

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

Modification n°1

29 septembre 2022

APPROBATION - 30 janvier 2020

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n° 3.7 ► Cahier communal FAY

Le présent document apporte, en complément des thèmes abordés à l'échelle des 19 communes de Le Mans Métropole et développés dans le diagnostic intercommunal (pièce n° 1), des éclairages sur les spécificités de la commune de Fay.

Les conclusions mises en exergue dans ce cahier communal ont pour but de guider les orientations de développement qui sont inscrites dans le PLU communautaire, en lien avec les enjeux intercommunaux.

Ce diagnostic du territoire communal exploite différentes sources de données et s'appuie sur plusieurs études thématiques :

- INSEE - Recensement Général de la Population
- DREAL Pays de La Loire - Indicateurs Habitat - Filocom DGI
- Le patrimoine des communes de la Sarthe, Editions Flohic
- Etude déplacements, réalisée par ITEM Conseil en 2016-2017
- Diagnostic bocager territorial, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Sarthe en 2015

Préambule - Fay : une commune rurale.....4

Diagnostic

1 - Population et habitat.....5

- ▶ Une stabilité démographique
- ▶ Une commune encore familiale
- ▶ Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles
- ▶ Des effectifs scolaires plutôt stables

2 - Emplois et population active8

3 - Les principaux éléments de patrimoine.....9

4 - Caractéristiques du développement urbain..... 11

- ▶ Développement et époques de construction
- ▶ Typologies bâties
- ▶ Les entrées de bourg
- ▶ La centralité

5 - Environnement 18

- ▶ Réseau hydrographique et zones humides
- ▶ Trame bocagère
- ▶ Boisements
- ▶ Trame Verte et Bleue

6 - Agriculture 20

7 - Consommation foncière..... 21

- ▶ Répartition de la consommation foncière par destination
- ▶ Répartition de la consommation foncière par vocation antérieure : une artificialisation des terres agricoles
- ▶ Localisation des logements supplémentaires : majoritairement en densification
- ▶ Répartition des espaces artificialisés : une prégnance de la zone centrale agglomérée

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain 23

- ▶ Les sites de renouvellement urbain
- ▶ La densification diffuse
- ▶ Les hameaux

Organisation et évolution de Fay : Synthèse et enjeux 25

Justification des choix de développement à l'échelle de Fay	26
--	-----------

1 - Projet démographique

2 - Développement résidentiel

3 - Secteurs d'équipements

4 - Evaluation de la consommation foncière

5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

6 - Développement économique

PREAMBULE – FAY : UNE COMMUNE RURALE

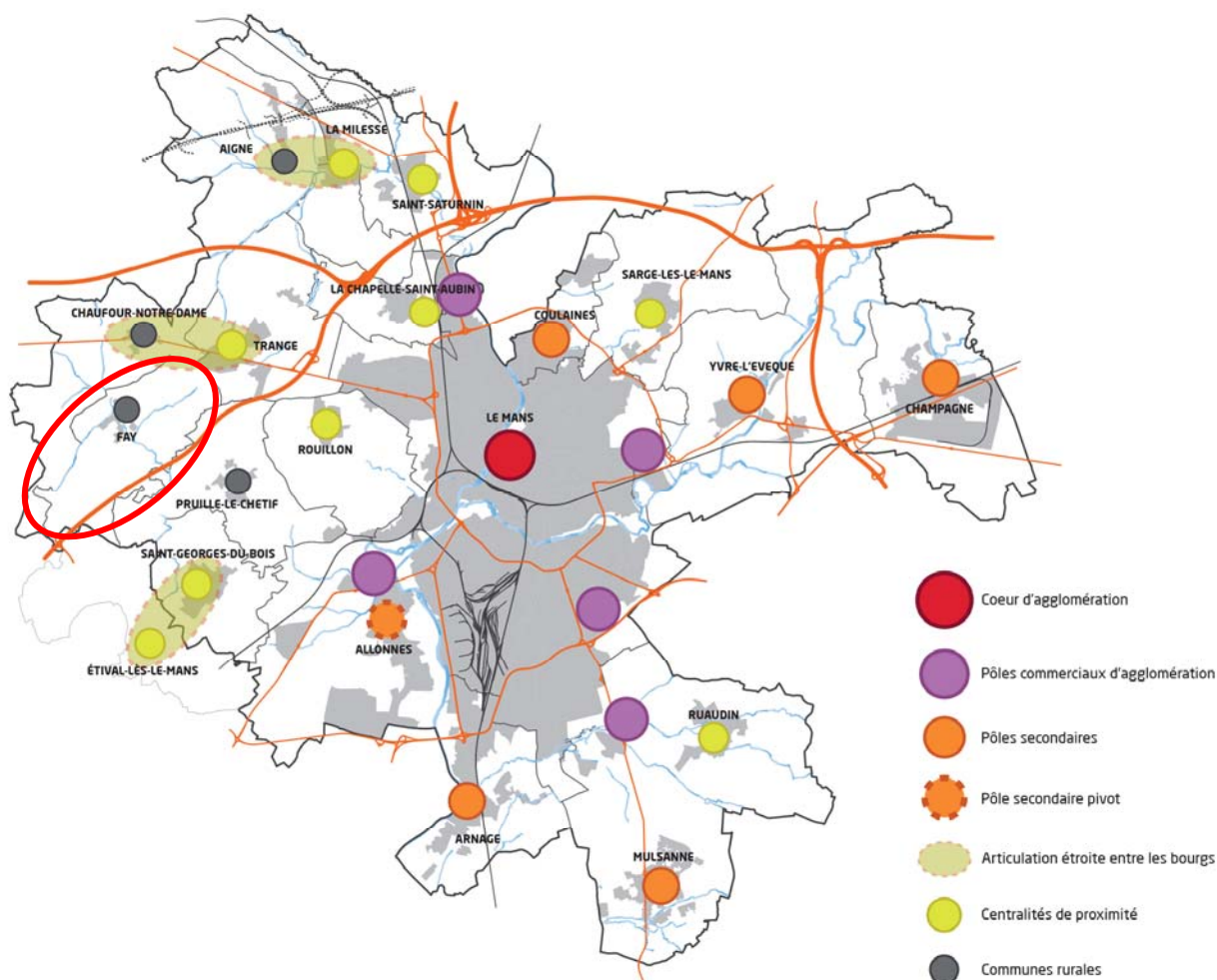
La commune de Fay se situe à l'Ouest de l'agglomération. Commune de seconde couronne périurbaine, elle est reliée à la ville-centre de l'agglomération directement par la RD50 en passant par Pruillé-le-Chétif, et indirectement par la RD357 en passant par Chaufour-Notre-Dame ou Trangé.

Fay s'étend sur environ 943 ha. Elle présente un paysage de bocage avec des espaces agricoles vallonnés, ponctués de nombreuses haies et quelques boisements.

Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, les communes se distinguent selon la présence d'équipements, de commerces et de services :

- les communes rurales qui dépendent d'autres centralités du fait de l'absence d'une offre de services, équipements et commerces suffisants pour couvrir les besoins de proximité de ses habitants ;
- les centralités de proximité qui disposent d'une offre assez complète permettant à la commune une indépendance pour la satisfaction des besoins de proximité ;
- les pôles secondaires regroupant une offre de services et d'équipements qui polarisent au-delà de l'échelle communale ;
- le cœur d'agglomération qui correspond au centre-ville du Mans.

Au sein de cette armature, **Fay est une commune rurale, ayant un niveau de services et équipements incomplet, qui la rend dépendante des bourgs voisins**, notamment celui de Pruillé-le-Chétif. C'est la plus petite commune de Le Mans Métropole.



