

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° 3.2 ► Cahier communal
ALLONNES

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 d'Allonnes.

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
- Identification et caractérisation de la Trame Verte et Bleue, étude réalisée par Even Conseil en 2016
- Diagnostic agricole, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Sarthe en 2015
- Etude déplacements, réalisée par ITEM Conseil en 2016-2017

Préambule - Allonnes : le pôle secondaire pivot de l'agglomération 4

Diagnostic

1 - Population et habitat 5

- ▶ Une relative stabilité du nombre d'habitants
- ▶ Une commune vieillissante
- ▶ Un parc de logements marqué par un nombre important de logements sociaux
- ▶ La dynamique de construction
- ▶ Des effectifs scolaires plutôt stables

2 - Emplois et population active 9

3 - Les principaux éléments de patrimoine 10

4 - Caractéristiques du développement urbain 13

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

5 - Environnement 21

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

6 - Agriculture 23

7 - Consommation foncière 26

- ▶ 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 29

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

Organisation et évolution d’Allonnes : Synthèse et enjeux	38
Justification des choix de développement a l’échelle d’Allonnes	39
1 - Projet démographique	
2 - Développement résidentiel	
3 - Evaluation de la consommation foncière	
4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3	
5 - Développement économique	

PRÉAMBULE - ALLONNES : LE PÔLE SECONDAIRE PIVOT DE L'AGGLOMÉRATION

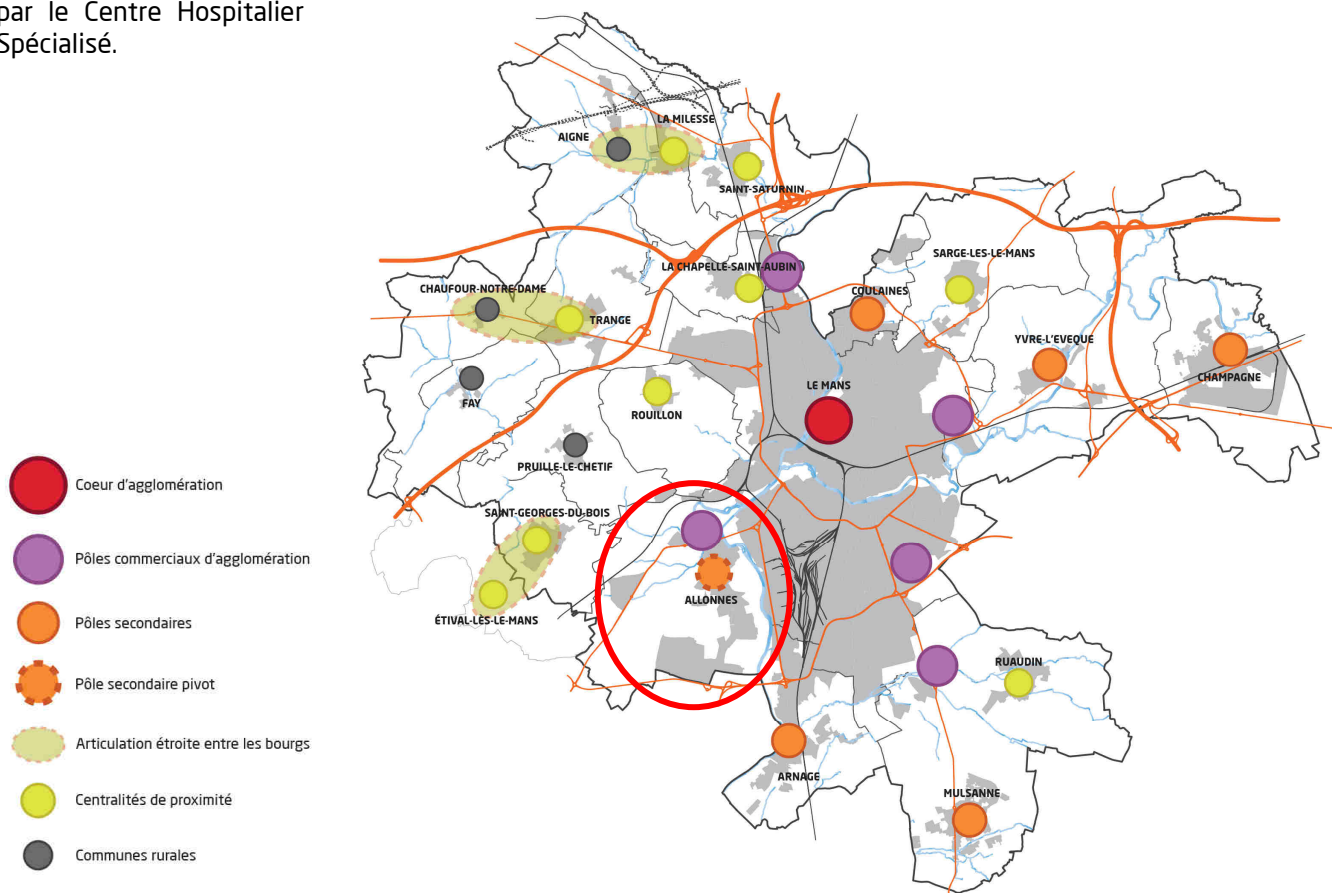
La commune d'Allonnes se situe en limite Sud de l'agglomération. Commune de première couronne, elle fait partie du pôle central de Le Mans Métropole. Elle est reliée directement à la ville-centre par la Route d'Allonnes menant à la Zone Industrielle Sud et la rocade du Mans, et par la Route de la Croix Georgette menant à la Rue de Sablé. Connectée à la déviation Sud-Est de l'agglomération, elle constitue aussi une porte d'entrée de Le Mans Métropole pour le Sud-Ouest de la Sarthe.

Allonnes s'étend sur 1 820 ha environ dont 30% sont artificialisés. Son paysage se caractérise par de grandes plaines agricoles à l'Ouest, deux importants espaces boisés de part et d'autre de la ville, et les rives de la Sarthe à l'Est. Son paysage urbain plutôt dense est quant à lui marqué par des immeubles d'habitation de grands gabarits, notamment en cœur de ville ; l'habitat individuel au Nord, au Sud et à l'Ouest de ce cœur de ville ; et les zones d'activités du Monné au Sud, du Vivier et de Raterie au Nord.

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, **en tant que seconde commune la plus peuplée de l'agglomération, Allonnes constitue un pôle secondaire pivot**. Elle offre des services et des équipements qui rayonnent dans toute l'agglomération et au-delà, notamment au travers de ces deux zones d'activités, Raterie-Vivier et Monné ainsi que du site des Tremelières qui font partie des secteurs économiques principaux de l'agglomération, complété par le Centre Hospitalier Spécialisé.



1 - Population et habitat

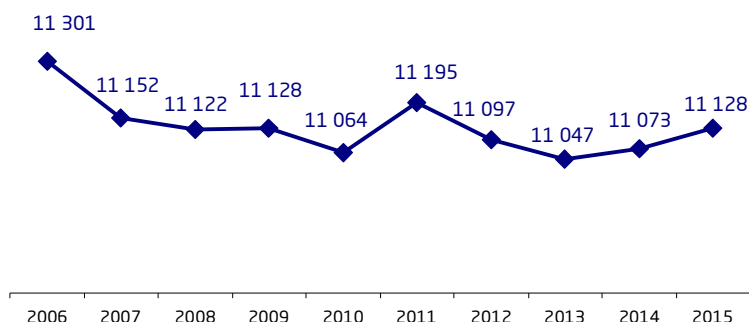
► Une relative stabilité du nombre d'habitants

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population a diminué de 1,5%, passant de 11 301 à **11 128 habitants** (-0,17% /an).

Sur cette période, le niveau de population a légèrement fluctué, avec un minimum à 11 047 habitants en 2013 et un maximum à 11 301 habitants en 2006, soit un écart de 254 habitants.

Les Allonnais représentent 5,4% de la population totale de Le Mans Métropole.

Population municipale d'Allonnes

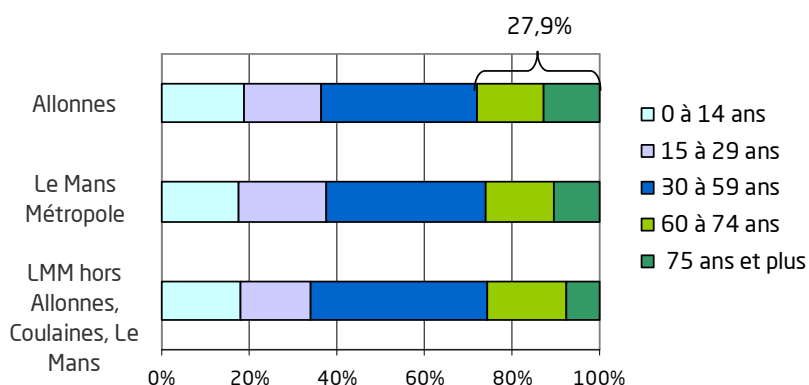


► Une commune vieillissante

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.

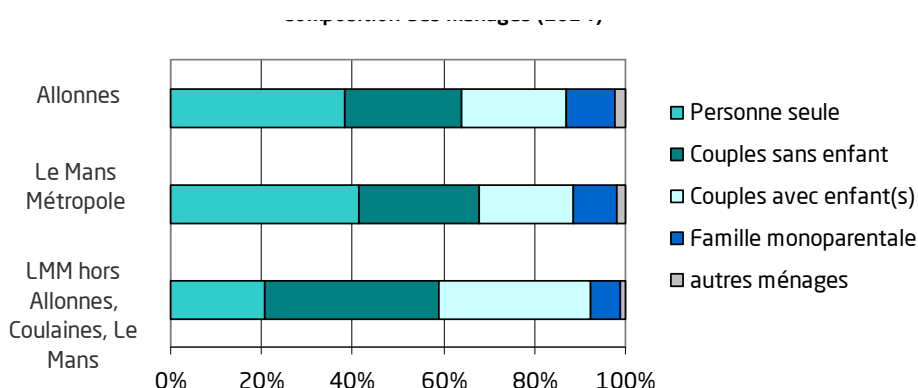
En 2014, l'indice de jeunesse est de 0,91 (27,9% de plus de 60 ans, contre 25,3% de moins de 20 ans), il était de 1,05 en 2006 et 0,90 en 2010. La légère dégradation de cet indicateur illustre le phénomène de vieillissement sur la commune. **La proportion des plus de 60 ans est plus importante sur Allonnes que la moyenne observée à l'échelle de l'agglomération (26%).** Néanmoins, **la proportion des moins de 20 ans est également plus importante que la moyenne de Le Mans Métropole (24,1%).**

Population par classes d'âges (2014)



Près de **65% des ménages allonnais sont constitués de personnes seules (39%) et de couples sans enfants (26%).** Les couples avec enfants représentent 22,7% des ménages, soit un peu plus que la moyenne de Le Mans Métropole (21%), mais nettement moins que la moyenne des communes hors pôle central¹ de l'agglomération (33%).

On observe également une tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages, qui est passée de 2,29 en 2006, à 2,20 en 2013 ; malgré un rebond en 2014 (2,22).



¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Coulaines

Au regard de ces indicateurs, Allonnes peut être qualifiée de **commune caractérisée par une érosion du nombre d'habitants et un vieillissement de sa population**. 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 caractérisées par l'érosion du nombre d'habitants et un vieillissement marqué de leur population, on trouve également les communes de Coulaines et d'Arnage.

► *Un parc de logements marqué par un nombre important de logements sociaux*

En 2015, la commune comptait 5 167 logements, dont 46% sont des logements sociaux (2 214 logements).

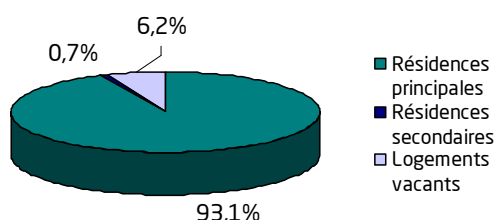
Le parc de la commune comprend majoritairement des résidences principales, qui sont pour **56,6 % des logements collectifs, contre 43,4% de logements individuels**. Cette répartition est comparable à celle que l'on trouve sur Le Mans ou Coulaines, mais très différente des autres communes périurbaines de l'agglomération où le logement individuel est majoritaire (95%).

Cette proportion importante de logements collectifs offre une plus grande diversité et une répartition équilibrée dans les tailles de logements présentes sur la commune. Cela se traduit également par une proportion moindre de propriétaires occupant leur logement (43% contre 78%), et une **part plus importante de locataires, notamment de locataires HLM** (45% contre 8%).

