sous-sols, et de maintenir plus d'espaces de pleine terre.
Cette disposition ne s'applique pas aux projets situés en secteur péri urbain afin de faciliter la production de ce type de formes urbaines sur des communes périurbaines.

► *Exploitation agricole et forestière*

Compte tenu du type d'activités il n'est pas jugé nécessaire d'établir de normes spécifiques ni de demander une étude des besoins de stationnement.

► *Habitation*




L'analyse des indicateurs de motorisation des ménages conduit à proposer une sectorisation distinguant 2 secteurs :

- le secteur urbain, où le taux de motorisation est plus faible notamment dans l'habitat collectif, et avec 25 % de ménages non-motorisés.
- le secteur périrurbain, où le taux de motorisation est plus élevé avec plus d'un ménage sur deux multi-motorisé.

Ménages motorisés

2 types de communes peuvent être distingués par rapport au niveau de motorisation des ménages :

- le secteur urbain : Allonnes, Coulaines et Le Mans, où plus d'un ménage sur quatre ne dispose pas de voitures et moins de 25 % des foyers ont deux voitures ou plus,
- le secteur périurbain : l'ensemble des 16 autres communes, où plus d'un foyer sur deux dispose de deux voitures ou plus, et où la part de ménages non motorisés est inférieur à 10 %. Seul Arnage offre une répartition plus nuancée mais qui se rapproche tout de même plus des caractéristiques du secteur périurbain.

| Communes | Ménages sans voiture (%) | Ménages possédant | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 voiture | 2 voitures | 3 voitures ou plus |
| *Aigné* | 4,4 % | *28,3 %* | 58,0 % | 9,4 % |
| *Allonnes* | 27,1 % | 50,2 % | *19,3 %* | *3,3 %* |
| *Arnage* | 12,2 % | 42,9 % | 38,9 % | 6,0 % |
| *Champagné* | 10 % | 37,1 % | 43,2 % | 9,7 % |
| *Chaufour-Notre-Dame* | 5 % | 31,1 % | 56,3 % | 7,4 % |
| *Coulaines* | 27,3 % | 50,5 % | *19,3 %* | *3,0 %* |
| *Fay* | 5,2 % | *15,5 %* | 56,9 % | 22,4 % |
| *La Chapelle-Saint-Aubin* | *3,6 %* | 38,4 % | 48,2 % | 9,8 % |
| *La Milesse* | *3,9 %* | 34,5 % | 52,2 % | 9,4 % |
| *Le Mans* | 25,3 % | 53,6 % | *19,1 %* | *2,0 %* |
| *Mulsanne* | *3,4 %* | 46,2 % | 42,4 % | 8,0 % |
| *Pruillé-le-Chétif* | 5,9 % | *24,8 %* | 54,5 % | 14,8 % |
| *Rouillon* | *2,9 %* | 33,9 % | 53,7 % | 9,3 % |
| *Ruaudin* | 5,4 % | 35,7 % | 50,6 % | 8,4 % |
| *Saint-Georges-du-Bois* | 5,5 % | 30,3 % | 51,1 % | 13,1 % |
| *Saint-Saturnin* | *3,9 %* | 39,0 % | 46,5 % | 10,6 % |
| *Sargé-lès-le-Mans* | 5 % | 35,8 % | 48,8 % | 10,3 % |
| *Trangé* | 4,1 % | 32,2 % | 54,5 % | 9,2 % |
| *Yvré-l'Évêque* | 7,6 % | 33,7 % | 47,6 % | 11,1 % |

*Source : INSEE 2013*

↳ Le taux de motorisation pour les résidents en maison individuelle étant compris entre 1,26 (Le Mans) et 2 (Fay avec 1,97), il apparaît que la norme pour toute nouvelle construction de ce type ne doit pas être inférieure à 2.

Le taux de motorisation pour les résidents en collectif est très hétérogène. Ces disparités amènent à proposer 2 types de secteur pour établir la norme en habitat collectif :

- le secteur urbain où les communes ont un taux de motorisation faible avec moins de 0,8 véhicule par ménage. Aigné ressort dans cette catégorie, mais il est supposé que cela est dû au faible nombre de résidences principales en collectif (7),
- le secteur périurbain où le taux de motorisation en collectif est compris entre 0,8 et 1,3 véhicules par ménage (Sargé, qui dispose d'un taux de motorisation de 2 en collectif est atypique).

NB : Deux communes, Aigné et Sargé, ont des taux de motorisation en appartement en décalage avec le taux moyen des secteurs d'appartenance. Cela est dû au faible nombre de ménages en appartement (respectivement 7 et 31) qui ne permet pas de tirer de réelles conclusions sur ce critère.

De manière générale, seul le secteur urbain dispose de ménages habitant en nombre en collectif. En effet, plus de 98 % des ménages en habitat collectif se situe sur Allonnes, Coulaines et Le Mans.

| Communes | Taux de motorisation | Taux de motorisation (maisons) | Taux de motorisation (appartements) |
|---|---|---|---|
| *Aigné* | **1,72** | **1,75** | *0,67* |
| *Allonnes* | *0,99* | *1,37* | *0,73* |
| *Arnage* | 1,39 | 1,46 | 0,9 |
| *Champagné* | 1,53 | 1,55 | 0,88 |
| *Chaufour-Notre-Dame* | 1,66 | 1,66 | *0* |
| *Coulaines* | *0,98* | *1,38* | *0,7* |
| *Fay* | **1,97** | **1,97** | *0* |
| *La Chapelle-Saint-Aubin* | 1,64 | **1,67** | **1,25** |
| *La Milesse* | 1,67 | **1,71** | **1,18** |
| *Le Mans* | *0,98* | *1,26* | *0,76* |
| *Mulsanne* | 1,55 | 1,57 | 0,92 |
| *Pruillé-le-Chétif* | **1,78** | **1,79** | *0* |
| *Rouillon* | 1,69 | **1,72** | **1,11** |
| *Ruaudin* | 1,62 | **1,67** | **1,07** |
| *Saint-Georges-du-Bois* | **1,72** | **1,72** | 1 |
| *Saint-Saturnin* | 1,64 | **1,7** | 1 |
| *Sargé-lès-le-Mans* | 1,64 | 1,65 | 2 |
| *Trangé* | 1,69 | **1,71** | 1 |
| *Yvré-l'Évêque* | 1,62 | 1,69 | **1,08** |

*Source : INSEE 2013*

Les hébergements pour personnes âgées, handicapées et d'urgence ciblent un public très faiblement motorisé, et sont très majoritairement localisés à proximité des transports en commun structurants. Ainsi, compte tenu à la fois de la taille du ménage (1 pers. généralement), un ratio de 0,25 place par logement en secteur urbain et de 0,5 en secteur périurbain est retenu.

Les hébergements pour étudiants et jeunes travailleurs ciblent un public très faiblement motorisé, et sont très majoritairement localisés à proximité des transports en commun structurants. Ainsi, compte tenu à la fois de la taille du ménage (1 pers. généralement), un ratio de 0,2 place par logement est retenu.

► *Commerce et activités de service*

Etablir des normes pour les commerces et activités de service est délicat. Il faut à la fois prendre en compte le besoin des visiteurs, le besoin des salariés, les besoins en matière de livraisons. Or, ce secteur est en pleine évolution.

Artisanat, commerce de détail et commerce de gros

**- Les petites surfaces - inférieures à 300 m² de surface de plancher**
Une boucherie en centre-ville ou centre-bourg fait partie d'un parcours commercial, où le client va également aller à la boulangerie. Le visiteur de ces commerces, s'il vient en voiture, devra se localiser à proximité de son parcours client. Ainsi, les besoins visiteurs sont assumés par l'espace public qui, lorsqu'une concurrence importante s'observe, sont régulés soit dans le temps et/ou par le paiement du stationnement. Pour les petites surfaces, il n'apparait donc pas judicieux de développer une obligation de réalisation de places. En centre-ville, obliger la réalisation de places risquerait de compromettre l'implantation du commerce.

**- Les surfaces supérieures à 300 m² de surface de plancher**
Cette catégorie peut indiquer la présence d'un nombre plus ou moins important de salariés, en fonction du type d'activité. Il convient donc de prévoir un minimum de places à réaliser. De même pour les visiteurs, il est défini une norme minimum de places de stationnement, soit 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher au-delà de 300 m² (pas d'obligation pour les 1ers 300 m²).

Cependant en fonction du type d'activité, de l'amplitude horaire d'ouverture, du travail en équipe qui implique un chevauchement de présence ... les situations peuvent être très variées.

Aussi sous réserver d'une justification apportée dans le cadre d'une étude de besoin, ces normes peuvent être revues à la baisse. Cette étude de besoin devra déterminer les flux attendus sur le projet pour quantifier notamment les flux d'actifs, de visiteurs, de marchandises ... Cette étude doit également s'attacher à prendre en compte la temporalité pour réaliser un bilan des besoins en matière de stationnement le matin, l'après-midi, en soirée, la nuit.

| | Petites surfaces *(moins de 300 m² de SDP)* | Surfaces intermédiaires *(de 300 à 500 m² de SDP)* | Surfaces supérieures *(Plus de 500 m² de SDP)* |
|---|---|---|---|
| *Stationnement privé pour les salariés* | Pas d'obligation | 1 place pour 100 m² de SdP au-delà de 300 m² | |
| *Stationnement privé pour les visiteurs* | Pas d'obligation | | |
| *Stationnement pour les livraisons* | Pas d'obligation | Pas d'obligation | Un emplacement privé pour l'enlèvement et la livraison de marchandises sur une place privative permettant le stationnement, l'accès et la rotation d'un véhicule PL. |

Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma

Le raisonnement appliqué ici est le même que pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » avec la dérogation sous réserve de la production d'une étude de besoin.

| | Surfaces de moins de 300 m² de SdP | Surfaces de plus de 300 m² de SdP |
|---|---|---|
| *Stationnement privé pour les salariés et stationnement privé pour les visiteurs* | Pas d'obligation | 1 place pour 50 m² de SdP au-delà de 300 m² |

Hébergement hôtelier et touristique

Les normes de stationnement pour cette catégorie de construction tiennent compte de la proximité aux transports en commun.

Ainsi une sectorisation des normes de stationnement est définie en fonction de la desserte en transport en commun.

- secteur 1 - Réseau structurant de transports en commun = périmètre de 8 min. à pied / 500 m. environ autour de la gare du Mans, des arrêts de tramway et des arrêts de bus du réseau structurant.
- secteur 2 – Réseau de transports en commun et gares secondaires - Dans un périmètre de 5 min. à pied / 300 m. environ des arrêts d'offre de transports en commun urbain (maillage urbain hors vocation scolaire) et des gares existantes ou projetées.
- secteur 3 – Reste de l'agglomération.

| | Secteur 1 | Secteur 2 et 3 |
|---|---|---|
| *Stationnement pour les clients* | 0,25 place par chambre | 0,5 place par chambre |
| *Stationnement pour les autocaristes* | Pas d'obligation | Une aire de stationnement pour les cars par tranche de 40 chambres. |

► *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

Etablir des normes ne serait pas répondre à des besoins qui diffèrent fortement selon le type de projet et l'environnement.

Une salle de spectacle, un gymnase, un stade, etc., peuvent avoir un fonctionnement complètement différent au regard de la programmation, des associations sportives amenées à pratiquer l'équipement ou des clubs résidents en fonction de leur niveau sportif. C'est également le cas pour tous les services publics.

Ainsi, une étude des besoins de stationnement en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la localisation du projet, permettra au maitre d'ouvrage et à la collectivité de dimensionner les besoins en stationnement générés par l'équipement ou le service public faisant l'objet d'une demande d'autorisation.

► *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Industrie et entrepôt

Les situations peuvent être très diverses aussi il est possible de déroger aux normes définies sous réserve de la production d'une étude de besoin.

| | |
|---|---|
| *Industrie* | 1 place minimum pour 100 m² de SdP |
| *Entrepôt* | 1 place minimum pour 200 m² de SdP |

Bureau

La règle est établie de manière à accueillir les véhicules des actifs en fonction de la part modale souhaitée. Dans les secteurs bien desservis, les normes sont plus restrictives car une alternative existe. C'est par la conjonction d'une offre alternative à l'automobile adaptée et par des mesures plus coercitives vis-à-vis de l'automobile qu'un transfert modal pourra s'opérer.

En matière de bureaux, la norme comprend un minima et un maxima pour limiter le risque d'avoir une part élevée de véhicules sur l'espace public tout en permettant de favoriser l'usage des modes alternatifs.
Une offre de stationnement insuffisante pourrait entraîner une forte utilisation de l'espace public.
Une offre de stationnement trop importante engendrera des coûts de construction.
Une offre de stationnement trop importante tendra à favoriser l'utilisation de l'automobile.

| Secteurs | Nombre minimum | Nombre maximum |
|---|---|---|
| **Secteur 1**<br>*500m autour du réseau structurant de TC* | 1 place<br>pour 60 m² de SdP | 1 place<br>pour 50 m² de SdP |
| **Secteur 2**<br>*300m autour du réseau TC et gares secondaires* | 1 place<br>pour 50 m² de SdP | 1 place<br>pour 40 m² de SdP |
| **Secteur 3**<br>*Reste de l'agglomération* | 1 place<br>pour 40 m² de SdP | 1 place<br>pour 35 m² de SdP |

Traduction en part modale sur un programme de 1 000 m² de surface de plancher

| | Minimum | Maximum |
|---|---|---|
| **Secteur 1 -** *Réseau structurant de TC* | 17 places<br>*Soit a minima 42,5 % d'actifs automobilistes** | 20 places<br>*Soit a maxima 50 % d'actifs automobilistes* |
| **Secteur 2 -** *Réseau de TC et gares secondaires* | 20 places<br>*Soit a minima 50 % d'actifs automobilistes* | 25 places<br>*Soit a maxima 62,5 % d'actifs automobilistes* |
| **Secteur 3 -** *Reste de l'agglomération* | 25 places<br>*Soit a minima 62,5 % d'actifs automobilistes* | 29 places<br>*Soit a maxima 72,5 % d'actifs automobilistes* |

**Base de calcul 80 % d'actifs présent en même temps et 20 m² de SDP par actifs :*

*1000 m² / 20m² par actif = 50 actifs dans le bâtiment*

*50 x 80 % = 40 actifs présents en même temps*

*17 places pour 40 actifs = possibilité de stationnement pour 42,5 % des actifs*

Centre de congrès et d'exposition

Compte tenu des besoins spécifiques pour ce type d'équipement, une étude des besoins permettra de dimensionner les besoins en stationnement générés par ce type d'équipement.

## 2 - Stationnement des cycles

Le Plan de Déplacements Urbains étant intégré au PLU communautaire, le règlement doit fixer « les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le volet déplacements du PLU communautaire entend développer l'usage du vélo sur l'agglomération, pour faire évoluer la part modale, gagner en qualité de vie. Le schéma vélo, élaboré en parallèle et également à l'horizon 2030, est une traduction de cette volonté. Pour que la politique publique en la matière soit complète et cohérente, le PLU communautaire fait du stationnement vélo une question systématique lors de la définition de projets résidentiels.

Selon l'hypothèse que le vélo peut être pratiqué à tout âge, toute nouvelle construction doit prévoir un emplacement vélo par personne. Avec un nombre de personnes par ménage de 2,15, mais compte tenu que les plus jeunes (moins de 3 ans) et que les plus âgés ne font pas ou peu de vélo, un ratio de 2 places par logement est retenu pour les logements de plus de 50 m² . et de 1 place par logement pour les logements de moins de 50 m².

Pour les hébergements d'étudiant ou de jeunes travailleurs un ratio de 1 place/logement est retenue

Pour les bureaux, il est envisagé une part modale de 20 % qui correspond à un emplacement vélo pour 120 m² de SDP.

Hypothèse d'un emploi pour 20 m² de surface de plancher - Exemple d'une construction de 2 400 m² soit 120 emplois. Sur la base de 80 % des salariés présents en même temps, hypothèse de 96 salariés présents sur site. Objectif de part modale vélo à 20% : 96 x 20% = 19 emplacements vélos pour un bâtiment de 2 400 m², soit 1 emplacement pour 126 m², ramené à 120 m².

En matière de part modale, le vélo aura un rôle similaire à jouer et ce, quelque soit le secteur de qualité de desserte en TC.

| | Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3 |
|---|---|---|---|
| ***Estimation de parts modales des actifs - objectif 2030*** | TC : 20 %<br>Automobile : 45 %<br>Marche : 15 %<br>Vélo : 20 % | TC : 5 %<br>Automobile : 55 %<br>Marche : 10 %<br>Vélo : 20 % | TC : 1 %<br>Automobile : 70 %<br>Marche : 9 %<br>Vélo : 20 % |

Inciter à l'usage du vélo étant également liée au caractère fonctionnel des espaces de stationnement dédiés, des règles dites qualitatives sont portées par le règlement du PLU communautaire :

Toute nouvelle construction qui doit prévoir du stationnement pour les voitures, doit réaliser des espaces de stationnement aisément accessibles pour les vélos. La surface minimale est définie dans le Code de l'habitation et de la construction. Ces emplacements doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les bureaux, ces surfaces doivent être également obligatoirement couvertes.

Pour les habitations, le stationnement vélo réalisé doit être sous la forme de locaux *(clos ou sécurisés)*, couverts et aisément accessibles (*depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public).*

## VII - MESURES DE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE – L151-23

### 1 - Trame bocagère

L'état initial de l'environnement à l'échelle de Le Mans Métropole s'appuie en majeure partie sur des études qui ont amené à recenser et identifier les haies selon leur rôle dominant : biodiversité, écologique, anti-érosion, paysager, mineur, sans rôle dominant.

Pour répondre aux enjeux de maintien de la biodiversité, les haies ayant un rôle dominant lié à la biodiversité, écologique ou anti-érosion font l'objet de mesures de protection en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies présentant un rôle dominant lié à la biodiversité ou écologique sont regroupées sous le vocale « corridor écologique ».

► *Prescriptions communes, que la haie identifiée appartienne ou non à un secteur de Trame Verte et Bleue :*

• Les interventions suivantes sont autorisées sans déclaration préalable :
- les coupes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier ou supprimer la haie
- la suppression de la haie en cas :
    - de création d'un nouvel accès (dans la limite de 10 m maximum),
    - de sécurité routière,
    - de défense de la forêt contre un incendie (décision administrative),
    - d'extension d'un bâtiment agricole soumis à Permis de Construire,
    - de gestion sanitaire / maladie (décision administrative).

• Dans le cas d'une suppression :
- Pour les haies ayant un rôle dominant anti-érosion, une replantation perpendiculaire à la pente (+ ou – 20°)
- rôle dominant de corridor écologique une replantation en continuité ou à proximité (moins de 100 m) d'un linéaire existant ou d'un espace boisé et comportant a minima le même nombre de strates et la même diversité d'essences que la haie arrachée.

► *Trame bocagère <u>dans la zone naturelle</u>*

<u>1. En dehors du périmètre de Trame Verte et Bleue</u>
Dans le cas d'une suppression, une replantation est imposée sur un linéaire équivalent pour maintenir les haies qui au-delà de l'intérêt environnemental contribuent aux qualités paysagères du territoire.

<u>2. Dans le périmètre de Trame Verte et Bleue</u>
Dans le cas d'une suppression, une replantation est imposée sur un linéaire porté à 120 % de manière à maintenir et renforcer la présence de la trame bocagère, essentielle à la richesse écologique du territoire.

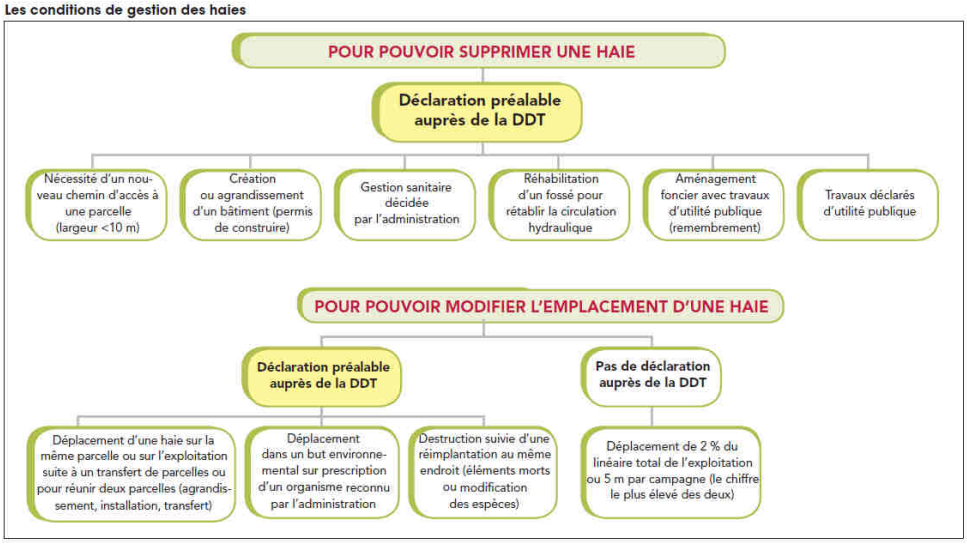
► *Trame bocagère <u>dans la zone agricole</u>*
La zone A délimitée au plan de zonage correspond principalement aux parcelles recensées en 2015 au titre de la Politique Agricole Commune.

<u>1. En dehors du périmètre de Trame Verte et Bleue</u>

Les aides de la Politique Agricole Commune sont liées à l'application de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), parmi lesquels le maintien des haies. Il est dans ce cadre quasiment impossible de supprimer une haie :



Les conditions de gestion des haies




Pour éviter les effets de doublon réglementaire, le PLU communautaire ne décline pas de dispositions en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les haies identifiées dans la zone Agricole hors périmètre de Trame Verte et Bleue, les dispositions liées à la politique agricole commune s'imposant déjà aux agriculteurs poursuivant les mêmes objectifs.

Ainsi, aucune haie n'est identifiée au plan de zonage en zone agricole hors secteurs de Trame Verte et Bleue.

2. Dans le périmètre de Trame Verte et Bleue

En revanche, Les haies ayant un rôle dominant biodiversité, écologique ou anti-érosion qui sont situées dans les zones à vocation agricole qui participent de la Trame Verte et Bleue sont identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, de manière à soumettre les agriculteurs aux mêmes exigences de replantation en cas de suppression.
En effet, il n'est pas exigé au titre de la PAC une replantation supérieure au linéaire détruit, alors que le PLU impose dans le cas d'une suppression une replantation sur un linéaire de 120 % dans les réservoirs de biodiversité.

## 2 - Boisements

► *Boisements faisant l'objet d'une gestion forestière durable*

Le plan de zonage comprend une zone N forestier, qui regroupe :

- les forêts privées disposant d'un document de gestion forestière durable (code des Bonnes Pratiques Sylvicoles ou Plan Simple de gestion - périmètres transmis par le Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne - Pays de la Loire),
- les forêts publiques gérées par l'Office National des Forêts (périmètres transmis par l'ONF).

L'objectif de cette zone est de garantir le maintien des espaces boisés tout en facilitant la gestion sylvicole. La constructibilité est donc limitée aux constructions nécessaires à cette activité, que le boisement en question dans ou hors périmètre de la Trame Verte et Bleue.

► *Boisements ne faisant pas l'objet d'une gestion forestière durable*

Dans le périmètre de la Trame Verte et Bleue (réservoirs terrestres et vallées), en dehors des boisements faisant l'objet d'un classement en N forestier, les boisements recensés dans le cadre des études menées pour établir l'état initial de l'environnement sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ne sont cependant pas appliquées aux boisements compris dans les zones N loisirs. De manière à assurer leur pérennité, tout en permettant des aménagements liés à la vocation des secteurs N loisirs, ces boisements sont identifiés au titre de l'article L151-23. Leur évolution est encadrée par les dispositions suivantes :
Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
- des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
- de défrichements partiels.

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

En dehors du périmètre de la Trame Verte et Bleue, les boisements recensés dans le cadre des études menées pour établir l'état initial de l'environnement font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces boisements peuvent présenter un intérêt à 2 titres :

- intérêt environnemental dans le sens où leur présence sur de vastes espaces à dominante naturelle ou agricole contribue à la fonction de corridor écologique,
- intérêt paysager.

Leur évolution est encadrée par les dispositions préalablement exposées.

### 3 - Zones humides

Les études de recensement des zones humides pour les communes d'Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, Coulaines, La Chapelle Saint-Aubin, La Milesse, Le Mans, Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Saint-Saturnin, Sargé-Lès-Le Mans, Yvré l'Evêque ont donné lieu à une caractérisation de leur fonctionnalité (ou intérêt local), allant de faible à très élevé.

L'ensemble de ces zones humides a été reporté au plan de zonage.

Les réflexions menées sur les communes de Chaufour Notre-Dame, Pruillé-le-Chétif, Saint-Georges-du-Bois, Trangé et Fay ne permettent pas de faire ces distinctions. Par conséquents, l'ensemble des périmètres de zones humides qui figuraient au PLU intercommunal approuvé en décembre 2016 a été reporté.

### 4 - Constructibilité

La méthode appliquée pour identifier, caractériser et délimiter la TVB à l'échelle du territoire aboutit à une distinction entre « réservoirs terrestres » et « réservoirs vallées ».

Les « réservoirs vallées », au nombre de 8, sont étroitement liés à des cours d'eau significatifs sur le territoire. Associés à des cours d'eau ils présentent une forme linéaire, relativement étroite, contrairement aux « réservoirs terrestres » qui se caractérisent entre autres par leur étendue.

Il est considéré qu'étant donné la surface des réservoirs terrestres, la constructibilité, déjà limitées, en zone A et N, n'est pas de nature à fragmenter ces espaces.

En revanche, les linéaires plus étroits associés au cours d'eau apparaissent plus fragile. L'impact d'une construction y est supposé plus important en termes de fragmentation, néfaste pour la bonne circulation des espèces.

Ainsi, un principe de constructibilité un peu plus limité des zones A et N est appliqué seulement dans les 8 « réservoirs vallées ». Ces réservoirs vallées sont délimités au plan de zonage. Dans ces périmètres, les nouvelles constructions à usage agricole sont limitées à une emprise au sol de 100 m², sans dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol.

En dehors des secteurs de TVB, la constructibilité est assez limitée.

### 5 - Parcs et jardins publics

Les parcs et jardins publics en secteur urbain présentant un intérêt en termes de biodiversité ou considérés comme structurants font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ils ont vocation à garder un caractère essentiellement non bâti et majoritairement naturel. Ils pourront néanmoins accueillir des extensions des bâtiments publics existants, et d'éventuelles autres constructions publiques de taille limitée.

Ils peuvent également accueillir des aménagements et installations d'intérêt public en lien avec la vocation et la valorisation du site.

Ces aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants.

### 6 - Jardins dits familiaux, ouvriers

Il existe dans les zones urbaines des zones de jardins dits familiaux ou ouvriers qui contribuent à assurer la présence de nature dans la ville.

Ainsi au même titre que les STECAL N jardin en zone naturelle, des secteurs de jardins dans la zone urbaine sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La constructibilité dans ces périmètres est limitée à un abri par jardin, sur une emprise au sol de 10 m² maximum.

## VIII – MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

### 1 - Trame paysagère

Certains éléments du paysage sont repérés au plan de zonage afin de garantir leur maintien et / ou valorisation ou leur création.

Ils font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L151-19.

Les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble dont notamment la création d'accès, de voie ou de cheminement.

### 2 - Le petit patrimoine

Un inventaire des éléments de petit patrimoine a été effectué dans le cadre du diagnostic du territoire. Il s'agit pour l'essentiel de croix/calvaire, fours, puits et autres éléments vernaculaires qu'il est utile de protéger.

Voici la liste des 11 éléments repérés sur Le Mans.

| Commune | Désignation |
|---|---|
| Le Mans | Fontaine Saint-Julien fin XVIe |
| Le Mans | statue Jeanne d'Arc |
| Le Mans | Pilier cornier |
| Le Mans | Statue de la Sirène |
| Le Mans | Bunker AOK7 du Général Dollmann |
| Le Mans | Eolienne de l'usine de l'eau |
| Le Mans | Pont des Vendéens |
| Le Mans | Fontaine Lebreton |
| Le Mans | Fontaine Saint-Aldric d'époque gallo-romaine |
| Le Mans | Ancien Portail de la STAO |
| Le Mans | Tourelle |

Et les 69 éléments repérés hors le Mans :

| Commune | Désignation | Typologie bâtie |
|---|---|---|
| Aigné | Croix de Montaillé | Croix/calvaire |
| Aigné | Four à chanvre Le Buisson | Four |
| Aigné | Four à chanvre de la Fabrice | Four |
| Aigné | Four à chanvre de Maquère | Four |
| Aigné | Four à chanvre des Tursins | Four |
| Champagné | Cheminées des anciennes filatures | Autre |
| Champagné | Mur en pierre | Autre |
| Champagné | Puits 36 rue Marie Guibé | Puits |
| Champagné | Puits 16 rue Mare Guibé | Puits |
| Chaufour Notre Dame | Calvaire au lieu-dit Les Corbinières | Croix/calvaire |
| Chaufour Notre Dame | Calvaire au lieu-dit Les Petites Pitardières | Croix/calvaire |
| Chaufour Notre Dame | Calvaire route de Laval | Croix/calvaire |
| Chaufour Notre Dame | Croix en fer forgé rue Nationale | Croix/calvaire |
| Chaufour Notre Dame | Four à chanvre des Mortraits | Four |
| Chaufour Notre Dame | Statue de la Vierge Marie en pierre rue de La Quinte | Autre |
| Fay | Calvaire rue Principale | Croix/calvaire |
| Fay | Four à chanvre route de Trangé | Four |
| Fay | Lavoir route de Crannes | Autre |
| La Chapelle Saint Aubin | Puits, rue de la paille | Puits |
| La Chapelle Saint Aubin | Croix, chemin des Riderais | Croix/calvaire |
| La Chapelle Saint Aubin | Four à chanvre de Bédane | Four |
| La Milesse | Tour lieu-dit "La Selle" | Autre |
| La Milesse | Four à chanvre Le Petit Mans | Four |
| La Milesse | Four à chanvre rue de la Gare | Four |
| La Milesse | Four à chanvre rue du Mans | Four |
| La Milesse | Ancien moulin à vent lieu dit Montaillé | Autre |
| La Milesse | Calvaire rue de Trangé / rue du Mans | Croix/calvaire |
| La Milesse | Croix de Roussard Le Bourgneuf | Croix/calvaire |
| La Milesse | Croix de la Mare | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Borne forestière au lieu-dit Bois de La Perraudière | Autre |
| Pruillé le Chétif | Calvaire rue des Bois | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix au lieu-dit La Brosse | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix au lieu-dit Les Landes | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix au lieu dit le cimetière | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix route de Fay | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix route de Rouillon | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix route départementale 309 | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix route des Gatelles | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Croix rue des Chênes | Croix/calvaire |
| Pruillé le Chétif | Eolienne chemin des Tréfins | Autre |
| Pruillé le Chétif | Eolienne au lieu dit La Plante | Autre |
| Pruillé le Chétif | Four à chanvre au lieu-dit Les Châniéres | Four |
| Pruillé le Chétif | Four à chanvre au lieu-dit Les Eclos | Four |
| Pruillé le Chétif | Four à chanvre au lieu-dit Villaines | Four |
| Pruillé le Chétif | Four à chanvre du Château du Tertre | Four |
| Pruillé le Chétif | Puits au lieu-dit Sauloup | Puits |
| Pruillé le Chétif | Puits rue du Bordage | Puits |
| Pruillé le Chétif | Traces de briques chemin de l'Ouche aux Anes | Autre |
| St Georges du Bois | Calvaire route de Pruillé-le-Chétif | Croix/calvaire |
| St Georges du Bois | Calvaire route de Pruillé-le-Chétif | Croix/calvaire |
| St Georges du Bois | Croix Sainte-Appoline | Croix/calvaire |
| St Georges du Bois | Pigeonnier | Autre |
| Saint-Saturnin | Four à Chanvre du Grand Hameau | Four |
| Saint-Saturnin | Four à chanvre Chemin du Moulin | Four |
| Saint-Saturnin | Four à chanvre Le Grand Renaud | Four |
| Saint-Saturnin | Four à chanvre Les Roches | Four |
| Trangé | Calvaire au lieu-dit Le Bois de l'Espérance | Croix/calvaire |
| Trangé | Calvaire route départementale 245 | Croix/calvaire |
| Trangé | Calvaire rue de la Mairie | Croix/calvaire |
| Trangé | Croix au lieu-dit Les Carrefours | Croix/calvaire |
| Trangé | Croix rue de La Bruyère | Croix/calvaire |
| Trangé | Croix rue de la Mairie | Croix/calvaire |
| Trangé | Croix rue de la Mairie | Croix/calvaire |
| Trangé | Four à chanvre au lieu-dit La Mancellerie | Four |
| Trangé | Puits au lieu-dit Les Chataigniers | Puits |
| Trangé | Puits au lieu-dit Les Douets | Puits |
| Trangé | Puits impasse des Bois | Puits |
| Trangé | Puits rue de La Bruyère | Puits |
| Trangé | Croix de Roussard | Croix/calvaire |

## 3 - Les immeubles remarquables

Hors Le Mans 62 immeubles remarquables ont été repérés dans le cadre du diagnostic.
Afin de préserver leur qualité architecturale, des prescriptions en matière d'extension et de réhabilitation sont définies.

| Commune | Désignation |
|---|---|
| Aigné | Bâtiments ruraux de la Crochardière |
| Aigné | Ancien relais de Poste |
| Aigné | Château de la Houltière |
| Aigné | Ferme L'hommeau |
| Aigné | Les Blins |
| Aigné | Ancien Presbytère |
| Aigné | Maison bourgeoise, 6 place de l'église |
| Allonnes | Château de la Foresterie |
| Allonnes | Longère Le Breil |
| Champagné | Château de Réveillon |
| Champagné | Château des Aubrys |
| Champagné | Maison remarquable Route du Réveillon |
| Champagné | Bâtisse remarquable, 4 rue de l'Abbé Paris |
| Champagné | Bâti remarquable La Bretèche |
| Champagné | Maison remarquable, 50 rue Marie Guibé |
| Champagné | Maison remarquable, 24 rue Saint-Exupéry |
| Champagné | Maison remarquable, 50 Route de Paris |
| Champagné | Bâti rural de la ferme des Grands Hêtres |
| Champagné | Château Le Rocher |
| Chaufour Notre Dame | Chapelle Sainte-Barbe |
| Chaufour Notre Dame | Château de La Denisière |
| Chaufour Notre Dame | Château des Mortraits |
| Fay | Chapelle du Château de Vendœuvre |
| Fay | Château de L'Auberdière |
| Fay | Château de La Livaudière |
| Fay | Château de Vendœuvre |
| La Chapelle Saint-Aubin | Ancienne maladrerie |
| La Chapelle Saint-Aubin | Maison de Croix-Véron |
| La Chapelle Saint-Aubin | Ferme du Haut Palluau |
| La Chapelle Saint-Aubin | Maison du Cruchet |
| La Milesse | Bâti ancien 10 rue de la Gare |
| La Milesse | Chapelle du Prieuré de Montaillé |
| Mulsanne | Château de la Rochère (5 bâtiments) |
| Mulsanne | Château des Hunaudières (4 bâtiments) |
| Pruillé le Chétif | Ancienne école communale |
| Pruillé le Chétif | Bâti remarquable du centre-bourg 1 route de Fay |
| Pruillé le Chétif | Bâti remarquable du centre-bourg 1 route de Trangé |
| Pruillé le Chétif | Bâti remarquable du centre-bourg 4 route du Mans |
| Pruillé le Chétif | Bâti rural remarquable au lieu-dit Anillé |
| Pruillé le Chétif | Bâti rural remarquable au lieu-dit La Plante |
| Pruillé le Chétif | Château de La Manouillère |
| Pruillé le Chétif | Château du Tertre et dépendances |
| Pruillé le Chétif | La Grande Salle (fontaine) |
| Pruillé le Chétif | Mairie |
| St Georges du Bois | Château rue de Sablé |
| St Georges du Bois | Gué Perroux |
| St Saturnin | Manoir du Hameau |
| St Saturnin | Grand Hameau |
| St Saturnin | Château de Maule |
| St Saturnin | Moulin de Coutant |
| St Saturnin | Château des Roches |
| St Saturnin | Ferme des Roches |
| St Saturnin | Bâtiments Chèvrefeuille aux Etrichets |
| St Saturnin | Château des Etrichets |
| St Saturnin | Château de Châtenay |
| St Saturnin | La Métairie |
| St Saturnin | Ancienne Gare de Tramway |
| Trangé | Ancienne école communale |
| Trangé | Bâti rural remarquable au lieu-dit La Blinière |
| Trangé | Bâti rural remarquable au lieu-dit La Foussardière |
| Trangé | Château de La Groirie |
| Trangé | Moulin de Marcé |

Sur Le Mans, l'étude patrimoine a permis d'identifier 50 immeubles remarquables et 13 ensembles bâtis d'intérêt.