DIAGNOSTIC

1 - Population et habitat

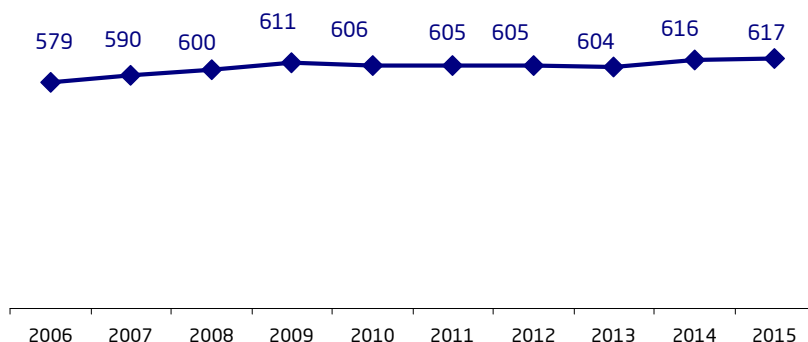
► Une stabilité démographique

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population a augmenté de 6,6%, passant de 579 à **617 habitants** (+0,71% /an).

Sur cette période, la progression s'est faite de manière relativement régulière avec un écart de 38 habitants entre les niveaux maximum et minimum.

Les Fayards représentent 0,3% de la population totale de Le Mans Métropole, et 1,4% de l'agglomération hors Allonnes, Coulaines et Le Mans.

Population municipale de Fay

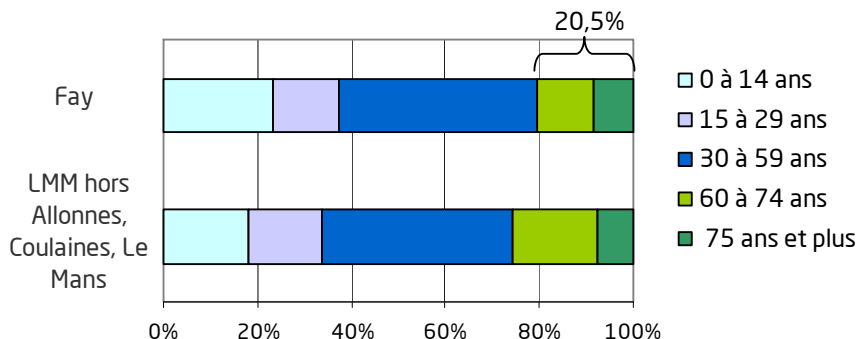


► Une commune encore familiale

L'indice de jeunesse mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. En dessous de 1, cet indice indique un territoire vieillissant, où la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans. Au dessus de 1, cet indice indique un territoire jeune, où la part des plus de 60 ans est inférieure à celle des moins de 20 ans. Plus l'indice se rapproche de 1, plus il y a équilibre entre la part des plus de 60 ans et celle des moins de 20 ans.

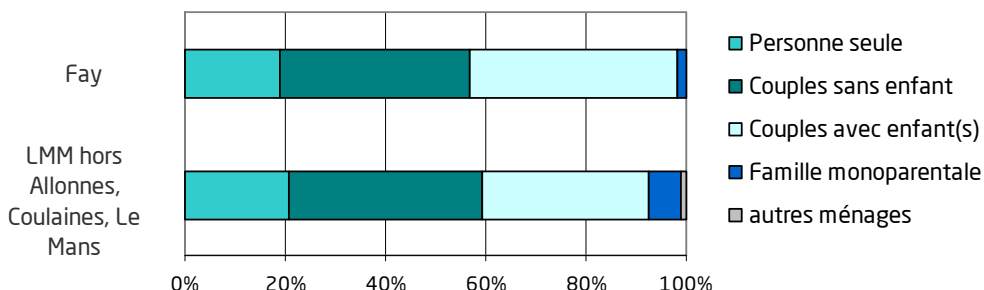
En 2014, l'indice de jeunesse est de 1,41 (20% de plus de 60 ans, contre 29% de moins de 20 ans). Il était de 1,50 en 2006 et en 2010. La dégradation de cet indicateur illustre le phénomène de vieillissement sur la commune. Néanmoins, **la proportion des plus de 60 ans reste moins élevée que la moyenne observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre¹.**

Population par classes d'âges (2014)



41,4% de la population fayarde est constituée de couples avec enfants. **La proportion de ces ménages y est nettement supérieure à celle observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre (33%).** La proportion de couples sans enfants (37,9%) et de personnes seules (19%) y est équivalente.

Composition des ménages (2014)



¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Coulaines

On observe également une légère hausse de la taille moyenne des ménages, qui est passée de 2,58 en 2006, à 2,63 en 2015, soit l'une des plus élevées de l'agglomération. Ce phénomène témoigne d'une situation particulière à la commune de Fay, puisque, sur la même période, la taille moyenne des ménages a diminué sur toutes les autres communes de Le Mans Métropole.

Au regard de ces indicateurs, Fay peut être qualifiée de **commune encore familiale**. Les communes de Le Mans Métropole peuvent en effet être réparties, selon leur croissance démographique, les classes d'âges de la population, la taille moyenne et la structure des ménages, dans cinq profils démographiques :

- les communes encore familiales, présentant 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, ainsi qu'un indice de jeunesse plus 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 sa population, qui ont une 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.
- le cas particulier du Mans, qui présente une stabilité démographique mais une taille moyenne des ménages en dessous de 2, ainsi qu'une faible part des couples avec enfants.

Parmi les communes encore familiales, on trouve également Aigné, Champagné, Chaufour-Notre-Dame et Trangé.

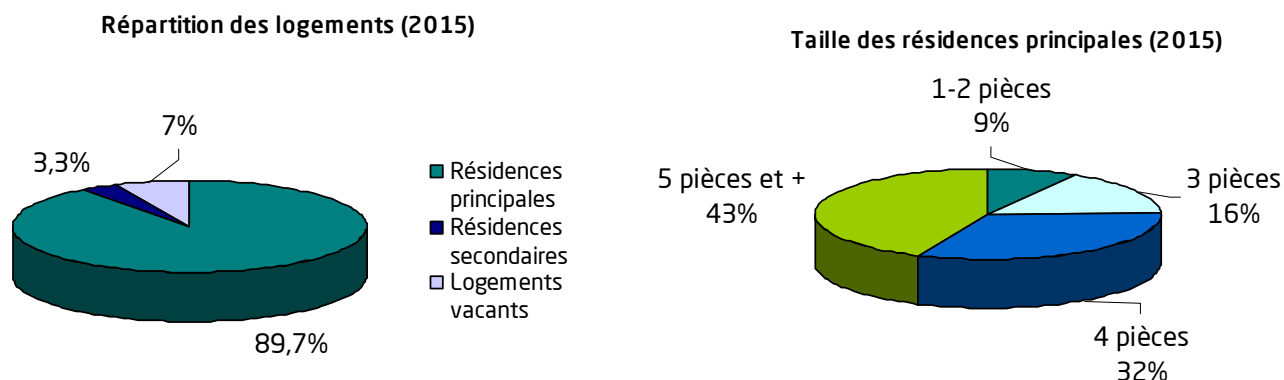
► *Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles*

En 2015, la commune comptait 272 logements.

Le parc de la commune comprend majoritairement des résidences principales, qui sont **exclusivement des logements individuels (100%)**. La proportion de logements individuels à l'échelle de Le Mans Métropole est de 52,7%, ramenés à 95% sans Le Mans, Allonnes et Coulaines qui concentrent le parc collectif.