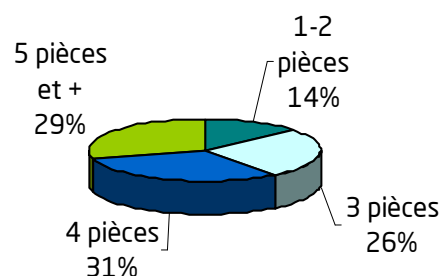
La part des grands logements de 4 pièces et plus (60%) reste nettement supérieure à la part des ménages en couple avec enfant(s) (22,7%), ce qui peut induire une sous occupation du parc de logements.

Avec 6,2%, la proportion de logements vacants est légèrement plus élevée que sur les communes périurbaines.

Répartition des logements (2015)



Taille des résidences principales (2015)



Les quartiers de grands ensembles de Chaoué et Perrières, où se situent la majorité des logements collectifs de la commune, ont connu depuis leur origine des transformations importantes dans le cadre des différentes politiques de la ville, visant à diversifier et améliorer le parc de logements :

- A la fin des années 1980, la ville d'Allonnes et le bailleur social Sarthe Habitat mettent en place une première procédure de réhabilitation avec le programme HVS (Habitat Vie Sociale).
- Dans les années 1990, la ZUP est supprimée et les efforts se poursuivent quant à la transformation de ces quartiers à travers plusieurs contrats de ville avec l'Etat (logement et accompagnement social) et la Région (aménagements extérieurs).
- A la fin de la décennie 1990, un plan directeur d'aménagement du quartier de Chaoué est élaboré, puis mis en œuvre au début des années 2000 dans le cadre d'une Opération de Renouvellement Urbain (ORU) sur les secteurs Romarins et Gounod, comprenant des démolitions, des réhabilitations et des constructions nouvelles, et apportant ainsi une transformation positive du quartier.
- Ce travail de restructuration s'est poursuivi dans le cadre du Projet de rénovation Urbaine (2008-2012) avec l'ANRU : démolition des bâtiments rue Maurice Ravel, l'aménagement des rues Gounod et Bizet desservant de nombreux équipements, et l'aménagement de la place Nelson Mandela.

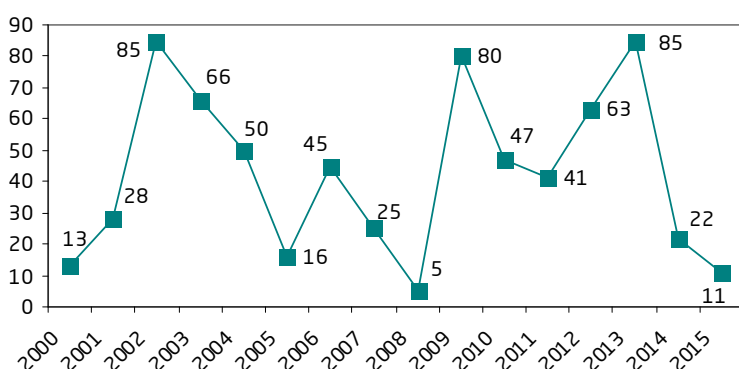
► La dynamique de construction

Le parc de logements a enregistré une progression de 4,1% entre 2007 et 2015. Cette augmentation est inférieure à celle enregistrée sur l'ensemble du parc de Le Mans Métropole (6,8 %) sur la même période.

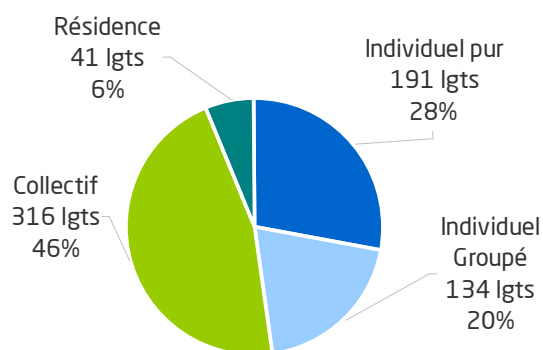
La croissance du parc de logements néanmoins plus importante que celle de la population montre que ces **nouveaux logements ont principalement permis de compenser le phénomène de desserrement des ménages**. En effet, le vieillissement de la population, principal facteur de la baisse de la taille moyenne des ménages, implique une production de logements nécessaire principalement au maintien du niveau de population.

Entre 2000 et 2015, 682 logements ont été commencés, soit une moyenne de plus de 42 logements par an, dont près de la moitié étaient des logements collectifs. La production de logements n'a cependant pas été régulière, l'écart allant de 5 logements (2008) à 85 (2002 et 2013).

Nombre de logements commencés (2000-2015)

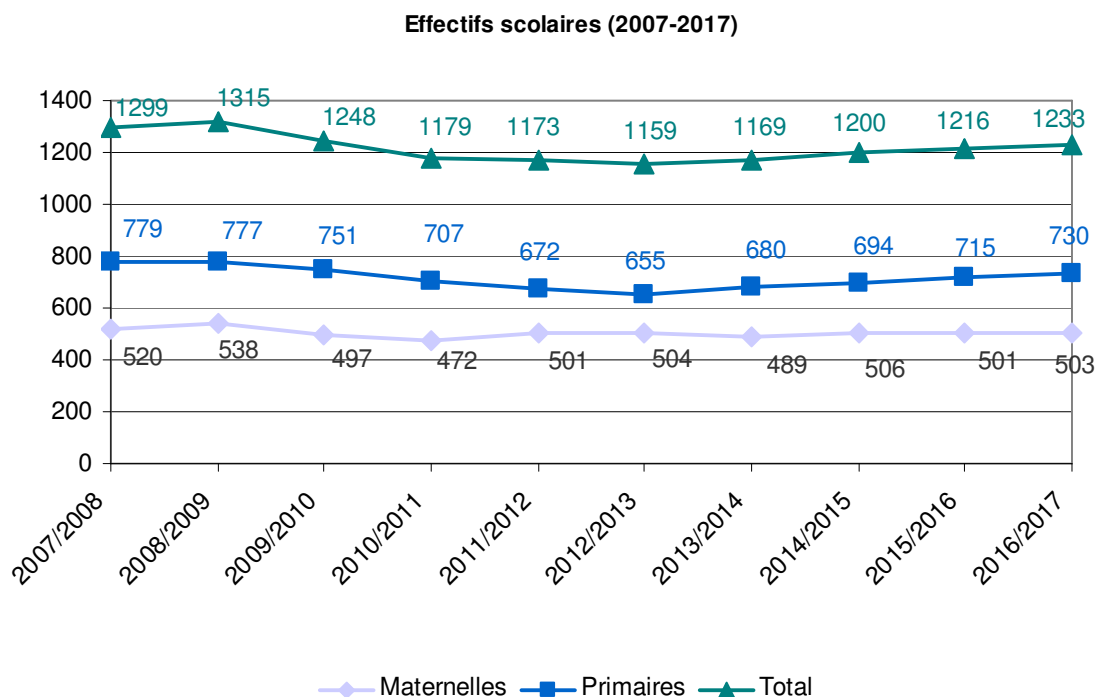


Répartitions des logements commencés par type (2000-2015)



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)

► Des effectifs scolaires plutôt stables



Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires du premier degré ont connu quelques fluctuations avec une diminution globale de 66 élèves sur la période, et un écart allant de 1 159 à 1 315 élèves.

Les effectifs scolaires secondaires sont quant à eux en légère hausse :

- Les deux collèges situés sur Allonnes (Kennedy et Le Marin) cumulent 814 élèves pour l'année 2016-2017, soit 35 élèves de plus que pendant l'année 2007-2008.
- Le lycée Général et Technologique André Malraux accueille pour l'année 2016-2017 825 élèves, soit 54 de plus que sur l'année 2007-2008.

2 - Emplois et population active

Données 2015	Allonnes	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	6 155	108 849	26 782
Population active	4 401	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	920 (20.9%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	1.40	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 d'Allonnes compte 6 155 emplois. Le Centre Hospitalier Spécialisé (CHS) et la société NTN sont les principaux employeurs. Le commerce est un secteur d'activité également important.

Les principaux secteurs à vocation économique sont la ZAC du Monné, la zone d'activité Les Trémelières, la zone commerciale de La Raterie et les ZAC Vivier I et II.

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active d'Allonnes a diminué de 10,3%, alors qu'elle a diminué de 4,1% à l'échelle de Le Mans Métropole.

Sur la même période, le nombre de chômeurs a parallèlement augmenté, passant de 17,9% en 2006 à 20,9% de la population active en 2015.

La part des cadres (4,2% < 14,8%) et des professions intermédiaires (17,1% < 26,3%) dans la population active est inférieure à la moyenne de Le Mans Métropole, et la part des ouvriers (38,3% > 22,8%) et des employés (37,1% > 31,9%) supérieure.

1 242 ménages vivent sous le seuil de pauvreté² en 2015.

² Le seuil de pauvreté correspond à un niveau de revenu annuel par unité de consommation inférieur à 50% du montant du revenu médian, soit 8 775 € par an et par unité de consommation en 2015.

3 - Les principaux éléments de patrimoine

A été créée par arrêté du 7 décembre 1987 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Cette ZPPAU comprend trois types de zone :

- une ZPPAU "sites archéologiques", à l'intérieur de laquelle tout projet et construction entraînant la transformation ou le changement d'affectation du sol et du sous-sol sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et à l'avis du Commissaire de la République du département qui consultera le Directeur des Antiquités Historiques.
- une ZPPAU "centre bourg", à l'intérieur de laquelle, les alignements, le parcellaire et l'ambiance de bourg ancien seront préservés,
- une ZPPAU "rivière", à l'intérieur de laquelle, l'aspect naturel du bord de rivière sur une bande de 10 mètres sera protégée.

Par ailleurs, sur la commune d'Allonnes a été classé le 6 novembre 1961 "Monument Historique" le sanctuaire Gallo-Romains de la Tour aux fées, situé dans le bois de la Foresterie. En 1987 les mesures de protection de la ZPPAU se sont substituées à celles générées par la procédure de classement.

Sont également recensés 12 sites archéologiques principalement situés au niveau des Perrières.

En dehors de la ZPPAU, les principaux éléments de patrimoine de la commune sont :

Sanctuaire de la Tour aux Fées - IV^{ème} siècle av. J-C - IV^{ème} siècle ap. J-C. (*Monument Historique en 1961*)

Allonnes est le grand centre religieux des Cénomans. Des fouilles ont permis de mettre au jour un important mobilier et de rendre compte de différentes phases d'aménagement. Aux I^{er} et III^{ème} siècles ap. J-C est construit un second temple, au lieu-dit les Perrières, et de grands thermes publiques. Le site de la Foresterie révèle des vestiges de la Cella (tour circulaire), incorporée jadis dans un temple à podium et grande cour jalonnée de portiques. L'ensemble fut détruit par un incendie au IV^{ème} siècle ap. J-C.

Moulin de Chaoué - XII, XVI et XX^{èmes} siècles

Le moulin tire son nom du mot *chaillou*, ou *caillou*, qui rappelle que ce moulin fut bâti auprès d'un gué pavé permettant le passage de la Sarthe. Le moulin fut détruit pendant la guerre de Cent Ans et réaménagé en 1552. Le moulin cesse toute activité en 1962 ; avant d'être transformé en résidence en 1979.

Eglise Saint-Martin - XI^{ème} siècle

L'église fut construite au XI^{ème} siècle sur décision de l'évêque Hoël du Mans, probablement avec le réemploi de maçonneries gallo-romaines. Autour d'elle se développa le village d'Allonnes, aujourd'hui dénommé « Vieux Bourg ».

Dans cette église, quelques éléments patrimoniaux sont remarquables :

- un **retable de Saint-Sébastien** inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1975,
- un **vitrail** datant de 1923 qui relate la construction de l'église Saint-Martin.

Château de la Rouvellière - fin du XIX^{ème}

Surplombant la Sarthe, le château fut bâti à la fin du XIX^{ème} dans un style néo-gothique rappelant les constructions des XV^{ème} et XVI^{ème} siècles.

Péniche Excelsior - 1932

La péniche fut construite en 1932 en Loire-Atlantique. Depuis, elle a remonté la Loire et la Sarthe, et est utilisée pour servir la vie culturelle allonnaise en tant que café-concert.

Calvaire - 1937

Ce calvaire composé d'un socle en pierre, d'un Christ et d'une croix en bois, comporte une inscription « Mission 1937 ». Il est le reflet de la conquête catholique de nouveaux fidèles, commencée à la fin du XIX^{ème}, et qui perdure

jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Pour clore la mission, la paroisse se rendait à un lieu précis où est érigé ce calvaire en 1937.

Pont Arc-en-ciel - 1955

La Sarthe est franchissable par un pont depuis le XIX^{ème} siècle. En 1944, un pont métallique fut détruit. Un nouvel édifice fut construit en 1955. A l'origine d'aspect grisâtre, le pont de la Raterie devient couleur arc-en-ciel en 1989 pour unir le paysage urbain et l'environnement rural et naturel.