Les règles définies sur ce patrimoine permettra à la fois de garantir sa conservation mais aussi d'encadrer son évolution éventuelle afin qu'il conserve son intégrité.

| Commune | Désignation | Typologie bâtie | Adresse |
|---|---|---|---|
| Le Mans | Domaine | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 1 rue du Tertre Saint-Laurent |
| Le Mans | Grande demeure | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 37 rue de Sargé |
| Le Mans | Maison atelier | Maison(s) bourgeoise(s) | 7-9 rue Clos Margot |
| Le Mans | Alignement de mancelles | Ensemble urbain | 7 à 17 rue des Victimes du Nazisme |
| Le Mans | Maison à pan de bois | Maison(s) de ville | 33-35 rue l'Abbaye Saint-Vincent |
| Le Mans | Ensemble de maisons à pan de bois | Ensemble urbain | 10 à 12b place de l'Eperon |
| Le Mans | Immeuble | Immeuble(s) | 22 rue du 33ème mobile |
| Le Mans | Maisons à pignon sur rue | Maison(s) de ville | 2 rue de la Barillerie |
| Le Mans | Immeuble d'angle | Immeuble(s) | 9 rue Marchande |
| Le Mans | Maison ancienne | Maison(s) bourgeoise(s) | 10 rue de la Paille |
| Le Mans | Immeuble | Immeuble(s) | place Saint-Nicolas - 1 rue de Bolton |
| Le Mans | Immeuble | Immeuble(s) | 1 rue Saint-Jacques |
| Le Mans | Maison et atelier de photographie | Maison(s) de ville | 1 rue Montauban |
| Le Mans | Immeuble mixte | Immeuble(s) | 40t-41 place de la République |
| Le Mans | Immeuble | Immeuble(s) | 6 boulevard René Levasseur |
| Le Mans | Immeuble aux ondulations | Immeuble(s) | 11 boulevard René Levasseur |
| Le Mans | Immeuble d'angle | Immeuble(s) | 44 rue du Docteur Leroy |
| Le Mans | Maison à pan de bois | Maison(s) de ville | 5-7 rue des Fossés Saint-Pierre |
| Le Mans | Deux immeubles mixtes | Ensemble urbain | 2 rue Hippolyte Lecornue et 23-25 rue Gambetta |
| Le Mans | Maisons anciennes | Maison(s) de ville | 19 à 21 rue Lionel Royer |
| Le Mans | Maisons anciennes | Maison(s) de ville | 35-35b rue Lionel Royer |
| Le Mans | Maisons anciennes | Maison(s) de ville | 65-67 rue Lionel Royer |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 1 rue de l'Abbeye Saint-Vincent |
| Le Mans | Hôtel particulier XVIIIe | Maison(s) bourgeoise(s) | 3 rue Delagenière |
| Le Mans | Vitrine bois XIXème | Immeuble(s) | 1ter rue Gambetta |
| Le Mans | Maison bourgeoise | Maison(s) bourgeoise(s) | 22 quai Amiral Lalande |
| Le Mans | Immeuble mixte | Immeuble(s) | 97 rue Gambetta |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 48 avenue Bollée |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 54-56 avenue Bollée |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 58 avenue Bollée |
| Le Mans | Demeure | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 60 avenue Bollée |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 62 avenue Bollée |
| Le Mans | Demeure | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 73 avenue Bollée |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 89 avenue Bollée |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 104 avenue Bollée |
| Le Mans | Hôtel | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 159 avenue Bollée |
| Le Mans | Hôtel | Immeuble(s) | 53 rue Sainte-Croix |
| Le Mans | Hôtel Singher | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 37 rue Chanzy |
| Le Mans | Ancienne mutuelle française | Immeuble(s) | 19-21 rue de Chanzy |
| Le Mans | Alignement de maisons de ville | Ensemble urbain | 6 à 20 rue Albert Maignan |
| Le Mans | Entrée ancienne chapelle | Immeuble(s) | 34 rue Lionel Royer |
| Le Mans | Banque de France | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 2 place Lionel Lecouteux |
| Le Mans | Maisons de ville | Ensemble urbain | 2b à 8 rue Louis Bruyère |
| Le Mans | Maison bourgeoise | Maison(s) bourgeoise(s) | 56b rue Victor Hugo |
| Le Mans | Maison bourgeoise | Maison(s) bourgeoise(s) | 5 rue Haureau |
| Le Mans | Immeuble collectif années 20 | Immeuble(s) | 7 rue Auvray |
| Le Mans | Immeuble néogothique | Immeuble(s) | 37-37b rue Auvray |
| Le Mans | Maison bourgeoise | Maison(s) bourgeoise(s) | 32 rue Wagram |
| Le Mans | Alignement d'immeubles collectis | Ensemble urbain | 3-9 boulevard Lamartine |
| Le Mans | Ensemble de maisons de ville | Ensemble urbain | 1-17 et 2-18 rue Emile Barrier |
| Le Mans | Ensemble de maisons de ville | Ensemble urbain | 3-9 rue Rivault de Flurance |
| Le Mans | Petites mancelles | Ensemble urbain | 6 à 14 passage Mangeard |
| Le Mans | Maison bourgeoise | Maison(s) bourgeoise(s) | 24 rue du Chanoine Lelièvre |
| Le Mans | Demeure XVIIe/XVIIIe | Maison(s) bourgeoise(s) | 18 place Edouard de la Boussinière |
| Le Mans | Maison à pan de bois | Maison(s) de ville | 31 rue du Pré |
| Le Mans | Alignement de maisons de ville | Ensemble urbain | 113b-115 et 137-147 quai Ledru Rollin |
| Le Mans | Grande demeure | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 40 rue de Joinville |
| Le Mans | Domaine | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 238 avenue Jean Jaurès |
| Le Mans | Château de Méhoincourt + gloriette et maison du gardien | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 207 rue de l'Eventail |
| Le Mans | Maison de ville | Maison(s) de ville | 195 rue Gambetta |
| Le Mans | Alignement d'immeubles et maisons années 30 | Ensemble urbain | 23 à 29 quai Ledru Rollin |
| Le Mans | Grande propriété | Hôtel(s) particulier(s) et grande(s) demeure(s) | 278 boulevard Demorieux |

## 4 - Les changements de destination

Enfin, afin de conserver et réhabiliter le patrimoine rural, dans le cadre du PLU une sélection d'immeubles pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée.

Ainsi, 58 immeubles ont été retenus en raison de leur intérêt architectural.

| Commune | Localisation (lieu-dit) | Référence cadastrale | Nature de l'élément protégé |
|---|---|---|---|
| Allonnes | Le Grand Guédon | ZB 66 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Chaufour Notre Dame | Le Petit Feu | ZB 2 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Denisière | A 63 | Dépendances de grande demeure |
| Chaufour Notre Dame | Les Gimberdières | A 430 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Les Fougerais | A 458 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Mortier-renou | A 495 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Rimberdière | ZH 15 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Paumerie | ZH 22 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Les Grandes Pitardières | ZI 58 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Groie des Folletières | B 189 | Bâtiments agricoles |
| Chaufour Notre Dame | Bersay | ZK 63 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Le Bout du Bois | ZL 53 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Ragottière | C 352 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Coulaines | Les Pommiers | AR 47 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Fay | La Masserie | ZL 67 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Fay | La Huardière | AD 2 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Fay | La Fisardière | ZL 47 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| La Chapelle St Aubin | Le Grand Fougerai | AT 17 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| La Milesse | La Gautrie | ZX 43 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Pruillé le Chétif | Le Petit Beauvais | ZD 22 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Trefins | C 228 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | La Joliverie | ZD 78 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Villaines | ZC 58 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Chante-Merle | ZC 62 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Asnillé | ZC 72 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Asnillé | ZC 72 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | La Touche | B 1523 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | La Gaieté | B 1420 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Brimbert | B 1299 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Joyères | B 452, 458 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Le Tronchet | B 1301 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Le Tertre - dépendance | B 1320 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Le Tertre - grange | B 1320 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Pontvardières - étable | ZB 37 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Pontvardières - annexe maison | ZB 37 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Rouillon | La Vove | AD 15 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | La Vove | AD 21 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | Château de Rouillon - La Cour | AI 70 | Dépendances de grande demeure |
| Rouillon | La Petite Ancelinière | AK 63 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | Le Prssoir Gras | AL 7 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | Truflentin | AL 80 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| St Georges du Bois | Chérelle | A 222 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| St Georges du Bois | Chérelle | A 222 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| St Georges du Bois | Le Gué Perroux | A 780 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| St Georges du Bois | Le Gué Perroux | A 781 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| St Saturnin | La Métairie | ZS 81 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Trangé | La Blinière | ZM 10 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Tertre Pivron | ZB 30 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Tertre Pivron | ZB 30 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Grand Marcé | ZC 80 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Grand Marcé | ZC 80 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Les Douets | ZC 50 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | La Richardière | C 230 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Les Tertres | ZI 55 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Les Tertres | ZI 55 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Yvré l'Evêque | La Vigne | ZI 27 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Yvré l'Evêque | Le Mortier Profond | AR 6 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Yvré l'Evêque | Le Mortier Profond | AR 6 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Yvré l'Evêque | Le Noyer | ZS 22 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |

Les fiches par site sont annexées à la fin du document

## IX- EMPLACEMENTS RÉSERVES

### 1 - Les emplacements réservés pour mixité sociale

L'article L151-41 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

En cohérence avec les objectifs de mixité sociale énoncés dans le PADD (Habitat - Axe 2 : « Une offre diversifiée, en réponse aux besoins de la population actuelle et future »), le règlement du PLU communautaire délimite en zone urbaine des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés en vue d'y réaliser des programmes de logements locatifs sociaux et/ou aidés.

Cet outil à pour objectif de compléter la production sociale attendue dans les opérations publiques et dans les OAP afin de rattraper le retard dans la production de logements sociaux.

L'identification des secteurs qui devront accueillir ces programmes a été réalisée au regard de :
- la localisation de ces potentiels par rapport aux centralités des bourgs et leurs équipements ;
- la mutabilité des sites, en privilégiant les fonciers en renouvellement urbain et/ou sous-occupés.

Pour certains sites, il a été décidé que le programme sera entièrement dédié à accueillir des logements locatifs sociaux ou des logements aidés.

Au regard de ces orientations, le PLU communautaire délimite 4 ERMS localisés sur 4 communes :
1. Arnage (ARN-LS-01) : Programme 100% logements locatifs sociaux – secteur La Tête Noire ;
2. Champagné (CHA-LS-01) : Programme 100% logements aidés – secteurs rue Marie Guibé et rue de l'Ancienne Bascule ;
3. Mulsanne (MUL-LS-01) : Programme de logements aidés – secteur rue des Violettes ;
4. Yvré-l'Évêque (YVR-LS-01) : Programme de logements aidés – secteur avenue Guy Bouriat.

### 2 - Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements d'intérêt général

L'article L151-41 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'instituer des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général.

Le PLU communautaire délimite des emplacements réservés sur l'ensemble du territoire de Le Mans Métropole afin de maîtriser l'évolution des fonciers concernés et garantir la réalisation de l'équipement.

En contre partie de cette atteinte au droit de propriété motivée par l'intérêt général, la Loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire dont son bien est soumis à un emplacement réservé. En plus de la nature du projet, l'emplacement réservé précise le bénéficiaire de la réserve.

Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

Le règlement graphique du PLU communautaire identifie 173 emplacements réservés. Ces réserves ont pour objectif de mettre en œuvre des orientations du PADD indépendamment du zonage : la typologie des emplacements constitue ainsi une traduction des orientations politiques qui justifient le recours à cet outil.

Plusieurs orientations du PADD sont concernées :

- *Organisation territoriale : 11 ER pour la création ou l'extension d'équipements communaux visant à conforter visant à conforter les centralités des bourgs et promouvoir le rayonnement local.*

| | |
|---|---|
| Emplacement réservé pour l'opération de renouvellement urbain | ER STG-L-04 |
| Emplacement réservé pour l'extension cimetière | ER ALL-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'implantation d'équipements destinés à la petite enfance | ER CHA-C-02 |
| Emplacement réservé pour la création d'un parking pour le cimetière | ER FAY-C-06 |
| Emplacement réservé pour l'extension du cimetière | ER PRU-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'extension d'équipements publics et d'intérêt collectif | ER STG-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'agrandissement de la salle associative | ER STG-C-02 |
| Emplacement réservé pour l'extension du parking | ER STG-C-03 |
| Emplacement réservé pour la création d'un centre routier secteur rue de Villeneuve | ER STS-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'extension du camping communautaire | ER YVR-L-05 |
| Emplacement réservé pour l'extension du domaine de l'Arche de la Nature | ER YVR-L-06 |

- *Déplacements – Axe 1 « Apporter une clarification dans l'organisation des voies au regard des logiques souhaitées » : 58 ER concernant des aménagements de voirie ;*

| | |
|---|---|
| Emplacement réservé pour l'aménagement de la rue de Maquère | ER AIG-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la voie menant au cimetière et à la ZAC de La Bussonnière | ER ALL-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre la RD 23 et VC 3 | ER ALL-L-06 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la plateforme le long de la route de Ruaudin | ER ARN-L-05 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de la route de la Héronnière | ER ARN-L-06 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de sécurité le long du circuit des 24 H | ER ARN-S-01 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement RD 323 (rive Nord) | ER CHA-D-01 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement RD 323 (rive Sud) | ER CHA-D-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de carrefour au Petit Tambour | ER CHA-D-03 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement route des Landes jusqu'au site des Tours | ER CHA-L-01 |
| Emplacement réservé pour la sécurisation d'un carrefour sur la RD 357 et la RD50bis | ER CHF-D-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre la RD357 et le chemin de La Chapelle, et aménagement de la voie | ER CHF-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Molière | ER COU-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de l'entrée de bourg Ouest, y compris terminus bus | ER FAY-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de voies d'insertion sur la rocade | ER LCA-L-05 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement rue de l'Europe | ER LCA-L-07 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre la RD 142 et le chemin de César | ER LMA/RUA-D-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de la RD 92 | ER LMA-D-01 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement et aménagement du chemin de l'Etre des Prés | ER LMA-L-08 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un giratoire sur la rocade pour desservir la ZAC de La Cartoucherie | ER LMA-L-11 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de l'Eventail | ER LMA-L-12 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la rue des Maillets entre la rue du Clos Margot et la rue des Victimes du Nazisme | ER LMA-L-13 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de l'avenue Bollée dans le prolongement de la rue de la Mariette | ER LMA-L-14 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison cyclable le long de l'avenue Henri Champion et d'un giratoire au carrefour avec la | ER LMA-L-15 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement des boulevards Demorieux et Lefaucheux | ER LMA-L-16 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la rocade Sud | ER LMA-L-17 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable le long de la rue de Douce Amie | ER LMA-L-20 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de sécurité le long de la RD 338 | ER LMA-S-01 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la route de Saint-Ouen | ER LMI-L-05 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre RD338-212bis et CR1 | ER MUL-D-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de la RD 92 | ER MUL-D-02 |
| Emplacement réservé pour le franchissement de la RD 338 | ER MUL-D-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de sécurité le long du circuit des 24 H, en bordure de la RD 338 et la RD 140 | ER MUL-S-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de l'accès au domaine de Vaujoubert et à la zone d'activité du Vieil Hêtre | ER ROU-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la RD 92 | ER RUA-D-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de la VC 7 (route de La Mare) | ER SAR-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour VC2 / route du Haras | ER STG-L-05 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton le long du chemin de La Balonnière, et élargissement de la voirie | ER TRA-C-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour route de Pruillé / CR1 | ER TRA-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement des talus de la RD 91 au lieu-dit Côte de Vaux | ER YVR-D-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de la RD 314 | ER YVR-D-03 |
| Emplacement réservé pour la réalisation d'une bretelle routière directe RD 323/A 28 | ER YVR-D-04 |
| Emplacement réservé pour la réalisation d'une bretelle routière directe A 28/RD 357 | ER YVR-D-05 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement des VC 10 et 13 et aménagement du carrefour | ER YVR-L-07 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la VC 18 | ER YVR-L-08 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison depuis le vieux bourg vers la ZAC de La Bussonnière | ER ALL-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison depuis la rue du Breil vers la ZAC de La Bussonnière | ER ALL-L-03 |
| Emplacement réservé pour accéder à un secteur potentiel d'urbanisation à long terme | ER ALL-L-07 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de liaison entre la RD 92 et le giratoire météo | ER ARN-D-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'une voie d'accès à la zone A 3 Le Morier | ER FAY-L-01 |
| Emplacement réservé pour le prolongement de l'avenue Joël Le Theule jusqu'à la rue de la Paille | ER LCA-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de liaison entre la rue Charles Fabry (secteur de l'Université) et la rue André Citroën | ER LCA-L-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison entre Antarès et l'Hippodrome du Mans | ER LMA-L-06 |
| Emplacement réservé pour la création d'accès au secteur du Pâtis | ER SAR-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de l'accès à la zone d'urbanisation du Champ de la Grange | ER STG-L-03 |
| Emplacement réservé pour le passage au-dessus de la voie ferrée reliant l'impasse des Grues Rouges à la rue des Guinaudières | ER STS-L-02 |
| Emplacement réservé pour la voie nouvelle d'accès au bourg | ER TRA-L-01 |
| Emplacement réservé pour la déviation du hameau de Parence | ER YVR-D-01 |

Il s'agit pour l'essentiel de projets liés à l'aménagement pour des questions de sécurité à de voiries existantes.
Les plus importants sont au bénéfice du Département pour notamment l'aménagement de la RD314 sur Yvré L'Evêque et du carrefour du Petit Tambour sur Champagné, de la RD92 sur Le Mans, Ruaudin et Mulsanne, du franchissement de la RD 338 sur Mulsanne et l'élargissement de la RD323.

5 emplacements réservés concernent plus particulièrement des infrastructures routières nouvelles. Il s'agit de :
- Arnage, terrains réservés pour l'aménagement d'une voie de liaison entre RD 92 et le giratoire météo (1 ha)
- La Chapelle Saint-Aubin, terrains réservés pour l'aménagement d'une voie de liaison entre la rue Charles Fabry (secteur de l'Université) et la rue André Citroën (zone commerciale nord) (2,1 ha)
- La Chapelle Saint-Aubin, terrains réservés pour le prolongement de l'avenue Joël Le Theule jusqu'à l'avenue de la Paille (0,2 ha)
- Trangé, terrains réservés pour une voie nouvelle d'accès au bourg (1,5 ha)
- Yvré L'Evêque, terrains réservés pour la déviation du hameau de Parence (1,6).

- *Déplacements – Axe 3 « Développer l'utilisation des modes actifs » : 56 ER pour la réalisation de liaisons douces ;*

| | |
|---|---|
| Emplacement réservé pour la réalisation d'un chemin piéton entre le chemin du Vieux Maquère et la rue de La Buchetière | ER AIG-C-01 |
| Emplacement réservé pour la connexion de l'entrée de bourg à La Métairie et à la voie verte de Maquère | ER AIG-L-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'une continuité piétonne menant au parc du port d'Arnage le long du ruisseau le Roule-Crottes, et | ER ARN-C-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre l'avenue Nationale et le chemin de Tertifume | ER ARN-C-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piéton le long de la voie ferrée | ER ARN-C-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piéton entre la voie ferrée et le chemin de La Bordelière | ER ARN-C-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison piétons - cycles route de Savigné | ER CHA-C-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison piétonne route de Fatines et aménagement de l'intersection avec la route de | ER CHA-C-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du chemin de La Brétèche | ER CHA-C-05 |
| Emplacement réservé pour la création d'un itinéraire cyclable structurant vers Trangé, reliant le chemin rural du Plessis sur Chaufour à la | ER CHF/FAY-L-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton reliant la rue de la Forêt à la rue du Bois | ER CHF-C-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un itinéraire cyclable route des Châteliers | ER COU-L-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'un itinéraire cyclable structurant le long de la route VC1, reliant le bourg de Fay au secteur des Ma | ER FAY/CHF-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie piétonne et cyclable le long de la RD50 | ER FAY/PRU-L-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton reliant le secteur Champ de Saint-Pierre à la route d'Etival-lès-Le Mans | ER FAY-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piéton le long du chemin du Portail | ER FAY-C-02 |
| Emplacement réservé pour la création d'un chemin piéton le long de l'Orne Champenoise | ER FAY-C-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piéton au secteur Le Parc depuis la RD50bis | ER FAY-C-04 |
| Emplacement réservé pour la poursuite du cheminement piéton au Nord du bourg, reliant le chemin du Vicariat à la route de Trangé | ER FAY-C-05 |
| Emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne entre le secteur du Parc et l'allée de La Treille | ER FAY-C-07 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un itinéraire cyclable sur la rue Véron de Forbonnais (VC 304) | ER LCA-L-06 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison piétonne entre la rue Jean de la Bruyère et le chemin de Château Gaillard | ER LMA-C-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de cheminements piétonniers en bord de Sarthe et d'Huisne au niveau de la confluence | ER LMA-C-03 |
| Emplacement réservé pour les continuités piétonnes le long de la Sarthe | ER LMA-C-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton et cyclable entre la rue des Charmes et la rue de Pied Sec | ER LMA-L-09 |
| Emplacement réservé pour la création d'une liaison douce depuis la rue de Saint-Ouen vers les équipements sportifs et le cimetière | ER LMI-C-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'une liaison douce depuis la rue de Saint-Ouen vers les équipements sportifs et le cimetière | ER LMI-L-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton le long du Rhonne et aménagement d'un espace vert en bordure de la | ER MUL-C-01 |
| Emplacement réservé pour la connexion pour mise en réseau des liaisons piétonnes à l'échelle du bourg entre la rue des Bleuets et la rue | ER MUL-C-02 |
| Emplacement réservé pour la connexion pour mise en réseau des liaisons piétonnes à l'échelle du bourg entre la rue des Chataigniers et | ER MUL-C-03 |
| Emplacement réservé pour la connexion pour mise en réseau des liaisons piétonnes à l'échelle du bourg entre la rue de La Paumerie et le | ER MUL-C-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'espaces publics et d'un cheminement piéton le long du ruisseau Pontvillain | ER MUL-C-05 |
| Emplacement réservé pour zone tampon le long du CR5 pour prévention des incendies de forêt, qui intègrera un cheminement | ER MUL-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un itinéraire cyclable route de Téloché | ER MUL-L-03 |
| Emplacement réservé pour la finalisation du cheminement piéton entre l'allée de La Forfaitière et la route de La Manouillère | ER PRU-C-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un itinéraire cyclable structurant le long de la route du Mans, pour relier le groupe scolaire | ER PRU-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton et cyclable le long de la VC 6 reliant le bourg aux bassins de | ER ROU-L-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton entre l'allée de la Croix Martin et la rue des Bleuets | ER RUA-C-01 |
| Emplacement réservé pour la continuité du réseau de liaisons douces entre le centre équestre de Fontay et le plateau sportif de | ER SAR-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'élargissement de la VC 4 pour la réalisation d'un itinéraire cyclable | ER SAR-L-02 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton vers le plan d'eau d'Etival-lès-Le Mans, reliant le lotissement du Parc des | ER STG-C-04 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton reliant la future opération d'habitat Val de l'Orne à l'espace Trompe | ER STG-C-05 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton le long de l'Orne Champenoise | ER STG-C-06 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton reliant le secteur des Noyers à La Bidaudière | ER STG-C-07 |
| Emplacement réservé pour l'itinéraire cyclable vers le bourg d'Etival-lès-Le Mans | ER STG-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'itinéraire cyclable vers Le Mans et Allonnes | ER STG-L-02 |
| Emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne entre le boulevard de Maule et le Bois de Maule | ER STS-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'itinéraire cyclable structurant Trangé <> Le Mans | ER TRA/LMA-L-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton reliant l'échangeur à la nouvelle voie d'accès au bourg | ER TRA-C-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton reliant le hameau de Rome au bourg | ER TRA-C-02 |
| Emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre le lycée de la Germinière et la voie verte de la VC246 | ER TRA-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison douce sécurisée entre le hameau de Courboulay et Sargé-lès-Le Mans | ER YVR/SAR-C-01 |
| Emplacement réservé pour le cheminement piéton le long de l'Huisne | ER YVR-C-03 |
| Emplacement réservé pour la création d'une liaison entre le CR 47 et le chemin rural de La Chevillardière | ER YVR-C-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison douce entre le CR dit de l'Arcy et le chemin des Rosiers | ER YVR-C-05 |

Parmi ces 56 ER, 13 d'entres-eux concernent plus particulièrement des itinéraires cyclables (sur Champagné, Chaufour Notre Dame, Coulaines, Fay, La Chapelle St Aubin, Le Mans, Mulsanne, Pruillé Le Chétif, Rouillon, Sargé Lès le Mans, St Georges du Bois et Trangé.

Les autres sont destinés à des liaisons douces.

- *Paysage et environnement – Axe 3 « Poursuivre la mise en place d'une armature verte multifonctionnelle » : 32 ER pour poursuivre la réalisation du Boulevard Nature ;*

| | |
|---|---|
| Emplacement réservé pour le prolongement du Boulevard Nature en bordure de Sarthe | ER ALL-L-08 |
| Emplacement réservé pour la création d'un accès pour l'entretien du réseau eaux usées et aménagement du Boulevard Nature en bord de | ER ARN-L-01 |
| Emplacement réservé pour la création d'un accès pour l'entretien du réseau eaux usées et aménagement du Boulevard Nature en bord de | ER ARN-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature en limite avec Moncé en Belin | ER ARN-L-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature (chemin de La Vallée) | ER ARN-L-07 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature en bord de Sarthe | ER ARN-L-08 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature au Sud-Est en limite avec Mulsanne | ER ARN-L-09 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature en bord de Sarthe | ER LCA/LMA-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature rue de la Corne | ER LCA-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature rue de Boudan | ER LCA-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur chemin des Hunaudières | ER LMA/MUL-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur La Croix Georgette | ER LMA-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature entre l'allée de la Perronnière et les bords de Sarthe | ER LMA-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur Cormier / Hunaudières | ER LMA-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature entre bordure de Sarthe, dans le secteur de la Chauvinière | ER LMA-L-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur du chemin aux Bœufs | ER LMA-L-05 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature, secteur Madeleine / Beaulieu | ER LMA-L-18 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature le long de l'Antonnière | ER LMI-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature en limite avec La Chapelle-Saint-Aubin, dans le secteur Saint-Christophe | ER LMI-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur RD 140 | ER MUL-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature entre les bassins de Rouillon et la route du Folleray | ER ROU-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur chemin de César | ER RUA/LMA-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur chemin des Queutes | ER RUA-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur route du Roti | ER SAR/YVR-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur CR44 | ER SAR-L-05 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur rue de Collières | ER STS/LCA-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature en limite avec La Milesse | ER STS-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur Val de Vray | ER STS-L-04 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur route de La Garenne | ER YVR-L-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur rue de la Gare | ER YVR-L-02 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature secteur Bords de l'Huisne / Arche de la Nature | ER YVR-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement du Boulevard Nature rue de Parence | ER YVR-L-04 |

- *Paysage et environnement – Axe 2 « Valoriser le patrimoine écologique du territoire » : 9 ER concernant des aménagements en faveur de l'amélioration du cadre de vie ;*

| | |
|---|---|
| Emplacement réservé pour la création d'équipements publics et aménagement de la zone humide au Sud de l'église | ER CHF-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement des bords de l'Huisne | ER LMA-L-07 |
| Emplacement réservé pour la poursuite de la mise en valeur naturelle des berges de l'Huisne | ER YVR-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'ouverture du parvis de l'église sur la Sarthe | ER ARN-L-03 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de l'entrée du bourg | ER CHA-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public et d'un accès à la rive de la Sarthe | ER COU-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement de la Place des Ecoles | ER LMI-L-04 |
| Emplacement réservé pour la création d'espaces publics dans le cadre de la ZAC du Grand Plessis | ER RUA-L-01 |
| Emplacement réservé pour la mise en valeur de l'église et création d'un jardin public | ER YVR-C-02 |

Il s'agit soit d'aménagement d'espaces naturels pour une ouverture au public ou l'aménagement d'espaces publics de types entrée de bourg ou de places publiques.

- *Paysage et environnement – Axe 4 « Intégrer l'eau dans l'aménagement du territoire » : 8 ER concernant l'aménagement d'ouvrages pour la réduction des risques d'inondation et la réalisation d'accès pour l'entretien du réseau d'assainissement.*

| | |
|---|---|
| Emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention sur le ruisseau Saint-Martin | ER ALL-L-04 |
| Emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention sur le ruisseau de la Bujerie | ER ALL-L-05 |
| Emplacement réservé pour le canal de contournement du pont d'Arnage pour limiter les inondations aux abords de l'Huisne | ER LMA-C-01 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'une zone d'expansion des crues en bord de Sarthe | ER LMA-C-05 |
| Emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin d'orages rue des Lavandières | ER LMA-L-10 |
| Emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin d'orage rue de l'Angevinière | ER LMA-L-19 |
| Emplacement réservé pour l'aménagement d'un champ d'expansion du ruisseau du Chaumard | ER ROU-L-02 |
| Emplacement réservé pour le renforcement des capacités de stockage des bassins du Ponceau | ER SAR-L-04 |

Les bénéficiaires de ces emplacements réservés sont définis en fonction des compétences institutionnelles de chaque collectivité ou établissement public.

| | LMM | Commune | Département | SMC24h |
|---|---|---|---|---|
| Aigné | 2 | 1 | / | / |
| Allonnes | 8 | 1 | / | / |
| Arnage | 9 | 4 | 1 | 1 |
| Champagné | 1 | 5 | 3 | / |
| Chaufour-Notre-Dame | 1 | 2 | 1 | / |
| Chaufour-Notre-Dame / FAY | 1 | / | / | / |
| Coulaines | 2 | 1 | / | / |
| Fay | 2 | 7 | / | / |
| Fay / CHF | 1 | / | / | / |
| Fay / PRU | 1 | / | / | / |
| La Chapelle-Saint-Aubin | 7 | / | / | / |
| La Chapelle-Saint-Aubin / LMA | 1 | / | / | / |
| La Milesse | 5 | 1 | / | / |
| Le Mans | 20 | 5 | 1 | 1 |
| Le Mans / MUL | 1 | / | / | / |
| Le Mans / RUA | / | / | 1 | / |
| Mulsanne | 3 | 5 | 3 | 1 |
| Pruillé-le-Chétif | 1 | 2 | / | / |
| Rouillon | 4 | / | / | / |
| Ruaudin | 2 | 1 | 1 | / |
| Ruaudin / LMA | 1 | / | / | / |
| Saint-Georges-du-Bois | 5 | 7 | / | / |
| Saint-Saturnin | 4 | 1 | / | / |
| Saint-Saturnin / LCA | 1 | / | / | / |
| Sargé-lès-Le Mans | 5 | 1 | / | / |
| Sargé-lès-Le Mans / YVR | 1 | / | / | / |
| Trangé | 3 | 3 | / | / |
| Trangé / LMA | 1 | / | / | / |
| Yvré l'Evêque | 8 | 5 | 5 | / |
| Yvré l'Evêque / SAR | / | 1 | / | / |
| | 101 | 53 | 16 | 3 |

## 3 - Justification des tracés de voies et itinéraires cyclables à créer ou modifier

L'article L151-38 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de préciser le tracé des voies de circulation à créer ou à modifier, ainsi que les connexions piétonnes et les itinéraires cyclables.

En cohérence avec les orientations du PADD en matière de déplacements, le règlement graphique du PLU communautaire indique des principes de liaisons viaires et de liaisons cyclables.

Ces deux outils ne traduisent pas un parti définitif sur le tracé projeté – à la différence des emplacements réservés pour la création de voies ou de cheminements – mais ont une visée prospective afin de garantir à terme un développement du maillage sur le territoire (entre communes et/ou entre quartiers).

Les principes de voie à créer concernent deux communes de Le Mans Métropole : 7 tracés figurent au règlement graphique et représentent au total 3,2 km.

| | Voies à relier | Longeur de la voie à créer en mètres |
|---|---|---|
| La Milesse | Rue de Trangé < > rue Pierre Hamel | 283 |
| Le Mans | Boulevard Estienne d'Orves < > rue de la Foucaudière | 279 |
| Le Mans | Rue de Laigné < > allée Goya | 250 |
| Le Mans | Chemin aux Bœufs < > parcelle Ruaudin | 482 |
| Le Mans | PV 19 < > rue de Ruaudin | 996 |
| Le Mans | Chemin aux Bœufs < > parcelle PY186 | 542 |
| Le Mans | Chemin des Courses < > parcelle AA264 mulsanne | 422 |
| | 7 principes de liaison viaire | 3254 |

Les principes de voie à modifier ou créer pour permettre la circulation sécurisée des cyclistes concernent 18 communes de Le Mans Métropole : 23 tracés figurent au règlement graphique et représentent au total 35,5 km.

Ces tracés correspondent en grande partie aux tronçons des itinéraires cyclables à aménager identifiés dans le Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités (POAM).

Trois principes de liaison cyclables ne relèvent pas directement du schéma vélo de l'agglomération, mais participent à ce maillage du territoire :

- Tronçon Champagné / secteur d'Auvours sur Yvré-l'Evêque : il permettra de connecter le bourg jusqu'à la zone d'activités ;
- Tronçon Pruillé-le-Chétif / Trangé / Rouillon : il reliera l'itinéraire 59 (carrefour route de Trangé / chemin rural 6) au 24 (secteur de La Germinière) ;
- Tronçon hameau route des Fontaines / Orée des Bourdonnières : il permettra d'étendre les aménagements cyclables existants sur le bourg de Rouillon jusqu'au hameau.

| | Tronçon cyclable à aménager | Itinéraire cyclable POAM | Longeur du tracé en mètres |
|---|---|---|---|
| Aigné | Route D230 | itinéraire 46 - Aigné < > La Milesse | 216 |
| Arnage | Route de Ruaudin | itinéraire 37 - Arnage < > Cormier | 166 |
| Champagné | Rue Louis Aragon | itinéraire 44 - Champagné | 946 |
| Champagné / Auvours sur Yvré-l'Evêque | Chemin rural d'Auvours | / | 1434 |
| Coulaines | Route de Ballon | itinéraire 51 - Coulaines < > Les Croisettes | 509 |
| La Chapelle-Saint-Aubin | Rue de Coup de Pied | itinéraire 57 - La Chapelle-Saint-Aubin < > ZI Nord | 584 |
| La Chapelle-Saint-Aubin | Rue de La Porchère / rue de Boudan / chemin CR6 / chemin du Palluau | itinéraire 57 - La Chapelle-Saint-Aubin < > ZI Nord | 1422 |
| La Milesse / La Chapelle-Saint-Aubin | Route du Mans / rue de l'Europe | itinéraire 50 - La Milesse < > La Chapelle-Saint-Aubin | 2714 |
| Le Mans | Route de Laval | itinéraire 49 - Trangé < > Le Mans Université | 827 |
| Le Mans | Rue de Beaugé | itinéraire 31 - Fontaines | 472 |
| Le Mans | Rue d'Eichtal | itinéraire 15 - Secteur Libération | 120 |
| Le Mans | Allée de La Perronnière / rue Fernand Tavano | itinéraire 16 - Rue de Sablé | 625 |
| Le Mans | Rue Pierre Martin | itinéraire 17 - Allonnes | 109 |
| Mulsanne | Chemin des Hunaudières / chemin forestier / chemin CR12 / chemin CR5 | itinéraire 54 - Mulsanne < > Cormier | 2917 |
| Mulsanne / Ruaudin | Route D140ter / liaison à créer vers le chemin de La Papinière | itinéraire 62 - Mulsanne < > Ruaudin | 3191 |
| Rouillon | Route des Fontaines | / | 1064 |
| Rouillon | Rue de Pruillé / route de La Croix Georgette | itinéraire 58 - Rouillon < > La Croix Georgette | 3361 |
| Rouillon / Le Mans | Route du Folleray / rue du Folleray | itinéraire 58 - Rouillon < > La Croix Georgette | 943 |
| Pruillé / Trangé / Rouillon | Chemin rural 6 / route VC411 | / | 1758 |
| Saint-Georges-du-Bois / Allonnes | Route VC2 / route du Haras / route VC13 / route VC10 | itinéraire 53 - Saint-Georges < > Allonnes | 4031 |
| Saint-Saturnin | Rue des Guinaudières / impasse Amédée Bollée | itinéraire 56 - La Milesse < Saint-Saturnin > ZI Nord | 1751 |
| Sargé-lès-Le Mans | Route de Bonnétable | itinéraire 67 - Sargé Vaux < > Calvaire | 1240 |
| Trangé / Fay / Pruillé / Rouillon | Chemin rural 5 / route VC4 / route de Trangé / route de Rouillon / route de La Coueferie | itinéraires 59 et 60 - Trangé < Pruillé-le-Chétif > Rouillon | 5109 |
| | 23 principes de liaison cyclables | | 35509 |

# JUSTIFICATION DU PROJET A L'ECHELLE COMMUNALE

## AIGNÉ - JUSTIFICATION DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

### 1 - Projet démographique

Localisée en seconde couronne périurbaine par rapport au Mans, Aigné est une commune rurale au tissu commercial réduit.