La prédominance de logements individuels se traduit par une **proportion importante de grands logements, occupés par leurs propriétaires**.

Avec 7%, la proportion des logements vacants est plus élevée que sur les autres communes de l'agglomération.



La population étant inférieure à 3 500 habitants, la commune n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU en matière de logements sociaux, à savoir une proportion de 20 % de l'ensemble du parc.

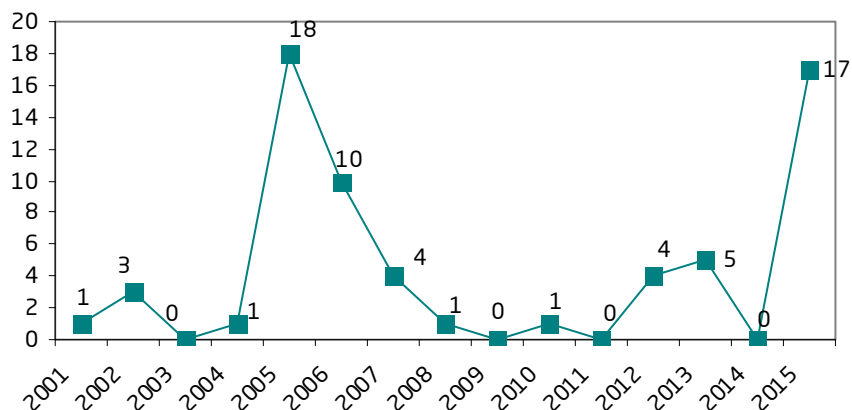
En 2015, **aucun logement social n'est recensé sur la commune**.

Le parc de logements a enregistré une progression de 7,9% entre 2007 et 2015. Le parc sur l'ensemble de la Métropole a augmenté de 6,8 % sur la même période, et de 9,3% hors Le Mans.

Entre 2000 et 2015, 65 logements ont été commencés, soit une moyenne de 4 logements par an, **exclusivement sous forme d'habitat individuel pur**².

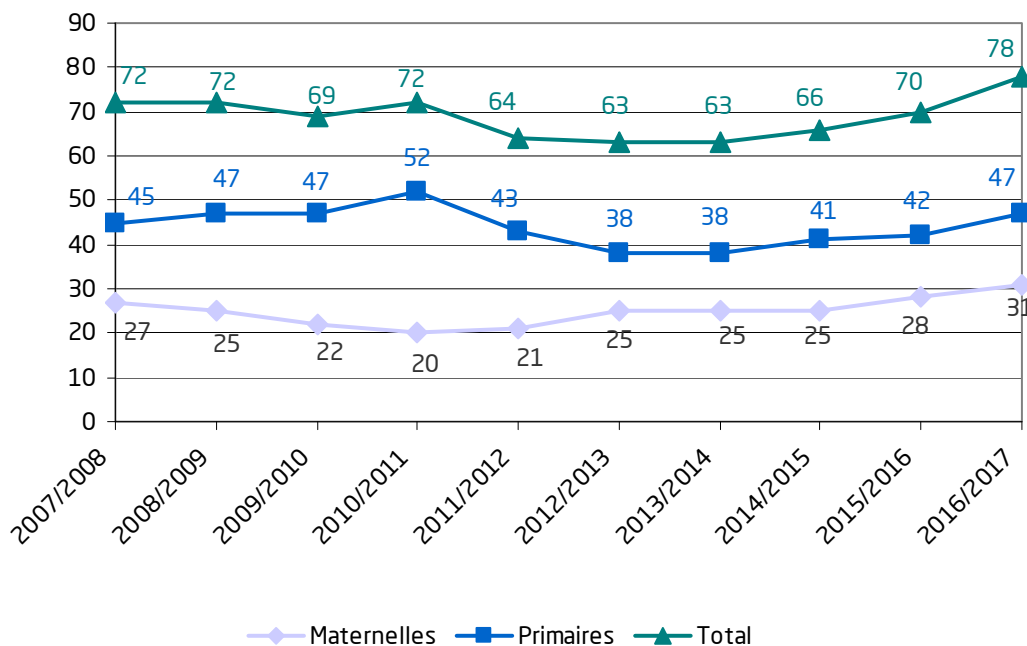
La production de logements n'a cependant pas été régulière, l'écart allant de 0 à 18 logements selon les années. Elle a été plus intense en 2005, 2006 et 2015.

Nombre de logements commencés (2000-2015)



► Des effectifs scolaires plutôt stables

Effectifs scolaires (2007-2017)



Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires ont connu une légère augmentation de 6 élèves.

Aucun collège, ni lycée, n'est présent sur la commune.

² On distingue deux types de logements individuels. L'individuel pur correspond à une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement. L'individuel groupé correspond à une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux. (INSEE)

2 - Emplois et population active

Données 2015	Fay	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	44	108 849	26 782
Population active	309	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	14 (4.6%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	0.14	1.19	0.97

L'indicateur d'indépendance pour l'emploi mesure le rapport entre actifs et nombre d'emplois. Il est utilisé pour définir la capacité d'un territoire à proposer des emplois pour ses actifs. Plus l'indice se rapproche de 1, plus il y a équilibre entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois.

Emplois

La commune de Fay compte 44 emplois.

Commune rurale dépendante des bourgs voisins, elle présente le taux d'indépendance pour l'emploi le plus bas de l'agglomération.

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active de Fay a augmenté de 11,3%, alors qu'elle a diminué de 4,1% à l'échelle de Le Mans Métropole.

Sur la même période, le nombre de chômeurs est resté stable, autour de 4,5% de la population active.