Mairie - 1968

La Mairie fut bâtie en 1968 avec des matériaux modernes s'intégrant au cœur des nouveaux bâtiments de la zone à urbaniser ne priorité. Il fut conçu par l'architecte Le Couteur.

La mairie accueille, dans la salle archéologique Pierre-Terrouane, le mobilier archéologique trouvé lors des fouilles réalisées sur la commune, notamment sur le site de la Tour aux Fées, tels que des inscriptions dédiées à Mars Mullo, un chapiteau corinthien, une colonne historiée ou encore des statuettes.

Château de la Foresterie - 1894

Le château a été édifié entre 1894 et 1897. D'un style gothique par l'escalier, elle est moderne pour l'époque. En effet, la charpente de sa toiture, réalisé par l'atelier Montpuis (Notre Dame, Mont St Michel), est déjà en métal et elle possède l'eau courante : l'eau arrivait par des canalisations souterraines partant du moulin.

De par sa position dominant la Sarthe et jouxtant le bois Marshain, l'emplacement de cette demeure familiale est stratégique. Lors de la Seconde Guerre mondiale, les Allemands installent leur quartier général au Château de la Foresterie. Au cours de leur débâcle en août 1944, les Allemands incendient le Château de la Foresterie qui est désormais surnommé le « château brûlé ».

Le château familial inhabité depuis soixante-douze ans, fait aujourd'hui l'objet d'une rénovation.

Éléments de Patrimoine

- Éléments patrimoine
- ZPPAU Sites archéologiques
- ZPPAU Centre bourg
- ZPPAU Rivière



4 - Caractéristiques du développement urbain

► Développement et époques de construction

La commune d'Allonnes possède un certain nombre de vestiges qui amènent à penser qu'elle constituait à l'époque gallo-romaine un complexe religieux important. Les fouilles archéologiques ont en effet révélé l'existence de structures monumentales (sanctuaires, thermes) et de structures rituelles (puits, fosses, petits édicules ...). Ce complexe monumental était très certainement le lieu de rassemblement et de rencontre à l'occasion de fêtes religieuses ou de marchés saisonniers, autour des thermes et des temples.

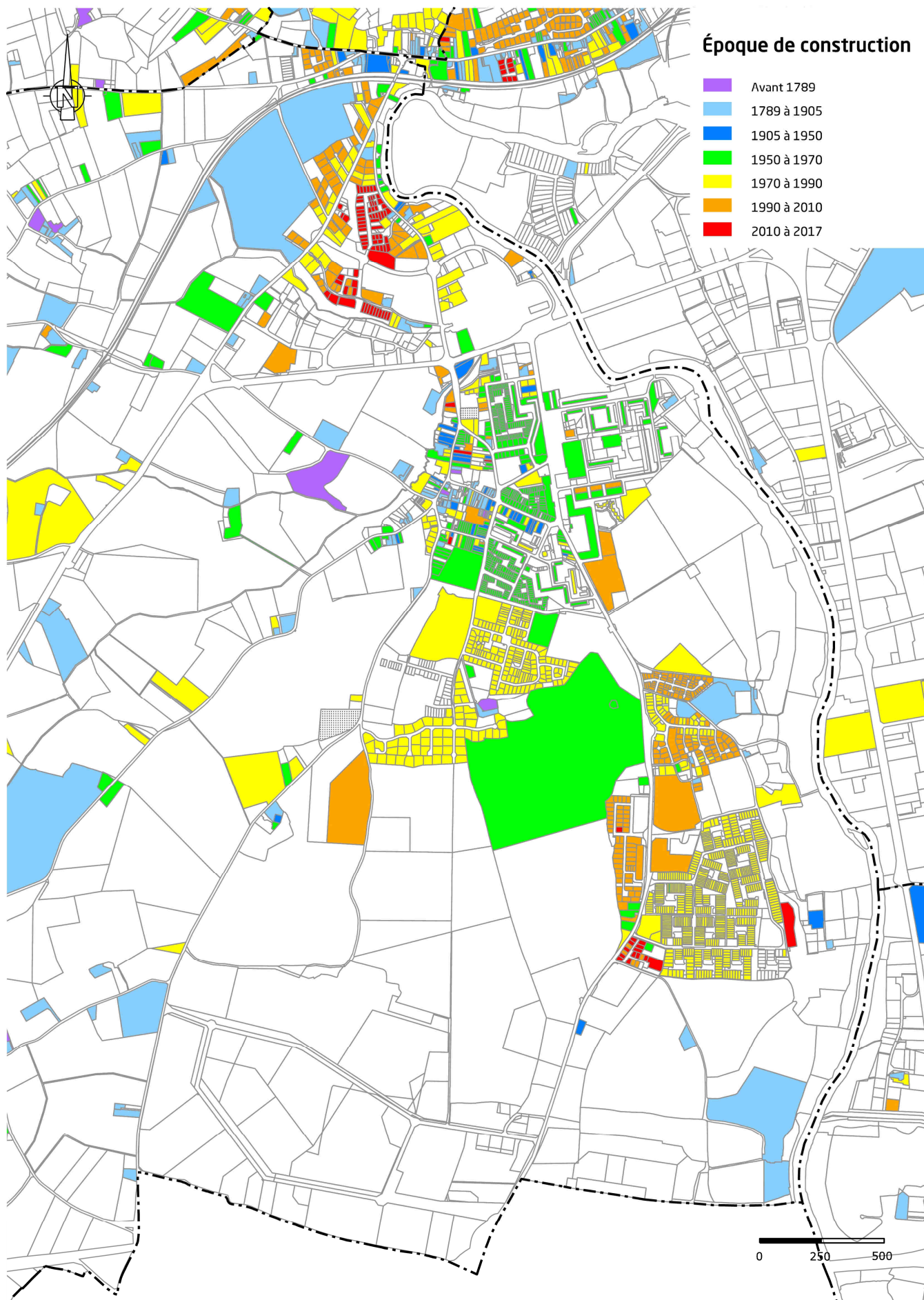
A l'époque contemporaine, le développement urbain d'Allonnes s'est effectué par étapes successives suivant un processus de juxtaposition de grandes opérations d'habitat.

Dans les années 1950, l'ossature urbaine de la commune est alors formée essentiellement par une cinquantaine d'exploitations agricoles en parties orientées sur l'activité maraîchère.

Dès 1959, ce petit bourg rural de 1 245 habitants, voit sa physionomie urbaine et démographique totalement changée par l'implantation d'une des premières Zones à Urbaniser en Priorité de France. Il s'agit des quartiers Chaoué et Perrières. Cette transformation qui avait pour objectif de répondre aux besoins de logements dans l'agglomération, a conduit à la réalisation d'environ 2 500 logements collectifs et de logements individuels en accession à la propriété. C'est également l'époque de construction du Centre Hospitalier Spécialisé.

Dans les années 1970, plusieurs îlots pavillonnaires dont un secteur de pavillonnaire social, les "chalandonettes" des Hautes Métairies (périodes 72 - 74) et des lotissements résidentiels se construisent et permettent une extension de l'habitat vers les limites sud de la commune.

Depuis les années 1980, le développement de la commune s'est fait également par le biais de constructions individuelles au Sud et au Nord avec différentes opérations : Beausoleil, Broussil, route de la Croix Georgette et route des Fondus, Champ de la Fougère.



► *Typologies bâties*

Le détail des différents tissus bâtis est présenté en annexe.

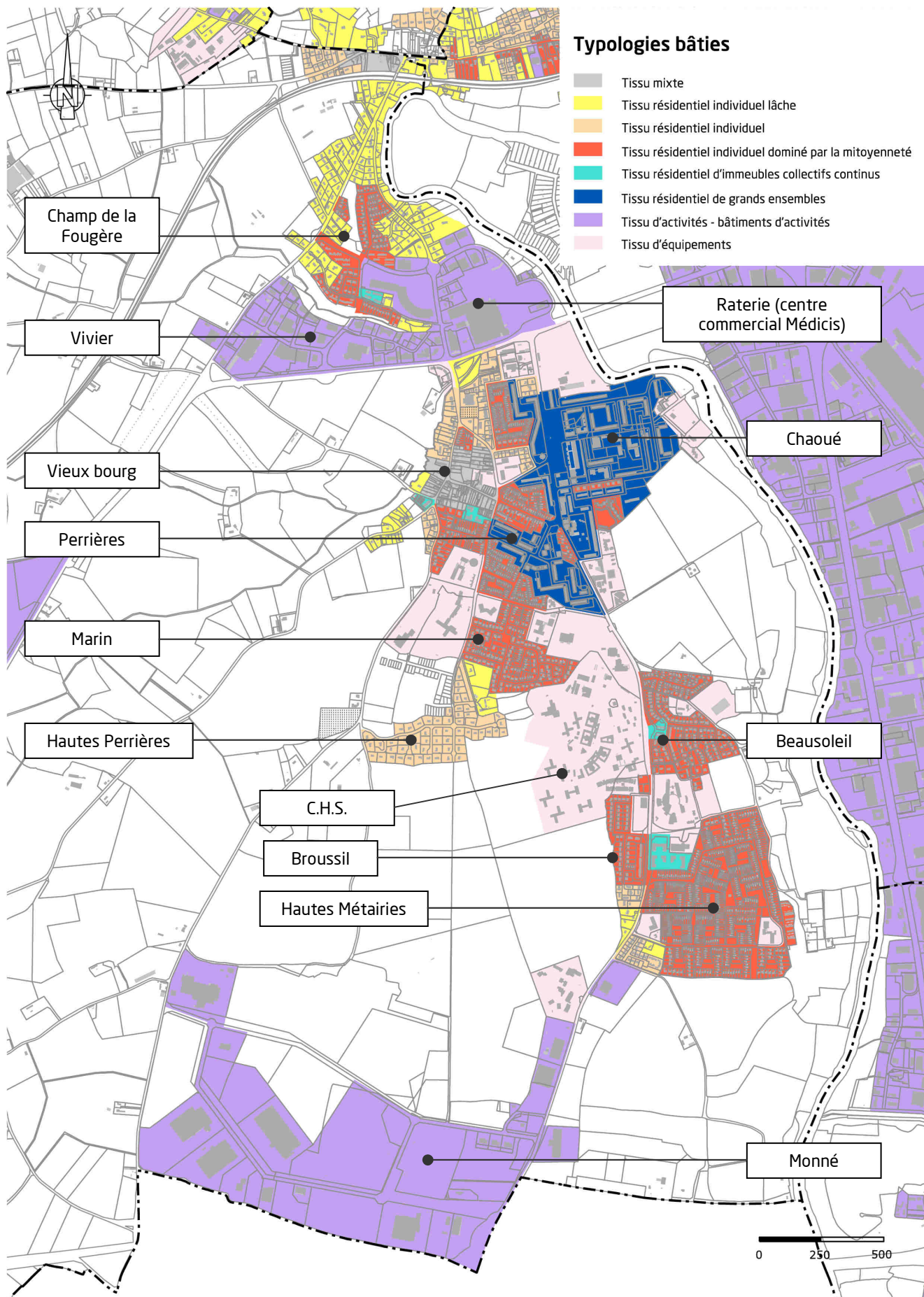
Le vieux bourg d'Allonnes correspond au tissu mixte qui se caractérise par l'imbrication d'un parcellaire aux formes et tailles variées, entouré d'un tissu résidentiel individuel.

Le cœur de ville actuel s'organise autour de l'Avenue Charles de Gaulle où se situent la Mairie et la plupart des commerces et services du centre-ville allonnais. Il est marqué notamment par un tissu urbain de grands ensembles sur les quartiers de Chaoué et Perrières, qui contrastent avec l'intimité du bourg ancien.

Au Sud de ce cœur de ville, le tissu résidentiel individuel dominé par la mitoyenneté prédomine au travers des quartiers Marin, Beausoleil, Broussil et Hautes Métairies. Les équipements occupent également une large place avec le Centre Hospitalier Spécialisé, les collèges Marin et Kennedy, le complexe sportif, le Centre de Gériatrie Charles Drouet, le Foyer-logement Jean Duchesne, le lycée et le gymnase André Malraux.

Deux grands ensembles de tissus d'activités se situent au Nord et au Sud de la commune : Vivier-Raterie, à vocation commerciale et artisanale, et Monné, à vocation plutôt industrielle et logistique.