Avec en 2014 une part des couples avec enfants de 43%, une taille moyenne des ménages à 2,73 et un indice de jeunesse à 1,77, Aigné présente un profil démographique encore familiale comparativement à la majorité des communes de l'agglomération. Cependant, cette commune doit anticiper les besoins résidentiels liés au phénomène structurel de vieillissement de sa population. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -1%/an (type familiale) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,34.

Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de commune rurale, et avec la capacité de ses équipements.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 204 | 17 | 7 / an - 41 % | 10 / an - 59 % | 2 000 | 0,8 % / 0,9 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

### 2 - Développement résidentiel

Le bourg d'Aigné et le hameau de Maquère correspondent aux 2 noyaux urbains initiaux de la commune.

Ces deux entités se sont développées progressivement : le bourg s'est étendu le long de la RD230 et de la rue de Maquère, et Maquère le long de la RD304, du chemin de Brulay et de la rue de Maquère. Les deux noyaux se rejoignent pour former une continuité urbaine au cours des années 1990.

La construction de la Ligne à Grande Vitesse Bretagne-Pays de la Loire sur le territoire communal entraîne une rupture de cette continuité urbaine.

Le PLU de 2007 identifie de larges zones à urbaniser sur la frange Ouest de la zone urbanisée qui s'étend le long de la rue de Maquère. La capacité de ces sites représente un nombre de logements supérieur au besoin déterminé à l'horizon 2030. Outre les enjeux de limitation de la consommation foncière, de préservation des terres agricoles et des entités constitutives de la Trame verte et Bleue, les choix en matière d'extension de l'urbanisation tiennent compte de l'impact de la localisation des secteurs résidentiels dans l'accès aux équipements, commerces et services.

Dans ce contexte, l'orientation principale prise en compte pour déterminer les zones à urbaniser sur la période 2019 - 2030 est celle d'une urbanisation resserrée autour du cœur de bourg.

Ainsi, le projet de développement résidentiel de la commune d'Aigné pour la période 2019-2030 :

- prévoit la réalisation d'une opération qui permettra de recomposer les espaces publics autour de l'église, la mairie, en créant une offre de logements en cœur de bourg. Ce projet devant être étudié plus finement, le site en question est couvert par un « périmètre d'attente de projet global ». La quinzaine de logements envisagée sur ce site, et la douzaine correspondant à des potentiels non localisés de densification dite douce (division parcellaire sur un terrain sous-occupé pour construction d'un logement supplémentaire par exemple), correspondent à presque à 14 % de l'objectif global de production de logements.
- intègre l'opération en cours d'aménagement sur le site Vallée 2 en extension urbaine.
- privilégie dans un 1er temps :
  - la finalisation de l'opération du Touzeau avec un programme desservi depuis l'allée du Touzeau et l'allée des chênes. Les constructions dans ce secteur, en limite Sud de la LGV, seront bordées par un cheminement public intégré au talus végétalisé (zone N loisirs aménagée par la commune).
  - une urbanisation dans le secteur de Maquère limitée en superficie, l'objectif étant de recentrer le développement autour du bourg.

- une opération sur le site de la Métairie, situé au Sud des équipements sportifs. L'aménagement de continuités piétonnes et cyclables qui accompagneront la réalisation de cette opération, et les projets sur la rue de la Houltière permettront de raccorder efficacement les futurs logements au bourg.

- programme dans un 2ème temps de compléter l'urbanisation :
  - En 2ème rideau par rapport à la rue de Maquère sur le site dit des Vallées 3 (2 AU) dont la desserte sera assurée par les voies en attente dans les secteurs Vallées 1 et 2. Ce secteur n'a pas été retenu comme pouvant être développé à court terme en raison d'une dureté foncière qui bloque aujourd'hui toute urbanisation. Il sera mobilisé en priorité lorsque cette contrainte sera levée.
  - En limite Sud-Ouest du bourg, en continuité de l'opération du Pré d'Aigné (zones 2 AU des Blins et du Pré d'Aigné 2, de part et d'autre de la rue du Lavoir / RD230), en tenant compte de la topographie et de la proximité des vallons de l'Antonnière et de la Crochardière.

- restitue en zone agricole ou naturelle près de 27 ha de zones urbanisables / à urbaniser qui figurent au PLU de 2007.

| Nom/localisation | Zonage PLU antérieur | Superficie Zonage PLUc A | Superficie Zonage PLUc N | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Maquère - Nord RD | UP | 0 | 2,02 | 2,02 |
| Vallon de la Crochardière (imp. Des Iris) | AUh2 | 0 | 2,62 | 2,62 |
| Maquère - Sud RD | AUh1 | 0,91 | 0 | 0,91 |
| Le Touzeau (ch. Du Vieux Maquère) | AU | 6,34 | 0 | 6,34 |
| La Buchetière | AU | 10,67 | 0 | 10,67 |
| Sud Pré d'Aigné 2 | AU | 2,53 | 0 | 2,53 |
| Est Les Blins | AU | | 0,91 | 0,91 |
| Stade rue de Maquère | UL | 0,83 | 0 | 0,83 |

## 3 - Secteurs d'équipements

Equipements sportifs

Une zone d'extension des équipements sportifs sur la limite Nord du site est maintenue, mais réduite par rapport à la surface inscrite au PLU de 2007.

Ateliers techniques municipaux

L'emprise dédiée aux ateliers municipaux implantés à l'Ouest du bourg le long de la RD 230 est élargie sur 1 500 m² pour permettre une évolution de ces équipements.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité de 15,4 logements par hectare pour les opérations identifiées en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 9,5 logements par hectare.

| AIGNE | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 12 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | | | | **12** | | | | | | | | |
| Cœur de bourg | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | périmètre attente projet global | 15 | 0,8 | | 0,6 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | **15** | **0,8** | | | **0,2** | **0,0** | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | |
| Maquère | extension | U mixte 1 | oui | 16 | 1,1 | 15 | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Le Touzeau | extension | U mixte 1 | non | 8 | 0,7 | 11 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Vallées 2 | extension | U mixte 1 | non | 30 | 1,9 | 16 | 0,0 | 1,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| La Métairie | extension | 1 AU mixte | oui | 30 | 2,0 | 15 | 0,0 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 2,0 | 0,0 |
| Vallées 3 | extension | 2 AU | non | 20 | 1,3 | 15 | 0,0 | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pré d'Aigné 2 | extension | 2 AU | non | 39 | 2,7 | 14 | 0,0 | 0,0 | 2,7 | 2,7 | 0,0 | 0,0 |
| Les Blins | extension | 2 AU | non | 36 | 2,0 | 18 | 0,0 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 2,0 |
| | | | | **179** | **11,7** | **15,4** | | **5,0** | **6,7** | 2,7 | 2,0 | 2,0 |
| | | | | **206** | | | | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | | | | |
| Ateliers municipaux | extension | U équipement | non | / | 0,15 | / | 0,0 | 0,0 | 0,15 | 0,0 | 0,15 | 0,0 |
| | | | | | **0,15** | | | **0,0** | **0,15** | 0,0 | 0,15 | 0,0 |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit une sectorisation concernant la production de ce type de logements, en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

Aigné se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« pertinente »** sans être rendu obligatoire. Il n'est donc pas fixé d'objectif minimum, cette production se faisant selon les opportunités.

Cette intention est retraduite notamment dans l'opération de La Métairie (30 logements) sur laquelle il est prévu la réalisation d'un minimum de 10% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

## 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune d'Aigné correspond au secteur du Rougelier sur 3,6 ha classé en zone économique dite de proximité aménagée (U mixte 3). Ce classement se justifie pour permettre de répondre éventuellement à un besoin spécifique sur la totalité de son emprise. Si cette opportunité ne se présente pas, son aménagement en lots à bâtir ne sera envisagé que lorsque le secteur de la Tremblaie situé à proximité sera urbanisé.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## ALLONNES - JUSTIFICATION DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

### 1 - Projet démographique

Allonnes est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire pivot qui se caractérise d'un point de vue démographique par une tendance à l'érosion du nombre d'habitant et au vieillissement de sa population.

La taille moyenne des ménages diminue. Elle est passée de 2,29 en 2006 à 2,21 en 2015. Une poursuite de ce desserrement est envisagée. Ainsi, l'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an (type érosion) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,01.

En tant que pôle secondaire, Allonnes offre un niveau de services et d'équipements complet qui lui permet de rayonner au-delà de ses limites communales et lui confère un rôle de relais pour les communes périurbaines alentours.

Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de pôle secondaire. Il prévoit également de compenser les démolitions prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain des quartiers politique de la ville (390 logements).

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Proportion liée aux démolitions | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 347<br>dont 390 pour compenser les démolitions | 112 | 27log / an - 24% | 53log / an - 47 % | 32log / an - 29% | 12 300 | 5,5 % / 5,6 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

### 2 - Développement résidentiel

Le développement urbain d'Allonnes s'est fait par étapes successives suivant un processus de juxtaposition de grandes opérations d'aménagement, marqué principalement par la réalisation dans les années 60 de la Zone à Urbaniser en Priorité des quartiers Chaoué et Perrières.

Les développements les plus récents se sont faits au Nord de la commune avec l'aménagement de la ZAC du Vivier II et le lotissement du Champ de la Fougère.

Le centre-ville est organisé le long de l'avenue de Gaulle, autour de la Place Nelson Mandela et la mairie. Le bourg historique constitue également une centralité avec la présence de quelques commerces de proximité.

Deuxième commune de l'agglomération, Allonnes se définit également par ses caractéristiques :
- urbaines : 56% de logements collectifs
- et sociales : 45% de logements sociaux.

Le PLU actuel prévoit la poursuite de l'urbanisation vers l'Ouest avec la ZAC multi sites de la Bussonnière qui s'étend sur près de 48 hectares et permettra la réalisation de plus de 1 000 logements. Son objectif est d'assurer une continuité urbaine et redessiner des lieux entre les différentes entités urbaines : le Vivier, le Vieux Bourg et le centre ville. Cette opération permettra également de diversifier les formes d'habitat et de faciliter les parcours résidentiels. Cette opération a démarré récemment avec le secteur des Perrières situé en continuité du quartier du Marin, entre le site de la gériatrie de l'Hôpital et le quartier des Hautes Perrières.

Un plan guide à l'horizon 2030 a également été élaboré dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain. Il prévoit un programme de démolitions, réhabilitations et constructions de logements sur les quartiers Chaoué et Perrières qui sera mis en œuvre sur le temps du futur PLU communautaire.

Le projet de développement résidentiel de la commune d'Allonnes pour la période 2019-2030 :

- accompagne la mutation du centre-ville avec une opération majeure de renouvellement urbain sur le centre commercial du Mail,
- facilite la poursuite des actions de renouvellement urbain sur les quartiers Chaoué et Perrières,
- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,

- confirme le développement urbain en extension de la ZAC de la Bussonnière, et reclasse en zone agricole et naturel les espaces situés au Sud de cette opération, inscrits en 2AU au Plan Local d'Urbanisme antérieure au PLU Communautaire (32,5 ha environ),
- permet une densification mesurée d'un hameau sur le secteur du Pâtis Vert.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité de 26 logements par hectare pour la ZAC de la Bussonnière, opération majeure identifiée en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 - 2030 est conforme aux orientations du SCoT (25 logements / ha).

| ALLONNES | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification /** | | | | | | | | | | | | |
| Hameaux | densification | N hameau | non | 4 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine hameau* | / | / | / | / | / |
| Renouvellement urbain quartier Chaoué Perrières | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 85 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 24 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| | | | | **113** | | | | | | | | |
| Cœur de ville Centre Commercial du Mail | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 160 | 1,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Quartier du Marin | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 20 | 0,9 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Boulevard Pasteur | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 20 | 0,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Rue des Sitelles | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 60 | 1,0 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| | | | | **260** | **3,9** | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | |
| ZAC Bussonnière Secteur Perrières | extension | 1 AU mixte | oui | 228 | 8,2 | 28 | 2,6 | 2,6 | 3,0 | 0,0 | 0,0 | 3,0 |
| ZAC Bussonnière Secteur Bussonnière | extension | 2 AU | non | 875 | 34,5 | 25 | 0,0 | 3,2 | 31,3 | 0,0 | 31,3 | 0,0 |
| | | | | **1103** | **42,7** | **26** | | **5,8** | **34,3** | 0,0 | 31,3 | 3,0 |
| | | | | **1476** | | | | | | | | |
| | | | | dont 129 post 2030 | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune d'Allonnes se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux relève **« d'enjeux spécifiques »** liés notamment à la diversification de l'offre en termes de forme urbaine et architecturale dans le quartier Chaoué Perrières et de relocalisation suite aux démolitions sur le reste de la ville.

Cet objectif sera retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 0 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

## 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune d'Allonnes correspond au secteur d'intérêt majeur « route de la Suze ». La zone délimitée pour ce projet couvre une superficie de 38,5 ha. Cette opération fera l'objet d'études complémentaires avant son ouverture à l'urbanisation (2 AU).

La ZACOM - Pôle d'agglomération secteur Ouest située sur la commune d'Allonnes est limitée à la zone existante. Le secteur d'extension inscrit dans le PLU actuel est reclassé en zone agricole (47 ha).

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## ARNAGE - JUSTIFICATION DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

### 1 - Projet démographique

Arnage est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire, qui connaît une légère érosion de son nombre d'habitants et un vieillissement de sa population.

La taille moyenne des ménages y diminue (2,38 en 2006, 2,27 en 2014), les ménages n'y sont plus principalement composés de couples avec enfants (66% de personnes seules et de couples sans enfant) et l'indice de jeunesse y est inférieur à 1 (0,69 en 2014). L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an (type érosion) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,09.

En tant que pôle secondaire, Arnage regroupe une offre de services et d'équipements qui polarisent au-delà de l'échelle communale (équipements scolaires, sportifs, de loisirs et culturels). Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de pôle secondaire de l'agglomération en interfaces avec des communes plus rurales.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 468 | 39 | 11 / an - 28 % | 28 / an - 72 % | 6 000 | 2,5 % / 2,7 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

### 2 - Développement résidentiel

La commune d'Arnage est étirée entre deux centralités : le linéaire historique le long de l'avenue Nationale et le centre commercial qui profite d'une implantation en bordure de la déviation Sud-Est.

Les infrastructures routières et ferroviaires cloisonnent le territoire communal en plusieurs secteurs : la Gautrie, entité indépendante entre la déviation et la Zone Industrielle Sud, le bourg historique et ses extensions pavillonnaires plus récentes et le hameau des Bordages à l'Est de la voie ferrée.

Exposée à plusieurs risques naturels et technologiques, la commune doit projeter son développement en tenant compte des périmètres potentiellement inondables, des périmètres de protection autour du site Butagaz, des lignes haute tension, des cônes d'envol liés à l'aérodrome, des servitudes liées au gazoduc et au pipeline.

Le projet de développement résidentiel de la commune d'Arnage pour la période 2019-2030 :

- vise à réaliser près de la moitié des besoins en logements estimés au travers d'opérations de renouvellement urbain / densification. Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent les projets qui viendront dynamiser la zone urbaine agglomérée pour assurer une bonne insertion des futures constructions dans leur environnement immédiat.
- prévoit une poursuite de l'urbanisation sur les secteurs de La Petite Pelouse et de la route de La Héronnière déjà identifiés dans le PLU actuel :
  - une partie du secteur de La petite Pelouse, déjà ouvert à l'urbanisation et faisant l'objet d'un permis d'aménager, est maintenue en zone immédiatement constructible. Le reste de la zone est reclassé en zone naturelle,
  - l'urbanisation du secteur de La Héronnière se fera sur toute la durée du PLU Communautaire par tranches qui seront définies en fonction de la maîtrise foncière, de la desserte en réseaux et de la production de logement en renouvellement urbain,
- reconduit le périmètre urbanisable au PLU de 2011 dans le secteur des Bordages. Cette emprise comprend encore quelques disponibilités foncières qui ne sont pas étendues, de manière à pouvoir envisager si nécessaire un projet global autour de ce noyau urbain après 2030, avec l'optique le cas échéant d'en faire un quartier relié de façon sécurisée au centre-ville.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, qui tient compte des contraintes naturelles et technologiques, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.
Avec une densité de 20 logements par hectare de la production de logements en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 15 logements par hectare.

| Arnage | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie (hectares) | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 100 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Place de la Gautrie | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 25 | 0,6 | 41,7 | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Chemin de la Grande Ecobue | densification | U mixte 1 | oui | 20 | 0,9 | 22,2 | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Bords de Sarthe | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 40 | 2,3 | 17,4 | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Tête Noire | densification | U mixte 1 | oui | 10 | 0,6 | 16,7 | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Allée Pierre Mendès-France | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 25 | 0,6 | 41,7 | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| | | | | **220** | | | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | | |
| La Héronnière | mixte (extension / renouvellement et/ou densification) | 1 AU mixte | oui | 210 | 10,5 | 20,0 | L'emprise du projet correspond à 10,5 ha (non compris le bâti à vocation résidentielle le long de la route de La Héronnière autour duquel viendra s'inscrire le futur quartier). 5,5 ha sur les 10,5 de l'emprise du projet sont considérés comme déjà artificialisés. La zone 1 AU mixte au plan de zonage a une superficie de 11,8 ha | 5,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Petite Pelouse | extension | 1 AU mixte | oui | 32 | 1,6 | 20,0 | | 1,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | Est exclue du calcul de la densité : 0,3 ha correspondant à la zone inconstructible sous lignes HT |
| | | | | **242** | **12,1** | **20,0** | | **6,8** | **0,0** | | | | |
| | | | | **462** | | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit une sectorisation concernant la production de ce type de logements, en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune d'Arnage se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire (SRU) »**. Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

## 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune d'Arnage correspond aux potentiels fonciers à valoriser dans le périmètre de la Zone Industrielle Sud qui s'étend également sur Le Mans. Ce potentiel à l'échelle des 2 communes est de l'ordre de 70 hectares.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## CHAMPAGNÉ - JUSTIFICATION DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

### 1 - Projet démographique

Champagné est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire qui a un profil de commune encore familiale.

La taille moyenne des ménages baisse légèrement. Elle est passée de 2,64 en 2010 à 2,60 en 2015. Une poursuite de ce desserrement est envisagée. Ainsi, l'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -1%/an (type familiale) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,20.

En tant que pôle secondaire, Champagné offre un niveau de services et d'équipements complet qui lui confère un rôle de relais pour les communes rurales voisines situées notamment hors le Mans Métropole.

Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de pôle relais.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 396 / 408 | 33 / 34 | 15 / an - 44 % | 19 / an - 56 % | 4 300 | 1,9 % / 1,9 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

### 2 - Développement résidentiel

Le vieux bourg de Champagné est situé sur la rive gauche de l'Huisne. Il s'est développé d'abord sous forme linéaire le long des rues St Exupéry et Louis Aragon puis dans les années 70 sous forme d'opérations de lotissements pavillonnaires denses et d'opérations de logements collectifs sociaux, notamment pour loger une partie des salariés des grandes entreprises présentes sur la commune. Les opérations les plus récentes se sont réalisées vers l'Ouest au travers d'une succession de lotissements, et vers le Nord sur le plateau.

Le découpage foncier, hors opérations d'aménagement, qui s'est opéré au fil du temps, offre aujourd'hui des possibilités de densification relativement importantes.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Champagné pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant. Il prévoit notamment la réalisation d'une opération majeure, proche de la gare, sur le foncier libéré par la démolition de tours de logements sociaux et le transfert de l'entreprise LBC (environ 95 logements soit ¼ de la production globale),
- cherche à éviter / limiter les extensions de l'urbanisation éloignées des équipements. Ainsi les zones d'urbanisation future du Bas Villiers au Nord-Ouest et des Grands Hêtres à l'Ouest inscrites au Plan Local d'Urbanisme antérieure au PLU Communautaire (2 AU) ne sont pas reconduites et celle des Bons Enfants est réduite (au total plus de 30 ha reclassés en zones agricole ou naturelle)
- privilégie, la poursuite de l'urbanisation sur un secteur « enclavé » entre deux espaces urbanisés : le site Vaudrou III. Ce secteur est particulièrement bien situé par rapport au vieux bourg et aux équipements publics. Il mobilise par ailleurs peu de terres agricoles et ces terres sont des délaissés fragilisés. Son emprise étant importante, sa mise en œuvre est prévue en plusieurs tranches (5 années de production).
- délimite un petit secteur de développement au Nord du vieux bourg (Les Chapelles), pour la réalisation d'un projet spécifique dans un environnement exceptionnel sur des espaces de jardins accessibles par des venelles. La particularité de ce site nécessite de poursuivre les études de définition du projet, il est donc classé en zone d'urbanisation future (2 AU),
- programme à plus long terme (2 AU) un développement à l'Ouest sur le secteur des Bons Enfants dans la continuité du tissu urbain existant,
- maintient en secteur constructible le hameau de l'Hermite situé au Sud du territoire en limite avec la commune de Changé. Sa délimitation tient compte des autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées avant l'arrêt de projet du PLU communautaire.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.

Avec une densité de 17 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée (objectif SCoT : 15 logements / hectares), le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 12 logements par hectare.

| CHAMPAGNE | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | | |
| Hameaux | densification | N hameau | non | 8 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine du hameau* | / | / | / | / | / | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 36 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| | | | | **44** | | | | | | | | | |
| Site des Tours | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 65 | 3,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | | | | | |
| Site LBC | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 30 | 2,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | | | | | |
| Chemin des Sables | densification | U mixte 1 | oui | 4 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | | | | | |
| Rue Louis Aragon | densification | U mixte 1 | oui | 10 | 0,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | | | | | |
| Rue Saint Exupéry | densification | U mixte 1 | oui | 4 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | | | | | |
| | | | | **113** | **6,5** | | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | | |
| Vaudrou III | extension | 1 AU mixte | oui | 150 | 9,0 | 17 | 0,0 | 6,6 | 2,4 | 0,0 | 0,0 | 2,4 | |
| Les Chapelles | extension | 2 AU | non | 25 | 1,2 | 21 | 0,0 | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Bons Enfants | extension | 2 AU | non | 64 | 3,8 | 17 | 0,0 | 4,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | Est exclue du calcul de la densité : l' emprise de la servitude gaz sur 2 000 m² |
| | | | | **239** | **13,9** | **17** | | **11,8** | **2,4** | 0,0 | 0,0 | 2,4 | |
| | | | | **396** | | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- « pertinent » : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- « prioritaire » : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- « Prioritaire SRU » : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est 30 à 40%.
- « enjeux spécifiques » ou « non prioritaire » pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Champagné se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « prioritaire (SRU) ». Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 90% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

### 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Champagné correspond au secteur d'intérêt majeur « route de Paris ». Ce site dispose de potentiels en densification urbaine. Le projet prévoit également un secteur d'extension : le site du « Petit Tambour » sur 8,1 ha (2 AU) qui doit faire l'objet d'études complémentaires avant son ouverture à l'urbanisation.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

# CHAUFOUR NOTRE DAME - JUSTIFICATION DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

## 1 - Projet démographique

Chaufour-Notre-Dame est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité (associée à la commune de Trangé) encore familiale avec un indice de jeunesse de 1,57 en 2014.

Cependant, on observe une diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,73 en 2010 à 2,61 en 2015. Le projet prévoit donc une poursuite de ce desserrement. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue vise une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,38 (type familiale).

Centralité de proximité, le projet sur la période 2019 - 2030 vise également à assurer une augmentation modérée de population.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 140 / 144 | 11 à 12 | 3 / an - 25 % | 9 / an - 75 % | 1 400 | 0,5 % / 0,6 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le bourg de Chaufour Notre Dame s'est constitué à la fin du XIXème siècle sous forme de village-rue, le long de la Route Départementale 357. Les développements récents ont cherché à corriger ce phénomène avec la réalisation d'opérations situées d'abord au Nord de la RD357, puis au Sud. Le réaménagement de cet axe, afin de lui donner un caractère plus urbain, a également permis de mieux relier ces deux parties du bourg.

La commune dispose encore d'espaces non bâtis assez importants au sein de son enveloppe urbaine notamment le long de la RD357, liés à des délaissés agricoles ou de grands jardins peu investis.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Chaufour Notre Dame pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des espaces en renouvellement urbain afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- privilégie la poursuite de l'urbanisation en épaisseur de part et d'autre de la RD357 :
  - d'abord au Sud, dans la continuité de l'opération des Jardins du Plessis, avec un projet qui prend appui sur la topographie et se trouve naturellement encadrée par la haie située en sommet de coteau qui constituera à terme une limite urbaine intangible,
  - puis au Nord dans la continuité du tissu urbain existant, avec un projet programmé à plus long terme (2AU) qui reste à préciser.

## 3 - Secteurs d'équipements

La commune de Chaufour-Notre-Dame dispose d'un secteur d'équipements en Nord-Est du bourg qui comprend à la fois des équipements culturels, scolaires et sportifs. Elle prévoit d'étendre cette offre notamment en matière sportive sur des terrains situés en continuité et délimités par un espace forestier.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui s'insère de façon pertinente dans l'organisation urbaine de la commune. Les opérations en extension urbaine auront une densité moyenne de 17 logements par hectare (objectif SCoT : 15 logements / hectare).

| CHAUFOUR | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement** | | | | | | | | | |
| rue du Chêne Vert | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 15 | 0,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| Sud route du Mans | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 17 | 1,3 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| Chemin de La Chapelle | densification | U mixte 1 | oui | 3 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| Les Maisons Rouges | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 8 | 0,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| | | | | **43** | **3,3** | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | |
| Le Petit Plessis | extension | 1 AU mixte 1 | oui | **35** | **2,2** | **16** | 0,3 ha anciennes habitations | 0,3 | 1,6 |
| La Chênaie | extension | 2 AU | non | **60** | **3,3** | **18** | | 1,0 | 2,3 |
| | | | | **95** | **5,5** | **17** | | **1,3** | **3,9** |
| | | | | **138** | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | |
| Pré de l'Anjuinerie | extension | 1 AU équipement | oui | / | **1,6** | / | 0,0 | **0,0** | **1,6** |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Chaufour Notre Dame se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire »**. Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans des opérations de renouvellement urbain et d'extension sur une fourchette allant de 15 à 50% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

## COULAINES - JUSTIFICATION DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

### 1 - Projet démographique

Coulaines est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire. Elle connait une baisse de son nombre d'habitants.

La taille moyenne des ménages diminue et se rapproche de 2. Elle est passée de 2,25 en 2006 à 2,13 en 2015. Une poursuite de ce desserrement est envisagée. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an (type érosion) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 1,98.

En tant que pôle secondaire, Coulaines offre un niveau de services et d'équipements complet qui lui confère un rôle de relais pour les manceaux et la population du Nord de l'agglomération.

Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de pôle secondaire.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 444 / 456 | 37 / 38 | 16 log / an - 43% | 22 / an - 57 % | 8 000 | 3,7 % / 3,6 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

### 2 - Développement résidentiel

La commune de Coulaines s'est développée rapidement dans les années 60 / 70 avec la réalisation de deux opérations majeures : le quartier de Bellevue, sur les pentes du plateau de Sargé, où sont essentiellement construits des logements collectifs sociaux et l'aménagement de la zone alluviale entre le vieux bourg situé avenue De Gaulle et la Sarthe avec des quartiers mixant habitat collectif, individuel dense et pavillonnaire. Le développement s'est ensuite poursuivi avec différentes opérations de lotissements au Nord, jusqu'à la rocade Est qui constitue une limite physique à l'urbanisation.

La commune se définie également par ses caractéristiques :

- géographiques : plus petite commune de l'agglomération en superficie avec 390 hectares,
- urbaines : 60% de logements collectifs
- et sociales : environ 50% de logements sociaux.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Coulaines pour la période 2019-2030 :

- accompagne la mutation du centre-ville avec une opération majeure de renouvellement urbain qui aménagera une articulation entre les quartiers de barres et de tours du haut Coulaines et l'habitat individuel du bas Coulaines,
- identifie des secteurs de renouvellement importants liés à la mutation du tissu existant ou au déplacement d'équipements, pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en cœur de ville,
- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- ne prévoit pas de nouveaux secteurs de développement en extension.

### 3 - Secteurs d'équipements

La commune de Coulaines envisage à long terme d'implanter les équipements sportifs du site des 3 Vallées sur l'espace sportif Georges Bollengier-Stragier afin de mutualiser et rassembler l'ensemble de l'offre sportive de la ville. Un espace d'environ 2,5 ha est donc classé en zone d'urbanisation future pour permettre ce transfert.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet ne repose que sur des opérations résidentielles en renouvellement.
L'opération sur le secteur de Croisettes, définie dans le PLU antérieur au PLU communautaire, est en cours. Son impact en termes de consommation foncière est donc comptabilisé sur la période précédente.

| COULAINES | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 60 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | | | | **60** | | | | | | | | |
| Centre-ville | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 170 | 3,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Ancien IUFM | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 25 | 0,4 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Rue de Belle Ile | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 90 | 2,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Rue Kitty Hawk | densification | U mixte 1 | oui | 24 | 1,1 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Rue du Ponceau | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 40 | 1,8 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Rue du Pavillon | densification | U mixte 1 | oui | 22 | 1,4 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Espace vert rue de l'Enclos | densification | U mixte 1 | oui | 2 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Espace vert rue de la Closerie | densification | U mixte 1 | oui | 4 | 0,3 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Hameau de Richemont | densification | U mixte 1 | oui | 10 | 1,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| | | | | **387** | **12,8** | | | | | | | |
| | | | | **447** | | | | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | | | | |
| Les Plessis | extension | 2 AU | oui | / | **2,5** | / | 0,0 | **0,0** | **2,5** | 0,0 | 2,5 | 0,0 |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- « pertinent » : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- « prioritaire » : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- « Prioritaire SRU » : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- « enjeux spécifiques » ou « non prioritaire » pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Coulaines se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « non prioritaire ».

### 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinées aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Coulaines correspond au secteur économique de proximité de « Bel Air », qui s'étendra sur environ 6,5 ha dont 1,5 ha pour un équipement public (Structure d'Accompagnement à la Sortie : SAS). Son aménagement se fera en lien avec la création de cet équipement. Dans le cas où ce dernier ne serait pas réalisé, l'aménagement du secteur sera programmé après l'urbanisation du secteur de la pointe 2 sur Sargé Les Le Mans ou dans le cas d'un besoin de foncier exceptionnel par une entreprise sur l'ensemble de l'emprise.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Fay est à l'échelle de Le Mans Métropole une commune rurale encore familiale, avec un indice de jeunesse de 1,41 en 2014.

La taille moyenne des ménages a légèrement augmenté passant de 2,58 en 2006 à 2,63 en 2014 soit l'une des plus élevée de l'agglomération. Le projet prévoit cependant une inversion de cette tendance avec une amorce de desserrement des ménages. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue vise une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,57 (type familiale).

Commune rurale, le projet sur la période 2019 - 2030 prévoit une augmentation modérée de population.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 96 | 8 | 3/ an - 28,5 % | 5 / an - 71,5 % | 825 | 0,3 % / 0,4 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le bourg de Fay a su conserver son organisation historique du XIXème siècle. Son développement sous forme de lotissements est récent avec des opérations au Nord du bourg puis au Sud le long de la RD50 vers Pruillé-le-Chétif.

La commune se caractérise également par une topographie accidentée avec le vallon de l'Orne Champenoise qui traverse le bourg et délimite le secteur de la Monnerie du centre ancien.

Elle dispose encore d'espaces non bâtis assez importants au sein de son enveloppe urbaine liés à des délaissés agricoles ou des grands jardins peu investis.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Fay pour la période 2019-2030 :

- cherche à conserver le caractère historique du bourg par un développement résidentiel :
  - raisonné avec environ 96 logements sur 12 ans, soit 8 logements / an
  - en renouvellement urbain pour 50% de la production totale : avec notamment une opération en densification en cœur de bourg qui reste à définir (périmètre d'attente) et qui comprendra du logement dense pour répondre à des demandes spécifiques (personnes âgées, jeunes couples, personnes seules...),
  - programmé dans le temps avec une priorité sur le renouvellement urbain, les secteurs en extension étant classés en 2AU.
- définit des zones d'extension à moyen et long termes qui tiennent compte :
  - de la topographie pour le secteur de la Fontaine, délimité dans la continuité des espaces bâtis et en s'appuyant sur les courbes de niveaux,
  - des espaces naturels structurants (boisement, ruisseau) limitrophes pour le secteur d'Aigreville, qui constitueront à terme des limites urbaines franches.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui s'insère de façon pertinente dans l'organisation urbaine de la commune. La densité moyenne sur Fay pour les opérations en extension urbaine est de 15,2 logements / hectare (objectif SCoT : 12 logements / hectare).

| FAY | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | |
| Centre bourg | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 22 | 1,0 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | |
| Le Parc | densification | U mixte 1 | oui | 16 | 1,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | |
| Champ de St Pierre | densification | U mixte 1 | oui | 5 | 0,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | |
| | | | | **43** | **3,1** | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | |
| Aigreville | extension | 2 AU | non | **45** | **2,9** | **16** | | 0,0 | 2,9 | |
| **Autres opérations en extension** | | | | | | | | | | |
| La Fontaine | extension | 2 AU | non | **22** | **1,5** | **15** | | 0,0 | 1,5 | sont exclus : la zone humide, le bâti existant conservé et le foncier déjà inclus dans l'enveloppe urbaine nécessaire à la connexion avec le secteur Champ de St Pierre. |
| | | | | **67** | **4,4** | **15,2** | | | **4,4** | |
| | | dont 14 nécessaires après 2030 | | **110** | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

Fay se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« pertinente »** sans être rendu obligatoire. Il n'est donc pas fixé d'objectif minimum, cette production se faisant selon les opportunités.

## 1 - Projet démographique

La Chapelle St Aubin est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité qui a un profil démographique en transition avec une taille moyenne des ménages en baisse (2,45 en 2010 à 2,39 en 2015), une proportion de ménages avec enfants qui n'est plus majoritaire (31,4 % en 2014) et un indice de jeunesse inférieur à 1 (0,81 en 2014).

L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,20.

En tant que centralité de proximité, La Chapelle St Aubin possède un bon niveau de services et équipements. Sa situation très proche du Mans et la présence d'un pôle d'emplois important de l'agglomération avec la zone Nord sur son territoire lui confère une grande attractivité.

Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de centralité de proximité.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 264 | 22 | 4 / an - 18 % | 18 / an - 81 % | 2 900 | 1,2 % / 1,3 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Village rue organisé autour de l'actuelle rue de l'Europe jusqu'au début du XXème siècle, la commune s'est développée à partir du début des années 70 avec différents lotissements pavillonnaires implantés de part et d'autre de cette voie.

Les Zones d'Aménagement Concerté « Cœur de Vie » 1 et 2 ont assuré le développement principal de la commune depuis les années 90. Quelques opérations complémentaires, dont notamment le projet de renouvellement urbain de l'angle des rues du Coup de Pied / Véron de Forbonnais, ont permis de diversifier l'offre de logements.

La centralité de proximité a été renforcée avec le réaménagement des espaces publics réalisé rue de l'Europe. Cet aménagement se poursuivra avec la réalisation de la nouvelle Mairie qui permettra également de mettre en valeur l'ensemble des équipements publics déjà présents.

Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiel de densification.

Le projet de développement résidentiel de la commune de La Chapelle St Aubin pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des quelques espaces en densification urbaine repérés afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- rééquilibre le développement du bourg autour des pôles d'équipements et de services avec une opération en extension au Sud dans le prolongement de la ZAC Cœur de Vie 2 et de part et d'autre de la rue Véron de Forbannais. Cette opération permettra également de traiter l'entrée dans le bourg depuis Le Mans,
- prévoit de limiter à long terme (au-delà de 2030) l'urbanisation en s'appuyant sur des limites paysagères constituées notamment par les linéaires de chemins creux (zone A 3),
- maintient une ceinture verte avec Le Mans pour préserver l'identité propre de la commune,
- permet la densification douce du secteur de hameau de Boudan.