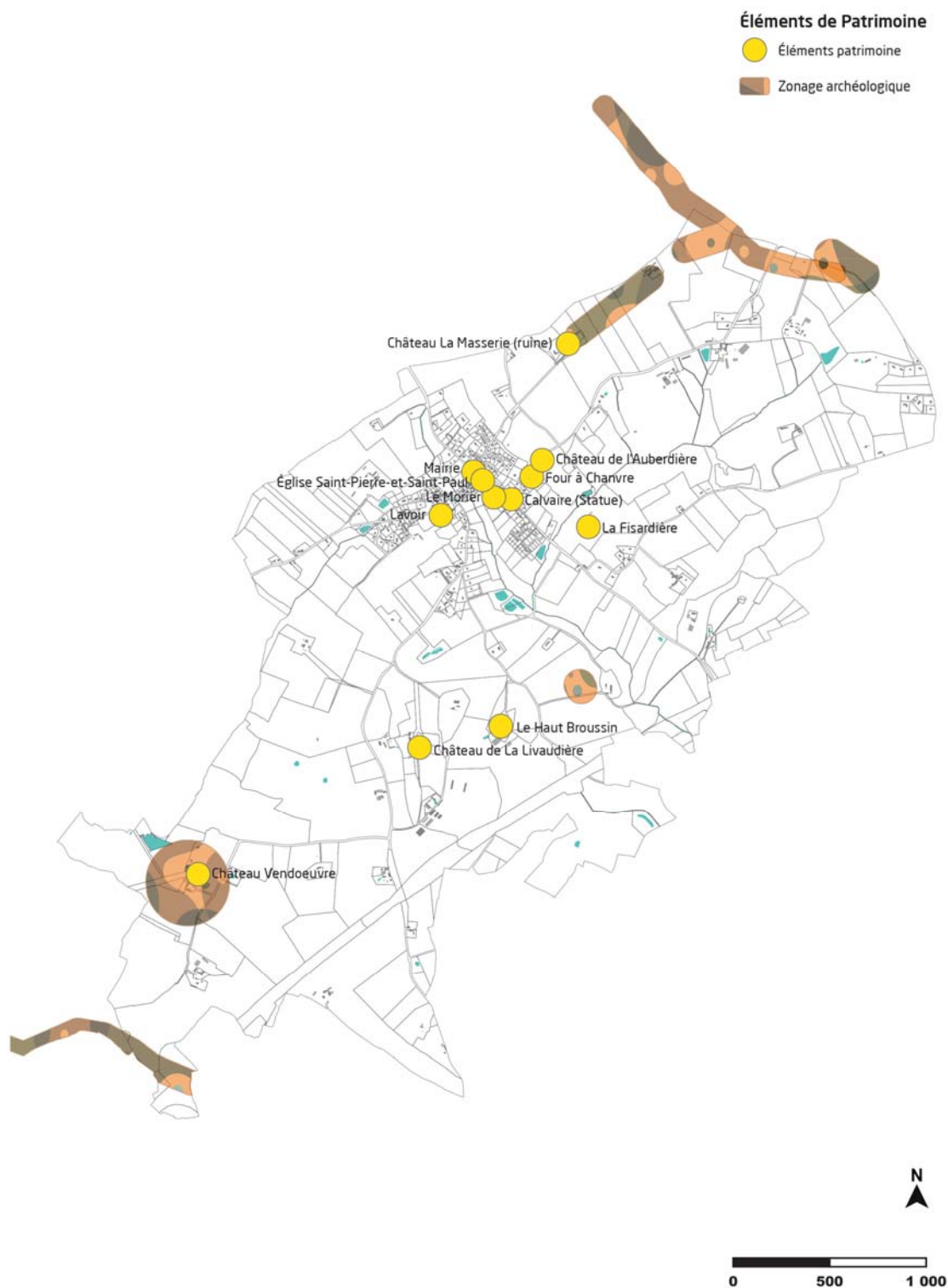
La répartition de la population active entre les différentes catégories socio-professionnelles est plutôt équilibrée : 24% d'ouvriers, 24% d'employés, 24,1% de professions intermédiaires et 21,5% de cadres et professions intellectuelles supérieures.

3 - Les principaux éléments de patrimoine

Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont à la fois des constructions bâties et des édifices vernaculaires.

Plusieurs entités archéologiques sont recensées sur la commune de Fay :

- 2 entités ponctuelles (Château de Vendœuvre ; Olivet).
- 4 entités linéaires (limite Nord avec Chaufour ; limite Nord avec Trangé ; linéaire entre La Lucasière et Le Portail ; limite Sud avec Soulligné).



L'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul (XIIIème, XVIIème et XIXème siècles)

Dès le Moyen Âge, l'église se situe au centre d'un ensemble religieux comprenant l'ancien cimetière (actuelle place de l'église), le presbytère et le vicariat (maison au carrefour entre la RD 50bis et le chemin du Vicariat). L'ancienne nef du XIème siècle a servi d'église primitive. Elle a été prolongée d'un chœur aux XIIIème et XIV siècles. Elle possède une structure de murs en grès roussard et tuffeau, des détails en calcaire blanc et bleu, et une toiture en ardoise.

Dans cette église un élément patrimonial fait l'objet de mesures de protection :

- Sculpture en terre cuite représentant **Saint Michel terrassant le dragon** (XVIIème siècle) inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1983.

La Mairie (XVème, XVIème et XVIIIème siècle), place de l'église

Grand logis ancien édifié entre XVème et XVIème siècle qui a servi de presbytère. Cette demeure a été réaménagée au XVIIIème siècle avec la suppression des meneaux, l'agrandissement de fenêtres et la pose de balcons en fer forgé. La mairie est installée dans le bâtiment en 1969.

Château de La Masserie (XVème et XVIème siècles), Le Portail

Les ruines actuelles sont les derniers vestiges d'une maison forte en pierre, qui possédait une chapelle dédiée à Saint-Claude. Encore en parfait état jusqu'à la première moitié du XIXème siècle, l'ensemble bâti, l'étang et les jardins furent détruits entre 1860 et 1867.

Château de L'Auberdrière (XVIIIème siècle), rote de Trangé

Ce manoir réalisé avec une structure en pierre a été probablement construit sous Louis XVI comme semble l'indiquer la toiture à la Mansart en ardoise. Il a été édifié par M. Desgravières, marchand au Mans, témoin de la bourgeoisie commerçante prospère du XVIème siècle.

Le Morier (XVIIIème et XXème siècle), rue Principale

Cette maison bourgeoise possède une structure en pierre enduite et tuffeau avec une toiture en ardoise. Le manoir fut construit avec un enclos et un jardin descendant vers l'Orne Champenoise avec des allées plantées aujourd'hui disparu.

Château de Vendœuvre (XVème et XVIème siècles), Vendœuvre

Probablement implanté à l'emplacement d'une ancienne villa gallo-romaine, le château de Vendœuvre faisait partie au XI et XII siècle de trois seigneuries présentes sur le territoire de la commune avec les Broussins et La Masserie. Pendant la révolution française, les bois entourant le château sont le lieu de féroces combats entre Chouans et Républicains. Le château possède un fruitier du XVIIIème siècle ainsi qu'une chapelle édifiée aux XVème et XVIIème.

Autre patrimoine historique local :

- Château de La Livaudière (XVIIIème siècle), La Livaudière,
- Four à chanvre en pierre et brique (XIXème et XXème siècles), route de Trangé,
- Lavoir (première moitié du XXème siècle), route de Crannes,
- Calvaire (1885-1937), carrefour entre la rue Principale et la route de Trangé,
- Ancienne ferme au lieu-dit La Fisardière (début XVIIème et XVIIIème siècles), présentant des croix de protection en façade,
- Construction principale en pierre avec tourette au lieu-dit Le Haut Broussin.