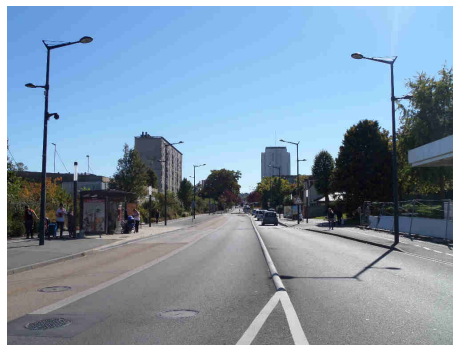
Enfin, au Nord de la commune, autour des routes de la Croix-Georgette et des Fondus, des pavillons se sont implantés en mitage le long des voies, formant un tissu résidentiel lâche. Plus récemment, l'opération du Champ de la Fougère a permis de densifier ce quartier par la construction de maisons en mitoyenneté.



► Les entrées de ville

La ville d'Allonnes présente trois entrées principales :

- L'entrée Nord-Est se fait par la Route d'Allonnes, aménagée autour du BHNS. En provenance du Mans, elle traverse, depuis le rond point de la « patte d'oie », une partie de la Zone Industrielle Sud, puis la Sarthe et sa plaine inondable, coupure verte entre Le Mans et Allonnes. Sur ce tronçon non bâti, la ville d'Allonnes est annoncée par les enseignes du centre commercial Médicis, et la silhouette de quelques tours et barres d'immeubles résidentiels. L'entrée sur la commune d'Allonnes est symbolisée par le pont Arc-en-ciel. Le rond-point qui suit annonce l'entrée dans la partie résidentielle au Sud par l'Avenue du Général De Gaulle, qui mène rapidement au centre-ville.



- L'entrée Nord-Ouest se fait par la route de La Suze (VC147) qui annonce à la fois l'entrée dans l'agglomération et l'entrée sur la ville d'Allonnes par :

- la zone d'activités du Vivier au Nord,
- des vues sur la silhouette verticale de la ville d'Allonnes, mise en avant par la topographie horizontale du lieu.

Cette entrée d'agglomération est encore fortement marquée par le grand paysage de plaine agricole qui permet cette mise en scène de la ville et de l'agglomération

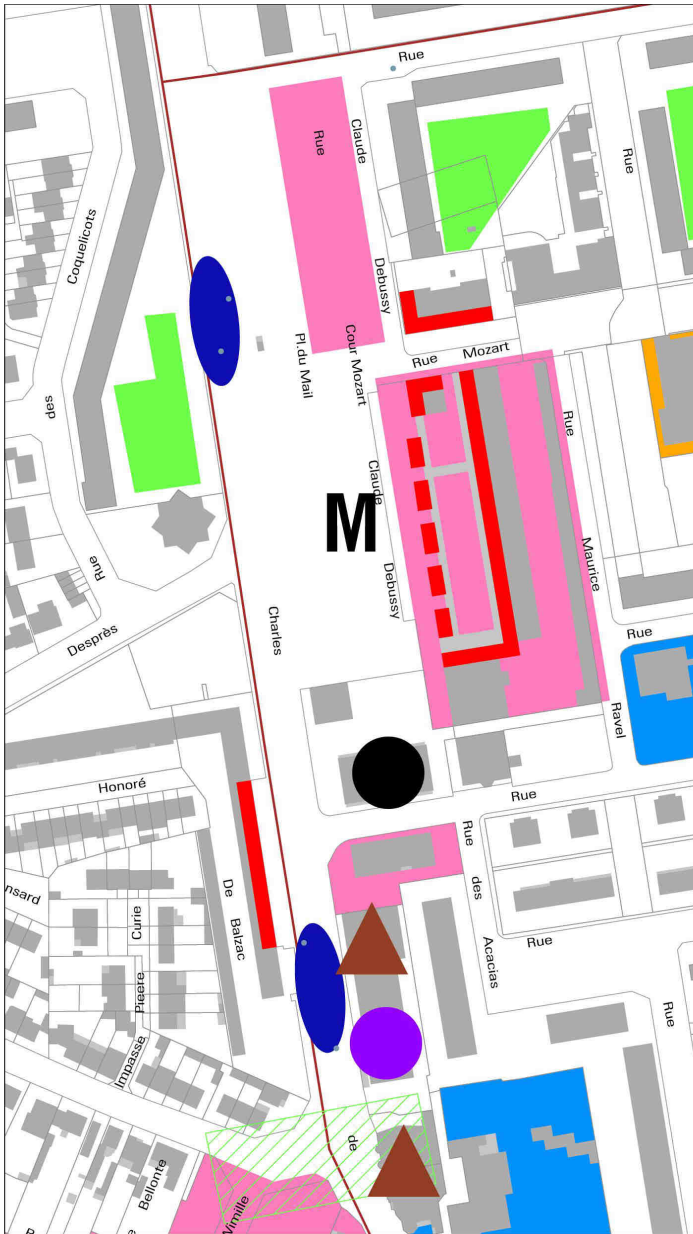


- L'entrée Sud d'Allonnes se fait par la route de Spay (VC51) qui se prolonge jusqu'au cœur de ville. Il s'agit d'une entrée de ville où les espaces naturels (plaines et boisements) occupent encore la majorité du paysage. Néanmoins, la route est longée par la zone d'activités du Monné, en cours d'urbanisation. La présence de quelques activités éparses le long de cette entrée confère alors à cette dernière un caractère progressif mais peu lisible. L'entrée dans la ville se signale tardivement par l'apparition des premiers pavillons du quartier des Hautes Métairies et du BHNS.



► La centralité

Avenue Charles De Gaulle



Centre commercial des Hautes Métairies



Vieux bourg



	Constat	Enjeux
Fonctions de centralité	Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, Allonnes constitue un pôle secondaire pivot. Elle offre des services et des équipements qui rayonnent dans toute l'agglomération et au-delà, notamment au travers de ces zones d'activités, qui font partie des secteurs économiques principaux de l'agglomération, et le Centre Hospitalier Spécialisé. La commune d'Allonnes est polarisée autour de 3 centralités. La centralité principale est située le long de l'Avenue Charles de Gaulle, entre les rues Léo Delibes et Pierre Curie. Elle rassemble un noyau de commerces et de services de proximité tels que banques, assurances, épiceries, supérette, fleuriste, coiffeurs, pharmacies, tabac-presse, restaurants, bars, bureau de poste, etc. Ce noyau commercial s'organise sur la place Nelson Mandela, où a lieu le marché hebdomadaire, le centre commercial du Mail et en rez-de-chaussée d'immeubles Avenue Charles de Gaulle. On y trouve également de nombreux équipements : la mairie, la médiathèque Louise Michel, le CCAS, un centre socio-culturel, la halte-garderie municipale « les Petites Frimousses », le complexe polyvalent et la salle de spectacle Jean-Carmet. La commune compte deux centralités secondaires que sont le centre commercial des Hautes Métairies et le vieux bourg autour de l'église, qui rassemblent commerces et services de proximité pour les allonnais. La centralité du vieux bourg bénéficie de la proximité d'écoles et de l'église, tandis que le centre commercial des Hautes Métairies tire profit d'une insertion dans un quartier résidentiel éloigné des autres centralités du Nord de la ville. Enfin, la zone d'activités commerciales du Vivier et du Leclerc de la Raterie est l'une des zones commerciales majeures de l'agglomération. Elle joue également un rôle de centralité de proximité avec une proximité des zones d'habitat qui lui permet d'être accessible à pied.	► Conforter le cœur de ville par la restructuration du centre commercial du Mail avec l'aménagement d'un centre-ville commerçant (commerces en rez-de-chaussée d'immeubles) et l'installation de nouveaux habitants. ► Maintenir les fonctions commerciales des deux centralités secondaires
Accessibilité	Allonnes offre des possibilités de circulations apaisées par l'existence : - d'un réseau cyclable de qualité qui permet de rejoindre les principaux pôles générateurs de déplacement, - de plusieurs zones 30 à proximité de ces pôles et en zone résidentielle. L'offre de stationnement au niveau des 3 centralités est satisfaisante, avec des parkings sur la place Nelson Mandela et la place rue Louis Desprès pour la centralité principale, ainsi que devant le centre commercial des Hautes Métairies et place de la Paix devant l'église. La commune est desservie par la ligne T3 de Bus à Haut Niveau de Service. Cette ligne de transport en commun structurant permet de relier Allonnes à la Zone Industrielle Sud et au centre-ville du Mans. Le terminus à la gare du Mans, permet une bonne connexion intermodale avec les lignes de tramway et les trains. La commune est également desservie par la ligne de bus n°26 qui dessert les principaux équipements et quartiers résidentiels de la ville d'Allonnes. Toutefois, le vieux bourg n'est pas desservi par les transports en commun.	► Poursuivre la pacification le long des axes structurants dont les aménagements sont encore discontinus par endroits. ► Poursuivre la sécurisation de quelques intersections clés telles que l'intersection route des Fondus/route d'Allonnes.

Espaces Publics	Le cœur de la ville d'Allonnes a pu bénéficier de l'aménagement paysager de la place Nelson Mandela devant le Centre Commercial du Mail.	► Poursuivre les aménagements de l'espace public autour du cœur de ville afin d'améliorer les connexions avec tous les quartiers d'Allonnes et sur l'entrée de ville Route du Mans.
----------------------------	---	--

5 - Environnement

Dans le cadre des inventaires réalisés à l'échelle du Sud de l'agglomération (Allonnes, Arnage, Mulsanne, Ruaudin et Sud du Mans), ont été identifiés sur la commune d'Allonnes :

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

Il en ressort les éléments suivants :

► Réseau hydrographique et zones humides

Les cours d'eau situés sur le territoire d'Allonnes s'articulent principalement autour de la Sarthe, qui sépare à l'Est Allonnes du Mans et d'Arnage, et de ses affluents à l'Ouest, que sont les ruisseaux de la Bujerie (3.3km), de Saint-Martin (2.0 km) et de la Trémelières (2.9 km). Un quatrième ruisseau, le Broussin (1.4 km), circule au Sud-Ouest de la commune.

Les rives de la Sarthe sont sensibles au risque d'inondation, à l'Est d'Allonnes.

40 zones humides ont été recensées sur la commune, couvrant 84 hectares. Elles se situent principalement le long des cours d'eau mentionnés. Ces zones sont pour la plupart d'intérêt écologique très élevé ou élevé.

► Trame bocagère

La longueur globale recensée est de 40 km toutes formations boisées linéaires confondues. Le linéaire des haies ne suit pas nécessairement les cours d'eau sur la commune.

La majorité des haies se situent sur les plaines agricoles à l'Ouest et ont un rôle essentiellement paysager.

Les haies qui arborent des rôles écologiques ou biologiques dominants sont essentiellement des haies qui comprennent des arbres à cavités essentiels pour la biodiversité.

Le reste des haies ont un rôle anti-érosion notamment aux abords des cours d'eau, ou un rôle mineur.

► Boisements

Plus de 217 hectares d'espaces boisés sont recensés. Il s'agit principalement des deux bois situés de part et d'autre de la ville, à l'Est de la commune. Le boisement à l'Est de la ville (au Sud de Chaoué) est d'un intérêt très élevé, et celui situé à l'Ouest (au sud des Hautes Perrières et à l'Ouest du Broussil) d'un intérêt élevé. D'autres boisements d'intérêt élevé sont recensés le long de la Trémelières et le long de la Sarthe au Sud de la commune.

► Faune et Flore

Parmi les 289 espèces faunistiques recensées sur le territoire du Sud de l'agglomération, 63 espèces faunistiques patrimoniales ont été repérées, dont 30 situées sur la commune d'Allonnes. La commune accueille une diversité d'avifaune (oiseaux), d'entomofaune (insectes), d'amphibiens et de reptiles.

Sur l'ensemble du territoire du Sud de l'agglomération, 508 espèces floristiques sont recensées, dont 18 espèces patrimoniales. Un périmètre de ZNIEFF de type I et II a été établi sur le bord de la route entre La Hardangère et le cimetière, car abritant le Peucedan de France, une espèce floristique affectionnant les talus et fossés, protégée au niveau régional. 5 espèces invasives ont également été repérées, notamment la Renouée du Japon présente au sud du territoire allonnais.

► Trame Verte et Bleue

La commune d'Allonnes est couverte par 2 réservoirs constitutifs de la TVB :

Le corridor vallée : La Sarthe Aval

Au Sud du Mans, le réservoir « vallée de la Sarthe » recouvre un profil particulier avec la présence de nombreux plans d'eau relativement surfaciques, hérités de l'exploitation passée des gravières.

On compte notamment 3 plans d'eau au Sud, sur Allonnes et Arnage dont le plus conséquent atteint une superficie de 5,6 ha. Ces derniers ne sont pas rapprochés, mais fonctionnellement interconnectés.

Ces plans d'eau jouent un rôle écologique important. Ils permettent la venue d'espèces d'oiseaux d'intérêt patrimonial, mais aussi et surtout la présence d'espèces floristiques ou encore d'odonates.