### ▶ 3 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité moyenne de 17 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée (objectif SCoT : 15 logements / hectare), le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 12 logements par hectare.

| LA CHAPELLE ST AUBIN | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 18 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Hameaux | densification | N hameau | non | 3 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine du hameau* | / | / | / | / | / | |
| | | | | **21** | | | | | | | | | |
| Rue Beausoleil | densification | U mixte 1 | oui | 6 | 0,3 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue de la Corne | densification | U mixte 1 | oui | 5 | 0,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue St Genevieve | densification | U mixte 1 | oui | 4 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| | | | | **15** | **1,2** | | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | | |
| ZAC Cœur de Vie II (3ème tranche) | extension | 1 AU mixte | oui | 24 | 1,6 | 15 | 0,0 | 0,0 | 1,7 | 0,0 | 0,0 | 1,7 | Est exclue du calcul de la densité : la future voirie interquartier : 16 m x 75 ml = 1 200 m² |
| Extension Sud du bourg | extension | 1 AU mixte | oui | 200 | 11,8 | 17 | 0,3 | 1,9 | 10,2 | 0,0 | 0,0 | 10,2 | Est exclue du calcul de la densité : la future voirie interquartier : 16 m x 345 ml = 5 520 m² |
| | | | | **224** | **13,5** | **17** | | **1,9** | **11,9** | 0,0 | 0,0 | 11,9 | |
| | | | | **260** | | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- « pertinent » : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- « prioritaire » : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- « Prioritaire SRU » : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est 30 à 40%.
- « enjeux spécifiques » ou « non prioritaire » pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de La Chapelle St Aubin se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « prioritaire ». Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans l'opération extension Sud du Bourg avec un objectif minimum de logements aidés (logement locatif ou accession sociale) de 20%.

## 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de La Chapelle St Aubin correspond d'une part à la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACom) Nord et son potentiel en densification urbaine et d'autre part au secteur Bas Palluau, secteur économique de proximité destiné à l'accueil d'activités industrielles, de services ou tertiaires. Le projet ne prévoit pas d'extension sur ces deux secteurs.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

La Milesse est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité qui a amorcé sa transition démographique.

La taille moyenne des ménages diminue, les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants et l'indice de jeunesse est inférieur à 1. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,9%/an (type encore familiale en transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,20.

En tant que centralité de proximité, La Milesse offre un niveau de services et d'équipements assez complet qui lui confère un rôle de relais pour les communes rurales voisines. Le projet sur la période 2019 – 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de centralité de proximité.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 168 | 14 | 8 / an - 57 % | 6 / an - 43 % | 2 775 | 1,3 % / 1,3 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

La forme oblongue de la commune rend difficile une poursuite de son développement sur ses franges Est et Ouest.

Les zones urbanisées sont par ailleurs au contact direct de secteurs agricoles dynamiques aussi bien au Nord dans le secteur des Biards qu'au Sud au niveau des Guimondières.

De plus, l'urbanisation linéaire et assez lâche qui caractérise la partie Sud de la zone agglomérée autour des routes des Guimondières, des Guiberdières, des Robinières, et des chemins des Bois et du Croc, est en limite direct d'un réservoir de biodiversité (bocage du Sud de La Milesse et de Saint-Saturnin).

Dans ce contexte géographique, agricole et environnemental sensible, le projet de développement résidentiel de la commune de La Milesse pour la période 2019-2030 :

- axe une partie de son développement sur différents potentiels fonciers en renouvellement urbain / densification. Ces potentiels correspondent à une production estimée à 70 logements, soit plus de 40 % de l'objectif, dans un contexte de tissu urbain pourtant dominé par le modèle pavillonnaire. Les objectifs de logements affichés sur les sites faisant l'objet d'une OAP témoignent de la volonté de valoriser ces sites en cœur de bourg (proximité des commerces, équipements, transports publics et itinéraires piétons et cyclables).
- privilégie dans un 1er temps un développement à proximité des principaux équipements (zone 1 AU mixte du Grand Pré), dans la continuité de l'opération du Coteau des Chênes qui prévoyait déjà à terme une poursuite de l'urbanisation dans le secteur du Grand Pré, permettant ainsi la réalisation d'une voie inter-quartiers entre les 2 entrées de bourg Sud, par les rues du Mans et de Trangé.
- opte dans un 2ème temps pour :
    - une poursuite limitée de l'opération route de Saint-Ouen (zone 2AU) sans impact sur la zone humide
    - une urbanisation d'espaces naturels enclavés et agricoles aujourd'hui délaissés (zone 2 AU au Sud du bourg) suite à l'urbanisation linéaire au coup par coup dans le secteur Guimondières / Robinières, en tenant compte du parcellaire relativement grand qui caractérise ce secteur. Le nombre de logements y est limité de manière à garantir une bonne intégration des futures constructions dans cet environnement boisé.
- identifie comme potentiel secteur de développement post-2030 des terrains accessibles depuis la route de Trangé, face au secteur du Grand Pré.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité de 15,5 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 10,4 logements par hectare.

| LA MILESSE | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie (hectares) | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 15 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | | | | **15** | | | | | | | | |
| Ateliers municipaux | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 15 | 0,7 | / | dans l'envelope urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Impasse des Surgetières | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 20 | 1,0 | / | dans l'envelope urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ilôt boulangerie | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 20 | 0,4 | / | dans l'envelope urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | **55** | **2,1** | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | |
| Le Grand Pré | extension | 1 AU mixte | oui | 45 | 2,9 | 15,5 | / | 0,0 | 2,9 | 2,9 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | **45** | **2,9** | **15,5** | | **0,0** | **2,9** | 2,9 | 0,0 | 0,0 |
| **Autres opérations en extension** | | | | | | | | | | | | |
| Rue de Saint-Ouen | extension | 2 AU | non | 3 | 0,2 | 15 | | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Route des Robinères | extension | 2 AU | non | 50 | 5,2 | 9,6 | 1,8 ha. La superficie correspond aux fonciers non artificialisés, soit 5,2 ha de la zone 2AU de 7 ha. | 1,4 | 3,8 | 0,0 | 0,0 | 3,8 |
| | | | | **53** | **5,4** | | | **1,6** | **3,8** | 0,0 | 0,0 | 3,8 |
| | | | | **168** | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.
La commune de La Milesse se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire »**. Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans l'opération de la Boulangerie (20 logements) en renouvellement urbain avec un objectif de 80% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale) et du Grand Pré (45 logements) en extension sur laquelle il est prévu la réalisation d'un minimum de 20% de logements aidés.

## 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de La Milesse correspond à :

- la zone de La Tremblaie qui présente des disponibilités foncières (4,5 ha) classées en zone économique dite de proximité (U mixte 3),
- le secteur de la Mare (9,5 ha) classé en zone économique dite de proximité à aménager (1 AU mixte 3). Ce secteur a été retenu pour le développement économique car il a déjà été très largement artificialisé pour l'ancienne base de vie d'Eiffage dans le cadre de la construction de la LGV. Il permettra de répondre éventuellement à un besoin spécifique sur la totalité de son emprise. Si cette opportunité ne se présente pas, son aménagement en lots à bâtir ne sera envisagé que lorsque le secteur de la Tremblaie situé à proximité sera entièrement urbanisé.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## LE MANS - JUSTIFICATION DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

### 1 - Projet démographique

Avec plus de 70% de la population de Le Mans Métropole. la ville du Mans est au sein de l'armature urbaine le cœur de l'agglomération.

Le projet démographique est construit à partir de 2 indicateurs :

- **le desserrement des ménages**

La ville se caractérise par une taille moyenne des ménages en dessous de 2 (1,96) liée à une faible part des couples avec enfants et une part élevée de personnes seules. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,55%/an (type érosion) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 1,77.

- **la croissance démographique**

Après une période de baisse démographique, la ville connait une relative stabilité. En tant que cœur d'agglomération disposant de nombreux atouts pour accueillir de nouveaux habitants en termes de cadre de vie, d'équipements, d'offre de logements et d'emplois, l'hypothèse retenue prévoit une croissance démographique à l'horizon 2030 qui permettra d'atteindre 150 700 habitants.

La justification du projet démographique et résidentiel à l'échelle des 19 communes est précisée dans la pièce n° 5.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 280 répartis ainsi :<br>- 780 pour la remobilisation de logements vacants<br>- 7 500 en production neuve | 625 + 65 | 425 log / an - 32% | 265 log / an - 68 % | 150 700 | 70 % / 68 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

### 2 - Développement résidentiel

La ville du Mans s'est développée autour du noyau ancien que constitue la Cité Plantagenêt, de manière radioconcentrique tout d'abord, puis suivant un développement axial selon un axe Nord-Sud. Chaque grande étape de développement s'est accompagnée de formes urbaines privilégiées, qu'il s'agisse d'habitat individuel (mancelles, pavillon,...) ou d'immeubles collectifs (immeubles XIXème siècle, résidences, immeubles diffus ou opérations de Grands Ensembles au XXème siècle...).

La ville dispose d'une proportion importante d'habitat individuel (42%) par rapport à des villes de même taille (Angers : 22%, Tours : 20%), qui lui confère des spécificités en termes d'ambiance urbaine mais aussi de marché de l'immobilier.

La ville se caractérise par sa très grande superficie 5 275 hectares et la présence sur son territoire de plusieurs secteurs économiques majeurs dont notamment celui de la Zone Industrielle Sud qui s'étend sur près de 800 ha, ce qui implique une densité moyenne de logements assez faible (environ 15 logements / hectare).

Sur les 15 dernières années, la production de logements s'est faite pour 80 % en renouvellement urbain, et à 70% sous forme de logements collectifs. L'orientation du PLU antérieur au PLU communautaire, visant à la mise au gabarit des avenues longées par les lignes de tramway, a notamment favorisé ce développement.

Les développements en extension se sont faits pour l'essentiel dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement notamment sur le secteur de l'Université avec la ZAC Ribay-Pavillon qui se poursuivra avec le secteur de Belle Chasse, mais aussi sur l'Est du territoire avec différents projets de lotissements.

Différents quartiers concernés par la politique de la ville ont également connus des transformations ces dernières années avec des projets de démolitions, reconstructions et réhabilitations qui ont contribués à améliorer le cadre de vie dans ces quartiers.

La ville du Mans a un taux de vacance longue (+ de 3 ans) de moins de 2%, avec environ 1 500 logements en 2015.

Le projet de développement résidentiel de la ville du Mans pour la période 2019-2030 :

- prévoit de remobiliser une partie du parc de logements vacants (environ 50% de la vacance longue) en favorisant les réhabilitations/extensions,
- oriente le développement avec près de 70% de la production neuve en renouvellement urbain par des types de logements variés qui chercheront à valoriser plutôt le logement collectif dans des formes architecturales conciliant compacité urbaine, jeux de volumes, confort d'usage, modularité, évolutivité. Les constructions à faible impact environnemental (bois et biosourcés), bas carbone et à très haute performance énergétique seront privilégiés,
- localise des secteurs de renouvellement stratégiques qui participeront au développement et au renouveau de la ville notamment en termes d'architecture et d'innovation sur lesquels des études urbaines seront menées afin de définir plus précisément le projet. Il s'agit en particulier :

  - du site Eichtal / Anatole France, site industriel propriété d'ENGIs d'environ 2 hectares qui pourrait permettre le développement d'un projet mixte répondant notamment aux besoins d'accompagnement du développement de l'offre de soin sur la ville et l'agglomération,

  - de différents sites en reconversion aux abords de la gare, qui constitue des potentiels intéressants pour développer des projets mixtes « innovants » associant logements et activités/équipement et marquant la perception que l'on peut avoir depuis cette entrée de ville majeure de l'agglomération,

  - du site Paixhans / Etamat qui s'étend sur environ 16 ha et qui fait l'objet d'un secteur d'attente de définition de projet, sur lequel au-delà des enjeux en termes de création de nouveaux logements le projet tiendra également compte des enjeux en termes d'accessibilité, de lien avec la centralité avenue Bollée et de continuité écologique,

- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- facilite la poursuite des actions de renouvellement urbain sur les quartiers Bords de l'Huisne, Ronceray/Glonnières et Bellevue,
- confirme en extension urbaine le développement de la ZAC du Fouillet au Sud (ce projet comprendra notamment une offre en habitat caravane), l'achèvement de la ZAC Ribay-Pavillon à l'Ouest avec le secteur de Belle Chasse, et la réalisation de l'opération de logements qui accompagne le projet commercial de Bener sur le secteur des Perrières. Ces projets permettront la réalisation de quartiers principalement résidentiels offrant une diversité de types de logements dans un contexte paysager de qualité,
- identifie un potentiel à plus long terme à l'Est sur un secteur déjà partiellement artificialisé pour achever le développement de ce quartier et à l'Ouest sur le secteur des Rougemonts avec un projet intégrant une dimension agricole sur au moins ¼ de sa surface (soit près de 9 ha),
- reclasse en zone agricole et naturelle les espaces situés à l'Ouest (secteurs Fontaines et une partie du site Rougemonts), à l'Est (secteur Vallée St Blaise) et au Sud (secteur Grande Sapinière), inscrits en 2AU au Plan Local d'Urbanisme antérieure au PLU Communautaire soit environ 130 ha afin de limiter la consommation foncière et préserver les espaces agricoles et naturels encore présents sur le territoire de la ville centre,
- permet une densification mesurée de hameaux sur le secteur Beausoleil à l'Ouest et Vallée St Blaise à l'Est,
- prévoit un potentiel de développement d'habitat caravane sur le secteur de la Grande Sapinière, classé en 2 AU.

### 3 - Secteurs d'équipements

En matière d'équipement, la réalisation de nouveaux équipements notamment de proximité se fera principalement dans l'enveloppe urbaine existante.

Cependant, est maintenue en zones 2AU une réserve foncière d'environ 40 ha répartie sur deux sites : le long de la ligne droite des Hunaudières et au Sud de l'hippodrome, pour répondre aux besoins liés au développement du Circuit des 24 H – Pôle d'excellence sportive.

### 4 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité moyenne de 35 logements par hectare pour les projets identifiés en extension urbaine, le projet sur la période 2019 – 2030 est conforme aux orientations du SCoT du Pays du Mans.

La densité sur le dernier secteur à urbaniser de la ZAC Ribay Pavillon : Belle Chasse est de 24 logements / hectare. Cette densité reste cependant supérieure à 35 log / ha à l'échelle de l'ensemble de la ZAC.

| LE MANS | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification /** | | | | | | | | | | | | | |
| Beaulieu | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 210 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Mission | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 190 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue Robert Jarry | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 48 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| ZAC Nationale | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 45 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Anatole France / Eichtal | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 200 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Secteur de la Gare | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 150 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Hameaux | densification | N hameau | non | 6 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine des hameaux* | / | / | / | / | / | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 2 689 | / | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| | | | | **3 538** | | | | | | | | | |
| Rue Charles Faroux | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 120 | 1,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Avenue Durand - Rue de Laigné | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 100 | 2,0 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Avenue Geneslay - Bd JJ Rousseau | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 30 | 1,0 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Avenue Jacques Maury | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 40 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Espace vert Chemin de Montaigu | densification | U mixte 1 | oui | 6 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue d'Isaac - Casablanca | densification | U mixte 1 | oui | 30 | 0,9 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue de la Solitude | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 100 | 3,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Novaxud | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 80 | 2,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue des Sablons Gouloumes | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 22 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue Prémartine | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 180 | 2,0 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue d'Alembert | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 45 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue Normandie Niemen | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 20 | 0,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Collège le Ronceray | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 20 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue Gay Lussac | densification | U mixte 1 | oui | 8 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue des Lavandières | densification | U mixte 1 | oui | 20 | 0,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue Rodolphe Diesel | densification | U mixte 1 | oui | 12 | 0,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Espace vert rue A. De Vigny | densification | U mixte 1 | oui | 10 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| Rue de l'Activité | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 9 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| ZAC Cartoucherie | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 400 | 11,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / | |
| | | | | **1 252** | **30,0** | | | | | | | | |
| **Secteurs d'attente** | | | | | | | | | | | | | |
| Paixhans / ETAMAT Arsenal | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 350 | 16,8 | 21 | *Dans l'enveloppe urbaine* | | | | | | |
| | | | | **350** | **16,8** | | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | | |
| ZAC du Fouillet | extension | 1 AU mixte | oui | 450 | 13,0 | 35 | 3,0 | 14,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3 ha retrait loi Barnier + 3 ha espaces naturels conservés |
| Perrière / Douce Amie | extension | 1 AU mixte | oui | 180 | 5,1 | 35 | | 5,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Rougemonts | extension | 2 AU | non | 930 | 26,6 | 35 | | 22,0 | 13,5 | 0,0 | 0,0 | 13,5 | Périmètre total : 35,5 ha - 8,8 ha à vocation agricole (25% en de la surface). |
| Extension Belle Chasse | extension | 2 AU | non | 175 | 5,0 | 35 | | 0,0 | 5,0 | 0,0 | 0,0 | 5,0 | |
| Vallée St Blaise | extension | 2 AU | non | 210 | 6,0 | 35 | | 4,8 | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 1,2 | |
| Grande Sapinière | extension | 2 AU | non | / | 3,2 | / | | 3,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | | | | **1 945** | **58,9** | | | **49,2** | **19,7** | 0,0 | 0,0 | 19,7 | |
| **Autres opérations en extension** | | | | | | | | | | | | | |
| ZAC Ribay Pavillon Belle Chasse | extension | 1 AU mixte | oui | 400 | 17,0 | 24 | 0,2 | 5,1 | 11,7 | 0,0 | 0,0 | 11,7 | |
| L'Etre des Près | extension | 1 AU mixte | oui | 20 | 1,3 | 16 | | 1,3 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | | | | **420** | **18** | | | **6,4** | **11,7** | 0,0 | 0,0 | 11,7 | |
| | | | | **7 505** | | | | 87,0 | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | | | | | |
| Hunaudières | extension | 2 AU | non | / | 21,8 | / | 5,8 | 16,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| 24 Heures | extension | 2 AU | non | / | 19,8 | / | 1,1 | 18,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,4 correspond au besoin extension pour un éventuel golf urbain |
| Equipements loisirs | extension | N équipement | non | | 1,4 | / | | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | | | | | 43,0 | | **6,9** | **36,1** | **0,0** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

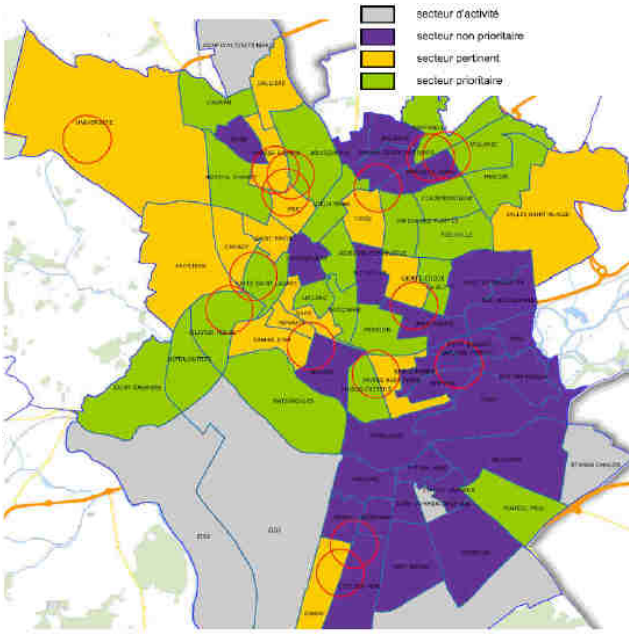
Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine ou du pourcentage et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- « pertinent » : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- « prioritaire » : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- « Prioritaire SRU » : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- « enjeux spécifiques » ou « non prioritaire » pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

Pour Le Mans, cette sectorisation a été utilisée à l'échelle des quartiers IRIS en fonction du taux de logements locatifs sociaux actuels.

Cette déclinaison a été prise en compte dans les OAP de secteurs.




## 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.
Le développement économique sur la ville du Mans se fera en renouvellement urbain et sur deux secteurs d'extension :

- la Zone d'Aménagement Commerciale de Béner sur environ 30 ha (sur Le Mans et Yvré L'Evêque)
- le secteur de Belle Chasse, secteur majeur à vocation industrielle et tertiaire sur environ 6,8 ha.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Mulsanne est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire, qui connaît un vieillissement de sa population.

La taille moyenne des ménages diminue, les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants et l'indice de jeunesse est inférieur à 1. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,6%/an (type encore familiale en transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,23.

En tant que pôle secondaire, Mulsanne regroupe une offre de services et d'équipements qui polarisent au-delà de l'échelle communale. Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de pôle secondaire en lien avec les communes plus rurales.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 252 | 21 | 11 / an - 52 % | 10 / an - 48 % | 5 600 | 2,5 % / 2,5 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Après une urbanisation vers le Nord jusqu'aux années 1990, la commune a poursuivi plus récemment son développement à l'Ouest de la route départementale.

L'essentiel du tissu résidentiel qui s'est développé à partir des années 1970 est un tissu pavillonnaire classique.

L'urbanisation a été en revanche plus lâche le long de la VC7, des rues de La Chesnaie, de la Paumerie, du Stade, allée du Vieux Moulin et sur quelques séquences le long de l'Avenue François Mitterrand. Il s'agit d'un tissu moins organisé, issu généralement de divisions foncières partielles hors opération d'ensemble de type lotissement. Ce type de tissu présente des potentiels d'urbanisation sur des fonciers sous-occupés ou en interstice de constructions existantes.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Mulsanne pour la période 2019-2030 :

- axe une partie de son développement sur différents potentiels fonciers en renouvellement urbain / densification. Ces potentiels correspondent à une production estimée à 48 logements, soit presque 20% de l'objectif, dans un contexte de tissu urbain pourtant dominé par le modèle pavillonnaire.
- privilégie dans un 1er temps :
  - la poursuite de l'opération du domaine de la Lande dans le secteur du Sablon à proximité des équipements sportifs,
  - la poursuite de l'opération Prévert, zone 1 AU mixte à proximité immédiate de la centralité de la mairie,
  - un programme en 2ème rideau rue de la Paumerie, secteur qui sera raccroché à la centralité Sud de la commune à travers les cheminements piétons projetés le long du Pontvillain, et les projets d'aménagements cyclables route de Téloché et avenue de Nettleham. Le PLU communautaire confirme dans ce secteur la zone à urbaniser inscrite au PLU de 2011, mais ne prévoit pas d'autres fonciers urbanisables étant donné la proximité du cours d'eau, qui constitue par ailleurs une limite physique avec la principale zone agglomérée de la commune.
- opte dans un 2ème temps pour des extensions limitées dans le secteur de la Grande Bouffière et de la Butte (zones 2 AU).
- reclasse en zone naturelle 3 ha dans le secteur du Sablon, et 6,3 ha en zone agricole dans le secteur de la Grande Bouffière.

## 3 - Secteurs d'équipements

Equipements sportifs municipaux

La commune de Mulsanne offre à ses habitants un bon niveau d'équipements. L'urbanisation récente à l'Ouest de l'avenue François-Mitterrand (ZAC de Bellevue), et l'augmentation de population attendue par la mise en œuvre du projet résidentiel à horizon 2030 pourraient nécessiter de compléter l'offre, notamment en matière d'équipements sportifs. La commune confirme par conséquent une zone possible d'extension des équipements sportifs rue du Stade.

Golf des 24 Heures

Le golf implanté sur la commune est un équipement qui rayonne au-delà de l'agglomération. Le golf des 24 Heures présente la particularité d'être construit sur un sol sablonneux ce qui offre la possibilité d'être jouable toute l'année, alors que les golfs construits sur une terre agricole voire argileuse sont peu praticables en hiver.

Le golf des 24 heures est régulièrement amené à refuser des groupes d'associations de golfeurs sans terrain de la région parisienne, voire des golfeurs d'origine étrangère car cet accueil se ferait au détriment des joueurs abonnés à l'année.

Il est par ailleurs estimé que le projet de développement du parc à thème autour du Circuit des 24 Heures aura une fréquentation de l'ordre de 50 000 entrées par an. Cette clientèle, qui ne sera pas uniquement locale, sera potentiellement une clientèle de golfeurs.

De plus, en augmentant la surface de jeu, ce golf pourra recevoir d'avantages d'épreuves nationales de haut niveau qui se déroulent sur 3 à 7 jours et qui accueillent chacune une bonne centaine de joueurs et d'accompagnants issus de toute la France, et résidant à l'hôtel ou équivalent pendant toute la durée de l'épreuve.

De manière à soutenir cette activité qui participe au rayonnement de l'agglomération, le projet donne la possibilité au travers du zonage 2 AU d'aménager 9 trous supplémentaires sur une superficie de 37,4 ha.

L'aménagement de cet équipement nécessitera donc une modification du PLU Communautaire qui interviendra lorsque le projet sera défini plus précisément. La surface de la 2AU sera alors ajustée en fonction des espèces à protéger, de la maitrise foncière et de la fonctionnalité du golf existant.

Cette extension sera conçue dans la continuité de la démarche de labellisation entreprise par le golf des 24heures liée à l'accord cadre « Golf et Environnement » signé par le Ministère de l'Ecologie et la Fédération Française de Golf.

Cette démarche consiste :
- à faire effectuer par une structure naturaliste, un audit de l'état de la flore et de la faune
- de mettre en place les mesures pour les préserver,
- puis de les développer.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.

Avec une densité de 20,8 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 – 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 – 2016 qui a été de 12,9 logements par hectare.

| Mulsanne | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie (hectares) | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 15 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | | | | **15** | | | | | | | | |
| Rue des Violettes | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 5 | 0,2 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Chemin du Tertre | densification | U mixte 1 | oui | 8 | 0,3 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rue des Pins | renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 5 | 0,2 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rue des Tilleuils | densification | U mixte 1 | non | 5 | 0,4 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rue de l'ACO | densification | U mixte 1 | non | 4 | 0,3 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rue des Pétunias | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 6 | 0,3 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | **33** | **1,7** | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | |
| Prévert | extension | 1 AU mixte | oui | 60 | 2,4 | 25,0 | 2 500 m². La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 2,2 ha de la zone 1 AU mixte de 2,5 ha. | 2,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| La Paumerie | extension | 1 AU mixte | oui | 40 | 2,2 | 18,2 | | 2,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Grande Bouffetière | extension | 2 AU | non | 60 | 3,1 | 19,4 | | 1,1 | 2,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | **160** | **7,7** | **20,8** | | **5,5** | **2,0** | 2,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Autres opérations en extension** | | | | | | | | | | | | |
| Rue du Stade | extension | 2 AU | non | 10 | 0,9 | 11 | | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Domaine de la Lande | extension | U mixte | non | 32 | 2,4 | 13,3 | | 2,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | **42** | **3,3** | | | **3,3** | **0,0** | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | **250** | | | | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | | | | |
| Rue du Stade | extension | U équipement | non | / | 2,2 | / | | 2,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 |
| Extension du Golf | extension | 2 AU | non | / | 37,4 | | | 37,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | | **39,6** | | | **39,6** | **0,0** | | | |

5 -

## 5. Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 – 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

Cet objectif sera retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

La commune de Mulsanne se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire (SRU) »**. Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

## 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Mulsanne correspond aux deux zones déjà existantes et maintenues dans leur périmètre actuel : la zone du Cormier et la zone du Sablon.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Pruillé-le-Chétif est à l'échelle de Le Mans Métropole une commune rurale encore familiale avec un indice de jeunesse de 1,18 en 2014 mais qui amorce une transition démographique avec une baisse progressive de cet indicateur depuis 2006.

On observe également une diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,81 en 2010 à 2,56 en 2015. Le projet prévoit une poursuite de ce desserrement. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue vise une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,30 (encore familiale en transition démographique).

Commune rurale, le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation modérée de population.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 180 | 15 | 4 / an - 27 % | 11 / an - 73 % | 1 650 | 0,6 % / 0,7 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le bourg de Pruillé-le-Chétif est organisé sur un plan en étoile à partir du croisement de 4 routes : celles du Mans, de Fay, de St Georges-du-Bois et de Trangé. A partir des années 80 son développement s'est fait par une succession de lotissements souvent indépendants les uns des autres. Les extensions plus récentes se sont faites dans la continuité mais en veillant à mieux se relier à l'existant.

La commune dispose de quelques espaces non bâtis au sein de son enveloppe urbaine. Il s'agit pour l'essentiel de grands jardins privés ou d'espaces verts peu investis.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Pruillé-Le-Chétif pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- prévoit la réalisation d'une opération au cœur du bourg qui permettra de redessiner l'espace public en repositionnant les différentes fonctions (commerces, équipements publics, espaces verts), et de créer une offre de logements denses au plus près des équipements. Ce projet complexe devant être étudié plus finement, un périmètre d'attente figure au plan de zonage,
- privilégie la poursuite de l'urbanisation dans la continuité du tissu urbain existant :
  - au Nord avec le site du Sorbier, sur une ancienne marnière : ce projet en cours d'urbanisation s'insère entre les lotissements existants et les équipements sportifs,
  - au Sud dans le cadre d'un projet d'ensemble qui viendra ceinturer à terme la frange Sud-Ouest du bourg, avec la réalisation d'opérations successives du Sud vers le Nord. Ce projet s'appuie sur des éléments paysagers de grande qualité : ruisseau, haies et chemin creux qui constitueront à terme des limites urbaines intangibles. Son phasage tient compte :
    - de la topographie avec une urbanisation de l'aval vers l'amont et ainsi de la gestion des eaux pluviales ;
    - d'une dureté foncière sur le secteur Nord de L'Auberdière.
- programme dans le temps son développement avec des secteurs en 1 AU et d'autres en 2 AU.

## 3 - Secteurs d'équipements

La commune de Pruillé-le-Chétif dispose d'un secteur d'équipements sportifs au Nord du bourg. Elle prévoit d'étendre cette offre sur des terrains situés en continuité et ainsi faire le lien avec la zone urbanisée du bourg. La présence d'une zone humide sur ce site sera vérifiée dans le cadre de l'élaboration du projet.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui s'insère de façon pertinente dans l'organisation urbaine de la commune. Les opérations en extension urbaine auront une densité moyenne de 16 logements par hectare (objectif SCoT : 12 logements / hectare).

| PRUILLE | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | |
| Centre bourg | densification | U mixte 1 | non | 8 | 0,4 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| Route du Mans | densification | U mixte 1 | oui | 2 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| La Bujerie | densification | U mixte 1 | oui | 10 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| | | | | **20** | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | |
| Le Sorbier | extension | 1 AU mixte 1 | oui | 30 | 1,4 | 21 | +0,1 rue du Sorbier | 1,3 | |
| La Forfaitière | extension | 1AU mixte 1 | oui | 61 | 4,2 | 15 | | 0,2 | 4,0 |
| L'Auberdière Nord | extension | 2AU | non | 23 | 1,5 | 15 | +0,13 surface bâtie conservée | 0,5 | 1,0 |
| L'Auberdière Sud | extension | 2 AU | non | 24 | 1,6 | 15 | | | 1,6 |
| Champ Rondeau | extension | 2 AU | non | 23 | 1,6 | 15 | | 0,4 | 1,2 |
| | | | | **161** | **10,2** | **16** | | **2,3** | **7,8** |
| | | | | **181** | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | |
| Secteur Asnillé | extension | 1 AU équipement | oui | / | **1,6** | / | 0,0 | **0,0** | **1,6** |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

Pruillé-le-Chétif se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« pertinente »** sans être rendu obligatoire. Il n'est donc pas fixé d'objectif minimum, cette production se faisant selon les opportunités.

Cette intention est retraduite notamment dans l'opération du Sorbier (30 logements) sur laquelle il est prévu la réalisation d'un minimum de 60% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale) et de la Forfaitière (61 logements) avec 15% de logements aidés.

## 1 - Projet démographique

Rouillon est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité qui a un profil démographique en transition avec une taille moyenne des ménages en baisse (2,58 en 2010 à 2,42 en 2015), une proportion de ménages avec enfants qui n'est plus majoritaire (32,2 % en 2014) et un indice de jeunesse inférieur à 1 (0,90 en 2014).
L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,9%/an (type encore familiale en transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,20.

En tant que centralité de proximité, Rouillon possède des services et équipements qui bénéficient également aux communes limitrophes plus rurales. Sa situation très proche du Mans et du quartier de l'Université lui confère une grande attractivité.

Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de centralité de proximité.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 240 | 20 | 7 / an - 35 % | 13 / an - 65 % | 2 800 | 1,1 % / 1,3 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le bourg de Rouillon comprend seulement quelques bâtisses localisées le long de la rue de la Mairie et autour du Presbytère. Le développement de la commune depuis les années 70/80 s'est fait principalement par une succession d'opérations d'aménagement d'abord au Nord du vieux bourg puis plus récemment avec l'opération de l'Orée des Bourdonnières à l'Ouest sur un secteur proche des écoles.

Cette commune bénéficie d'un réseau de voies douces qui lui permet de rejoindre facilement le quartier de l'Université et le terminus du tramway.

Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiel de densification.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Rouillon pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des quelques espaces en densification urbaine repérés afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- prévoit le développement d'une opération en extension relativement dense qui proposera une offre de logements différente pour répondre aux besoins des jeunes ménages qui voudraient s'installer sur la commune et des seniors qui recherchent un logement plus adapté à leurs besoins sur un site proche de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) du Champ de l'Ormeau afin de mutualiser éventuellement certains services,
- privilégie ensuite le développement de l'urbanisation à plus long terme (2AU) dans la continuité du quartier de l'Orée des Bourdonnières afin de poursuivre le travail de rééquilibrage de la zone urbanisée vers l'Ouest au plus près des écoles et des équipements. Ce projet se fera en prenant en compte le lotissement existant notamment en termes d'insertion paysagère et de circulation avec un maillage articulé autour d'une voie principale qui reliera le quartier du Nord et du Sud au reste de la commune,
- permet une densification mesurée des deux secteurs de hameaux présents sur la commune, route de la Croix Georgette et route des Fontaines.

Les capacités de densification du tissu urbain existant sont assez limitées. Le projet de développement de la commune se fait donc essentiellement en extension urbaine. Afin de réduire l'impact de ce développement sur l'activité agricole, le projet prévoit :

- le classement en zone agricole de 6,5 ha sur le secteur de la Pointe en zone 2AU dans le PLU actuel,
- l'affectation d'un foncier communal de 4,5 ha sur le secteur Est du quartier des Vaugeonnières pour de l'agriculture biologique.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité moyenne de 22 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée (objectif SCoT de 15 logements / hectare), le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 12 logements par hectare.

| ROUILLON | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | |
| Hameaux | densification | N hameau | non | 10 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 12 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | | | | **22** | | | | | | | | |
| Rue de la Mairie | densification | U mixte 1 | oui | 2 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Sud Orée des Bourdonnières | mixte (extension / renouvellement et/ou densification) | U mixte 1 | oui | 18 | 1,1 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 0,0 |
| | | | | **20** | **1,3** | | | **0,0** | **0,4** | 0,0 | 0,4 | 0,0 |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | |
| Chemin de la Pointe | extension | 1 AU mixte | oui | 65 | 2,4 | 27 | 0,0 | 0,0 | 2,4 | 0,0 | 2,4 | 0,0 |
| Extension Orée des Bourdonnières | extension | 2 AU | non | 150 | 7,6 | 20 | 0,0 | 0,0 | 7,6 | 1,1 | 6,4 | 0,0 |
| | | | | **215** | **9,9** | **22** | | **0,0** | **9,9** | 1,1 | 8,8 | 0,0 |
| | | | | **257** dont 17 post 2030 | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Rouillon se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire »**. Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans l'opération Sud Orée de Bourdonnières et Chemin de la Pointe avec un objectif de 20% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale.

## 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinées aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Rouillon correspond au secteur d'intérêt majeur de « l'Université ». Le projet prévoit deux sites d'extension : le site de l'Oseraie sur 1,2 ha et celui du Vieil Hêtre sur 4,8 ha.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Ruaudin est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité qui a amorcé sa transition démographique. La taille moyenne des ménages diminue, les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants et l'indice de jeunesse est inférieur à 1. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,6%/an (type en transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,21.

En tant que centralité de proximité, Ruaudin offre un niveau de services et d'équipements assez complet qui lui confère un rôle de relais pour les communes rurales voisines. Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec le statut de centralité à proximité immédiate du Mans.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 420 | 34 | 8 / an - 24 % | 27 / an - 76 % | 4 250 | 1,7 % / 1,9 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le bourg de Ruaudin s'est principalement développé sous forme d'opérations d'ensemble sur sa partie Nord.

Sa frange Sud a connu une urbanisation au coup par coup le long des voies, au gré des opportunités foncières. Ce développement s'est accéléré à partir des années 1970, notamment le long des routes de Mulsanne et de Brette les Pins ainsi que des chemins de la Guyonnière et de la Vergère. Le même phénomène peut être observé à l'Est de la rue de Parigné-l'Evêque.

Cette forme d'urbanisation, lâche et linéaire, a contribué à un étalement du bourg vers le Sud et l'Est, et a conduit à enclaver des secteurs agricoles et naturels, de ce fait déconnectés d'îlots agricoles plus vastes, ou des réservoirs de biodiversité relativement présents sur les pourtours du bourg (réservoirs de la forêt de Mulsanne et des boisements et milieux humides notamment identifiés sur la frange Est du territoire communal).