4 - Caractéristiques du développement urbain

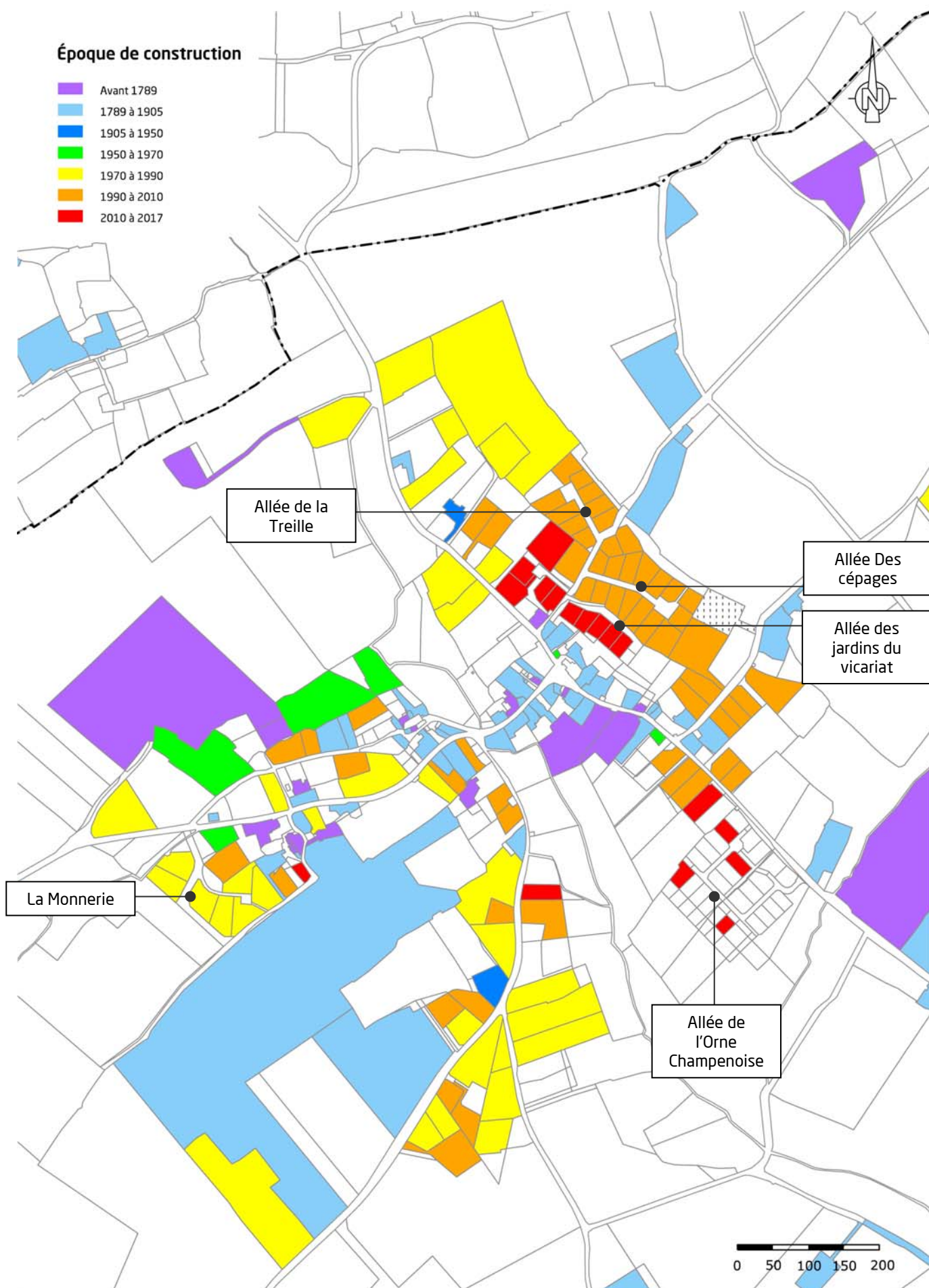
► *Développement et époques de construction*

Commune rurale, Fay présente la particularité d'avoir su conserver l'organisation de son bourg historique du XIX^{ème} siècle.

Elle a connu un développement urbain plutôt tardif, dans les années 2000, et un épaississement pavillonnaire plus lent, qui lui ont permis de conserver cette caractéristique d'une urbanisation linéaire et éparse. Ainsi, très peu de lotissements se sont implantés sur la commune, contrairement aux autres communes périurbaines du Mans. Ils se situent plutôt au Nord et à l'Est du bourg : lotissement de La Monnerie, allées des jardins du vicariat, des cépages, de la Treille, de l'Orne Champenoise.

Époque de construction

- Avant 1789
- 1789 à 1905
- 1905 à 1950
- 1950 à 1970
- 1970 à 1990
- 1990 à 2010
- 2010 à 2017



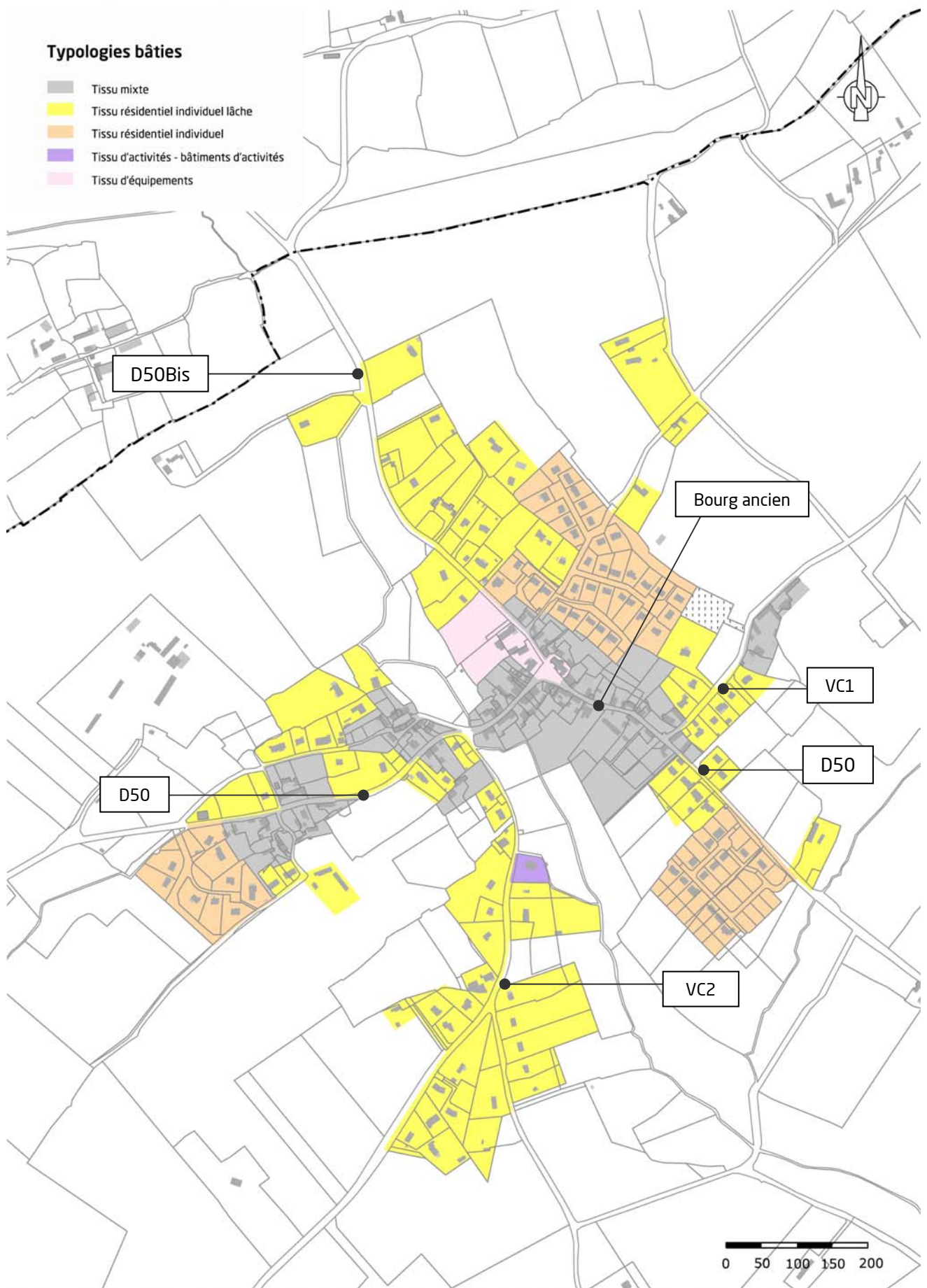
► *Typologies bâties*

Le détail des différents tissus bâtis est présenté en annexe.

Le cœur de bourg de Fay se caractérise principalement par l'imbrication d'un parcellaire aux formes et tailles variées correspondant au tissu mixte du bourg ancien qui a été conservé.

Les quelques lotissements accolés au bourg se caractérisent par un tissu pavillonnaire.

Le tissu résidentiel devient plus lâche en périphérie, le long des axes principaux : la D50, D50bis, VC1, VC2.