La rivière Sarthe présente un réel intérêt biologique, avec la présence d'espèces remarquables, en cours de (re)colonisation telles que le Castor ou la Loutre, la présence d'espèces migratrices (poissons) en provenance du bassin de la Loire et constitue également un axe de migration pour l'avifaune.

Est également inclus dans le réservoir vallée « Sarthe Aval » le bois Marin à Allonnes. Situé en plein cœur de la commune d'Allonnes, cet espace boisé offre un espace refuge en lien avec la continuité formée par la Sarthe. Il représente un intérêt fort pour l'avifaune notamment.

Le corridor terrestre : Bois d'Allonnes

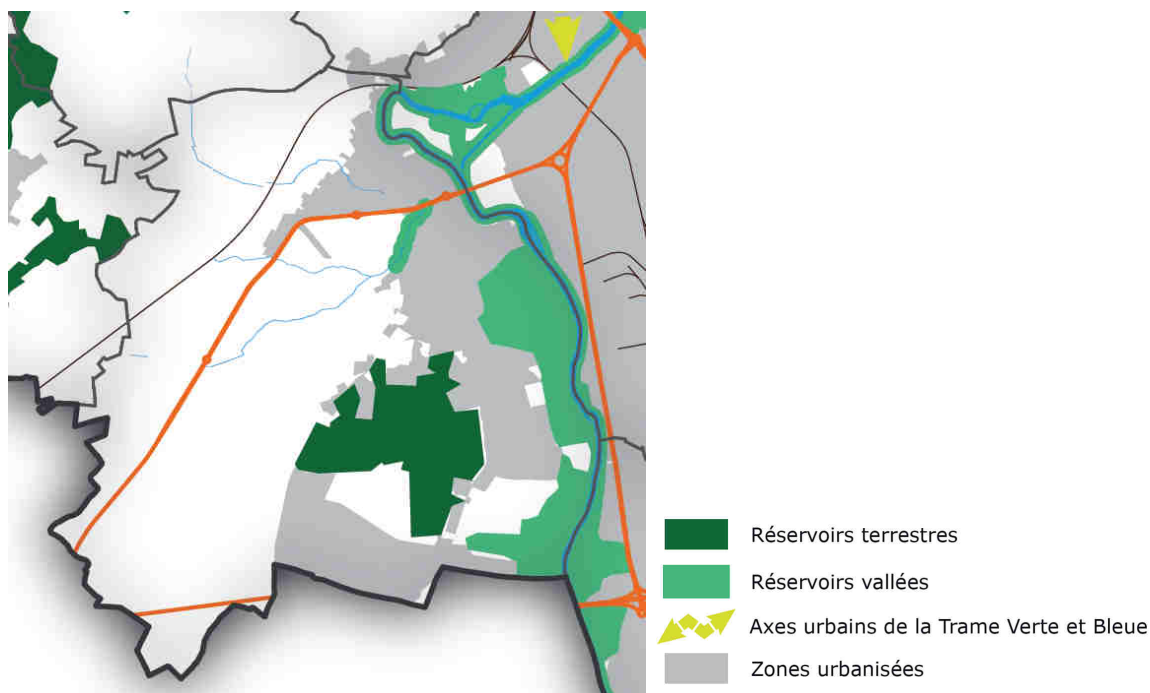
Situé au centre de la commune d'Allonnes, ce réservoir boisé permet le maintien de la population de grand gibier et de la faune vertébrée du secteur, à proximité directe de la zone urbanisée.

Le réservoir comprend également la ZNIEFF de type 1 « Bord de la route entre la Hardangerie et le cimetière ». Ce bord de route abrite une espèce végétale protégée dans les Pays de Loire et en limite Nord-Ouest de son aire de répartition : le Peucedan de France (*Peucedanum gallicum*).

Le tissu urbain sur la partie Est du bois entraînent une rupture des continuités écologiques avec les boisements proches (bois du Marin) et la vallée de la Sarthe, tandis que la RD 326 au Sud vient renforcer encore cet isolement, particulièrement prégnant pour la petite faune terrestre.



Peucedan de France (source : INPN)



6 - Agriculture

La commune d'Allonnes appartient à l'ensemble agricole Sud de l'agglomération.

Selon le diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture **en 2015, 640 ha sont exploités sur la commune**, soit 35% de la surface communale.

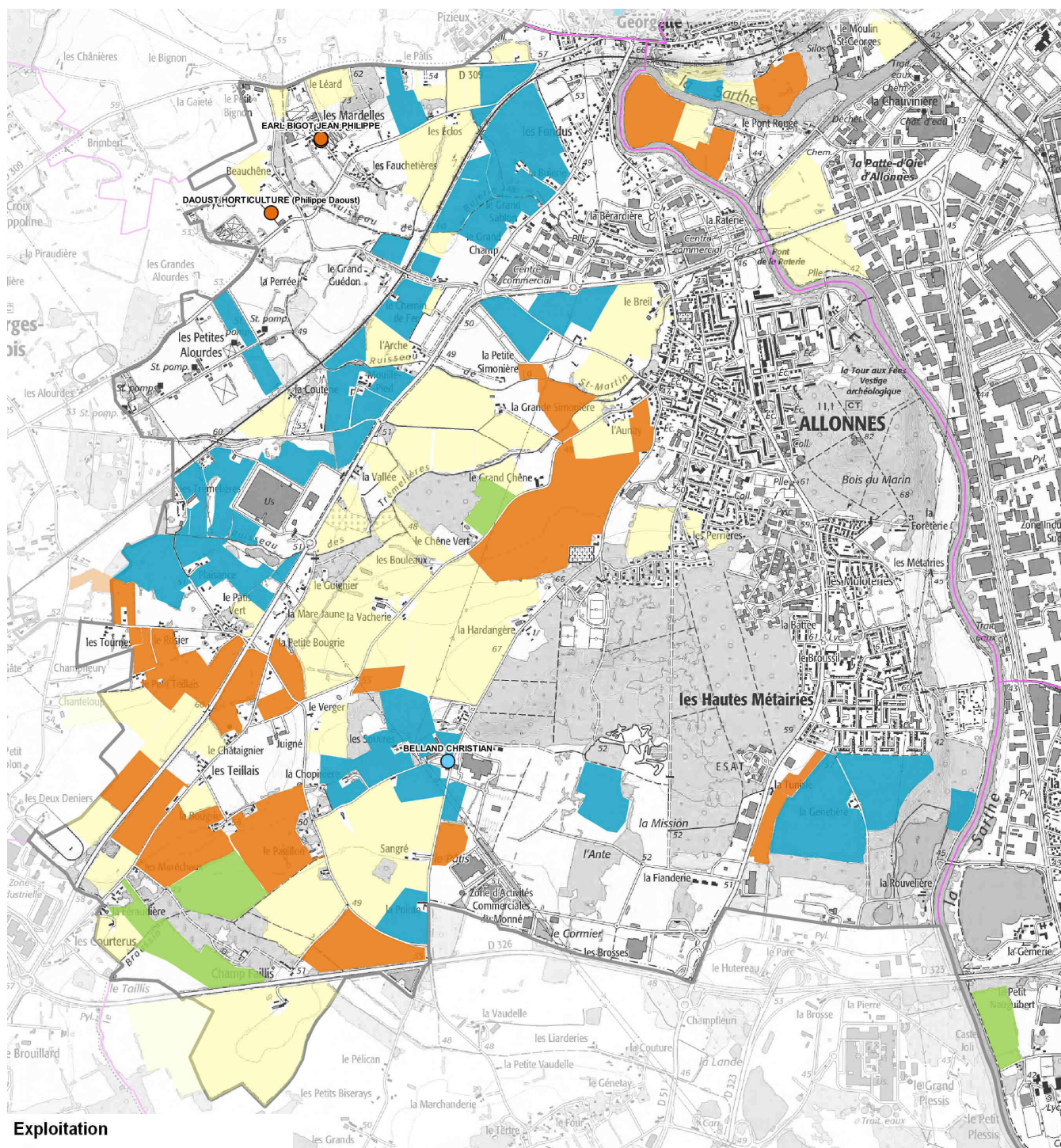
Troisième commune de l'agglomération en termes de surfaces agricoles, elle accueille néanmoins seulement **3 sièges d'exploitation** en 2015. Plus de **70% de la surface agricole communale est cultivée par des entreprises extérieures**. Les entreprises locales sont plutôt tournées vers l'horticulture, productrice d'emplois sur le territoire. Les terres agricoles sur la commune sont partagées entre productions végétales et polyculture-élevage

Ces entreprises extérieures sont attirées par **une bonne structuration des terres agricoles** de la commune : en effet, 40% des ilots sont supérieurs à 5 ha, faisant d'Allonnes l'une des communes les plus structurées de l'agglomération.

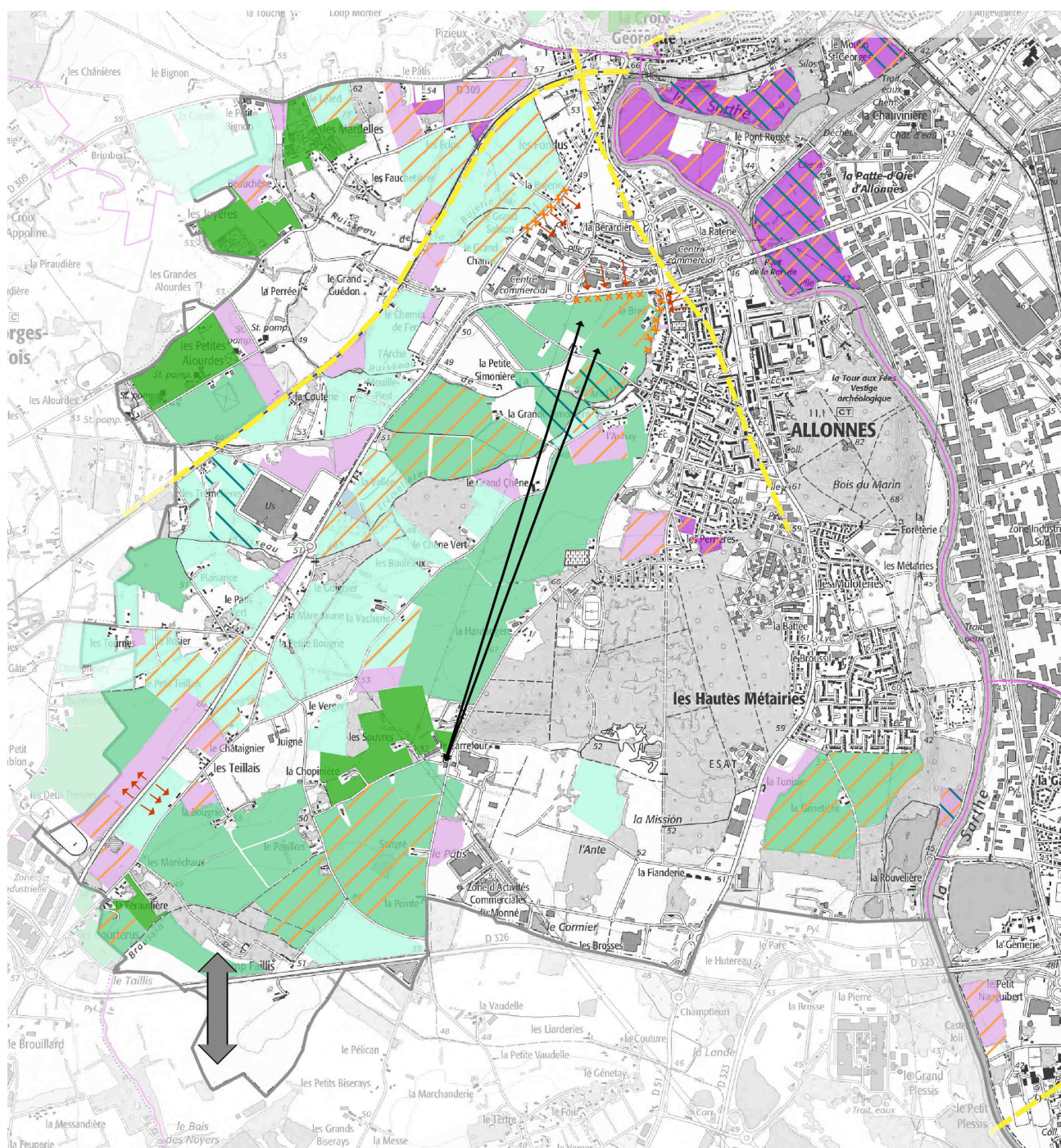
Malgré cet atout majeur, plusieurs difficultés sont à noter :

- une qualité agronomique des sols plus faible sur le Sud, nécessitant des aménagements de gestion de l'eau (irrigation, drainage) ;
- une pression de la part du développement urbain qui
 - rapproche les habitations des terres agricoles et limite de fait les pratiques (d'épandages par exemple) ;
 - empêche la lisibilité à long terme des secteurs constructibles ;
- l'éloignement des sièges d'exploitations aux parcelles, impliquant des circulations difficiles.