Le projet de développement résidentiel de la commune de Ruaudin pour la période 2019-2030 :

- cherche à éviter / limiter les extensions de l'urbanisation :
  - vers le Nord, ce secteur de la commune correspondant à un espace agricole dynamique noyau d'exploitation. La zone d'urbanisation future inscrite au Plan d'Occupation des Sols (NA) n'est donc pas reconduite.
  - vers le Sud, ce secteur de la commune correspondant à un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. La zone d'urbanisation future inscrite au Plan d'Occupation des Sols (NA) n'est donc pas reconduite.
- confirme le développement du quartier du Grand Plessis (ZAC), engagé avant l'élaboration du PLU intercommunal.
- privilégie, après avoir déterminé le potentiel de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine existante (102 sur 396 soit 25%), une poursuite de l'urbanisation sur des secteurs de petite superficie enchâssés dans un tissu relativement mité : chemin de la Papinière, La Touchette, rue des Taillis, chemin de la Guyonnière.

Ces secteurs présentent la particularité d'être :

- limitrophes de zones urbanisées dominées par un parcellaire lâche[1],
- boisés pour certains,
- dans une zone constructible sous condition de taille minimum de parcelle au document d'urbanisme précédent (Plan d'Occupation des Sols).

En fonction de ces éléments de contexte :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en déterminent les conditions d'urbanisation fixent un nombre minimum de logements cohérent avec le tissu urbain environnant, et tiennent compte du caractère boisé de certains secteurs pour ne pas modifier de façon substantielle le paysage actuel, qui contribue au cadre de vie des Ruaudinois,
- le coefficient « nature » qui vise à assurer une proportion minimum d'espace perméable ou éco-aménagé vient compléter ces dispositions de manière à prendre en compte les enjeux de gestion des eaux pluviales dans un secteur de l'agglomération où les écoulements sont contraints (nature des sols).

- réaffecte le site de La Vallée actuellement dédié à des équipements sportifs au développement résidentiel dans une logique de rationalisation des secteurs d'équipements sportifs sur la commune.
- rend constructible le hameau qui longe le chemin de la Guyonnière en limite Est du bourg, cet ensemble bâti étant proche de la zone urbaine agglomérée du fait de l'étirement de l'urbanisation sur ce secteur de la commune.

### 3 - Secteurs d'équipements

La commune de Ruaudin offre à ses habitants un bon niveau d'équipements.

Les équipements sportifs présentent cependant la particularité d'être éclatés sur plusieurs pôles : rue des Sports, Chemin de la Papinière et Allée de la Vallée. Afin de rationaliser l'utilisation des équipements existants notamment les vestiaires, les équipements sportifs du site de La Vallée seront transférés sur le site du Chemin de la Lande St Pierre, les possibilités d'extension sur le pôle d'équipements de la rue des Sports étant trop restreintes.

### 4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.

Avec une densité de 20 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 10,5 logements par hectare.

[1] Souvent localisé en périphérie des communes, il s'agit d'un tissu non organisé, hétérogène qui s'est constitué au coup par coup.
- L'implantation du bâti s'y est faite de manière aléatoire au gré des opportunités, en fonction des divisions parcellaires.
- Le bâti y est largement implanté en retrait de la voie.
- Les parcelles y sont généralement de grande taille et de formes variables.
- L'emprise bâtie y est faible.

| RUAUDIN | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | | |
| Hameaux | densification | N hameau | non | 5 | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 10 | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| | | | | **15** | | | | | | | | | |
| Allée de La Vallée | mixte (extension / renouvellement et/ou densification) | U mixte 1 | oui | 35 | 2,4 | / | 1,5 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Route de Mulsanne | densification | U mixte 1 | oui | 3 | 0,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Rue des Primevères | densification | U mixte 1 | oui | 4 | 0,3 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| ZAC - Le Grand Plessis | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 45 | 1,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | | | | **87** | **4,9** | | | **0,9** | **0,0** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | | |
| ZAC - Le Grand Plessis | extension | 1 AU mixte 2 AU | oui | 250 | 11,2 | 22,3 | La supeficie correspond aux zones 1 AU mixte (5,5 ha) et 2 AU (6,7 ha), hors ferme des Douves déjà arificialisée et qui n'accueillera pas de nouveaux logements (9 500 m²). | 8,2 | 3,0 | 0,0 | 0,0 | 3,0 | |
| | | | | **250** | **11,2** | **22,3** | | **8,2** | **3,0** | 0,0 | 0,0 | 3,0 | |
| **Autres opérations en extension** | | | | | | | | | | | | | |
| Chemin de la Papinière | extension | 1 AU mixte | oui | 8 | 0,5 | 16 | 0,0 | 0,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| La Touchette | extension | U mixte 1 | oui | 10 | 0,6 | 17 | 0,0 | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Rue des Taillis | extension | 1 AU mixte | oui | 18 | 1,2 | 15 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | Est exclus : 0,2 de zone inondable |
| Chemin de la Guyonnière | extension | 2 AU | non | 10 | 1,4 | 7 | 0,7 ha. La superficie correspond aux fonciers non artificialisés, soit 1,4 ha de la zone 2AU de 2,1 ha. | 0,3 | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | . |
| | | | | **46** | **3,7** | | | **1,4** | **2,5** | 0,0 | 0,0 | 2,5 | |
| | | | | **398** | | | | | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | | | | | |
| Chemin de la Papinière | extension | 1 AU équipement | oui | / | **1,0** | / | 0,0 | **0,0** | **1,0** | 0,0 | 0,0 | 1,0 | |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Ruaudin se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire (SRU) »**. Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

Cet objectif est retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

## 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinées aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Ruaudin correspond à la ZAC des Hunaudières dans laquelle le foncier encore disponible (18,6 ha) est classé en zone économique dite de proximité.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

St Georges du Bois est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité (associée à la commune d'Etival-lès-Le Mans) encore familiale avec un indice de jeunesse de 1,13 en 2014 mais qui amorce une transition démographique avec une baisse progressive de cet indicateur depuis 2006.

On observe également une diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,59 en 2010 à 2,46 en 2015. Le projet prévoit une poursuite de ce desserrement. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue vise une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,35 (type encore familiale en transition démographique).

Centralité de proximité, le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation modérée de population.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 276 | 23 | 6 / an - 26 % | 17 / an - 74 % | 2 620 | 1 % / 1,1 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le bourg de St Georges du Bois s'est organisé à l'origine de manière linéaire le long de la route de Sablé. Son développement s'est fait à partir des années 70 - 80 avec des opérations de lotissements qui sont venues « épaissir » le bourg.

La commune dispose encore d'espaces assez importants au sein de son enveloppe urbaine, avec notamment de grandes parcelles non bâties, le long de la route de Sablé ou en limite Sud de la zone urbanisée.

Le projet de développement résidentiel de la commune de St Georges du Bois pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant. Il prévoit notamment :
  - la réalisation d'une opération au cœur du bourg qui permettra de créer une offre de logements denses au plus près des équipements et de réaménager les espaces publics attenants. Ce projet complexe doit être étudié plus finement et est couvert par un périmètre d'attente au plan de zonage,
  - un projet d'éco quartier sur un site de renouvellement à l'Ouest du bourg pour diversifier l'offre de logements.
- privilégie la poursuite de l'urbanisation sur des sites localisés au plus près des équipements :

- au Nord-Ouest à proximité des équipements sportifs et des écoles accessibles à pied à moins de 350 mètres, avec un projet qui s'inscrit en limite avec un espace naturel de grande qualité : le bois du Gué Perroux (opération du « Champ de la Grange » en cours d'aménagent),
- à l'Ouest dans la continuité du lotissement du Panorama, face à la zone commerciale, avec un projet qui prend appui sur la topographie du site et se trouve naturellement encadré par le bois située à l'Ouest et le vallon de l'Orne Champenoise au Nord, qui constitueront à terme une limite urbaine intangible : le projet « Val de l'Orne » se réalisera en deux phases : la partie Est classée en zone 1AU mixte a fait l'objet d'un permis d'aménager ; la partie Ouest s'urbanisera à plus long terme (2AU),
- au Nord-Est sur un site situé le long de la route de Pruillé et de la rue de Chérelles, avec un projet programmé à plus long terme (2AU) qui reste à préciser.

## 3 - Secteurs d'équipements

La commune de St Georges du Bois dispose d'un secteur d'équipements sportifs au Nord-Ouest du bourg. Elle prévoit d'étendre cette offre sur des terrains situés en continuité et délimités par l'espace forestier du Gué Perroux.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui s'insère de façon pertinente dans l'organisation urbaine de la commune. Les opérations en extension urbaine auront une densité moyenne de 18 logements par hectare (objectif SCoT : 12 logements / hectare).

| ST GEORGES | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 12 | / | / | / | / | / |
| | | | | **12** | | | | | |
| Centre bourg | densification | U mixte 1 | non | 15 | 0,4 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| Les Hayes | renouvellement urbain | Umixte 1 | oui | 40 | 0,9 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| Rue de Sablé | densification | U mixte 1 | oui | 14 | 0,9 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| La Raserie | densification | U mixte 1 | oui | 3 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| La Petite Pièce | densification | U mixte 1 | oui | 3 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| Les Noyers | densification | U mixte 1 | oui | 10 | 0,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| La Croix Ste Appoline | densification | U mixte 1 | oui | 5 | 0,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / |
| | | | | **90** | **3,7** | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | |
| Val de l'Orne | extension | 1 AU mixte 1<br>1 AU éco 3<br>N loisirs<br>2 AU | oui | 84 | 4,6 | 18 | | 0,0 | 4,6 |
| Champ de la Grange | extension | 1AU mixte 1 | oui | 41 | 2,3 | 18 | | 0,0 | 2,3 |
| Chérelle | extension | 2 AU | non | 53 | 3,0 | 18 | | 0,0 | 3,0 |
| | | | | **178** | **9,9** | **18** | | **0,0** | **9,9** |
| | | | | **280** | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | |
| Champ Long deTrompe-Souris | extension | 1 AU équipement | oui | / | **2,2** | / | 0,0 | **0,0** | **2,2** |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de St Georges du Bois se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire »**. Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans l'opération « Les Constellations » (40 logements) en renouvellement urbain avec un objectif de 100% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale) et des opérations en extension sur lesquelles il est prévu la réalisation d'un minimum de 15% de logements aidés.

## 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinées aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de St Georges du Bois correspond à un foncier d'environ 0,7 ha, classé en 1 AU éco 3, pour le développement d'une offre de proximité.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Saint-Saturnin est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité qui a amorcé sa transition démographique.
La taille moyenne des ménages diminue, les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants et l'indice de jeunesse est inférieur à 1. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -1%/an (type familiale) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,27.

En tant que centralité de proximité, Saint-Saturnin offre un niveau de services et d'équipements assez complet qui lui confère un rôle de relais pour les communes rurales voisines. Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de centralité de proximité qui fonctionne avec les communes de La Milesse et Aigné (axe de l'Antonnière).

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 228 | 19 | 10 / an - 53 % | 9 / an - 47 % | 2 900 | 1,2 % / 1,3 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

La commune de Saint-Saturnin est née de la jonction de deux pôles d'habitations distincts avec d'une part le domaine de Maule sur la partie Est de la zone urbanisée, et d'autre part le prieuré et l'église de Sanny à l'endroit actuel de l'église sur la partie Ouest de la zone urbanisée.

A partir des années 70, la commune s'est développée par opérations de lotissements successives autour de ces 2 noyaux historiques. Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiel de densification.

Les infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires viennent accentuer la partition de la commune en plusieurs entités. Retrouver du lien entre les différents quartiers est un enjeu fort de la poursuite du développement de Saint-Saturnin.
Dans ce contexte, le projet de développement résidentiel de la commune de Saint-Saturnin pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des quelques espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant, et comptabilise l'opération de renouvellement urbain sur le site des Basses Grues qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme au début de l'année 2019. Ces différents sites ont une capacité estimée à une soixantaine de logements, soit 28% de l'objectif global de production.
- privilégie dans un 1er temps :
  - une poursuite de l'urbanisation sur la frange Est de la zone urbanisée (zone 1 AU mixte Piessard - Petit Renaud), sur un périmètre délimitée par la voie départementale qui contourne le bourg. Cette voie, qui constitue une limite à l'urbanisation dans ce secteur de la commune, assure la pérennité des espaces agricoles qui s'étendent au-delà.
  - une opération mixte habitat / activités au niveau des Morinières. Cette urbanisation permettra, dans la continuité de l'opération de Maule, de finaliser l'aménagement du Nord-Est de la zone urbanisée en limite avec la voie départementale qui contourne la commune.
  - la finalisation de l'opération des Surgettières avec un programme le long de la rue du même nom.
- programme dans un 2ème temps de compléter l'urbanisation :
  - sur des fonciers au Nord du passage au-dessus de la déviation (zone 2 AU Mesliers). L'urbanisation projetée sur la frange Est de la zone agglomérée cherchera des connexions aux opérations « Maule » et « Moulin de Coutant » de manière à faciliter l'accès de ces futures zones résidentielles aux aménités du cœur de bourg.

- rue de la Bruyère (zone 2 AU). L'urbanisation de ce secteur sera encadrée de manière à tenir compte de la topographie du site, et à atténuer les nuisances liées à la départementale qui le borde au Nord.
- à proximité de la Maison de l'Enfance, dans la continuité de la zone bâtie en limite avec La Milesse.

- reporte à plus long terme une possible extension de l'urbanisation autour de la route des Guinaudières, au Sud des équipements sportifs (zone A 3), en tenant compte de la présence de l'activité horticole compatible avec le développement résidentiel. L'accessibilité aux zones résidentielles localisées à l'Est de la voie ferrée doit en effet être améliorée avant d'envisager de compléter de façon conséquente l'urbanisation dans ce secteur. La rue de l'église constitue l'axe principal de desserte des quartiers Sud-Ouest, et le seul lien avec le centre-ville le long du boulevard de Maule. Cette voie ne présente pas aujourd'hui les aménagements requis pour fluidifier et sécuriser les flux de transit, résidentiels, de cycles et piétons qu'elle supporte. Par conséquent, l'urbanisation dans ce secteur est limitée à la finalisation de l'opération des Surgettières (zone 1 AU mixte).
- restitue en zone agricole 2,5 ha identifiée au PLU de 2006 (zone AUh Châtelier), qui s'avère faire partie d'un réservoir de biodiversité (réservoir terrestre Bocage du Sud de La Milesse et de Saint-Saturnin), et 1,5 ha en zone naturelle sur le Petit Coutant inclus dans le réservoir vallée de l'Antonnière.

## 3 - Secteurs d'équipements

Le zonage identifie au niveau des Petites Guinaudières un secteur de taille et de capacité limitées dédié au développement d'activités de loisirs en plein air (N équipement). Le projet envisagé porterait sur des activités sportives et de plein air. Il comprendra une structure bâtie type préau (réutilisation d'un bâti agricole). Cette offre de loisirs sera complémentaire à celle déjà présente sur la commune.

Par ailleurs, le projet restitue 15 ha en zone agricole et 2 ha en zone naturelle, qui étaient destinés au développement d'activités de loisir sur le secteur des Surgettières.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité de 15 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 6,8 logements par hectare.

| Saint-Saturnin | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie (hectares) | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 5 | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| | | | | **5** | | | | | | | | | |
| Basses Grues | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 49 | 0,6 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Impasse des Chanoines | densification | U mixte 1 | oui | 5 | 0,3 | / | dans l'enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | | | | **54** | **0,9** | | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | | |
| Est du bourg - Piessard / Petit Renaud | extension | U mixte 1 1 AU mixte | oui | 80 | 5,5 | 15 | / | 0,4 | 5,1 | 0,0 | 0,0 | 6,1 | |
| Les Morinières | extension | 1 AU mixte | oui | 25 | 1,4 | 18 | / | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Rue de la Bruyère | extension | 2 AU | non | 25 | 1,4 | 18 | / | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Est du bourg - Mesliers | extension | 2 AU | non | 30 | 2,1 | 14 | / | 0,0 | 2,1 | 2,1 | 0,0 | 0,0 | |
| Secteur Maison de l'Enfance | extension | 2 AU | non | 4 | 0,3 | 13 | / | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Surgettières | extension | 1 AU mixte | oui | 11 | 0,7 | 16 | / | 0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,25 ha affecté à un bassin de rétention interquartier |
| | | | | **175** | **11,4** | **15** | | **4,4** | **7,2** | 2,1 | 0,0 | 6,1 | |
| | | | | **234** | | | | | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | | | | | |
| Route des Guinaudières | extension | N équipement | non | / | **2,0** | / | 0,0 | **0,0** | **2,0** | 2,0 | 0,0 | 0,0 | |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Saint-Saturnin se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire »**. Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif est retraduit notamment dans Piessard / Petit Renaud (80 logements) en extension sur laquelle il est prévu la réalisation d'un minimum de 10% de logements aidés. Cette opération viendra compléter un programme de logements aidés de 49 logements sur le secteur des Basses Grues.

## 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Saint-Saturnin correspond au secteur des Morinières à vocation mixte habitat / activités en bordure de départementale sur environ 1,4 ha (zone 1 AU mixte au plan de zonage).

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Sargé Les Le Mans est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité qui a amorcé sa transition démographique.

Les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants, l'indice de jeunesse est inférieur à 1 et la taille moyenne des ménages diminue. Elle est passée de 2,55 en 2010 à 2,38 en 2015. Une poursuite de ce desserrement est envisagée.

L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,7%/an (type encore familiale en transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,23.

En tant que centralité de proximité, Sargé Les Le Mans offre un niveau de services et d'équipements assez complet qui lui confère un rôle de relais pour les communes rurales voisines. Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de centralité de proximité.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 228 | 19 | 10 / an - 53 % | 9 / an - 47 % | 4 040 | 1,8 % / 1,8 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le développement de la commune de Sargé Les Le Mans s'est fait à partir des années 60 sous forme d'habitat pavillonnaire avec des opérations groupées, puis dans la cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté - la ZAC de la Bouquetière et du Pâtis qui comprenait également la réalisation d'équipements. Les développements les plus récents se sont faits sous forme de lotissements à l'Ouest avec le Puits Lauriau et plus récemment à l'Est avec le secteur de Vaux.

La route départementale 301 constitue une limite urbaine au Sud- Est. Le développement vers l'Ouest doit tenir compte des espaces agricoles qui sont encore, sur une partie de ce secteur, dynamiques.

Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiel de densification.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Sargé Les Le Mans pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- cherche à éviter les extensions de l'urbanisation vers le Nord qui présente un parcellaire agricole vaste, dynamique et bien structuré,
- ne reconduit pas la zone d'urbanisation future des Fontenelles inscrite au Plan Local d'Urbanisme antérieur au PLU Communautaire (2 AU - 34,8 ha), ce secteur situé en limite du Mans, étant éloigné du bourg de Sargé Lès Le Mans,
- privilégie, la poursuite de l'urbanisation :

- à l'Est sur un secteur délimité au Nord par les équipements sportifs, au Sud et à l'Ouest par un quartier d'habitat et à l'Est par le RD301. Ce secteur est situé pour l'essentiel dans la ZAC Bouquetière et Pâtis, sur du foncier agricole fragilisé par son enclavement au sein du tissu urbain,
- à l'Ouest, dans la continuité du lotissement du Puits Lauriau, en cherchant à minimiser l'impact sur les terres agricoles dynamiques.

La mise en œuvre de ces opérations sera échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique. Elles s'articuleront en fonction de leur phasage et leur avancement.

- permet au hameau de St Roch de se développer au sein de son enveloppe urbaine actuelle, et encadre notamment les possibilités de densification et de renouvellement urbain liées au transfert éventuel de l'activité économique présente.

Le foncier situé entre le hameau St Roch et le Puits Lauriau est classé en zone A3 afin de prévoir, si le besoin est confirmé après 2030, le développement urbain du bourg à long terme.

Le zonage A3 sur le secteur des Fontenelles est lié à un éventuel besoin de développement au-delà de 2030 pour la ville du Mans.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.

Le projet sur la période 2019 - 2030 aura une densité moyenne de 20 logements par hectare pour l'opération identifiée en extension de la zone urbanisée. La densité sur le dernier secteur à urbaniser de la ZAC de la Bouquetière et du Pâtis est de 17 logements / hectare. Elle se justifie en raison d'une part de l'ancienneté de cette opération (création janvier 1983) et d'autre part des contraintes techniques liées aux réseaux d'assainissement et à son relatif enclavement.

| SARGE LES LE MANS | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | densification | U mixte 1 | non | 10 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | | | | **10** | | | | | | | | |
| Entrée Sud du bourg | densification | U mixte 1 | oui | 4 | 0,4 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Impasse de Sablons | densification | U mixte 1 | oui | 3 | 0,5 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| Hameau St Roch | densification et renouvellement urbain | N hameau | oui | 15 | 2,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | / | / | / | / | / |
| | | | | **22** | **3,1** | | | **0,0** | **0,0** | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Opération en extension conséquente Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | |
| Extension Puits Lauriau | extension | 1 AU mixte | oui | 96 | 4,8 | 20 | 0,0 | 3,0 | 1,3 | 0,0 | 1,3 | 0,0 |
| | | | | **96** | **4,8** | **20** | | **3,0** | **1,3** | 0,0 | 1,3 | 0,0 |
| ZAC | | | | | | | | | | | | |
| Le Pâtis | extension | 1 AU mixte | oui | 100 | 5,9 | 17 | 0,0 | 0,8 | 5,1 | 0,0 | 0,0 | 5,1 |
| | | | | **100** | **5,9** | **17** | | **0,8** | **5,1** | 0,0 | 0,0 | 5,1 |
| | | | | **228** | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Sargé-les-Le Mans se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire (SRU) »**. Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

### 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Sargé Les Le Mans porte sur l'extension de deux secteurs dits de proximité : la zone de la Pointe sur 8,1 ha et le secteur de la Mare aux Bœufs sur 2 ha.

L'aménagement du secteur de la Mare aux Bœufs sera programmé après l'urbanisation des secteurs « La Pointe II » et « Bel Air - rue Victor Schoelcher » sur Coulaines, sauf dans le cas d'un besoin de foncier exceptionnel pour une entreprise sur l'ensemble de l'emprise.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Trangé est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité (associée à la commune de Chaufour Notre Dame) encore familiale avec une proportion de ménages avec enfants majoritaire (42 %) et un indice de jeunesse de 1,61 en 2014. La commune amorce cependant une transition démographique avec une baisse progressive de cet indicateur depuis 2006.

On observe également une légère diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,93 en 2006 à 2,71 en 2015. Le projet prévoit une poursuite de ce desserrement. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue vise une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,57 (type familiale).

Centralité de proximité, le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation modérée de population.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 240 | 20 | 6 / an - 30 % | 14 / an - 70 % | 1 990 | 0,7 % / 0,9 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

Le bourg de Trangé était composé à l'origine de 3 entités distinctes : l'église et son presbytère, le lieu-dit des Bruyères et celui des Maisons Rouges. Les extensions urbaines récentes ont cherché à relier ces différents secteurs. La ZAC Multi sites créée le 17 novembre 2011, en cours d'aménagement, permettra d'achever cette recomposition.

Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiel de densification.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Trangé pour la période 2019-2030 :

- encadre le développement des quelques espaces en densification urbaine repérés afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- poursuit la mise en œuvre de la ZAC Multi-sites par :

1. l'achèvement du secteur « des Bruyères » avec la réalisation d'une opération de logements denses,
2. le développement en extension du site « du Roux » situé entre le secteur « des Bruyères » et celui des Maisons Rouges, ce secteur est en cours d'aménagement,
3. la réorganisation du secteur « centre bourg » à proximité de la mairie et des écoles, sur l'espace actuellement occupé par les équipements sportifs, avec la réalisation d'un programme mixte qui comprendra du logement dense, des commerces et services et dans la continuité le redéploiement des équipements sportifs. Ce projet complexe pourra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation après réalisation d'une étude détaillée,
4. l'achèvement de la ZAC sur le secteur de « La Perrière » à l'Est de le rue de la Mairie, avec la réalisation d'un projet mixte comprenant de l'habitat, de l'activité et une réserve pour des équipements publics.

- privilégie la poursuite de l'urbanisation à long terme sur le secteur des Maisons Neuves, classé en zone 2 AU,
- permet une densification mesurée du hameau de Rome sur les quelques potentiels encore disponibles.

## 3 - Secteurs d'équipements

Deux secteurs d'extension des équipements publics sont prévus dans la ZAC Multi-sites :

- le secteur du Pré de La Bourdaisière, pour repositionner les équipements sportifs situés à proximité des écoles, dans le cadre de la réorganisation du centre-bourg. L'aménagement de ce site est en cours,
- le site de « La Perrière », comme potentiel de développement à plus long terme.

La création d'un pôle « bien être » est également prévue sur le site du Bois des Essarts. Ce projet qui comprendra notamment des cabinets médicaux et un espace esthétique est lié au Domaine du Château de la Groirie.

## 4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui s'insère de façon pertinente dans l'organisation urbaine de la commune. Les opérations en extension urbaine auront une densité moyenne de 17 logements par hectare (objectif SCoT : 15 logements / hectare).

| TRANGE | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | |
| Centre bourg (ZAC Multi sites) | densification | U mixte 1 | non | 45 | 1,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | |
| La Bruyère (ZAC Multi sites) | densification | U mixte 1 | non | 24 | 0,7 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | |
| Les Maisons Rouges | densification | U mixte 1 | oui | 2 | 0,2 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | |
| Le Fresne | densification | U mixte 1 | oui | 8 | 1,3 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | |
| Hameau de Rome | densification | N Hameau | oui | 4 | 0,6 | / | *Dans l'enveloppe urbaine* | | |
| | | | | **83** | **4,4** | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | |
| Le Roux (ZAC Muti sites) | extension | 1 AU mixte 1 | oui | 53 | 3,0 | 18 | | 0,0 | 3,0 |
| La Perrière (ZAC Multi sites) (partie habitat) | extension | 1AU mixte 1 | oui | 47 | 3,0 | 16 | | 0,4 | 2,6 |
| Maison Neuve | extension | 2 AU | non | 56 | 3,3 | 17 | | 0,0 | 3,3 |
| | | | | **156** | **9,3** | **17** | | **0,4** | **8,9** |
| | | | | **239** | | | | | |
| **Zones dédiées aux équipements** | | | | | | | | | |
| Pré de la Bourdaisière | extension | 1 AU équipement | oui | / | 3,1 | / | 0,0 | 0,1 | 2,9 |
| La Perrière (ZAC Multi sites) (partie équipement) | extension | 1 AU mixte 1 | oui | / | 3,7 | / | 0,0 | 0,0 | 3,7 |
| Le Bois des Essart | extension | Néquipement | non | / | 0,7 | | 0,0 | 0,7 | |
| | | | | | **7,4** | | | **0,8** | **6,6** |

## 5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.

- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Trangé se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire »**. Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans l'opération de Le Roux (53 logements) avec 25% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

### 6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinées aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Trangé correspond :

- au secteur d'intérêt majeur de « l'Etoile », avec un potentiel en 1 AU éco 1 sur 7,3 ha et un potentiel à plus long terme en 2 AU sur 21 ha
- aux secteurs de la rue des Hapelières, sur 1,1 ha et de La Perrière sur 0,5 ha, pour le développement d'une offre de proximité classée en 1 AU éco 3 et 1 AU mixte.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

## 1 - Projet démographique

Yvré l'Evêque est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire, qui connaît un vieillissement de sa population.

La taille moyenne des ménages diminue (2,39 en 2014), les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants (29,4 % en 2014), et l'indice de jeunesse est inférieur à 1. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an (type transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,21.

En tant que pôle secondaire, Yvré l'Evêque regroupe une offre de services et d'équipements qui polarisent au-delà de l'échelle communale. Le projet sur la période 2019 – 2030 vise à assurer une augmentation de population significative pour infléchir la courbe du vieillissement, et cohérente avec ce statut de pôle secondaire en lien avec les communes plus rurales.

| Objectif total de production de logements sur 12 ans | Moyenne annuelle | Proportion pour compenser le vieillissement de la population* | Proportion liée à la croissance démographique | Population estimée en 2030 | Part dans la population LMM 2015/2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| 584 | 49 | 9 / an - 18 % | 40 / an - 82 % | 5 400 | 2,1 % / 2,4 % |

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

## 2 - Développement résidentiel

La commune d'Yvré l'Evêque se caractérise par :

- une urbanisation à dominante pavillonnaire autour de son cœur de bourg, que le programme de la ZAC Halle de Brou - Renault-Denis dans les années 90 est venu complété avec des équipements,
- de nombreux hameaux,
- un quartier en limite avec le Mans : Béner.

Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiels de densification.

Le projet de développement résidentiel de la commune d'Yvré l'Evêque pour la période 2019-2030 :

- axe une partie de son développement sur quelques potentiels fonciers en renouvellement urbain dans la zone agglomérée principale, et sur une densification de la plupart de ses hameaux. La capacité dans ces périmètres est estimée à 105 logements, soit 18% de l'objectif.
- privilégie dans un 1er temps :
  - la poursuite de l'opération Halle de Brou,
  - le site de Beaulieu, zone 1 AU mixte dont la localisation offrira des conditions d'accessibilité très satisfaisantes aux commerces, services et équipements du bourg,
  - une première phase d'urbanisation sur la frange Ouest du bourg au niveau de la route de la Vallée.
- inscrit à plus long terme (zone 2 AU) l'achèvement de la ZAC Halle de Brou sur le secteur de la route de Charot et la réalisation globale d'un nouveau quartier, amorcée au Nord de la route de la Vallée.
- confirme ainsi les secteurs d'extension de l'urbanisation inscrit au PLU de 2007 mais non mobilisés, à l'exception de la zone de Bel Air (6 ha) qui présente des contraintes d'accès, de desserte par les réseaux et qui s'avère, sur les pourtours de la zone agglomérée, plus éloignée du cœur de bourg que les secteurs retenus à horizon 2030. Ce secteur est ainsi reclassé en zone naturelle. Par ailleurs, 20 ha sur le secteur d'Auvours et 8 ha sur le secteur de la Maison Noire sont reclassés en zone agricole.

## 3 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.

Le projet sur la période 2019 - 2030 aura une densité moyenne de 20,4 logements par hectare pour l'opération identifiée en extension de la zone urbanisée (19,8 sur 2002-2016).

La densité sur le dernier secteur à urbaniser de la ZAC Halle de Brou est de 17 logements / hectare. Elle se justifie en raison d'une part de l'ancienneté de cette opération (création juin 1986) et d'autre part des contraintes liée à la topographie.

| Yvré l'Evêque | type de secteur | Zonage | OAP | Nombre de logements | Superficie (hectares) | Densité (logements/hectare) | Foncier déjà artificialisé | Extension sur terres naturelles | Extension sur terres agricoles | Dont extension sur terres agrcioles dynamiques | Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles | Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opérations en densification / renouvellement urbain** | | | | | | | | | | | | | |
| Densification non localisée (abattement) | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 14 | / | / | dans l'enveloppe urbaine dont 4, allée de Charot / ZAC Halle de Brou | / | / | / | / | / | |
| Hameaux | renouvellement urbain | U mixte 3 N hameau | non | 57 | / | / | dans l'enveloppe urbaine | / | / | / | / | / | |
| Rue de Parence | densification et renouvellement urbain | U mixte 1 | oui | 9 | / | / | dans l'enveloppe urbaine | / | / | / | / | / | |
| Ancien site GFL | renouvellement urbain | U mixte 1 | non | 25 | / | / | dans l'enveloppe urbaine | / | / | / | / | / | |
| | | | | **105** | | | | | | | | | |
| **Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT** | | | | | | | | | | | | | |
| Beaulieu | extension | 1 AU mixte | oui | 130 | 6,3 | 21 | 4 000 m² correspondant à une habitation maintenue. La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 6,3 ha de la zone 1 AU mixte de 6,7 ha. | 2,0 | 4,3 | 0,0 | 0,0 | 4,3 | |
| Route de la Vallée - Phase 1 | extension | 1 AU mixte | oui | 40 | 2,4 | 17 | 1 400 m². La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 2,3 ha. | 1,1 | 1,2 | 0,0 | 1,2 | 0,0 | |
| Route de la Vallée - Phase 2 | extension | 2 AU | non | 180 | 8,2 | 22 | 2 000 m². La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 8 ha. | 0,0 | 8,0 | 8,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Route de Charot (ZAC Halle de Brou) | extension | 2AU | oui | 35 | 2,0 | 18 | / | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 2,0 | |
| | | | | **385** | **18,9** | **20** | | **3,1** | **15,5** | 8,0 | 1,2 | 6,3 | |
| **Autres opérations en extension** | | | | | | | | | | | | | |
| ZAC Halle de Brou | extension | 1 AU mixte | oui | 131 | 7,5 | 17 | | 9,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 45 logements déjà réalisés + 2ha d'espaces tampon non constructibles entre la zone naturelle et l'opération |
| | | | | -45 | | | | | | | | | |
| | | | | **86** | **7,5** | | | **9,5** | **0,0** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| | | | | **576** | | | | | | | | | |

## 4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- **« pertinent »** : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- **« prioritaire »** : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- **« Prioritaire SRU »** : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- **« enjeux spécifiques »** ou **« non prioritaire »** pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune d'Yvré l'Evêque se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est **« prioritaire (SRU) »**. Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

Cet objectif est retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

### 5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune d'Yvré l'Evêque correspond à :

- la zone à vocation commerciale de Béner,
- une zone 2AU de 17 ha dans le secteur du Polucan, qui permettra d'accueillir des activités sur des terrains déjà artificialisés. Ce projet prendra en compte la relocalisation de l'aire d'accueil des Gens du Voyage sur un site adapté.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

# ANNEXE

## Fiches descriptives des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

| Commune | Localisation (lieu-dit) | Référence cadastrale | Nature de l'élément protégé |
|---|---|---|---|
| Allonnes | Le Grand Guédon | ZB 66 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Chaufour Notre Dame | Le Petit Feu | ZB 2 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Denisière | A 63 | Dépendances de grande demeure |
| Chaufour Notre Dame | Les Gimberdières | A 430 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Les Fougerais | A 458 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Mortier-renou | A 495 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Rimberdière | ZH 15 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Paumerie | ZH 22 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Les Grandes Pitardières | ZI 58 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Groie des Folletières | B 189 | Bâtiments agricoles |
| Chaufour Notre Dame | Bersay | ZK 63 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | Le Bout du Bois | ZL 53 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Chaufour Notre Dame | La Ragottière | C 352 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Coulaines | Les Pommiers | AR 47 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Fay | La Masserie | ZL 67 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Fay | La Huardière | AD 2 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Fay | La Fisardière | ZL 47 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| La Chapelle St Aubin | Le Grand Fougerai | AT 17 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| La Milesse | La Gautrie | ZX 43 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Pruillé le Chétif | Le Petit Beauvais | ZD 22 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Trefins | C 228 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | La Joliverie | ZD 78 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Villaines | ZC 58 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Chante-Merle | ZC 62 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Asnillé | ZC 72 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Asnillé | ZC 72 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | La Touche | B 1523 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | La Gaieté | B 1420 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Brimbert | B 1299 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Joyères | B 452, 458 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Le Tronchet | B 1301 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Le Tertre - dépendance | B 1320 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Le Tertre - grange | B 1320 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Pontvardières - étable | ZB 37 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Pruillé le Chétif | Les Pontvardières - annexe maison | ZB 37 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Rouillon | La Vove | AD 15 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | La Vove | AD 21 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | Château de Rouillon - La Cour | AI 70 | Dépendances de grande demeure |
| Rouillon | La Petite Ancelinière | AK 63 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | Le Prssoir Gras | AL 7 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Rouillon | Truflentin | AL 80 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| St Georges du Bois | Chérelle | A 222 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| St Georges du Bois | Chérelle | A 222 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| St Georges du Bois | Le Gué Perroux | A 780 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| St Georges du Bois | Le Gué Perroux | A 781 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| St Saturnin | La Métairie | ZS 81 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Trangé | La Blinière | ZM 10 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Tertre Pivron | ZB 30 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Tertre Pivron | ZB 30 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Grand Marcé | ZC 80 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Le Grand Marcé | ZC 80 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Les Douets | ZC 50 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | La Richardière | C 230 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Les Tertres | ZI 55 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Trangé | Les Tertres | ZI 55 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| | | | |
| Yvré l'Evêque | La Vigne | ZI 27 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Yvré l'Evêque | Le Mortier Profond | AR 6 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Yvré l'Evêque | Le Mortier Profond | AR 6 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |
| Yvré l'Evêque | Le Noyer | ZS 22 | Anciens bâtiments ruraux (corps de ferme, granges, étables...) |