► Les entrées de bourg

Le bourg de Fay présente plusieurs entrées de bourg aux caractères très différents :

- la route départementale 50 est l'axe principal qui traverse la commune et la relie au Mans au niveau du carrefour de La Croix Georgette. Elle suit un tracé assez linéaire et ne présente pas des aménagements de voirie amenant à réduire la vitesse en se rapprochant de la zone agglomérée. Pour rejoindre le cœur du bourg, la voie remonte les coteaux et est bordée par des talus, dont un présentant une haie bocagère (côté L'Auberdrière). Le profil de la voie change d'ambiance une fois dans le bourg ancien : des maisons à l'alignement et des murs en pierre dessinent l'espace circulé.



- l'entrée Nord-Est du bourg se fait par la route de Trangé, ancien chemin rural avec un tracé sinueux qui suit d'abord les coteaux pour ensuite les redescendre en se rapprochant du bourg. La voie est marquée par une séquence de haies et entrées charretières des maisons implantées en retrait.



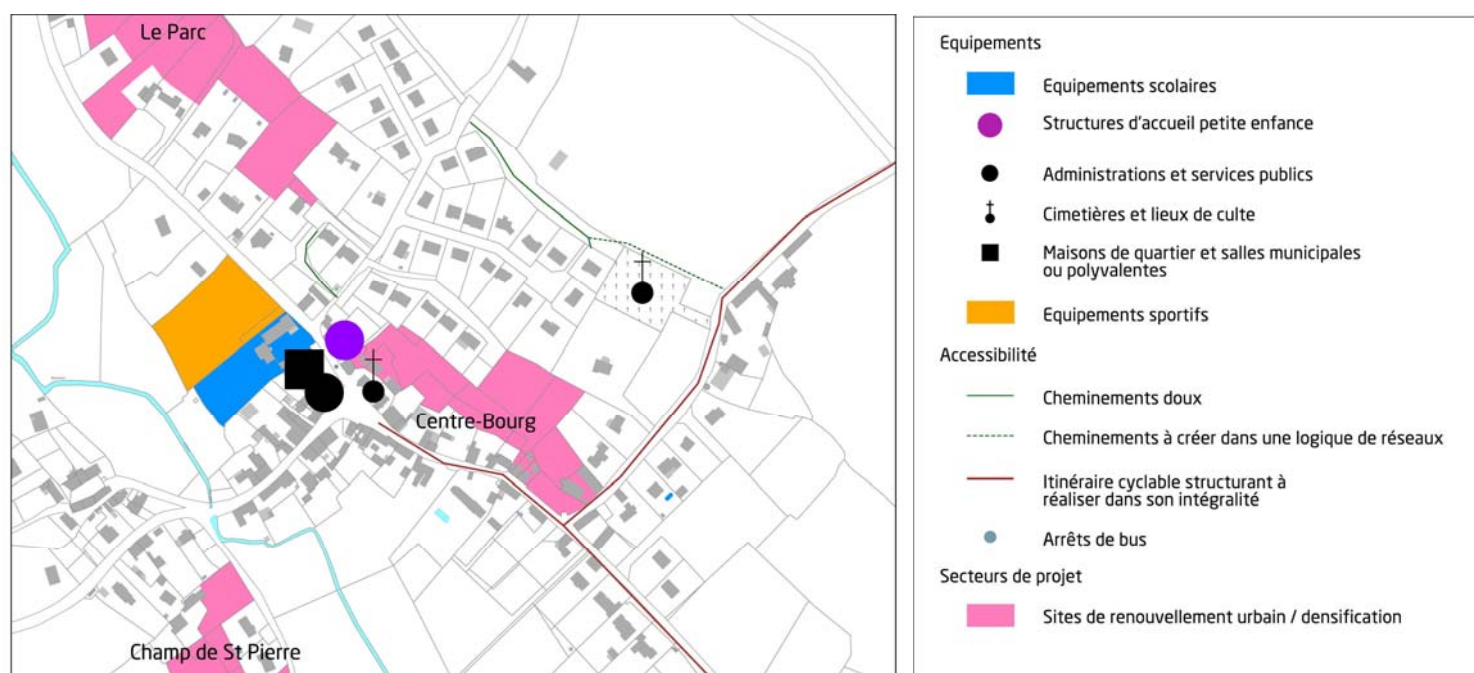
- l'entrée Nord-Ouest se fait par la route départementale 50 bis et permet de relier Fay à Chaufour-Notre-Dame. Le tracé sinueux suit les coteaux et présente un profil de voie caractérisé par des haies sur talus au Nord et des vues ouvertes vers le vallon de l'Orne au Sud. Des aménagements de voirie plus urbains marquent l'arrivée dans le cœur de bourg, notamment à proximité des écoles.



- les entrées Sud-Ouest (route départementale 50 en direction de Crannes-en-Champagne) et Sud-Est (route d'Étival-lès-Le Mans) sont des anciens chemins qui ont gardé un caractère très rural sans aménagements particuliers.



► La centralité



	Constat	Enjeux
Fonctions de centralité	Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, Fay est une commune rurale, ayant un niveau de services et équipements incomplet, qui la rend dépendante des bourgs voisins. La centralité de Fay se situe au cœur du bourg ancien, le long de la D50Bis, de la place de l'Eglise au chemin du Vicariat. Elle rassemble les équipements de la commune : la mairie, l'église, la salle des fêtes, les écoles, la cantine scolaire et les terrains de tennis. A l'exception d'une petite épicerie et un dépôt de pain, il n'existe aucun commerce ni service au sein du village.	► Renforcer son dynamisme par un projet de renouvellement urbain en cœur de bourg. ► Asseoir les dynamiques du bourg par la densification de deux secteurs de renouvellement urbain à proximité de la centralité, en veillant aux connexions douces avec les équipements.
Accessibilité et espaces publics	La traversée de la centralité est limitée à 30 km/h. Cependant ces voies étroites sont utilisées par de nombreux poids-lourds qui endommagent régulièrement les façades des habitations situées à l'alignement. Les cheminements piétons sont également peu sécurisés en raison de l'étroitesse des rues. L'offre de stationnement y est plutôt satisfaisante, située principalement places de la mairie et de l'église, ainsi que devant les terrains de tennis. La commune est desservie par la ligne de bus SETRAM n°32 qui relie Fay à la Gare du Mans.	► Aménager les axes du centre-bourg pour pacifier les circulations piétonnes et automobiles.

5 - Environnement

Sur la commune de Fay, ont été identifiés :

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

Il en ressort les éléments suivants :

► Réseau hydrographique et zones humides

Le territoire de Fay est traversé par l'Orne Champenoise et quelques affluents.

Des zones humides se situent le long de ces cours d'eau.

► Trame bocagère

Le territoire recense un linéaire de haies plutôt dense. 55,1 km de haies ont été recensées sur la commune. Les haies les plus importantes se situent principalement le long de chemins ruraux, parfois au cœur de parcelles agricoles. Disséminées sur le territoire de la commune, certaines se trouvent même en plein cœur de bourg.

► Boisements

Les principaux boisements de la commune sont :

- au Sud, le bois de Vendoeuvre et le bois du Château de la Livaudière,
- au Nord de la voie communale 1,
- au Nord-Est du chemin rural 1.

► La Trame Verte et Bleue

La commune de Fay est couverte par 2 réservoirs constitutifs de la TVB :

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

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

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



L'Orne Champenoise à proximité de Fay

Est également inclus dans le réservoir « Orne Champenoise » la ZNIEFF de type 1 « Bois du Gué Perroux » sur la commune de St Georges du Bois. Il s'agit d'un bois étendu sur une partie d'un vallon, le talweg étant occupé par une zone marécageuse traversée par un ruisseau, accueillant une forte population d'une espèce végétale protégée dans les Pays-de-la-Loire et en limite de son aire de répartition en Sarthe : la Cardamine amère (*Cardamine amara*).