Sièges et productions



Enjeux agricoles



Dynamique agricole

- Espaces dynamiques noyaux d'exploitation
- Espaces dynamiques
- Espaces fonctionnels
- Secteurs fragilisés
- Secteurs potentiellement délaissés
- Communauté de commune
- Commune

Particularité

- Connexions internes
- Connexions externes
- Obstacles
- Parcelle sous pression urbaine
- Zone de confrontation
- Limite agricole proposée

Particularité du parcellaire

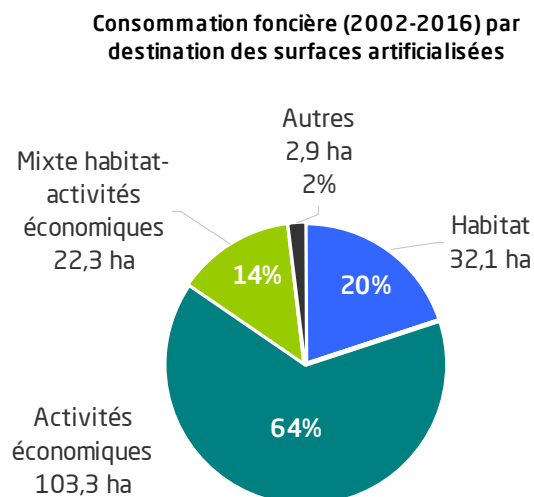
- Parcelle isolée
- Terre en mouvement
- Parcelle avec vocation contrainte

7 - Consommation foncière

► Répartition de la consommation foncière par destination

Entre 2002 et 2016 (15 ans), ce sont **160,6 ha qui ont été artificialisés** (soit 8,8 % de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **10,7 ha par année**. Cette moyenne annuelle a très nettement diminué au cours de la période. En effet, la première décennie est notamment marquée par l'urbanisation de la zone d'activités du Monné (101,5 ha) et de plusieurs opérations d'ensembles à vocation mixte ou d'habitat.

	2002-2011		2012-2016	
habitat	27,4 ha	18 %	4,7 ha	50%
activités économiques	101,5 ha	67%	1,8 ha	19%
mixte habitat/activités	22,3 ha	15%	0 ha	0%
équipements publics	0 ha	0%	0 ha	0%
infrastructures	0 ha	0%	0 ha	0%
autres (loisirs)	0 ha	0%	2,9 ha	31%
TOTAL	151,2 ha	100%	9,4 ha	100%
	15,1 ha/an		1,9 ha/an	



Sur la période 2002-2016, la consommation foncière correspond à :

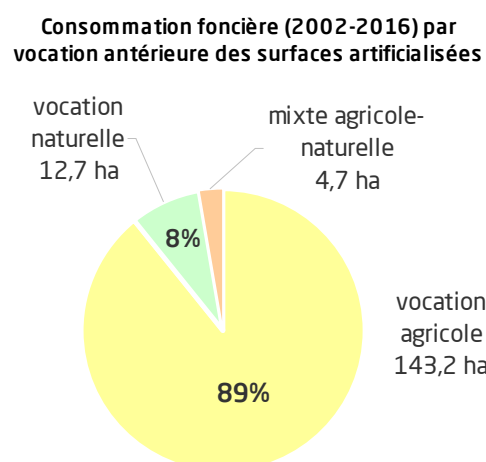
- 32 ha pour l'habitat avec les opérations sur le Broussil, Beausoleil et Champ de la Fougère ;
- 103,3 ha pour le développement économique, dont 101,5 ha pour la zone d'activités du Monné, et un peu moins de 2 ha pour l'extension d'une activité horticole ;
- 22,3 ha correspondant au tissu mixte d'habitat et d'activités du Vivier ;
- 2,9 ha correspondant au centre équestre Vallon-Juigné.

► Répartition de la consommation foncière par vocation antérieure : une artificialisation des terres agricoles

Les terrains consommés pour le développement de la commune avaient **principalement une vocation antérieure agricole**.

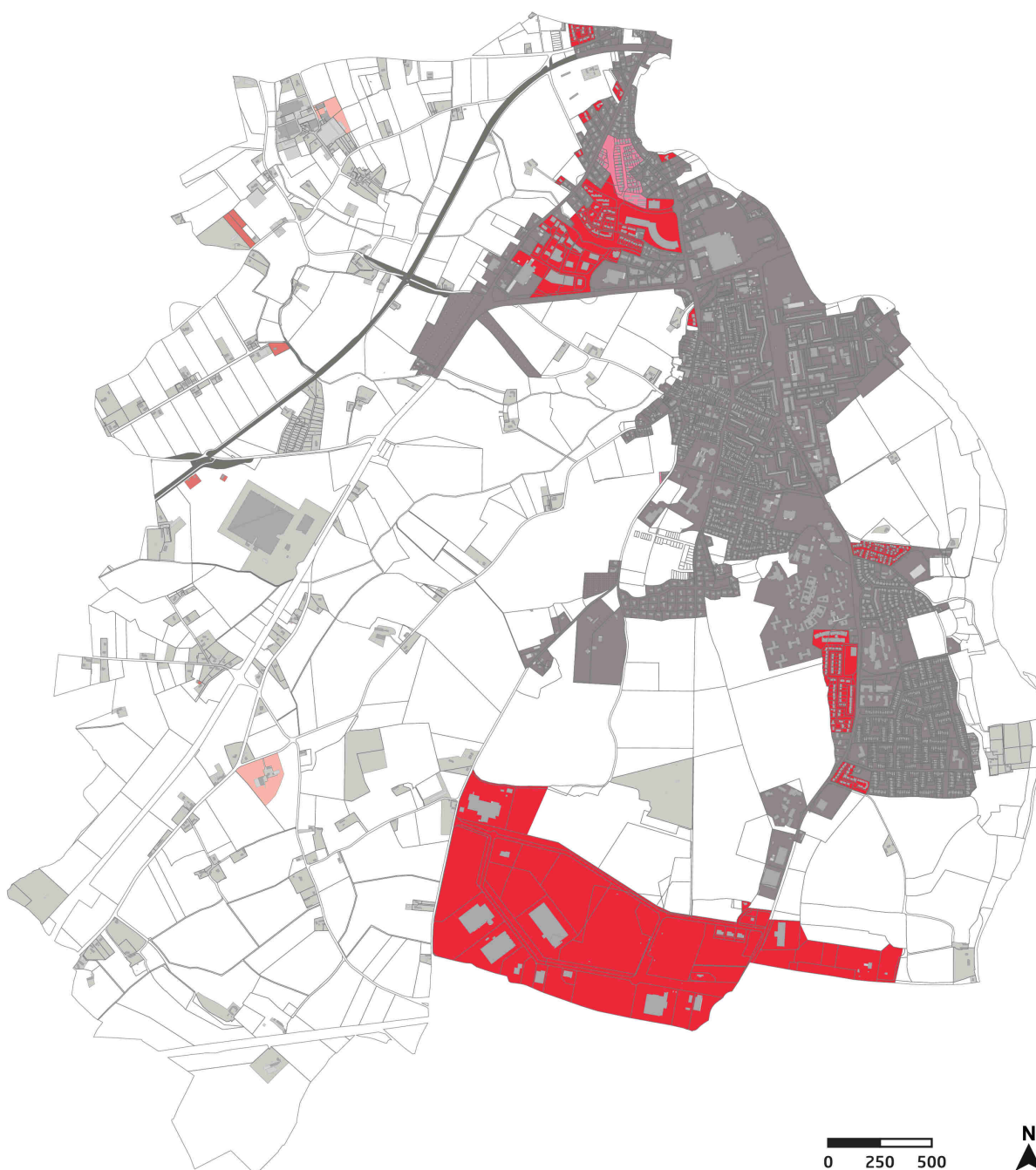
	2002-2011		2012-2016	
vocation agricole	138,5 ha	92%	4,73 ha	50%
vocation naturelle	12,7 ha	8%	0 ha	0%
mixte agricole/naturelle	/	/	4,67 ha	50%
TOTAL	151,2 ha	100%	9,4 ha	100%

Les 4,7 ha qui étaient à vocation mixte agricole/naturelle correspondent à l'opération d'habitat du Champ de la Fougère, qui s'est fait en partie sur des terres agricoles et des terres naturelles.



Consommation foncière 2002-2011 (10 ans) et 2012-2016 (5 ans)

-  Zone centrale agglomérée en 2001
-  Extension de la zone centrale agglomérée entre 2002 et 2011
-  Extension de la zone centrale agglomérée entre 2012 et 2016
-  Secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001
-  Extension hors zone centrale agglomérée entre 2002 et 2011
-  Extension hors zone centrale agglomérée entre 2012 et 2016
-  Infrastructures autoroutières / routières et ferroviaires en 2001



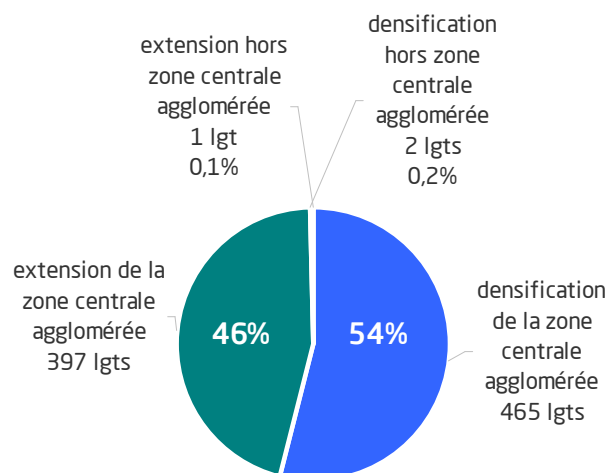
► *Localisation des logements supplémentaires : majoritairement en densification*

54 % des logements supplémentaires identifiés entre 2002 et 2016 ont été réalisés en **densification**. Une grande partie des logements s'est aussi faite en extension de la zone centrale agglomérée.

La **densité moyenne³ des zones d'extension est d'environ 12,5 logements par hectare sur la période 2002-2016**.

Nombre de logements	2002-2011		2012-2016	
densification de la zone centrale agglomérée en 2001	370	54,1%	95	52,5%
extension de la zone centrale agglomérée en 2001	312	45,6%	85	47,0%
densification des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	1	0,1%	1	0,6%
extension des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	1	0,1%	0	0,0%
TOTAL	684	100%	181	100%

Localisation des logements supplémentaires (2002-2016)



► *Répartition des espaces artificialisés : une prégnance de la zone centrale agglomérée*

Entre 2001 et 2016, l'artificialisation dans les secteurs diffus a très peu augmenté (+6,4 ha), alors que la zone centrale agglomérée a augmenté de 54% (+156,2 ha).

	2001	2011	2016
Zone centrale agglomérée	288 ha	439,5 ha	444,2 ha
	72%	79%	79%
Hors zone centrale agglomérée	113 ha	114,8 ha	119,4 ha
	28%	21%	21%
Total	401 ha	554,3 ha	563,6 ha

³ Densité nette telle que définie par le SCOT :

Les espaces pris en compte sont : Les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité, les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier.

Les espaces exclus sont :

- Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et / ou communal et / ou intercommunal (voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs...),
- Les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat,
- Les espaces rendus réglementairement inconstructibles (zones humides, loi Barnier, EBC...),
- Les espaces bâtis existants hors opération,
- Les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m² de surface de plancher minimum chacune).

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain

► Les sites de renouvellement urbain

La capacité de la commune d'Allonnes à se développer dans l'emprise déjà urbanisée a été analysée de manière exhaustive.

A partir d'une analyse de la photo aérienne et du cadastre, couplée à une approche terrain, un recensement fin des gisements fonciers et immobiliers a été effectué.

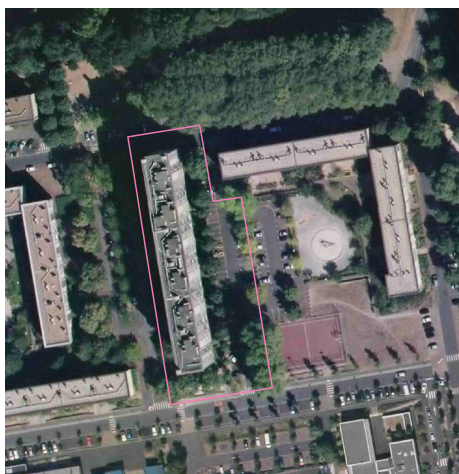
Chacun des sites identifiés a été évalué selon des critères d'évolutivité et de disponibilité suivants :

- Caractère du site : parcelle nue ou bâtie, desserte, relief
- Situation : proximité au cœur de bourg, accessibilité aux transports en commun, nuisances
- Contexte urbain
- Domanialité : publique, privée unique, morcelée
- Usage apparent : vacance, terrain plus ou moins investi

La capacité des sites jugés les plus pertinents 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).