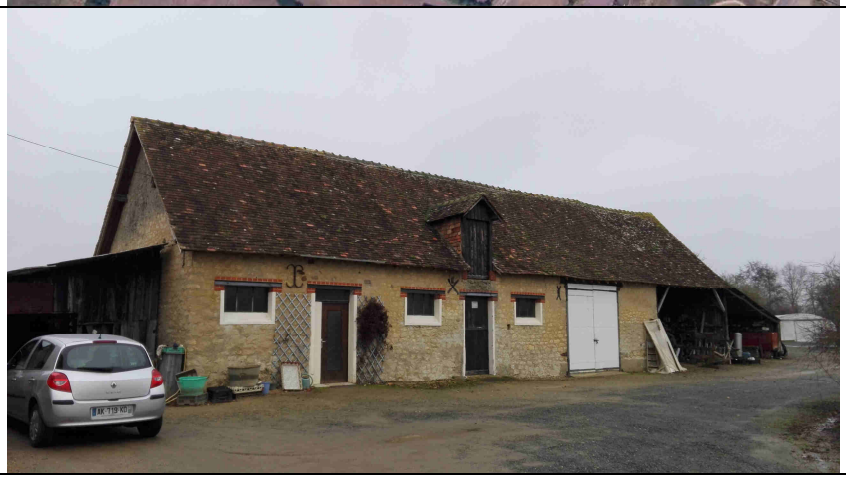
| ALLONNES | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Grand Guédon | Référence cadastrale : | ZB 66 |

**Localisation**





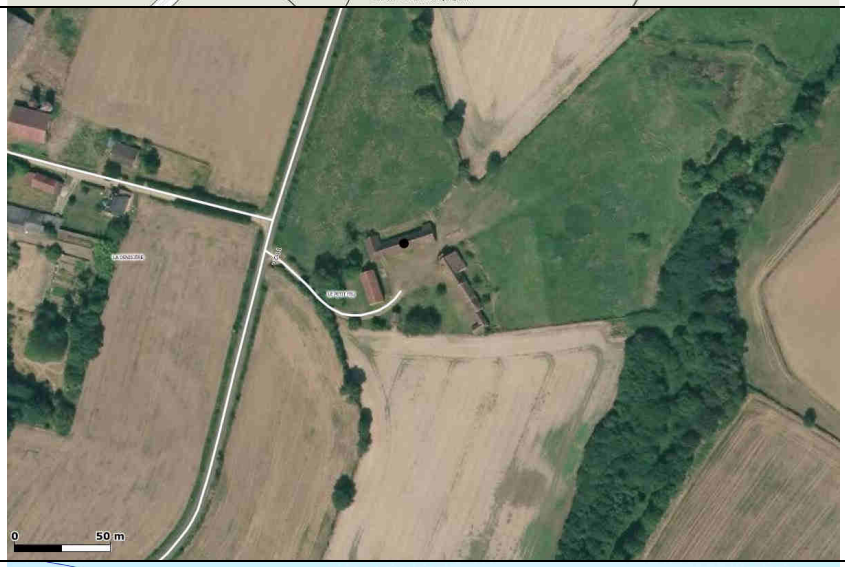




| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Petit Feu | Référence cadastrale : | ZB 2 |

**Localisation**

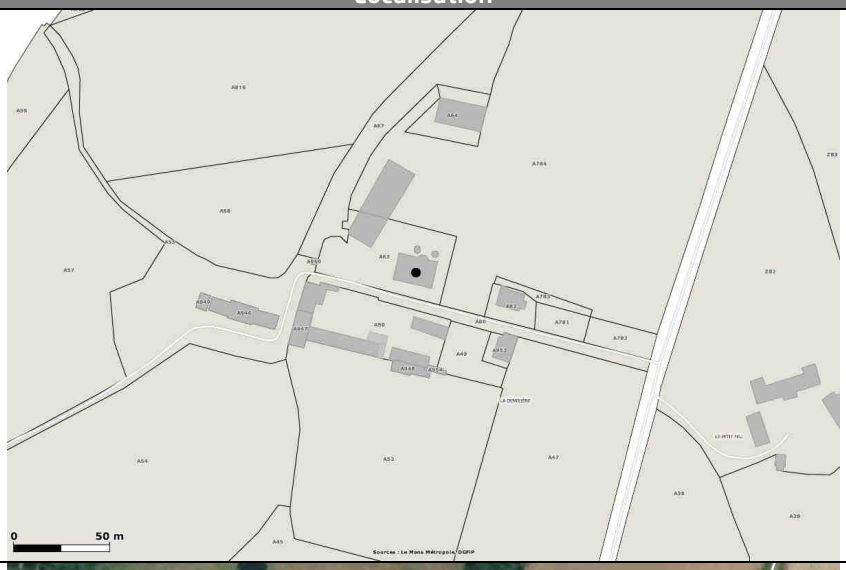


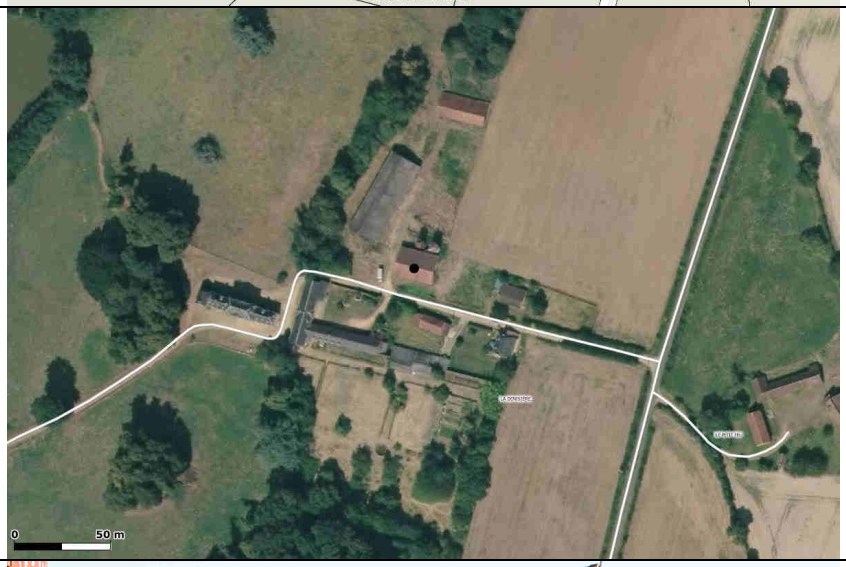






| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Denisière | Référence cadastrale : | A 63 |

**Localisation**



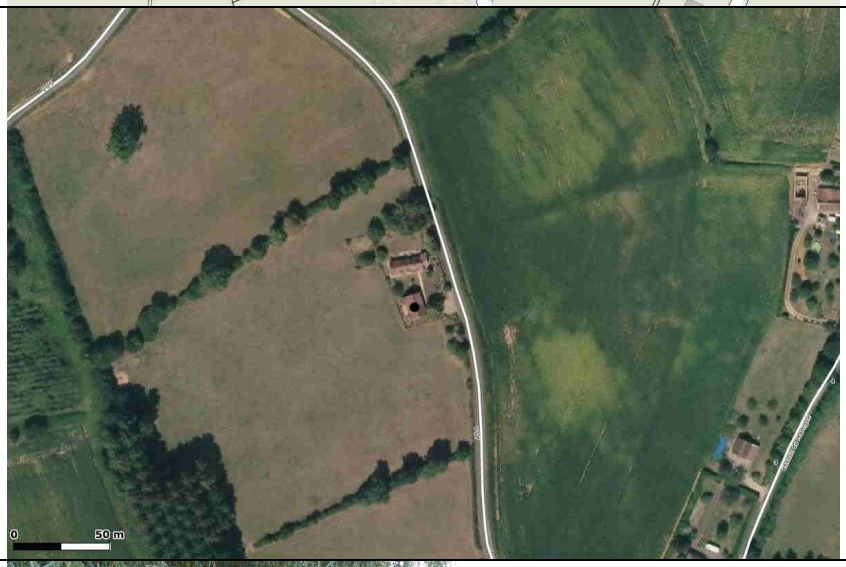






| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Gimberdières | Référence cadastrale : | A 430 |

**Localisation**






| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Fougerais | Référence cadastrale : | A 458 |

**Localisation**



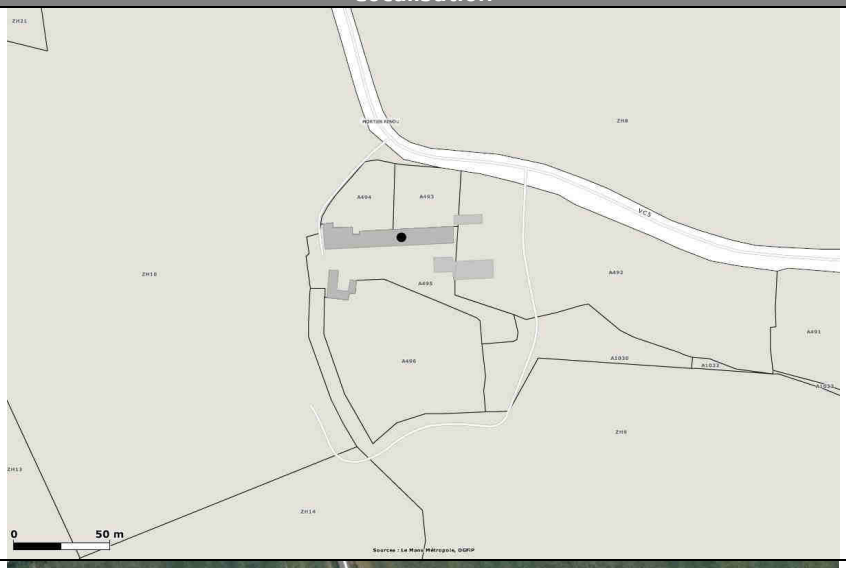


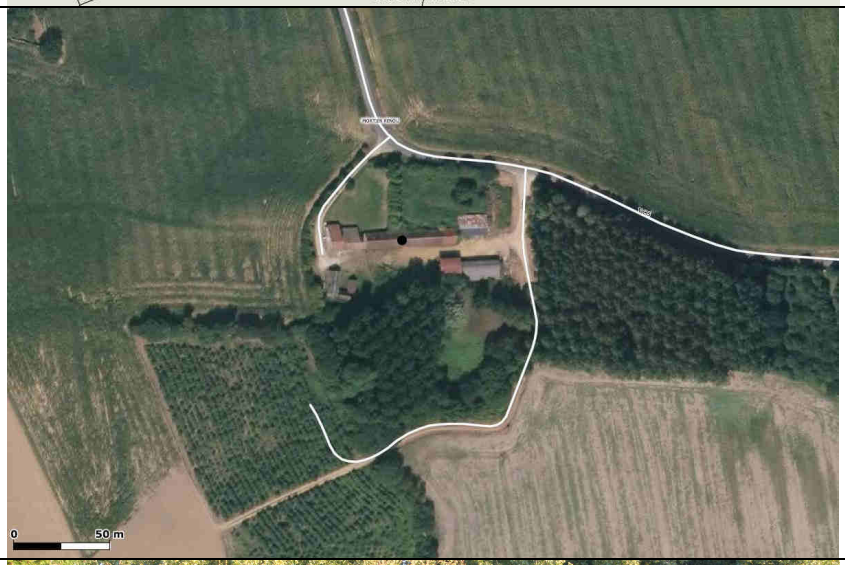




| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Mortier-renou | Référence cadastrale : | A 495 |

**Localisation**

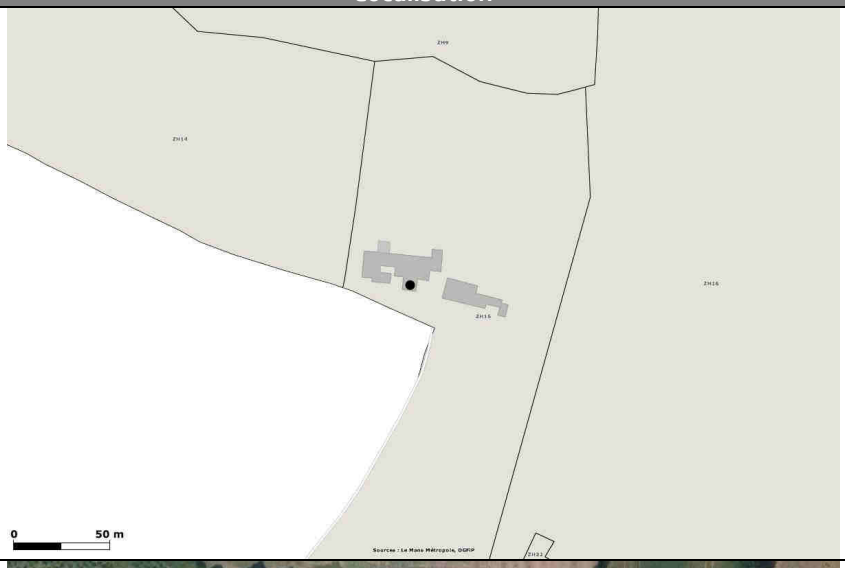


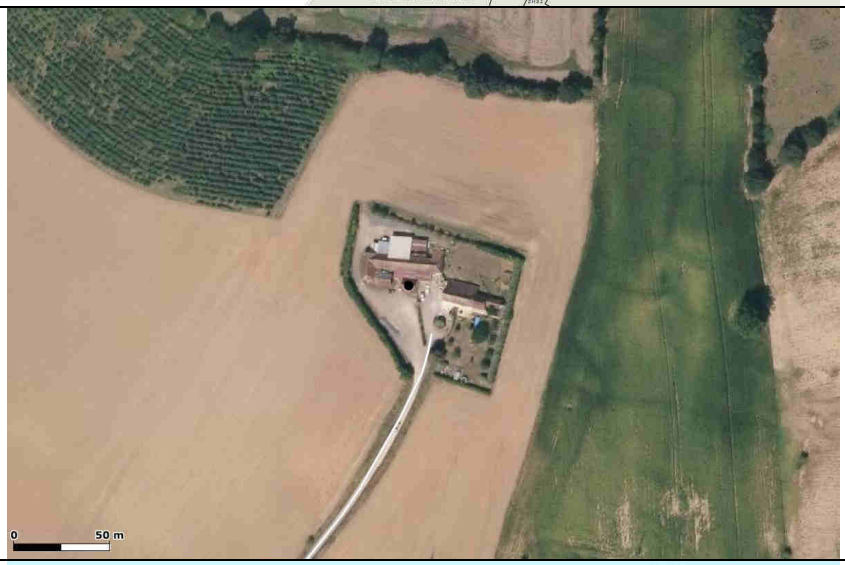






| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Rimberdière | Référence cadastrale : | ZH 15 |

**Localisation**

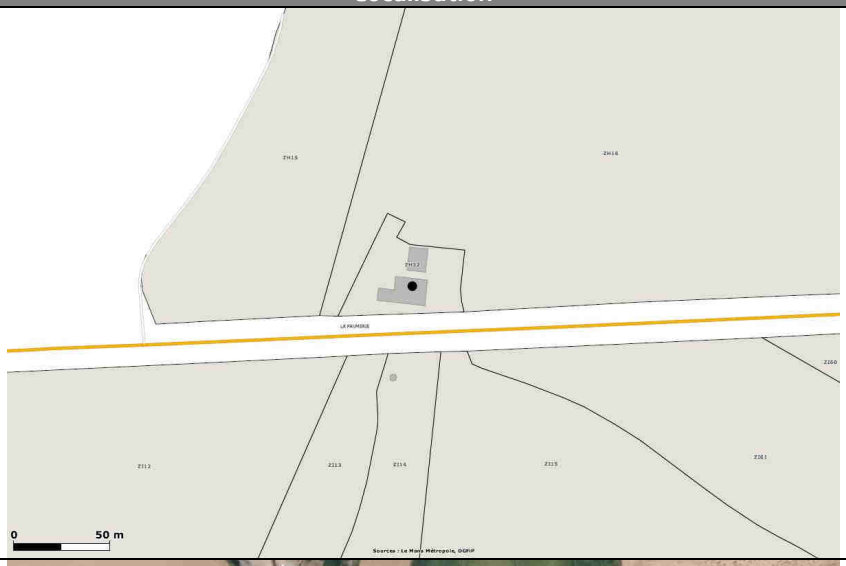


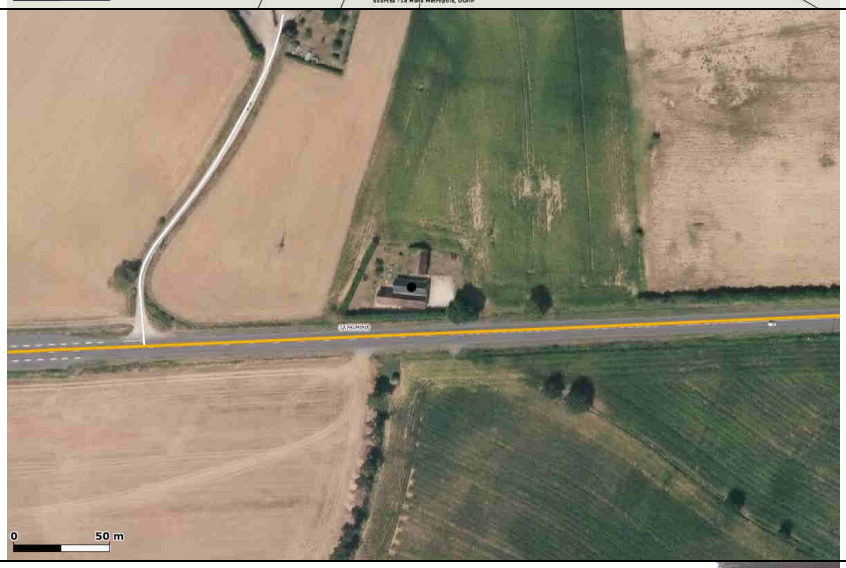






| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Paumerie | Référence cadastrale : | ZH 22 |

**Localisation**

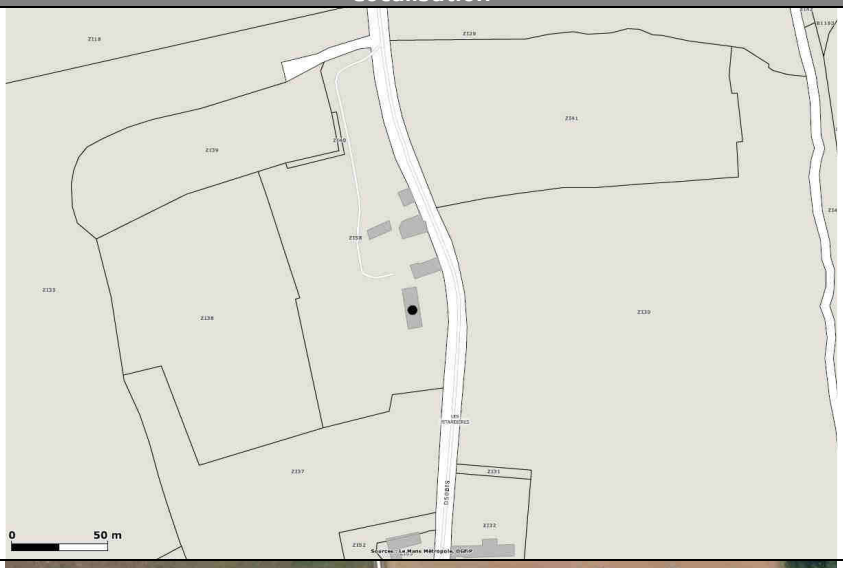


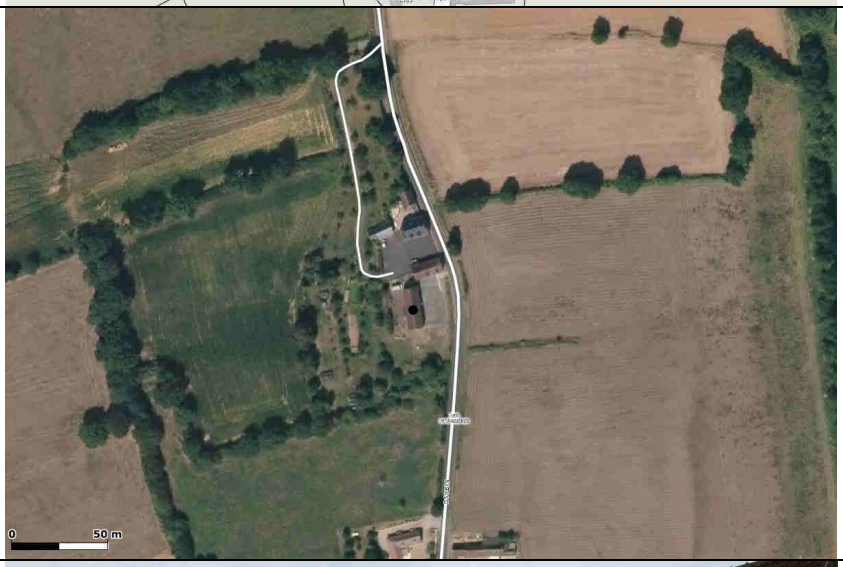






| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Grandes Pitardières | Référence cadastrale : | ZI 58 |

**Localisation**

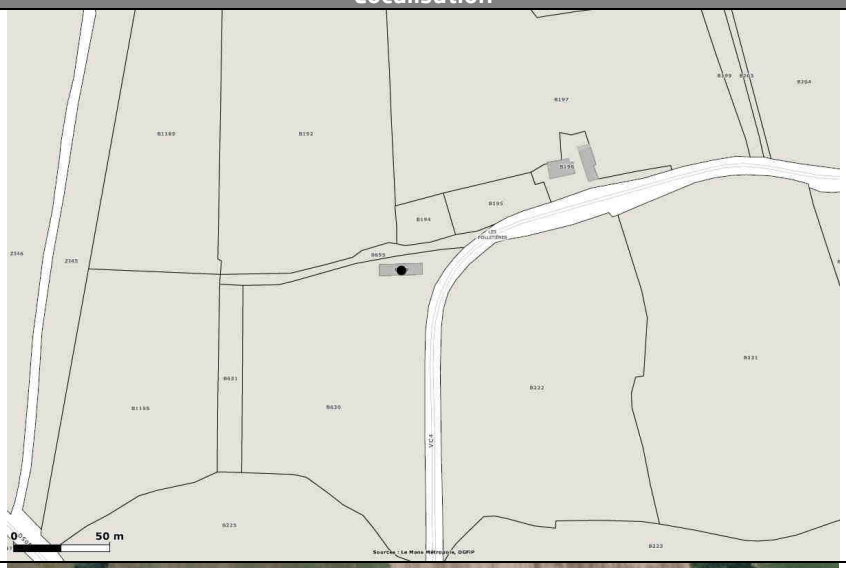





| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Groie des Folletières | Référence cadastrale : | B 189 |

**Localisation**



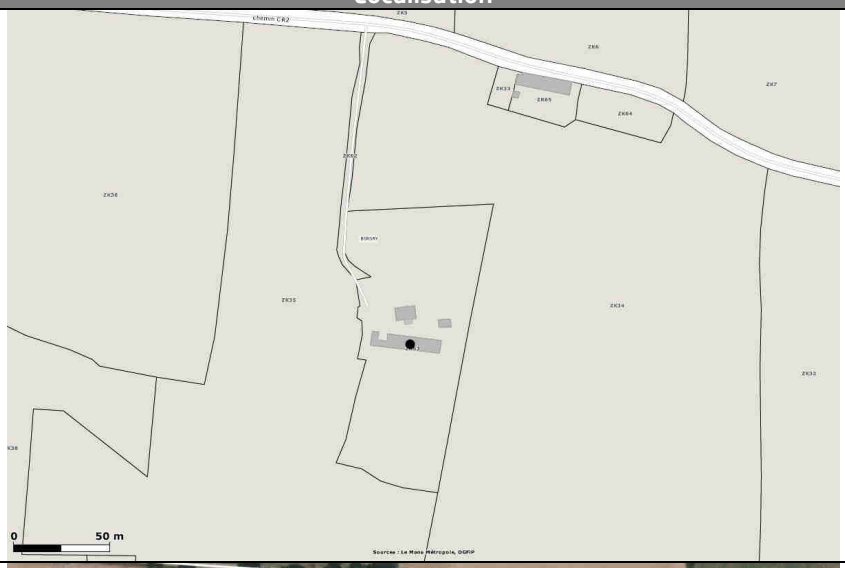


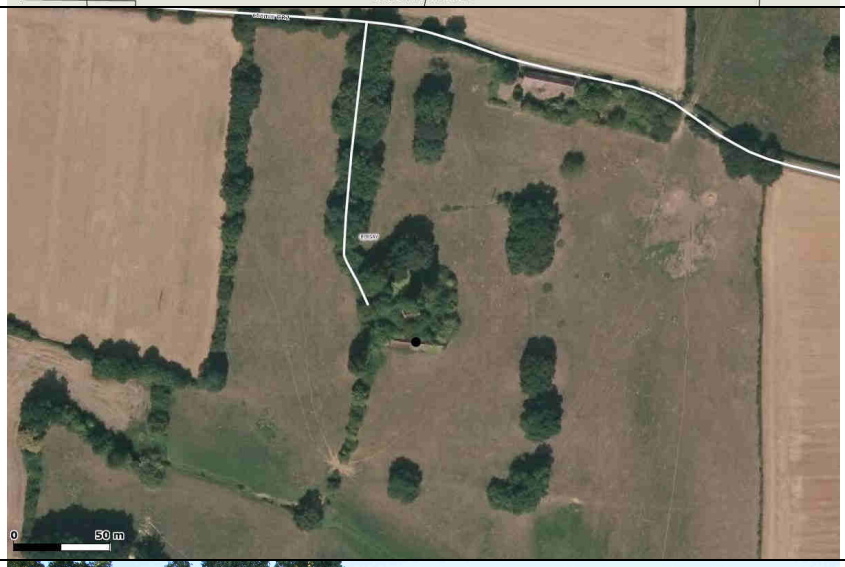




| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Bersay | Référence cadastrale : | ZK 63 |

**Localisation**

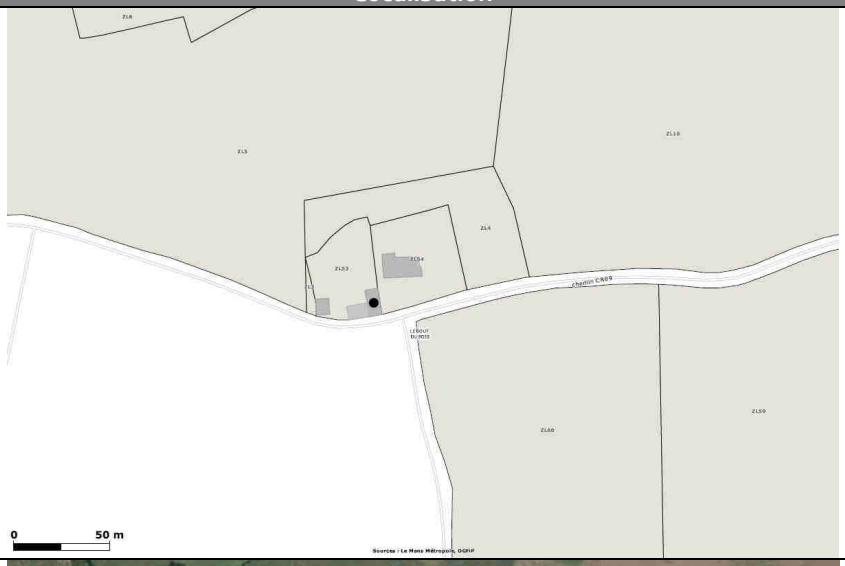


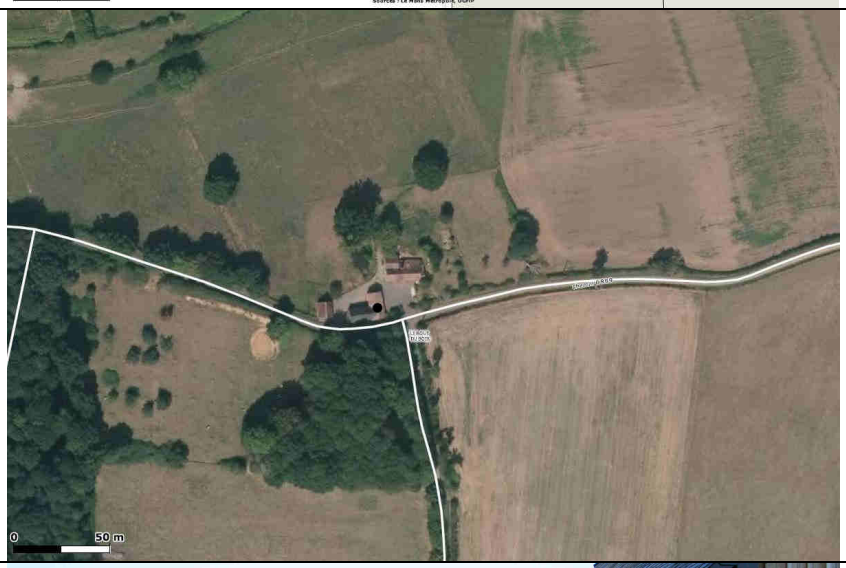






| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Bout du Bois | Référence cadastrale : | ZL 53 |

**Localisation**

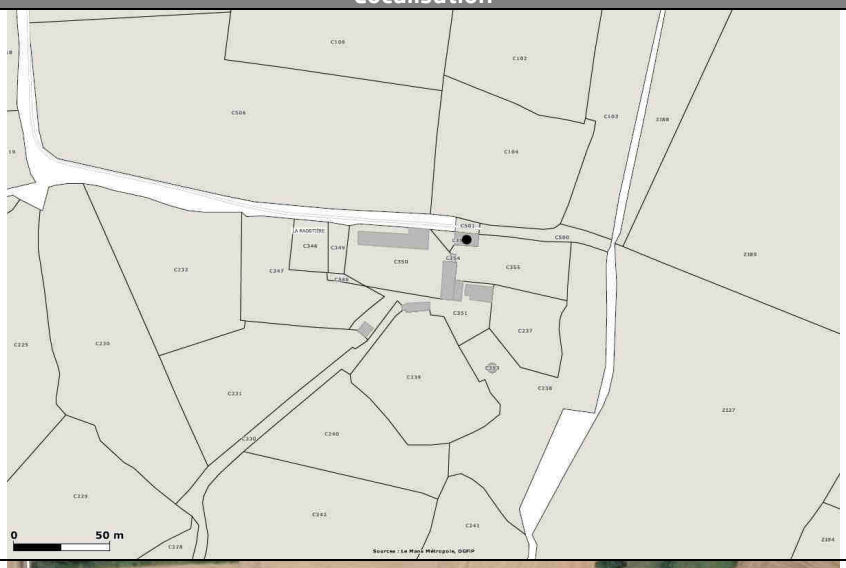





| CHAUFOUR-NOTRE-DAME | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Ragottière | Référence cadastrale : | C 352 |

**Localisation**



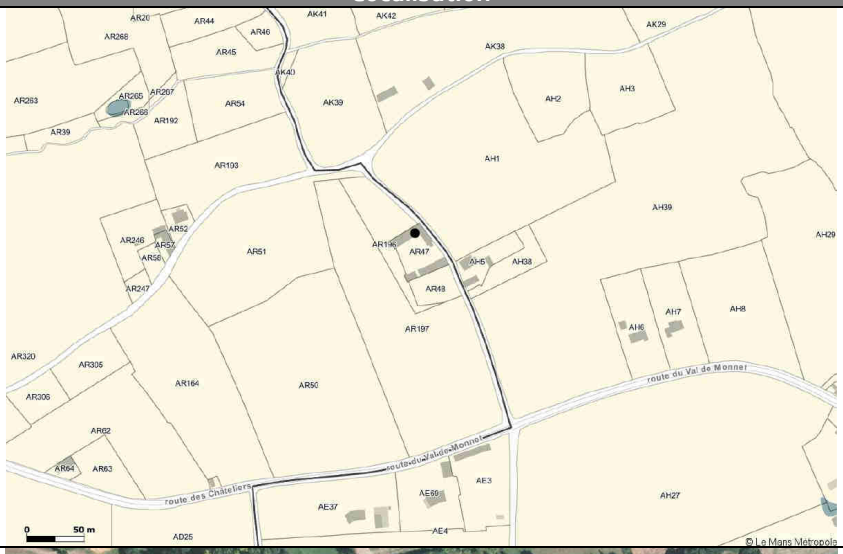






| COULAINES | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Pommiers | Référence cadastrale : | AR 47 |

**Localisation**





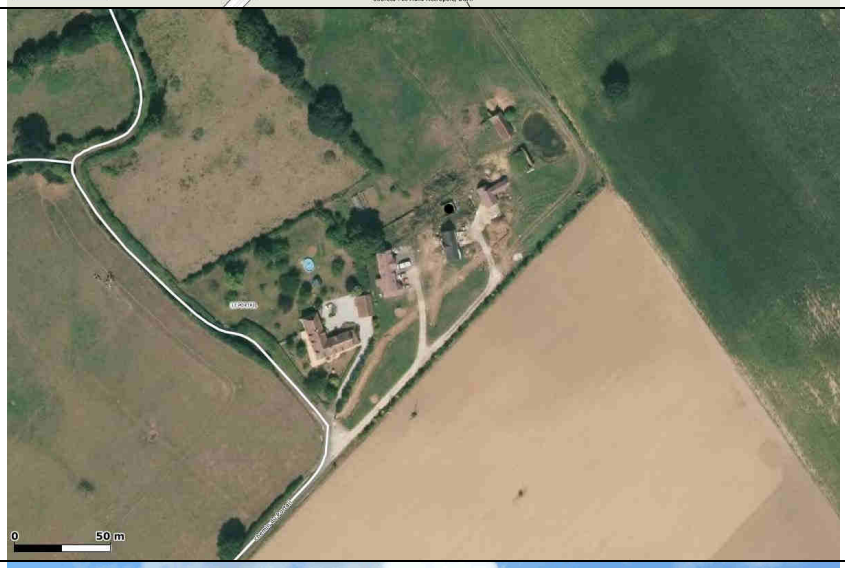




| FAY | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Masserie | Référence cadastrale : | ZL 67 |

**Localisation**

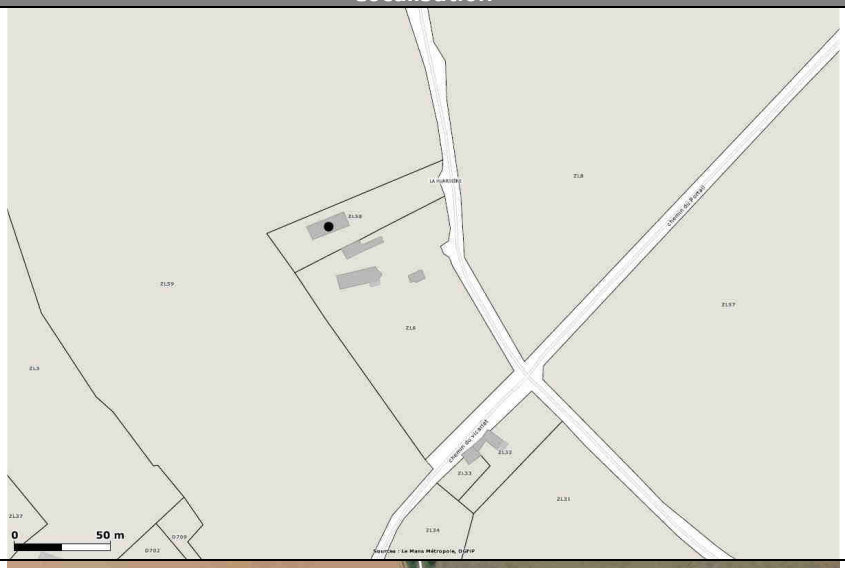





| FAY | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Huardière | Référence cadastrale : | AD 2 |

**Localisation**









| FAY | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Fisardière | Référence cadastrale : | ZL 47 |

**Localisation**



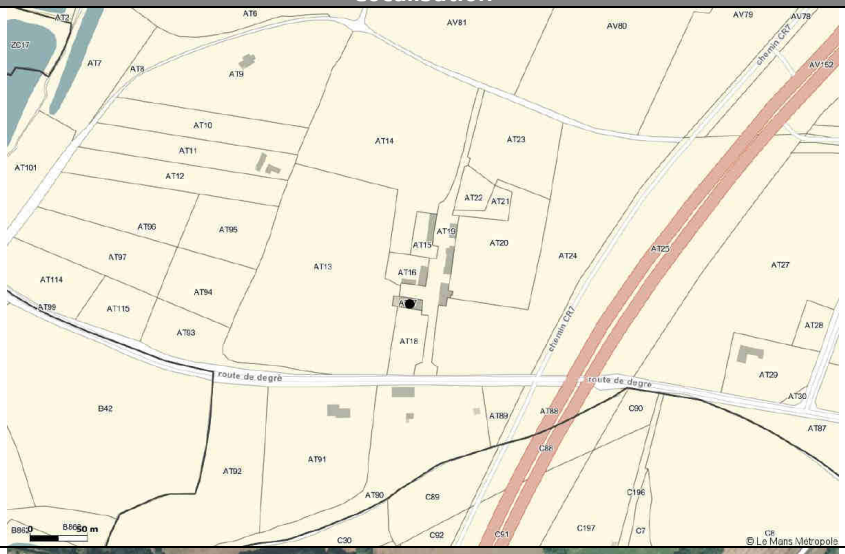






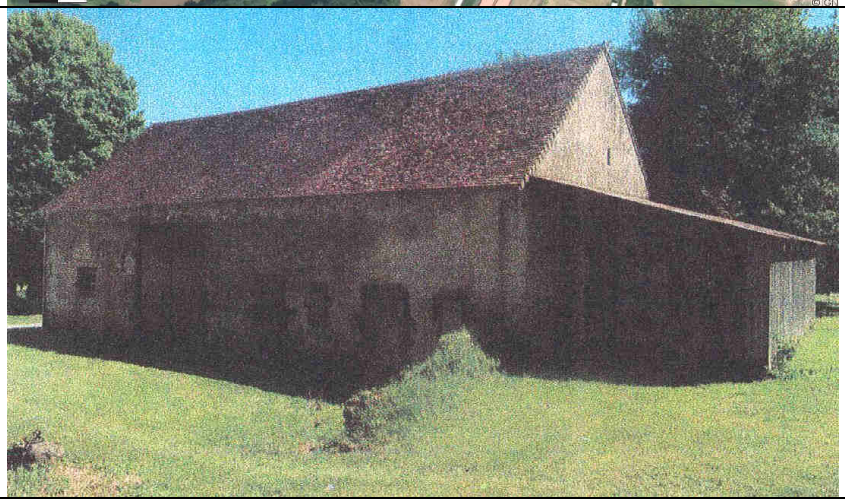
| LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Grand Fougerai | Référence cadastrale : | AT 17 |