Bois du Gué Perroux

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

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

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

Le réservoir terrestre - Ensemble sylvo-bocager couvrant les communes de Fay et de Chaufour-Notre-Dame

Cette vaste zone comprend plusieurs unités structurantes organisées au sein d'un environnement constitué d'un bocage lâche, localement dégradé :

- Des boisements, parfois étendus et liés à la présence de châteaux : Château de Coulans, Château de Vendoeuvre, Château des Mortrairs
- Les nombreux affluents de l'Orne Champenoise (tête de bassin), généralement situés au sein de prairies bocagères.

L'ensemble forme une unité diversifiée, propice au maintien d'une faune et d'une flore caractéristique des milieux bocagers et boisés.

Il est à noter que les déplacements de la faune terrestre sont notamment impactés par l'A 81 au Nord, l'A 11 au Sud et plus récemment le passage de la LGV à l'Ouest. Dans ces conditions, la dégradation des habitats aurait des conséquences potentiellement importantes sur les espèces terrestres, avec des échanges restreints avec les populations présentes autour.



- Réservoirs terrestres
- Réservoirs vallées
- Zones urbanisées

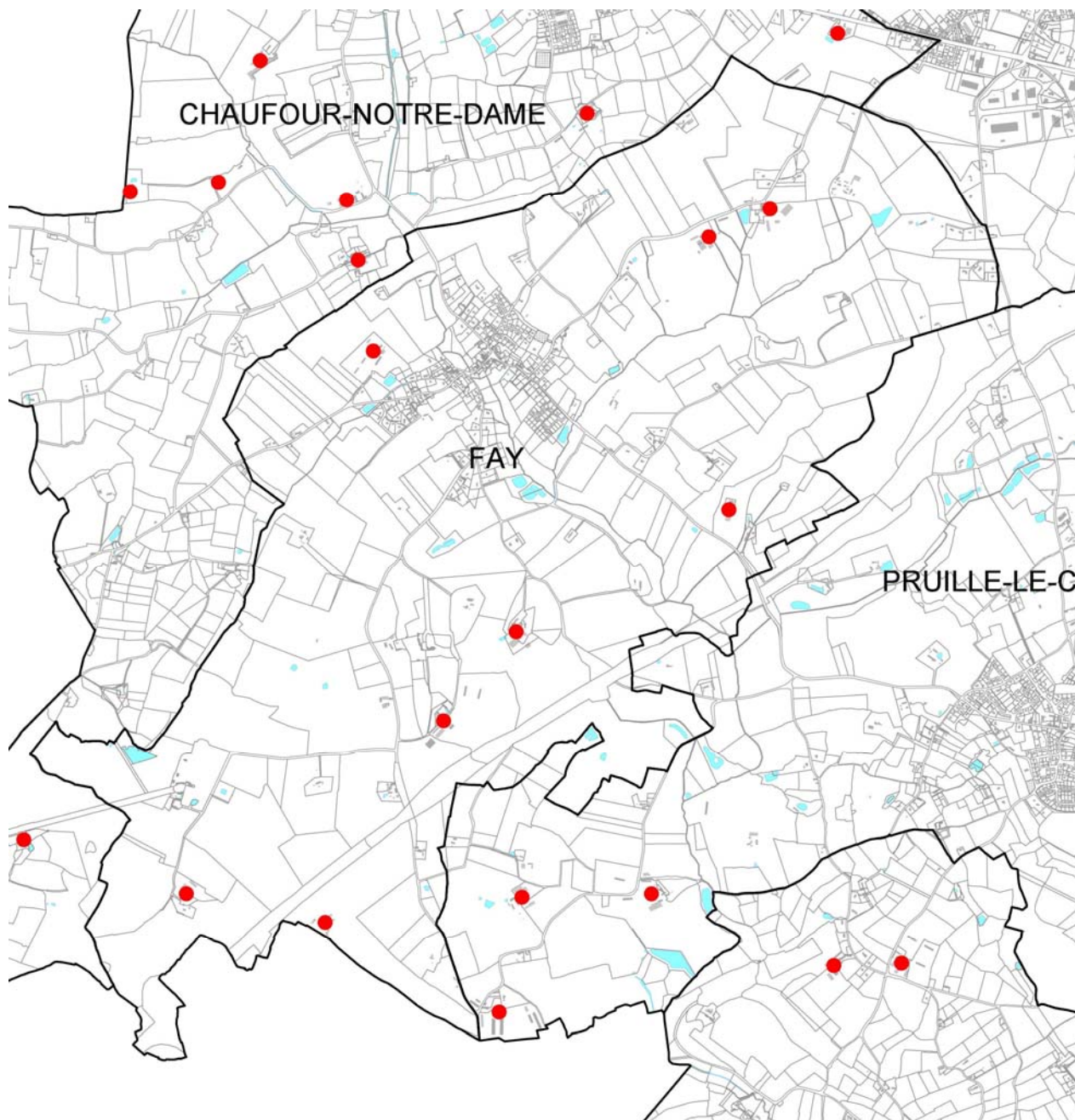
6 - Agriculture

Fay accueille **8 sièges d'exploitation**, exploitant **environ 670 hectares** sur la commune, soit 71% de sa surface.

Ils sont tournés principalement vers l'élevage et la polyculture.

Le parcellaire exploité est assez morcelé, avec l'éloignement de certains sièges d'exploitation, notamment à l'Est du bourg, ce qui représente une difficulté dans les pratiques agricoles.

Localisation des sièges d'exploitation



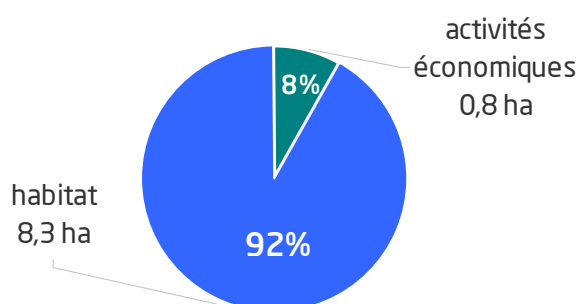
7 - Consommation foncière

Entre 2000 et 2013 (14 ans), ce sont **9,1 ha qui ont été artificialisés** (soit 1% de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **0,65 ha par année**.

Cette consommation foncière s'est essentiellement faite **en faveur de l'habitat**, et **majoritairement en extension du bourg**. Il s'agit notamment des opérations de lotissement allées de la Treille, des jardins du vicariat et des cépages, mais également de quelques opérations individuelles au « coup par coup ».

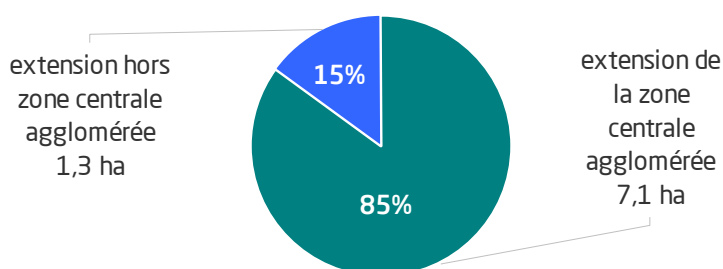
0,8 hectares furent consacrés à l'extension des activités économiques, exclusivement des activités agricoles.