Cette étude a été complétée par une réflexion plus globale menée dans le cadre du projet de rénovation urbaine sur le devenir du quartier Chaoué - Perrières avec l'élaboration d'un plan guide à l'horizon 2030/2040. Ce plan guide a permis d'identifier les bâtiments qui feront l'objet d'une démolition à court, moyen ou long terme et les projets de reconstruction envisageables, dans un objectif de diversification des types et formes urbaines.

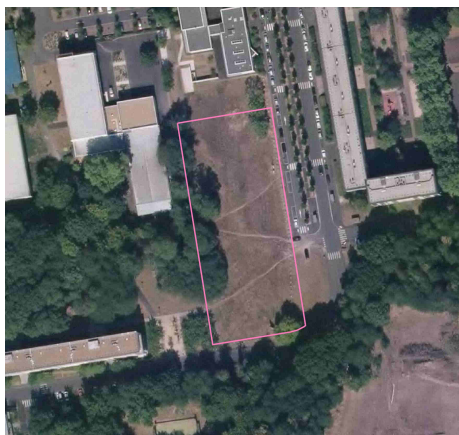
C'est sur cette base que 7 sites, correspondant à une capacité totale de 345 logements, ont été retenus comme potentiels sur le temps du PLUc :



Chabrier

- Situation à proximité du cœur de ville
- Immeuble qui va être démoli
- Pas de relief
- Accès par les rues Emmanuel Chabrier ou Georges Bizet

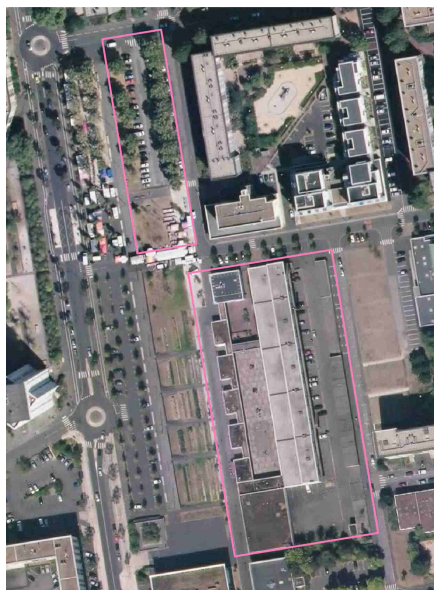
↳ Enjeu : diversifier l'offre de logements
↳ Capacité : 10 logements



Gounod

- Situation à proximité du cœur de ville
- Espace vert
- Pas de relief
- Accès par la rue Charles Gounod

↳ Enjeu : valoriser cet espace libre et diversifier l'offre de logements
↳ Capacité : 18 logements



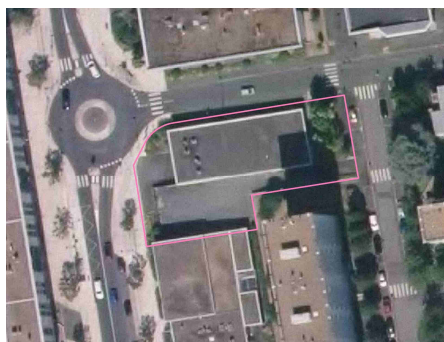
Cœur de ville - Centre commercial du Mail

- Cœur de ville
- Centre commercial du Mail à démolir en partie, parkings et espace vert
- Peu de relief
- Accès par les rues du Mail, Maurice Ravel, Léo Delibes et Claude Debussy.

✚ Enjeu : apporter une nouvelle dynamique au cœur de ville par une nouvelle offre de logements et de commerces, et un aménagement des espaces publics.

✚ Capacité : 160 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

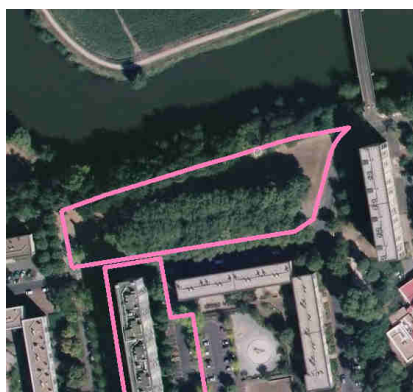


La Poste

- Cœur de ville
- Ancien bâtiment de La Poste à démolir
- Peu de relief
- Accès par la rue Charles Gounod ou l'avenue Charles de Gaulle

✚ Enjeu : apporter une nouvelle dynamique au cœur de ville par une nouvelle offre de logements

✚ Capacité : 8 logements

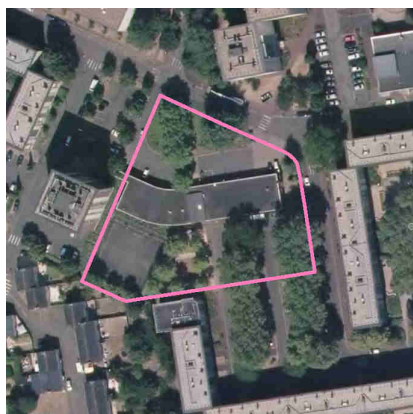


Le Petit Mail

- Cœur de ville
- Espace vert
- du relief
- Accès par la rue Léo Délibes

✚ Enjeu : apporter une nouvelle dynamique au cœur de ville par une nouvelle offre de logements

✚ Capacité : 10 logements



Ilot Behra

- Quartier des Perrières
- centre commercial du quartier à démolir
- Peu de relief
- Accès par la rue Jean Behra

✚ Enjeu : diversifier l'offre de logements au cœur du quartier

✚ Capacité : 25 logements



Rue Cevert

- Quartier des Perrières
- Suite démolition future logements collectifs
- Peu de relief
- Accès par la rue François Cevert

- ↳ Enjeu : diversifier l'offre de logements au cœur du quartier
- ↳ Capacité : 14 logements



Quartier du Marin

- Situation entre les quartiers Marin et Perrières, avenue Cevert
- Foyer-logement pour personnes âgées à démolir
- Peu de relief
- Accès par l'avenue François Cevert et la rue Auguste Renoir

- ↳ Enjeu : proposer de nouveaux logements intégrés au tissu résidentiel environnant
- ↳ Capacité : 20 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

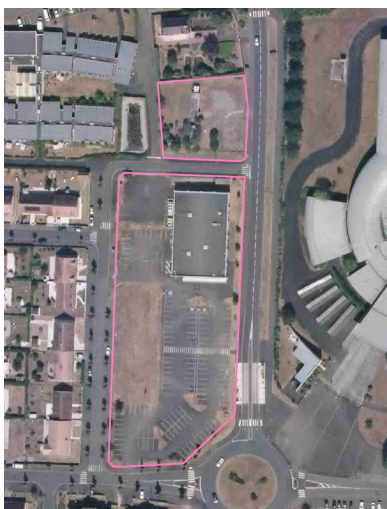


Boulevard Pasteur

- Situation au cœur du vieux bourg
- Ancienne école maternelle Marie Curie à démolir
- Pas de relief
- Accès par le boulevard Pasteur et la rue Pierre Curie

- ↳ Enjeu : renforcer le tissu bâti du secteur du vieux bourg en proposant de nouveaux logements intégrés au tissu résidentiel environnant
- ↳ Capacité : 20 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Route des Sittelles

- Situation au Sud du bourg, à proximité du CHS et du lycée André Malraux
- Ancien supermarché à démolir avec parking, terrain en friche et habitation
- Peu de relief
- Accès par l'avenue du 19 mars 1962 et les rues des Mésanges et des Sittelles

- ↳ Enjeu : densifier le secteur en proposant de nouveaux logements intégrés au tissu environnant
- ↳ Capacité : 60 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier des Perrières, une diversification des logements sera également réalisée.

La libération du foncier pour réaliser ces différentes opérations nécessitera la démolition de 392 logements :

- Immeuble Chabrier : 160 logements
- CC du Mail : 16 logements
- Immeuble au 1 - 6 rue Rosier : 76 logements
- Immeuble au 10 -12 rue Levegh : 15 logements
- Immeuble au 9 -15 rue Rosier : 29 logements
- Immeuble au 25 -33 rue Rosier : 16 logements
- Foyer Jean Duchesne : 80 logements

Ces opérations se réaliseront dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain financé par l'ANRU.

► *La densification diffuse*

La commune présente un parcellaire plutôt dense, majoritairement situé entre 300 et 600 m². Les parcelles de plus de 1 000 m² dans les quartiers de Chaoué et de Perrières correspondent aux tissus de grands ensembles.

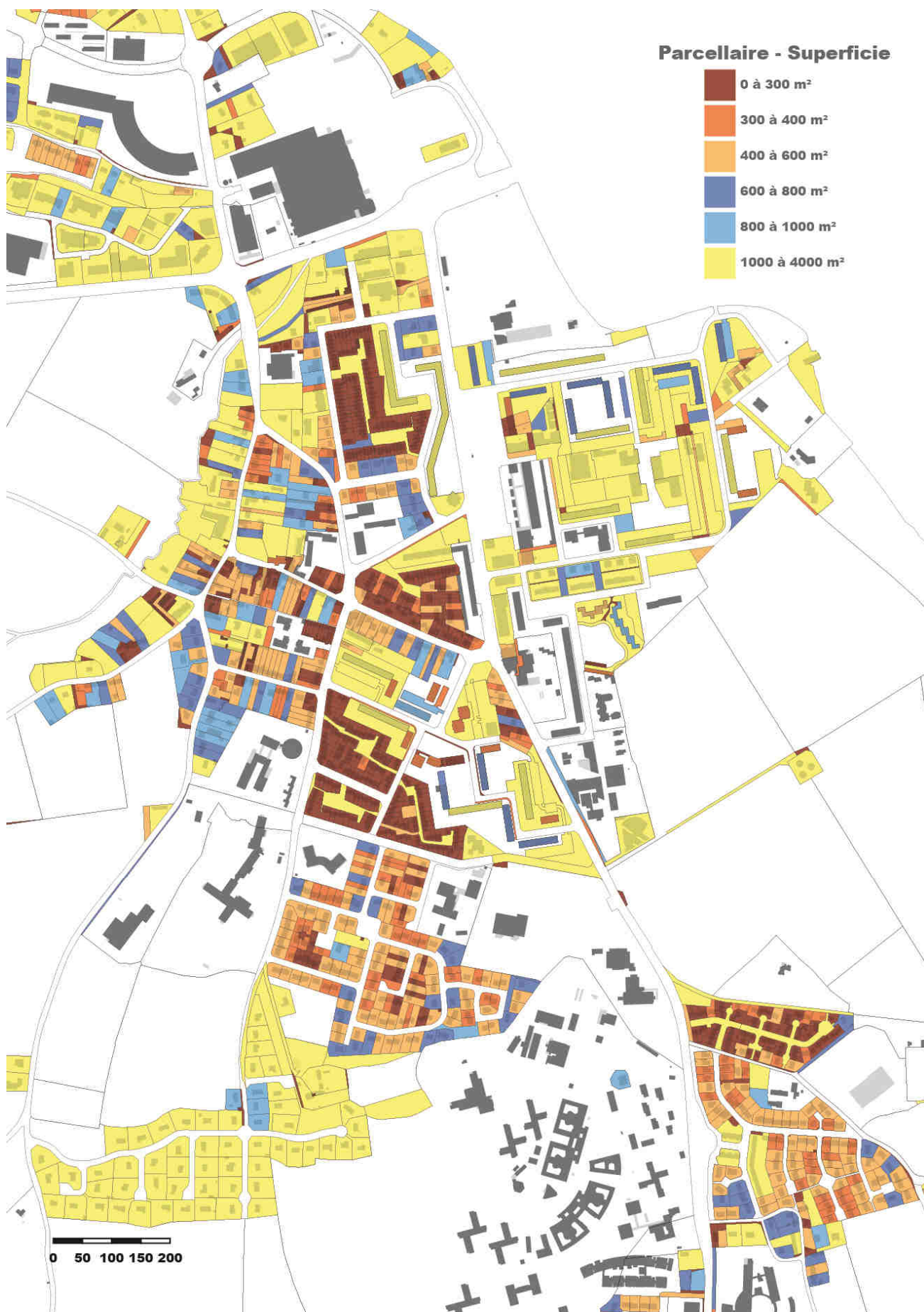
Les parcelles de plus de 800 m² sont en définitive plutôt rares, excepté :