**Localisation**



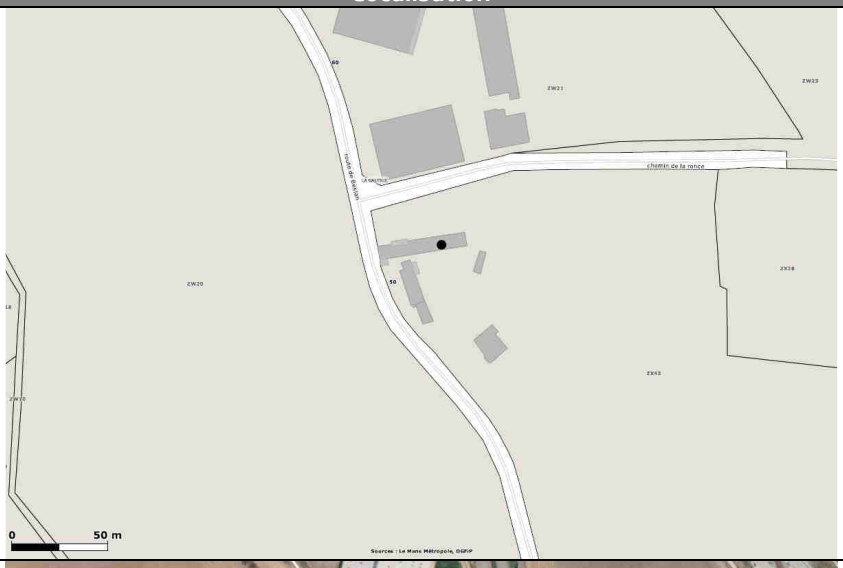


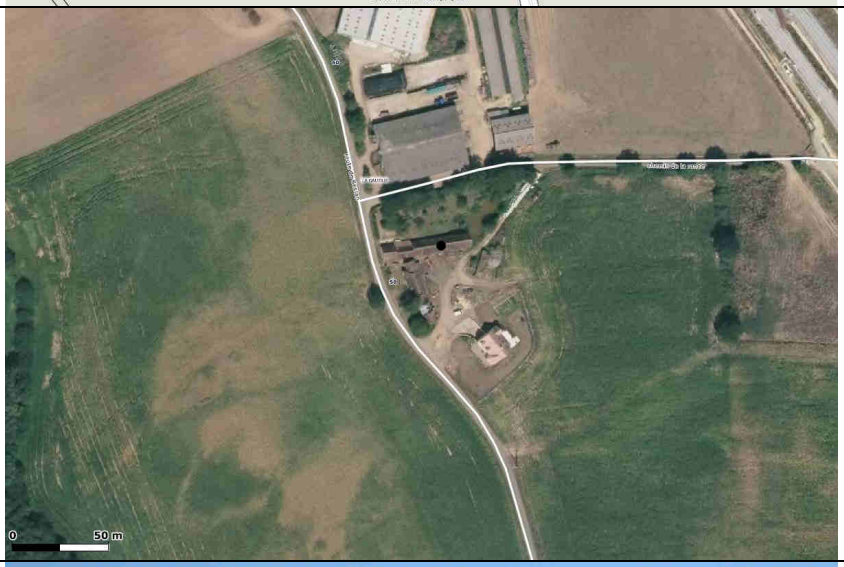




| LA MILESSE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Gautrie | Référence cadastrale : | ZX 43 |

**Localisation**






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Petit Beauvais | Référence cadastrale : | ZD 22 |

**Localisation**



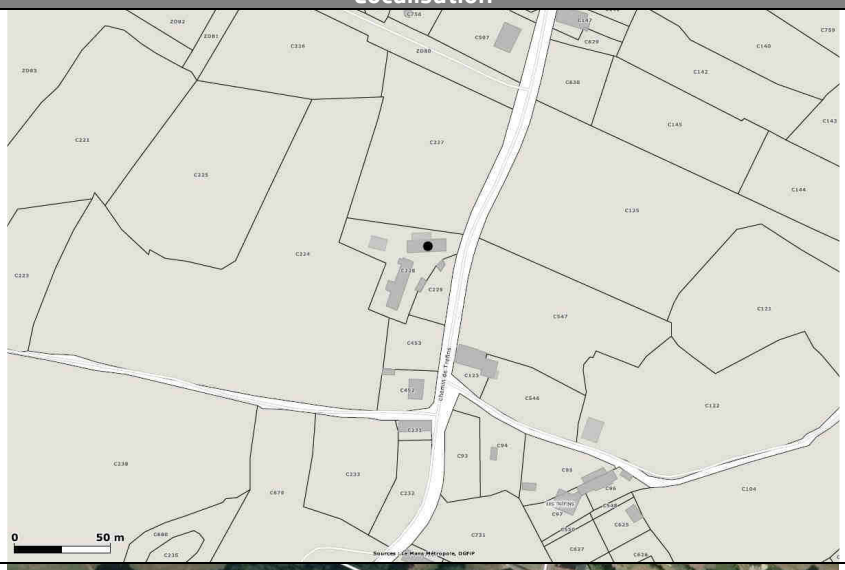


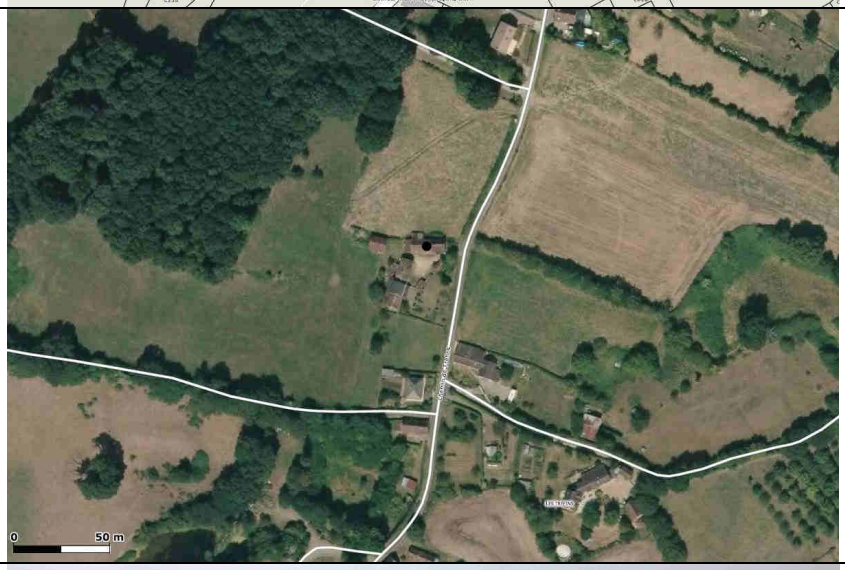




| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Trefins | Référence cadastrale : | C 228 |

**Localisation**






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Joliverie | Référence cadastrale : | ZD 78 |

**Localisation**



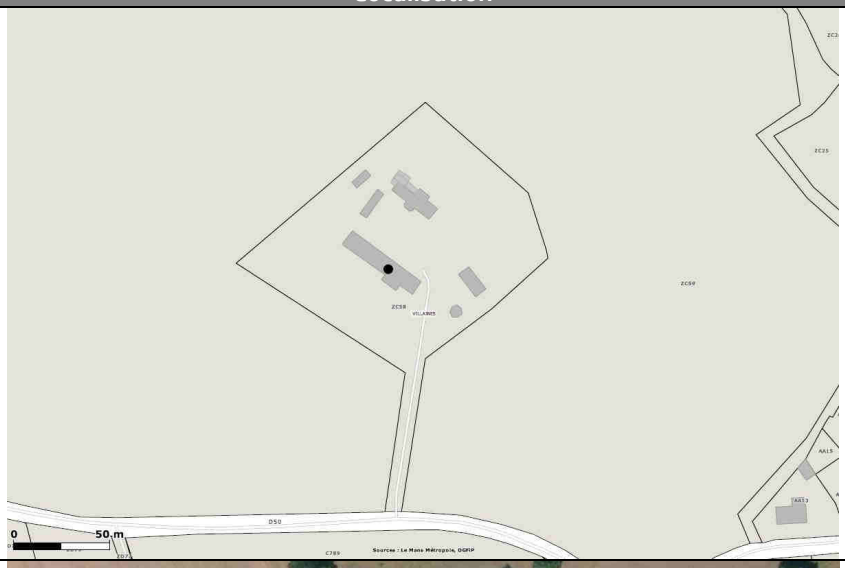


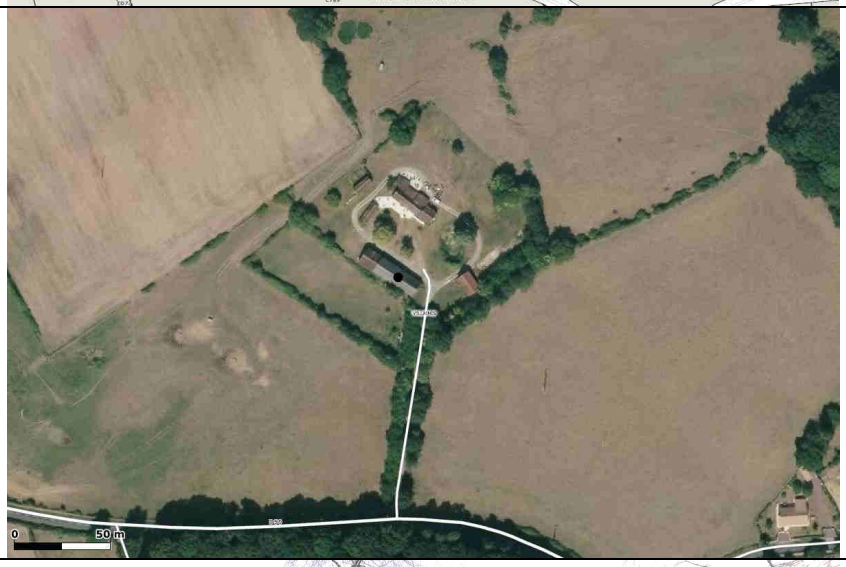




| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Villaines | Référence cadastrale : | ZC 58 |

**Localisation**



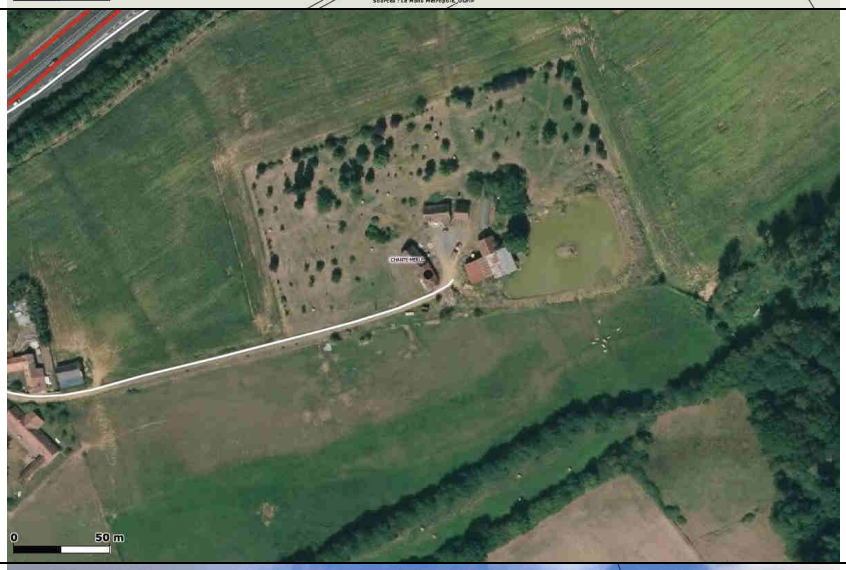






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Chante-Merle | Référence cadastrale : | ZC 62 |

**Localisation**

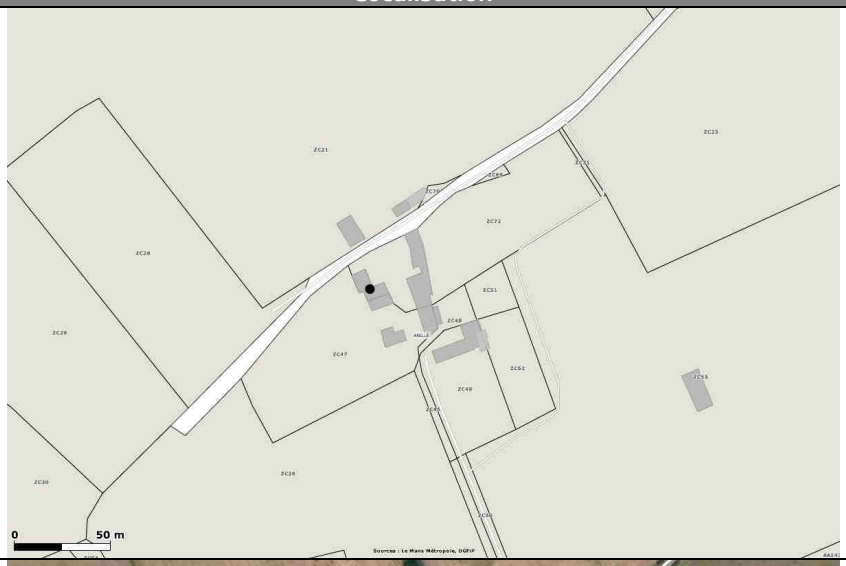





| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Asnillé | Référence cadastrale : | ZC 72 |

**Localisation**



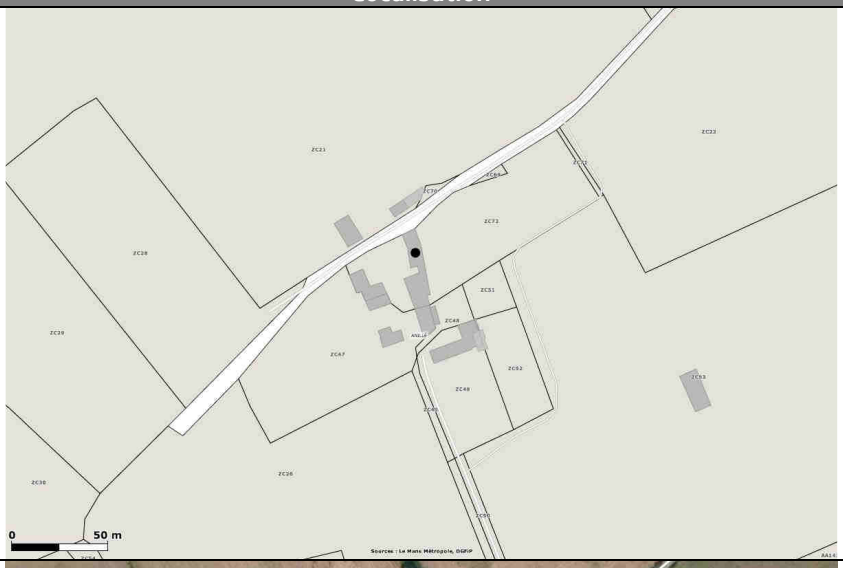






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Asnillé | Référence cadastrale : | ZC 72 |

**Localisation**









| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Touche | Référence cadastrale : | B 1523 |

**Localisation**



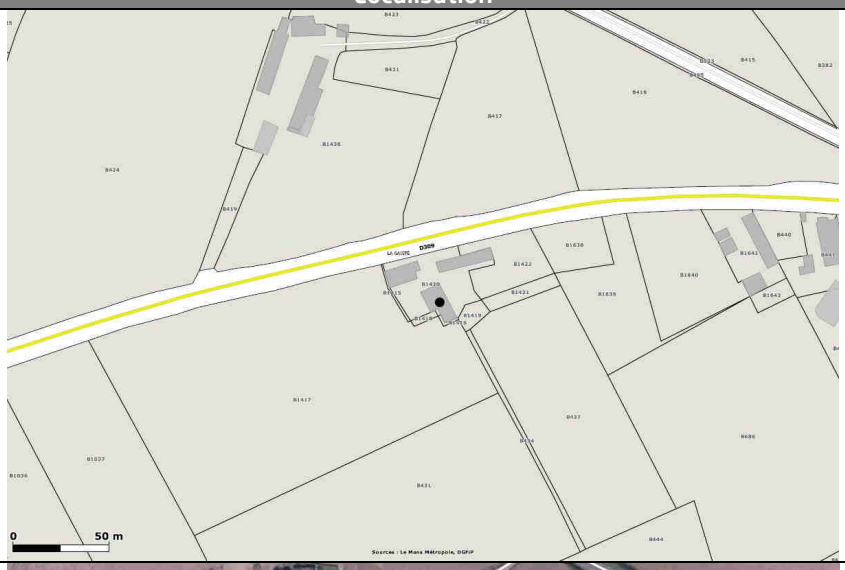






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Gaieté | Référence cadastrale : | B 1420 |

**Localisation**



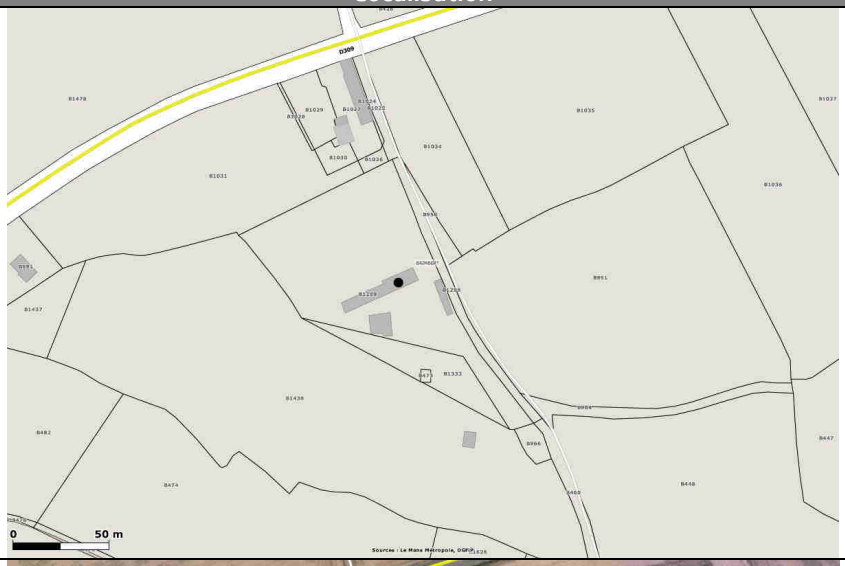






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Brimbert | Référence cadastrale : | B 1299 |

**Localisation**



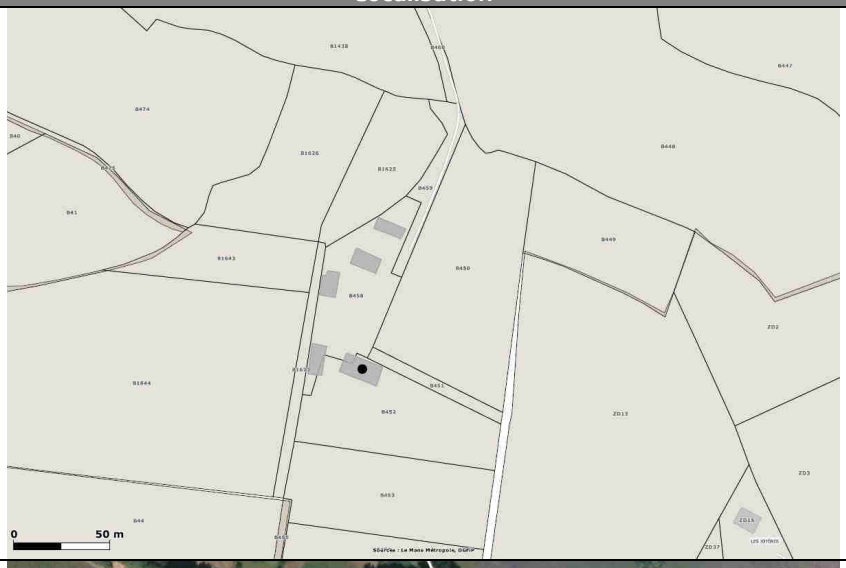






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Joyères | Référence cadastrale : | B 452, 458 |

**Localisation**









| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Tronchet | Référence cadastrale : | B 1301 |

**Localisation**



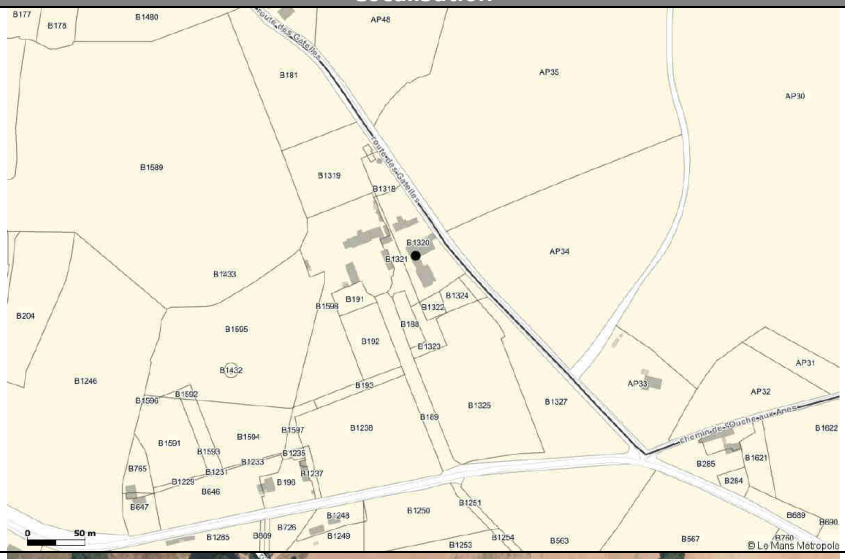


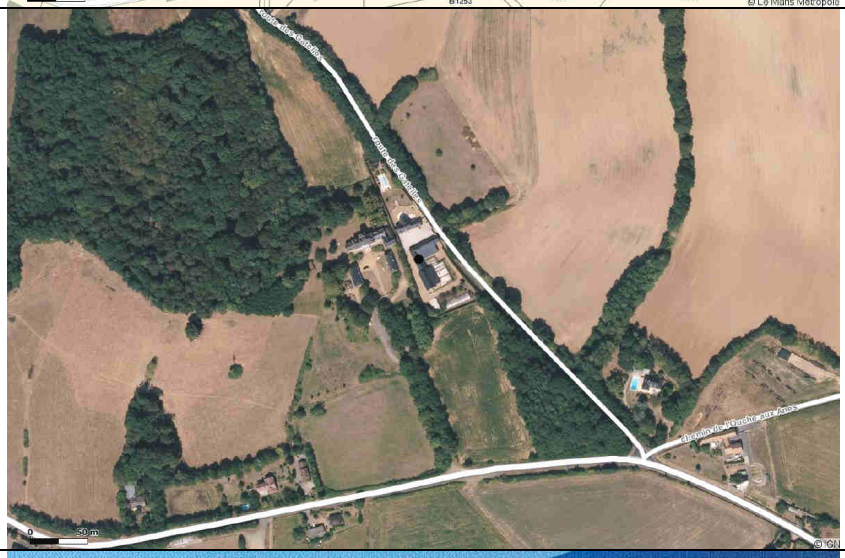




| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Tertre (dépendance) | Référence cadastrale : | B 1320 |

**Localisation**

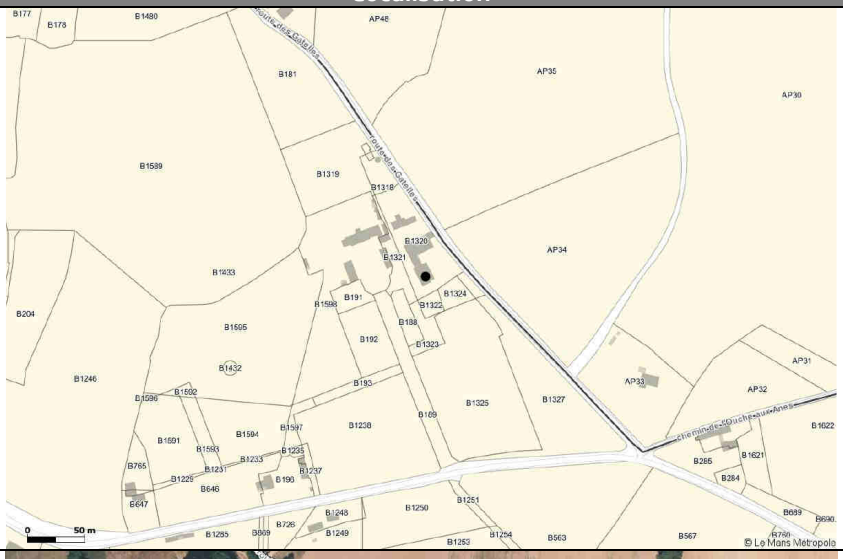


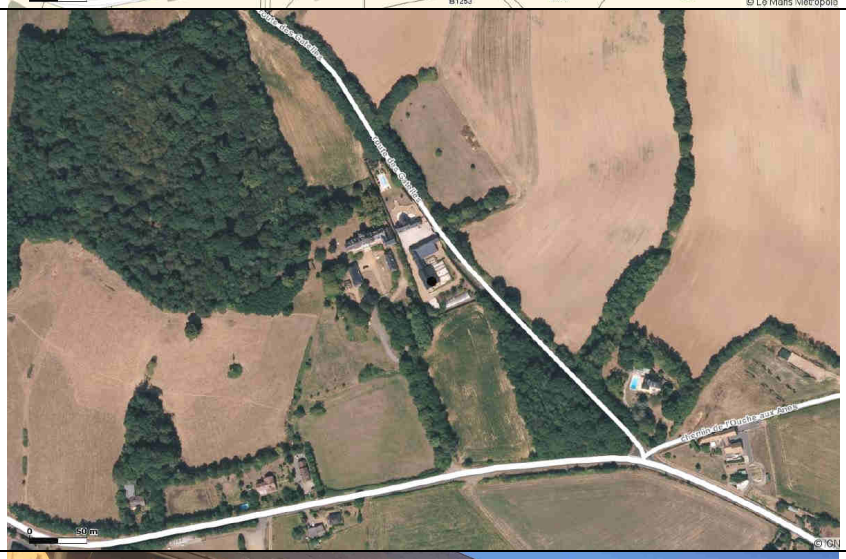



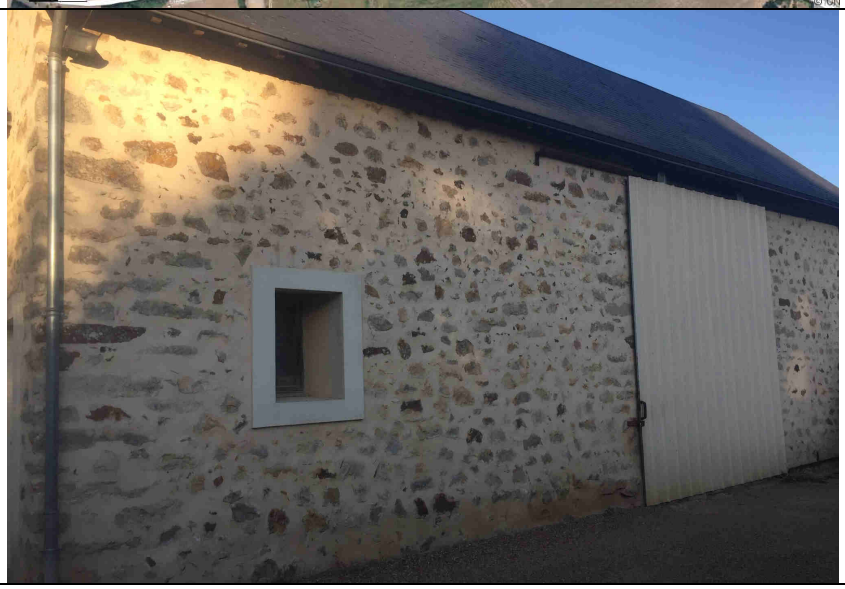



| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Tertre (grange) | Référence cadastrale : | B 1320 |

**Localisation**

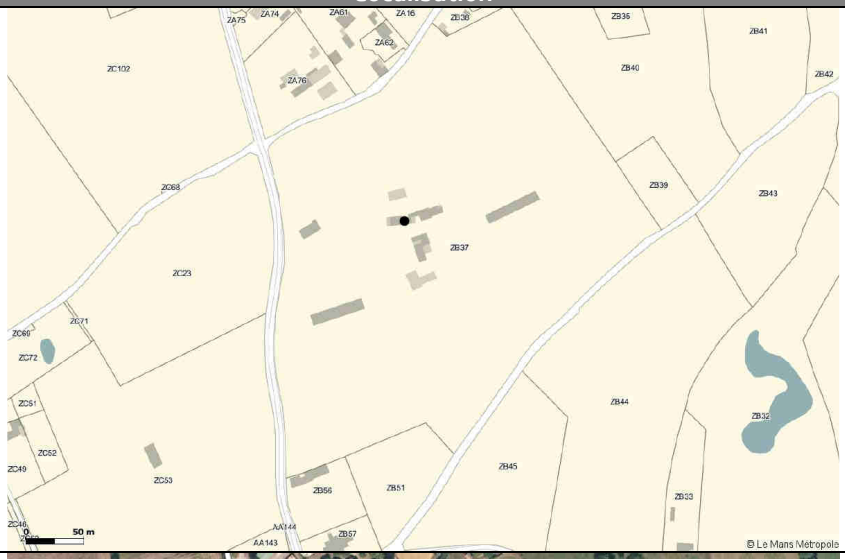


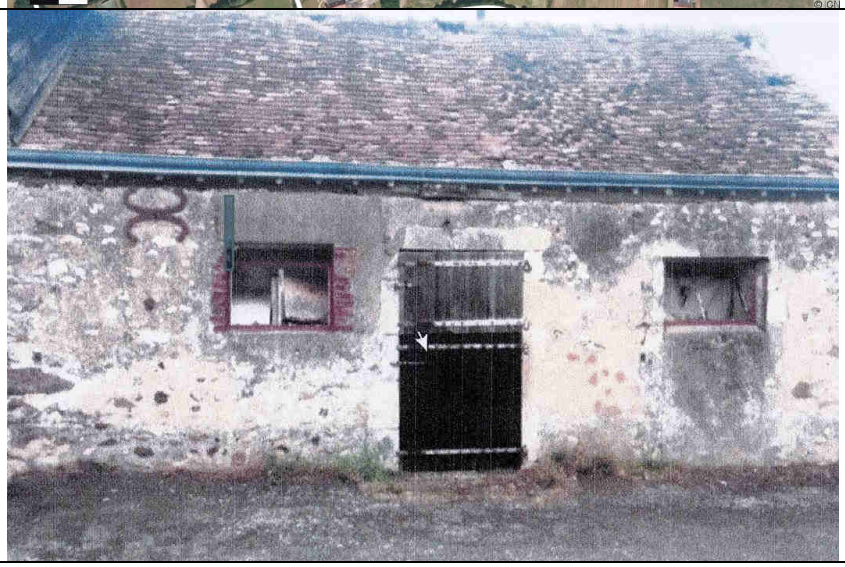
| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Pontvardières (étable) | Référence cadastrale : | ZB 37 |

**Localisation**



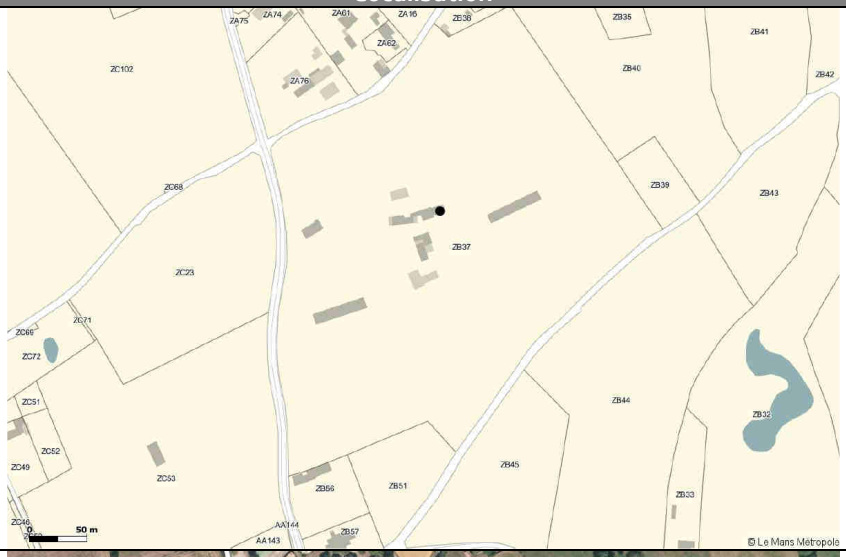






| PRUILLE-LE-CHETIF | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Pontvardières (annexe maison) | Référence cadastrale : | ZB 37 |

**Localisation**



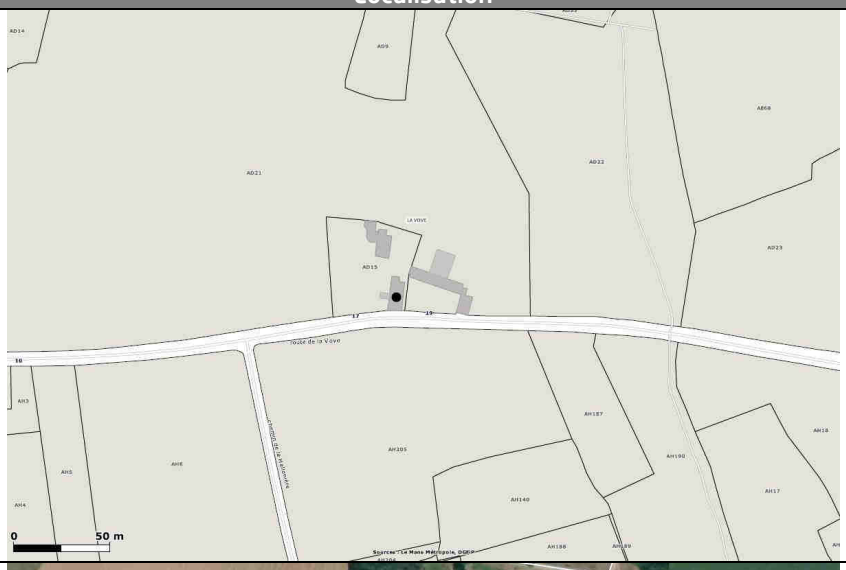


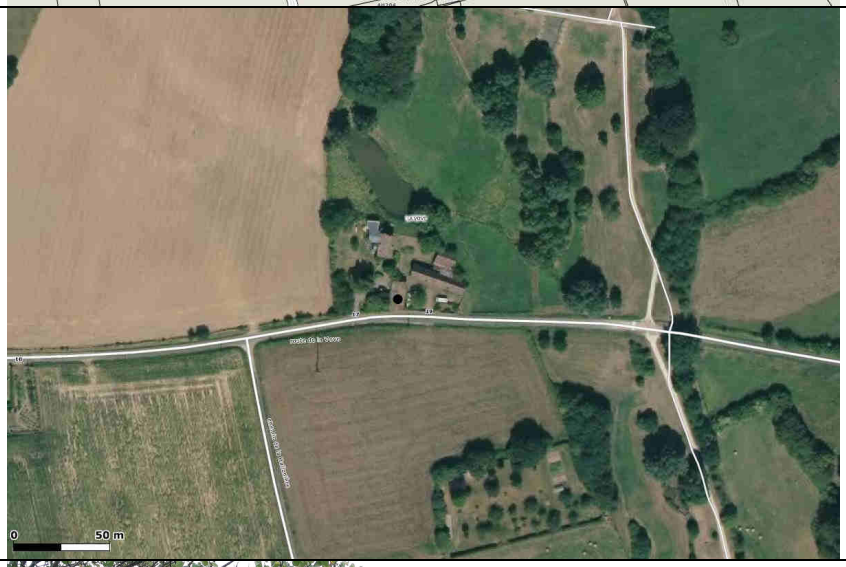




| ROUILLON | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Vove | Référence cadastrale : | AD 15 |