Consommation foncière (2000-2013) par destination des surfaces artificialisées



	2000-2013	
activités économiques	0,77 ha	8%
habitat	8,33 ha	92%
TOTAL	9,1 ha	100%
	0,65 ha/an	

Consommation foncière pour l'habitat (2000-2013) par localisation



	2000-2013	
extension de la zone centrale agglomérée	7,06 ha	85%
extension hors zone centrale agglomérée	1,25 ha	15%
TOTAL consommation pour habitat	8,31 ha	100%

Consommation foncière 2000-2013 (14 ans)

-  Zone centrale agglomérée en 2000
-  Extension de la zone centrale agglomérée entre 2000 et 2013
-  Secteurs hors zone centrale agglomérée en 2000
-  Extension hors zone centrale agglomérée entre 2000 et 2013
-  Infrastructures autoroutières / routières et ferroviaires en 2001



8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain

► Les sites de renouvellement urbain

La capacité de la commune de Fay à se développer dans l'emprise déjà urbanisée a été analysée de manière exhaustive lors de la rédaction du PLUi de l'ancienne communauté de communes du Bocage Cénomans approuvé en décembre 2016.

Une typologie a été définie :

- Dents creuses mobilisables : espaces libres en milieu urbain qui pourrait facilement faire l'objet d'un projet de densification
- Dents creuses difficilement mobilisables : espaces qui détiennent un potentiel d'urbanisation mais qui rencontrent certaines difficultés (besoin d'études de sol, adaptation à la topographie, etc.)
- Espaces potentiels de renouvellement urbain : espaces bâtis en contre-bourg qui pourraient être amenés à muter dans un avenir proche soit parce qu'il s'agit de secteurs d'habitat vieillissant, soit parce qu'il s'agit de sites d'activités qui pourraient être amenés à déménager dans un avenir proche.

La capacité de ces sites a été réexaminée dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire Le Mans Métropole, en tenant compte des enjeux de composition urbaine, d'insertion de nouvelles constructions, et des conditions techniques de réalisation (accès, raccordement aux réseaux).

C'est sur cette base que 3 sites, correspondant à une capacité totale de 43 logements, ont été retenus comme potentiel sur le temps du PLUc :



Centre-bourg

- Situation en cœur de bourg, à proximité des principaux équipements
- Terrains nus, jardins
- Topographie très marquée
- Accès par la rue principale et la voie communale 1

↗ Enjeu : renforcer le cœur de bourg par l'introduction de nouveaux logements

↗ Capacité : 22 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Le Parc

- Situation au Nord-Ouest du bourg
- Terrains nus, jardins
- Topographie très marquée
- Accès depuis la D50Bis

↗ Enjeu : densifier ce secteur en veillant à une bonne intégration des nouveaux logements dans le tissu existant et en tenant compte de la topographie du site

↗ Capacité : 16 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Champ de Saint-Pierre

- Situation au Sud du centre-bourg, en lisière d'urbanisation
- Terrain nu, agricole
- Topographie très marquée
- Accès depuis la voie communale 2

↳ Enjeu : introduire de nouveaux logements intégrés au tissu existant, en tenant compte de la topographie du site

↳ Capacité : 5 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

► La densification diffuse

Les deux principaux types de parcellaire sur la commune de Fay sont :

- des parcelles pavillonnaires : un tissu qui n'évolue pas rapidement hors contexte de forte pression foncière ;
- des parcelles en lanière ou grandes parcelles : un tissu permettant des divisions parcellaires mais souvent contraint par la topographie marquée de la commune.

Au regard de ces éléments, il est supposé que la densification dite douce, sera très limitée et située à priori dans les secteurs moins pentus (route d'Étival-lès-Le Mans et chemin de La Drouardière).

Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Commune rurale qui dispose de quelques équipements de proximité mais reste dépendante des bourgs voisins notamment en matière de commerces. Démographie et parc de logements • Croissance démographique faible mais régulière depuis une dizaine d'années. • Commune encore très jeune avec une taille moyenne des ménages qui a progressé sur les 10 dernières années et une proportion de ménages avec enfants importante • Parc de logements majoritairement constitué de résidences principales / habitat individuel, occupées par leurs propriétaires. • Production irrégulière de logements Mobilités • Commune située en dehors des axes de grande circulation mais qui supporte un trafic de transit au cœur du bourg. Morphologie urbaine • Zone urbanisée qui présente des capacités de densification importantes • Cœur de village qui a conservé son caractère rural et marqué par une topographie accidentée Agriculture et environnement • Forte présence agricole avec 71% de la surface communale, et 8 exploitations • Commune inscrite dans un paysage bocager et vallonné. • Trame Verte et Bleue liée au réseau hydrographique de l'Orne Champenoise et aux boisements présents principalement au Nord Est et à l'extrémité Sud de la commune	▶ Conforter les liaisons, notamment en mode doux, vers les bourgs situés à proximité (Pruillé le Chétif et Trangé en particulier) ▶ Assurer une augmentation de population cohérente avec le statut de commune rurale et la capacité des équipements. ▶ Diversifier les formes d'habitat, pour permettre de répondre aux différents besoins. ▶ Réguler la production de logements. ▶ Favoriser les déplacements en modes doux au cœur du bourg. ▶ Faciliter l'urbanisation des espaces disponibles dans le tissu déjà urbanisé ▶ S'appuyer sur les formes urbaines traditionnelles pour densifier le village avec de l'habitat de qualité répondant aux besoins actuels ▶ Identifier des secteurs d'extension compatibles avec les enjeux agricoles, environnementaux et de mobilité. ▶ Soigner l'inscription de l'urbanisation dans le paysage (enjeux liés à la topographie notamment). ▶ Veiller à la pérennité des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue, et significatifs dans le paysage local).

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
				67	4,4	15,2			
dont 14 nécessaires après 2030				110					
					4,4				

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.

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.

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.

Annexe - Détail des typologies bâties

Tissu mixte
Ce tissu correspond majoritairement au cœur de bourg, et au cœur de ville pour Le Mans, caractérisés par la mixité des fonctions qui y sont présentes (habitat, commerces, équipements), et par un bâti généralement/plutôt ancien. • Les constructions implantées à l'alignement et sur plusieurs limites séparatives y sont dominantes. • Le parcellaire y est de taille et de forme variable, héritage de plusieurs siècles d'urbanisation. • La hauteur du bâti est variable allant de R à R+1+C sur les bourgs, et R+4/5 sur Le Mans. • L'emprise au sol des constructions y est assez forte.
Tissu résidentiel individuel lâche
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.
Tissu résidentiel individuel
Il s'agit d'un tissu homogène ayant une fonction purement résidentielle. • L'implantation dominante du bâti y est en retrait de la voie et des limites séparatives, au milieu de la parcelle. • Le parcellaire y est généralement de forme rectangulaire ou carrée, avec une façade sur voie assez large. • Ces secteurs présentent des densités variables.
Tissu d'activités - bâtiments d'activités
Ce type de tissu est généralement localisé en périphérie de la commune, et connecté à des axes structurants. Il peut s'agir de zones industrielles, artisanales ou commerciales. • Le bâti y est implanté en retrait de la voie et des limites séparatives, produisant ainsi un bâti isolé au milieu de son unité foncière. • Le parcellaire est de forme carrée ou rectangulaire, souvent de grande dimension. • La densité bâtie y est variable.
Tissu d'équipements
Ce tissu correspond à des équipements isolés ou regroupés (complexes sportifs, culturels par exemple). • Le parcellaire y est d'assez grande dimension. • Le bâti y est généralement accompagné d'espaces verts et de stationnement. • L'implantation est souvent déconnectée des voiries et des limites séparatives.