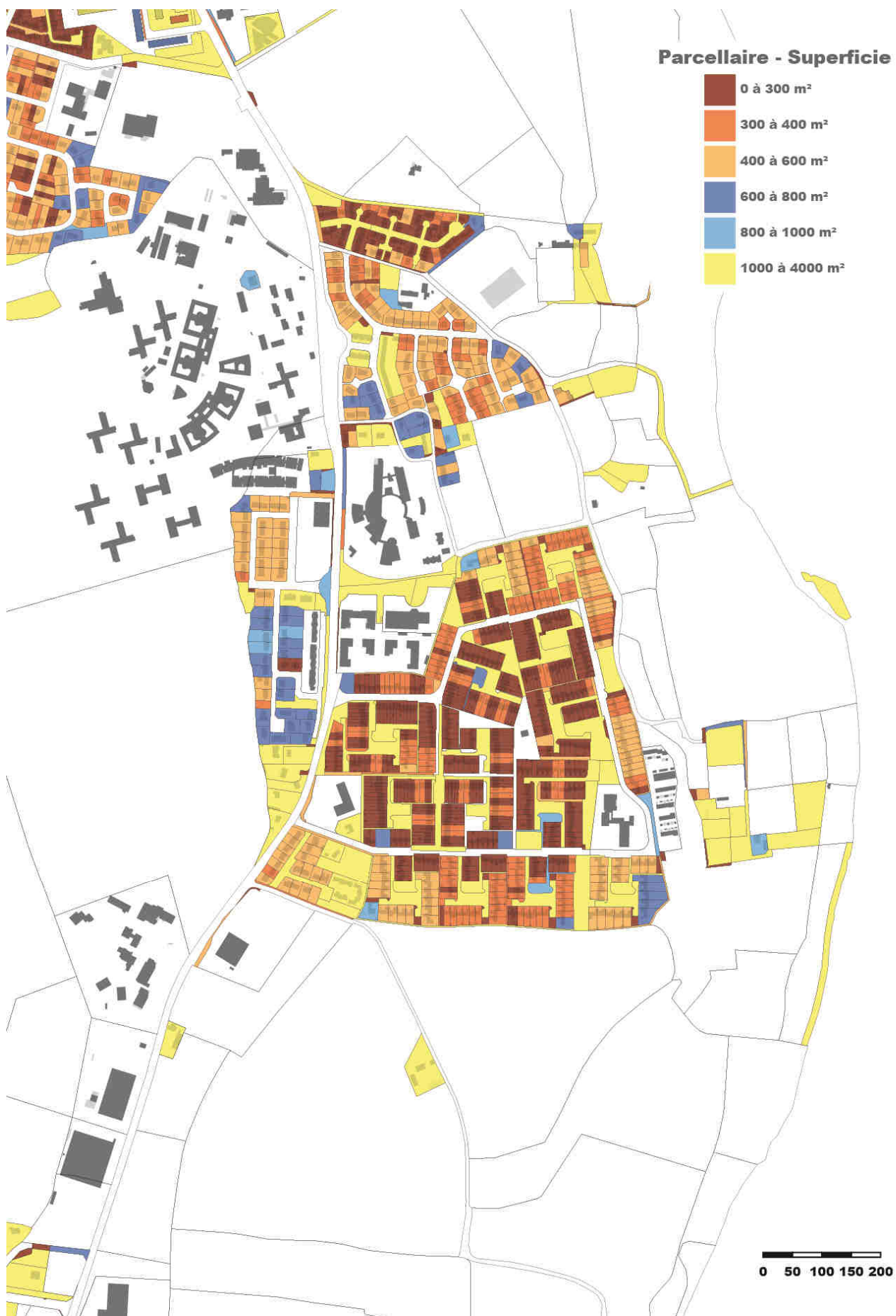
- dans le vieux bourg où le tissu ancien est caractérisé par de longues parcelles,
- le long des routes des Fondus et de la Croix Georgette, espaces de mitage bâti à vocation d'habitat,
- dans les zones d'activités, du fait des besoins d'espaces spécifiques aux activités économiques (parking, grands bâtiments, ...).

Au regard de ces éléments de contexte, il est supposé que la densification dite douce, en dehors des sites identifiés précédemment, sera faible. Elle est évaluée à 24 logements, soit 2 logements par an.

Parcellaire - Superficie







► Les hameaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans, approuvé le 29 janvier 2014 permet la densification, sous certaines conditions, des hameaux définis comme un ensemble d'au moins dix habitations situés en discontinuité du tissu urbain existant du bourg ou de l'agglomération.

Sur chaque commune, l'enveloppe des hameaux a été délimitée selon des critères précis définis au regard des prescriptions du SCOT et des recommandations de la Chambre d'Agriculture et de l'Etat. Ces critères conditionnent l'exclusion ou l'inclusion de parcelles bâties ou non bâties dans le périmètre du hameau, et fixent la limite externe de celui-ci. Ils sont explicités dans la justification du projet de PLUc (cf. pièce n°5).

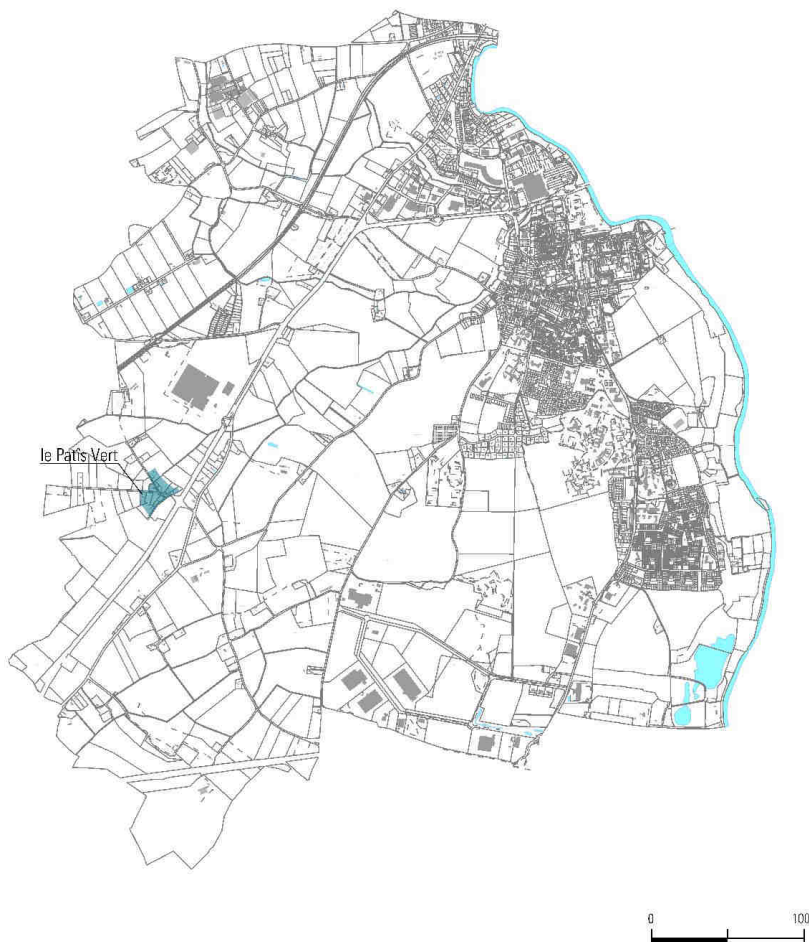
Chaque hameau ainsi délimité a été analysé au regard de :

- sa localisation,
- sa viabilité en termes d'accessibilité et d'assainissement,
- le parcellaire et les morphologies bâties qu'il accueille,
- son impact agricole,
- son impact paysager,
- et les potentiels de densification qu'il présente.

L'analyse de ces thématiques a permis d'évaluer l'opportunité d'urbanisation et de densification de chacun de ces hameaux.

Au regard de cette analyse, un hameau a été délimité dans le secteur du Pâtis Vert sur la commune d'Allonnes.

Ce hameau permettant de proposer une offre de logement différente que celle proposée en zone urbaine, tout en restant mesurée (potentiel de 4 logements), il a été décidé de le rendre constructible.



Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Pôle secondaire (2^{ème} commune la plus peuplée) qui rayonne au-delà des limites communales sur les espaces périurbains alentours. • Positionnement spécifique lié à la présence d'équipements sportifs, culturels, de santé qui rayonnent de manière départementale. • Pôle d'emploi structurant avec un taux d'emploi en 2015 de 1,4, soit 6 155 emplois pour 4 401 actifs. Démographie et parc de logements • Relative stabilité du nombre d'habitants. • Proportion de + 60 ans et - de 20 ans plus importante sur Allonnes que la moyenne sur Le Mans Métropole. • Parc de logements marqué par un nombre important de logements locatifs sociaux (47 % en 2015). • Production irrégulière de logements Mobilités • T3 : ligne de transport structurant qui permet de desservir la gare du Mans en 10 mn et permet une connexion facile avec les 2 lignes de tramway. Morphologie urbaine • Un centre-ville marqué par l'architecture des Grands Ensembles (quartier Chaoué et Perrières). Plusieurs opérations de renouvellement urbain menées dans le cadre de la politique de la ville. • Un développement urbain linéaire principalement Nord Sud, composé de différentes opérations d'aménagement. Agriculture et environnement • Présence agricole significative avec 35% de la surface communale située sur la partie Ouest de la commune. • Paysage de grandes plaines agricoles à l'Ouest, et d'un espace plus bocager en lien avec les bords de Sarthe à l'Est • Trame verte et bleue marquée principalement par les grands boisements et les bords de Sarthe.	▶ Conforter la ville d'Allonnes dans son rôle de pôle secondaire qui rayonne à la périphérie de l'agglomération mancelle. ▶ Assurer une augmentation de population cohérente avec le statut de pôle secondaire et la présence d'équipements structurants. ▶ Répondre aux besoins de logements d'une population qui commence à vieillir. ▶ Diversifier les formes d'habitat, en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat. ▶ Réguler la production de logements. ▶ Favoriser les déplacements en modes doux, notamment vers les communes limitrophes pour faciliter les déplacements vers les équipements structurants de la commune. ▶ Faciliter la poursuite des actions de renouvellement urbain sur les quartiers Chaoué et Perrières et garantir le maintien du nombre de logements suite aux démolitions ▶ Organiser la production de logements dans la zone urbanisée ▶ Identifier des secteurs d'extension compatibles avec les enjeux agricoles, environnementaux et de mobilité. ▶ Soigner l'inscription de l'urbanisation dans le paysage ▶ Veiller à la pérennité des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue, et significatifs dans le paysage local

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 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/h ectare)	Foncier déjà artificialisé	Extension sur terres naturelles	Extension sur terres agricoles	Dont extension sur terres agricoles dynamiques	Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles	Dont extension sur terres agricoles fragilisées/délaissées
Opérations en densification /												
Hameaux	densification	N hameau	non	4	/	/	Dans l'enveloppe urbaine hameau	/	/	/	/	/
Renouvellement urbain quartier Chaoüé 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 Sittelles	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.

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 résidentiel individuel dominé par la mitoyenneté
Ce type de tissu est généralement marqué par une certaine standardisation du bâti. • Le parcellaire en lanière est assez dominant de ce type de tissu, dans le cas de maisons en bande. Les maisons jumelées présentent plutôt un parcellaire carrée. Quel que soit le cas de figure, le parcellaire y est de forme et de taille répétitive. • Le bâti est implanté à l'alignement ou en retrait, et sur une ou deux limites séparatives. • Ce type d'implantation permet une certaine structuration de la rue par le bâti. • Ces secteurs sont généralement plus denses que les zones de tissu résidentiel individuel sans mitoyenneté. Il peut s'agir : - de maisons en bande ou jumelées implantées en retrait, - d'îlots fermés ou semi-fermés. On y retrouve également parfois de l'habitat intermédiaire (superposition de logements individuels avec accès propre).
Tissu résidentiel d'immeubles collectifs continus
Ce tissu est constitué d'immeubles d'habitation collective de taille modérée (y compris habitat intermédiaire). Les rez-de-chaussée y ont parfois une vocation différente (commerciale par exemple) • L'implantation du bâti y est généralement continue, à l'alignement de la voie et en mitoyenneté par rapport aux limites séparatives.
Tissu résidentiel de grands ensembles
Les grands ensembles, qui correspondent aux quartiers développés dans les années 60/70 dominés par l'habitat social, forment un tissu singulier. • Le bâti, le plus souvent composé d'ensembles de tours et de barres, est généralement déconnecté de la rue. Ce tissu ne présente aucun alignement, ni aucune mitoyenneté. • Le parcellaire y est de grande dimension. • Le bâti y est standardisé et discontinu, ce qui offre de grands espaces ouverts. • Contrairement au sentiment qui s'en dégage, ce tissu est peu dense, avec une emprise au sol très faible.
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.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 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).
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 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. |
|--|