**Localisation**

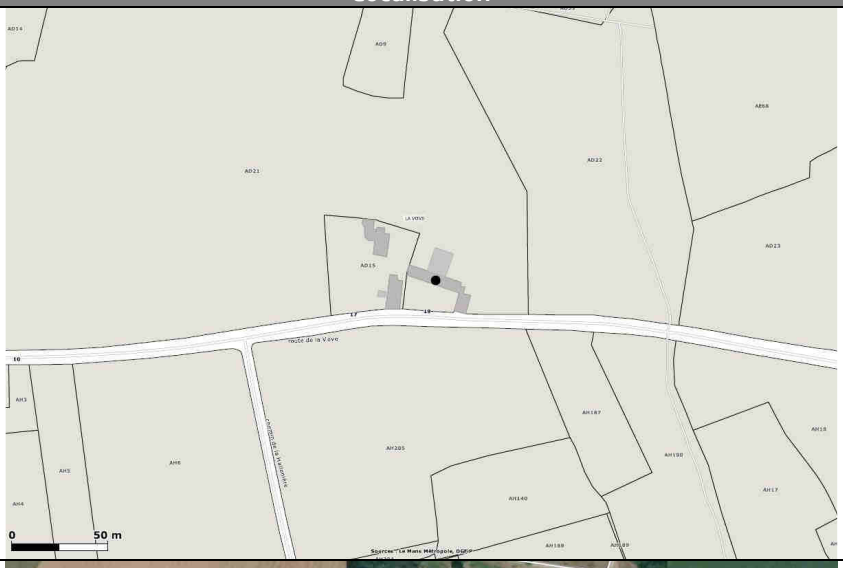


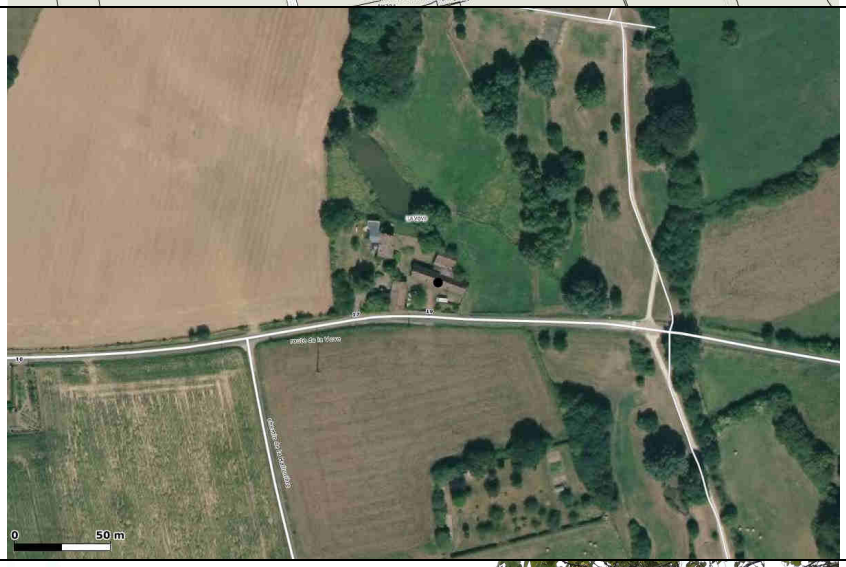






| ROUILLON | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Vove | Référence cadastrale : | AD 21 |

**Localisation**



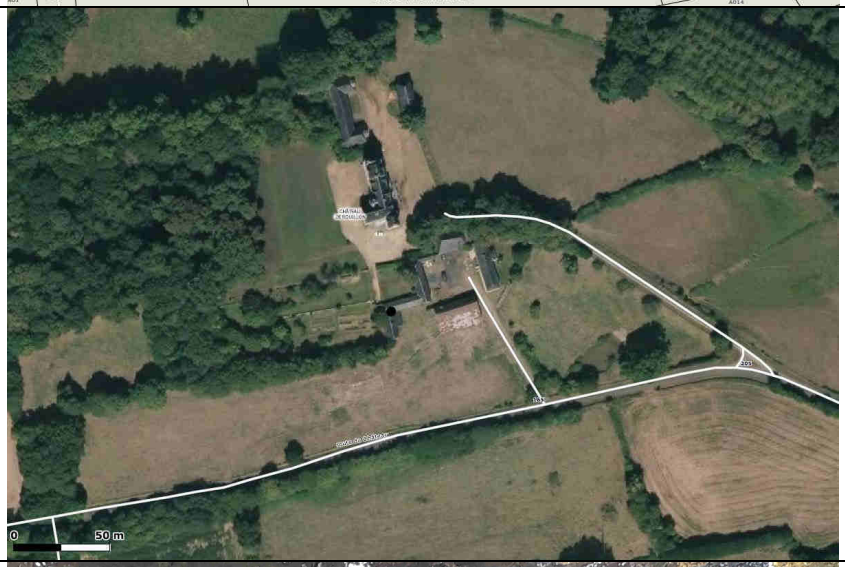






| ROUILLON | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Château de Rouillon - La Cour | Référence cadastrale : | AI 70 |

**Localisation**

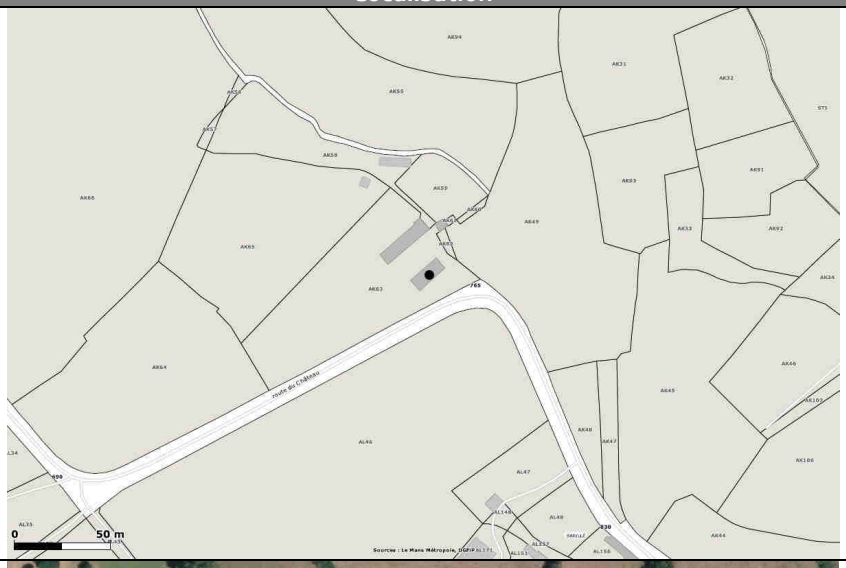


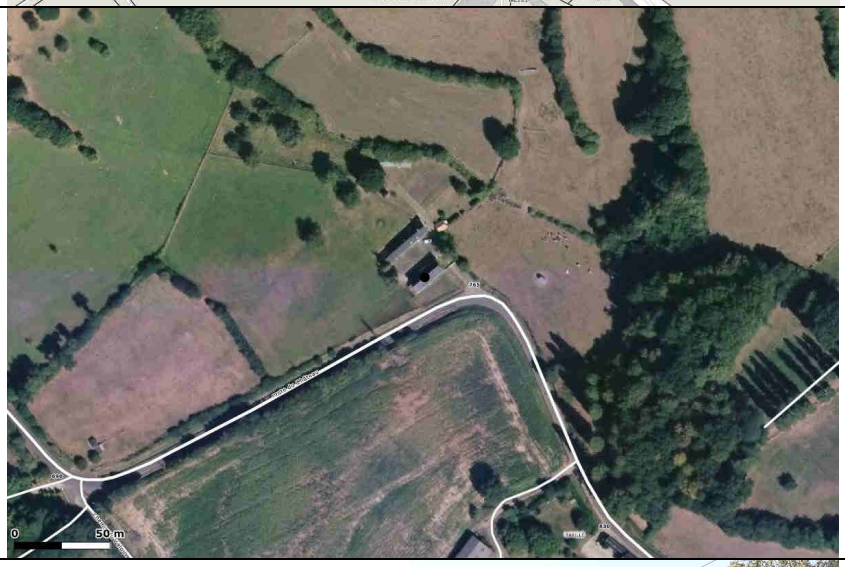






| ROUILLON | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Petite Ancelinière | Référence cadastrale : | AK 63 |

**Localisation**






| ROUILLON | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Pressoir Gras | Référence cadastrale : | AL 7 |

**Localisation**



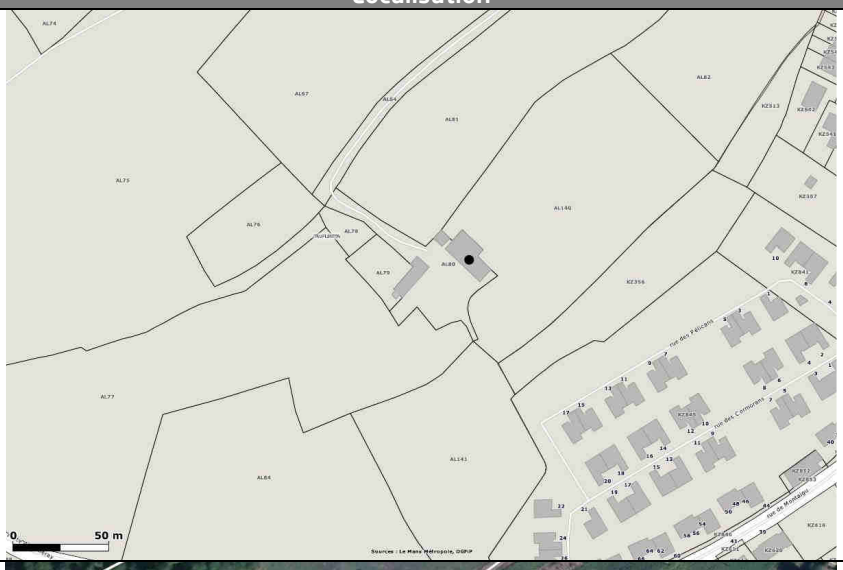


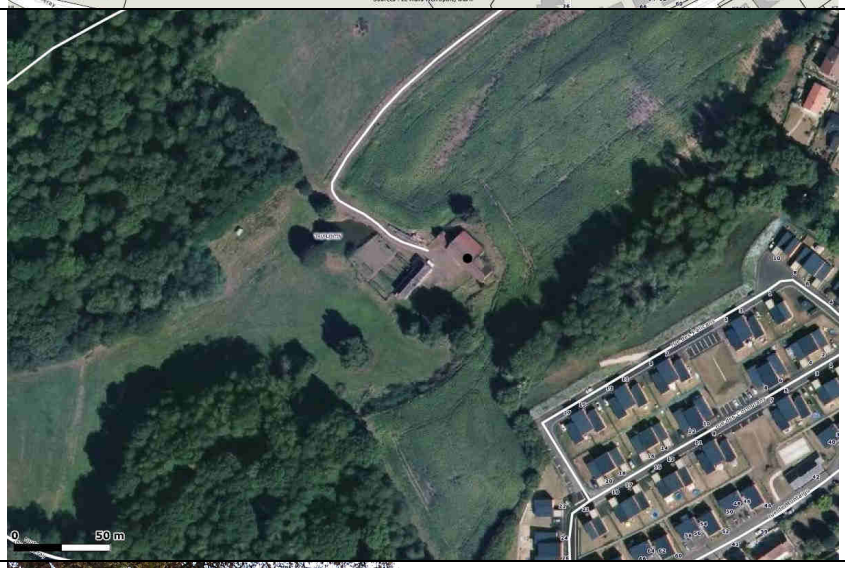




| ROUILLON | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Truflentin | Référence cadastrale : | AL 80 |

**Localisation**

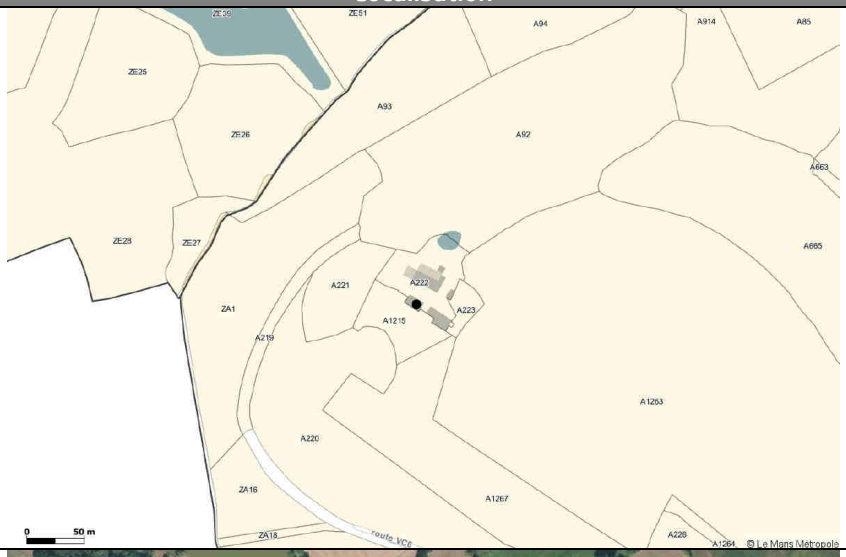





| SAINT-GEORGES-DU-BOIS | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Chérelle | Référence cadastrale : | A 222 |

**Localisation**



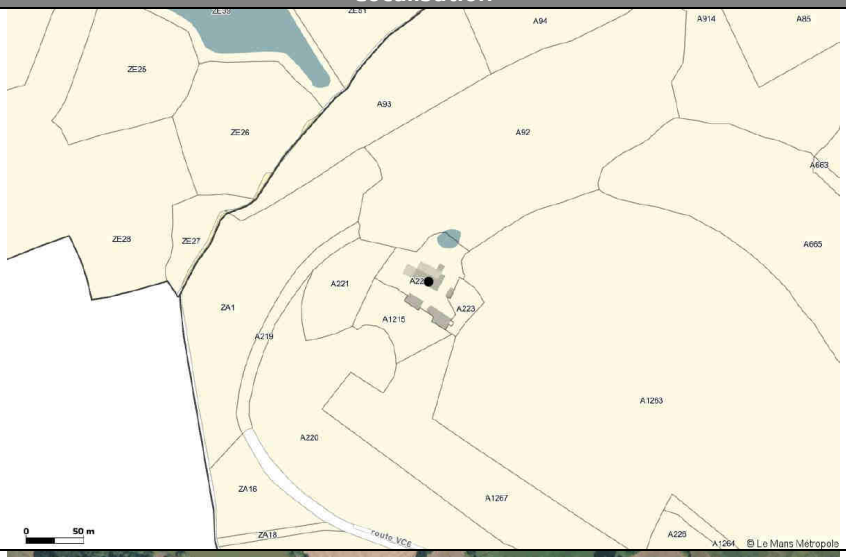






| SAINT-GEORGES-DU-BOIS | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Chérelle | Référence cadastrale : | A 222 |

**Localisation**



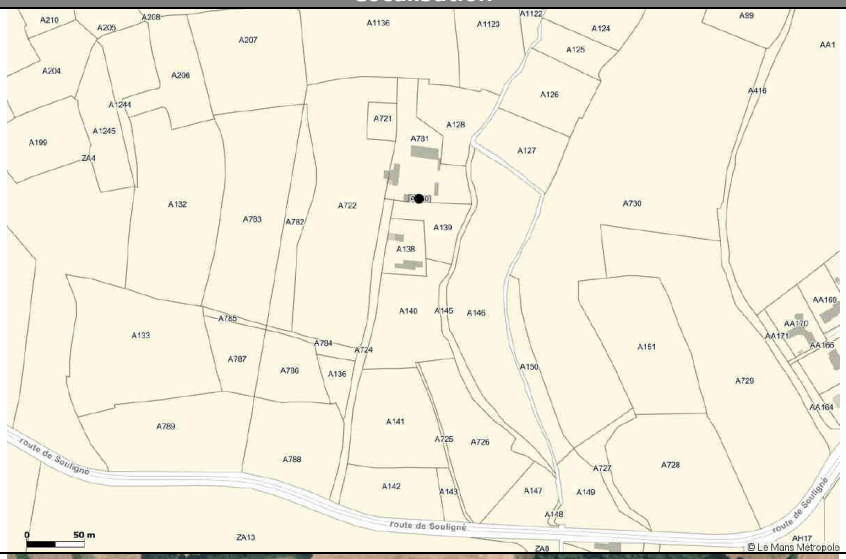






| SAINT-GEORGES-DU-BOIS | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Gué Perroux | Référence cadastrale : | A 780 |

**Localisation**



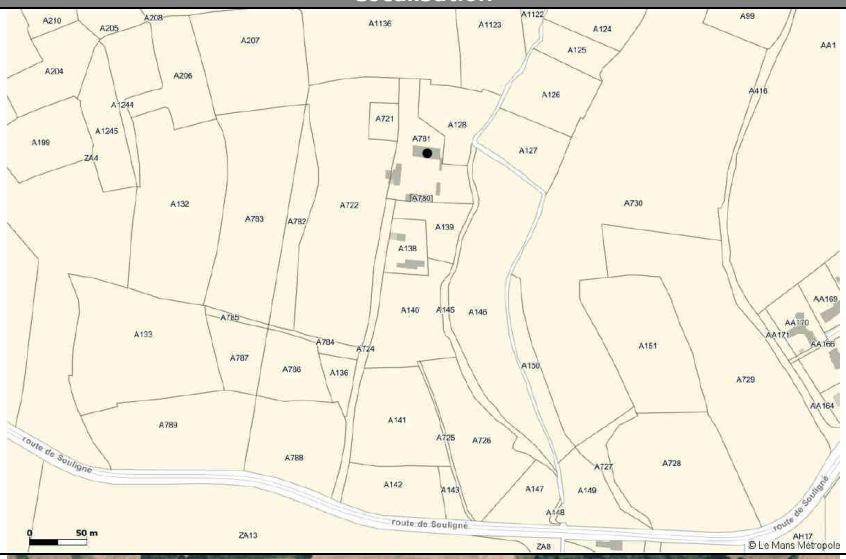






| SAINT-GEORGES-DU-BOIS | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Gué Perroux | Référence cadastrale : | A 781 |

**Localisation**



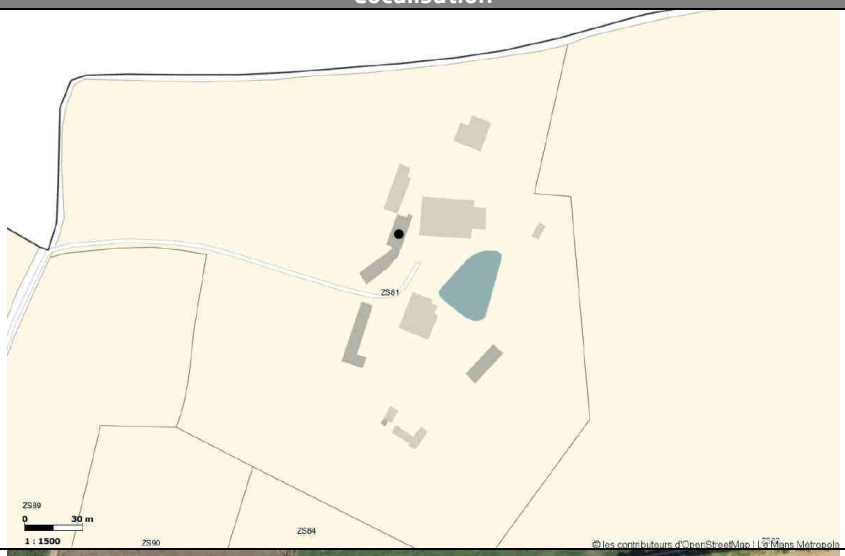






| SAINT-SATURNIN | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Métairie | Référence cadastrale : | ZS 81 |

**Localisation**









| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Blinière | Référence cadastrale : | ZM 10 |

**Localisation**



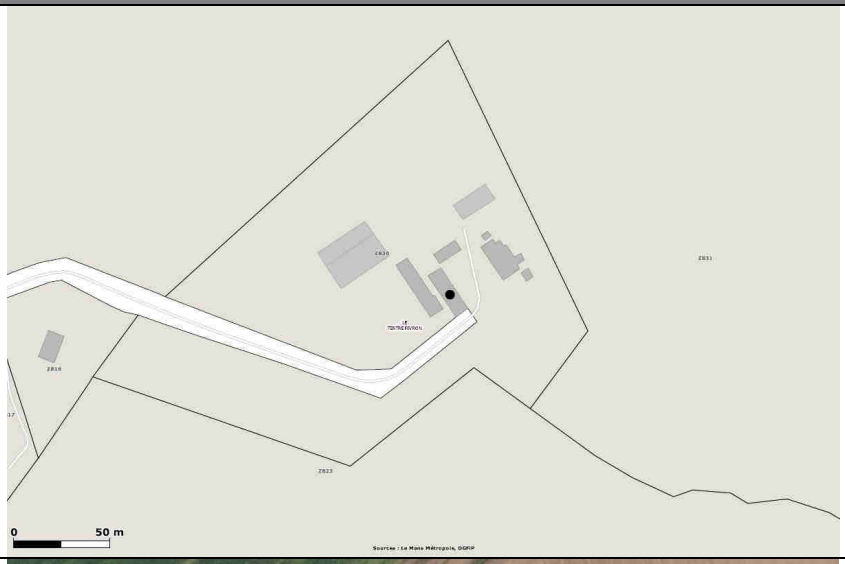






| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Tertre Pivron | Référence cadastrale : | ZB 30 |

**Localisation**









| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Tertre Pivron | Référence cadastrale : | ZD 30 |

**Localisation**



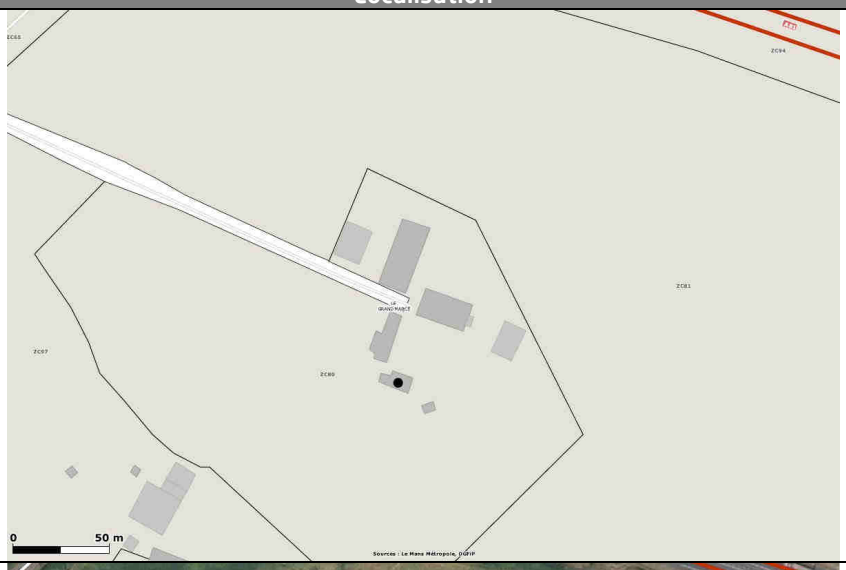


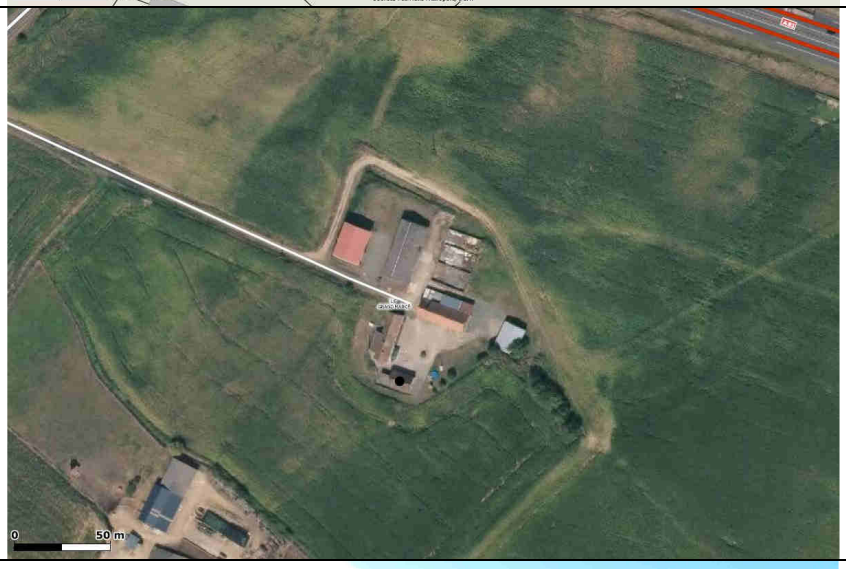




| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Grand Marcé | Référence cadastrale : | ZC 80 |

**Localisation**



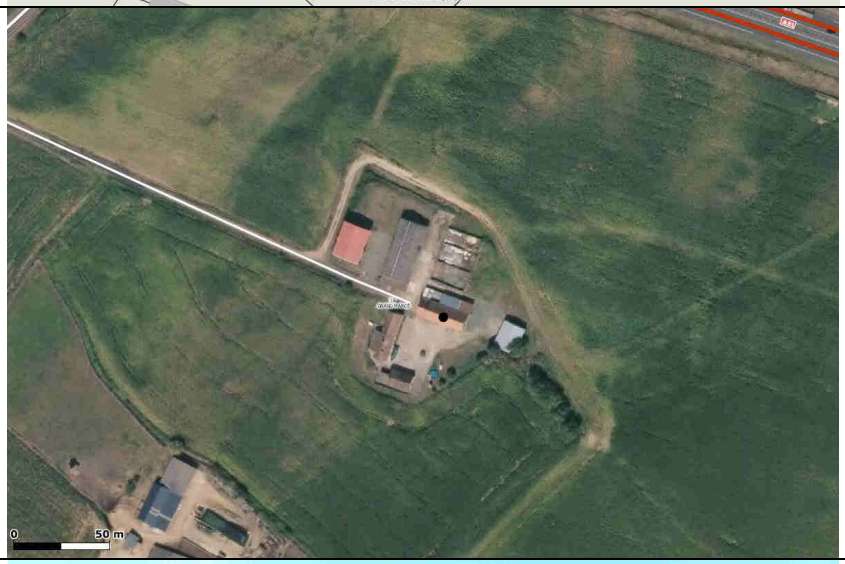






| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Grand Marcé | Référence cadastrale : | ZC 80 |

**Localisation**

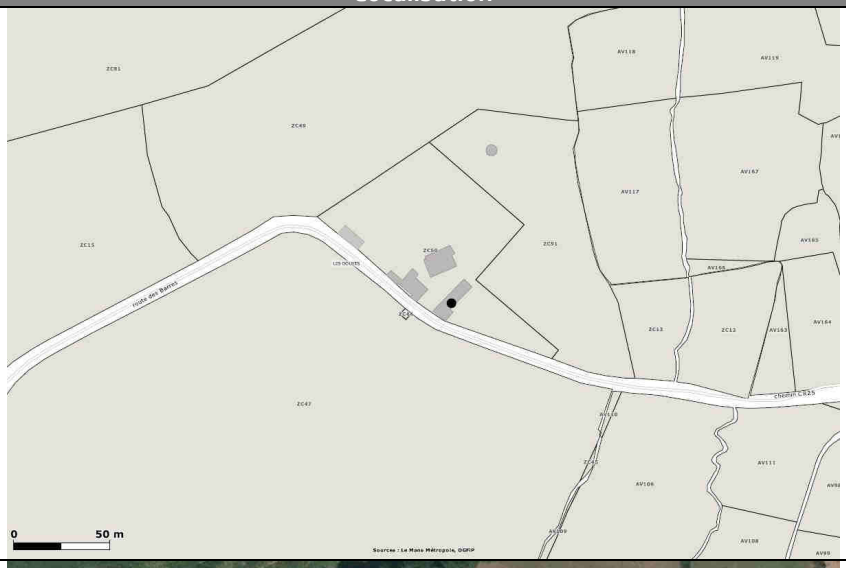





| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Douets | Référence cadastrale : | ZC 50 |

**Localisation**



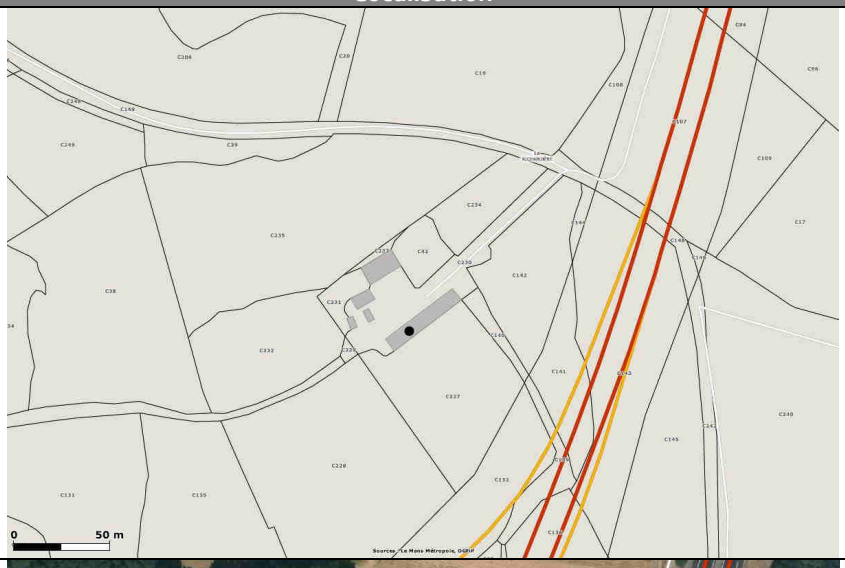






| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Richardière | Référence cadastrale : | C 230 |

**Localisation**





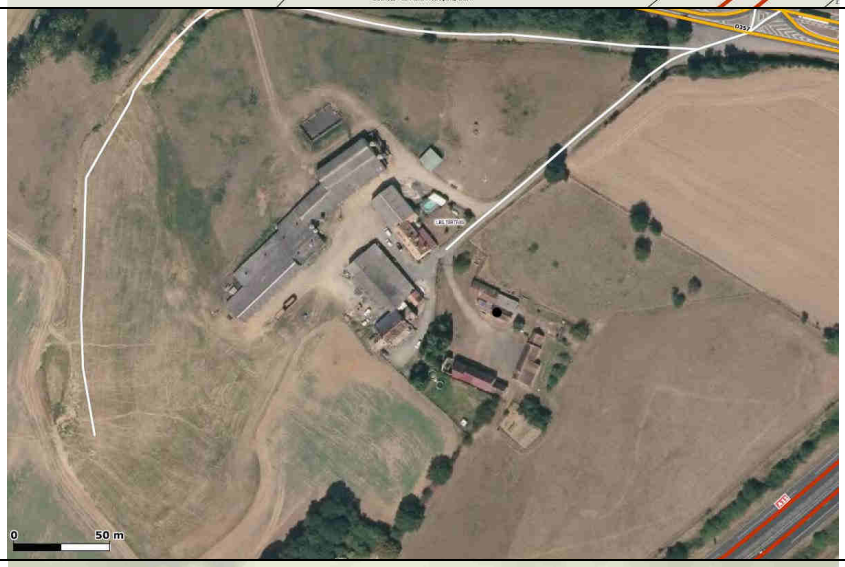




| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Tertres | Référence cadastrale : | ZI 55 |

**Localisation**






| TRANGE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Les Tertres | Référence cadastrale : | ZI 55 |

**Localisation**





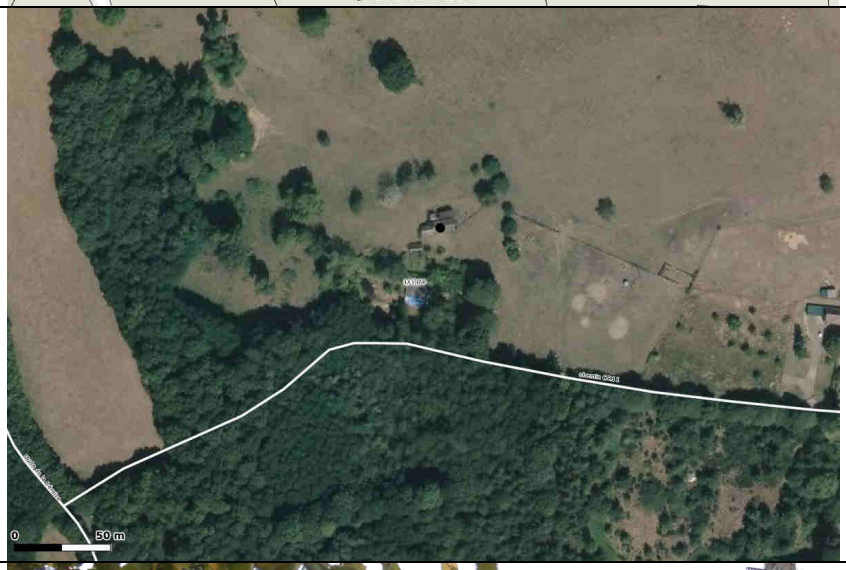




| YVRE-L'EVEQUE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : La Vigne | Référence cadastrale : | ZI 27 |

**Localisation**

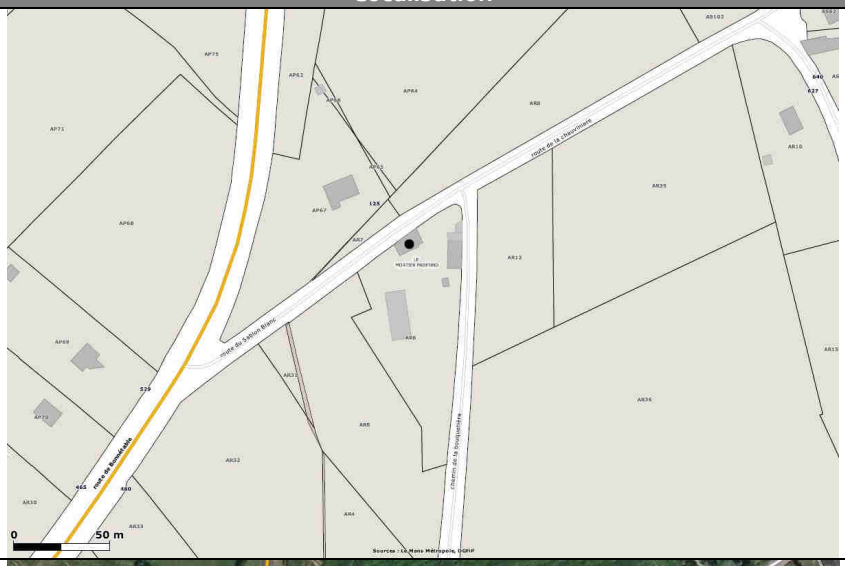





| YVRE-L'EVEQUE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Mortier Profond | Référence cadastrale : | AR 6 |

**Localisation**



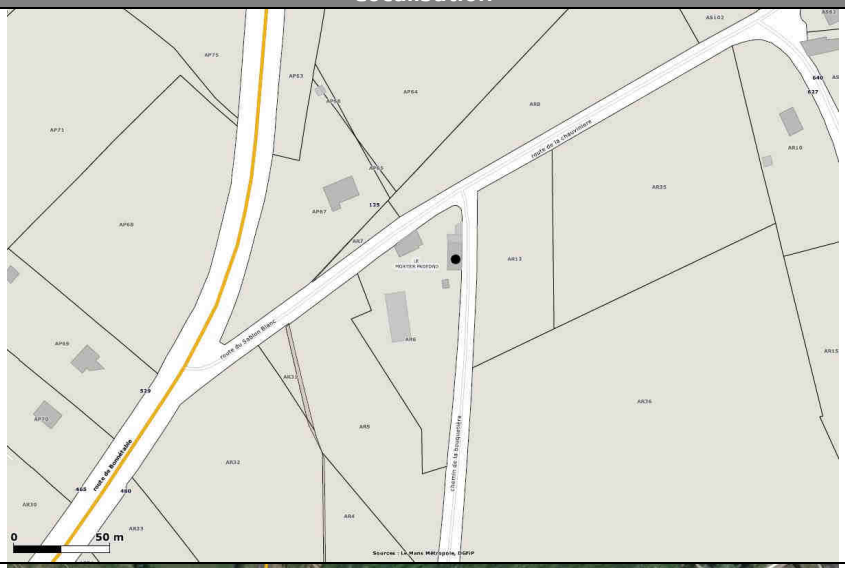






| YVRE-L'EVEQUE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Mortier Profond | Référence cadastrale : | AR 6 |

**Localisation**









| YVRE-L'EVEQUE | | |
|---|---|---|
| Lieu-dit : Le Noyer | Référence cadastrale : | ZS 22 |

**Localisation**

