

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
Raudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

APPROBATION

30 janvier 2020

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n° 3.5 ► Cahier communal
CHAUFOUR-NOTRE-DAME

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 Chaufour Notre Dame.

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 - Chaufour-Notre-Dame : une centralité de proximité..... 3

Diagnostic

1 - Population et habitat 4

- ▶ Une démographie stable
- ▶ Une commune encore familiale
- ▶ Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles
- ▶ Des effectifs scolaires en légère baisse

2 - Emplois et population active 7

3 - Les principaux éléments de patrimoine 8

4 - Caractéristiques du développement urbain 10

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

5 - Environnement 16

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

6 - Agriculture 18

7 - Consommation foncière 19

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain 21

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

Organisation et évolution de Chaufour Notre Dame : Synthèse et enjeux 23

Justification des choix de développement à l'échelle de Chaufour Notre Dame 24

1 - Projet démographique

2 - Développement résidentiel

3 - Secteur d'équipement

4 - Evaluation de la consommation foncière

5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

PRÉAMBULE – CHAUFOUR-NOTRE-DAME : UNE CENTRALITÉ DE PROXIMITÉ

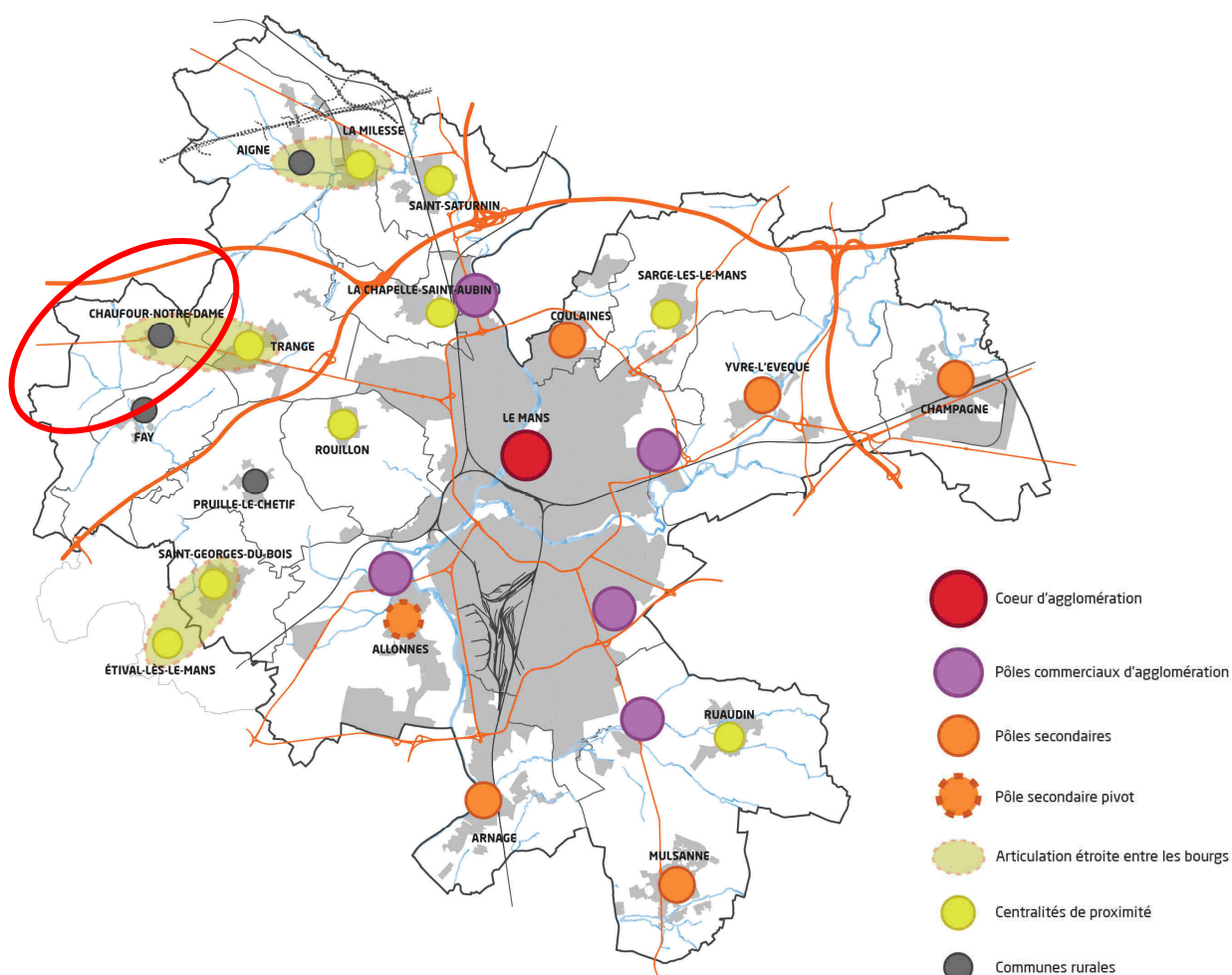
La commune de Chaufour-Notre-Dame se situe en limite Ouest de l'agglomération. Commune de seconde couronne périurbaine, elle est reliée à la ville-centre de l'agglomération par la route de Laval (RD357) qui rejoint via Trangé le secteur de l'Université.

Chaufour-Notre-Dame s'étend sur environ 1 120 ha. Elle présente un paysage de bocage avec des espaces agricoles vallonnés, ponctués de nombreuses haies.

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, **Chaufour-Notre-Dame est une commune rurale**, ayant un niveau de services et d'équipements satisfaisant les besoins de proximité des calidofourniens, et s'articulant étroitement avec le bourg de Trangé et le quartier de l'Université au Mans.



DIAGNOSTIC

1 - Population et habitat

► Une démographie stable

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population a augmenté de 3,5%, passant de 1 023 à **1 059 habitants** (+0,39% /an).

Sur cette période, le niveau de population est resté relativement stable, situé entre 1 023 et 1 105 habitants, soit un écart de 82 habitants avec une tendance à la baisse depuis 2009.

Les Calidofourniens représentent 0,5% de la population totale de Le Mans Métropole, et 2,5% de l'agglomération hors Allonnes, Couaines et Le Mans.

Population municipale de Chauffour-Notre-Dame



► Une commune encore familiale

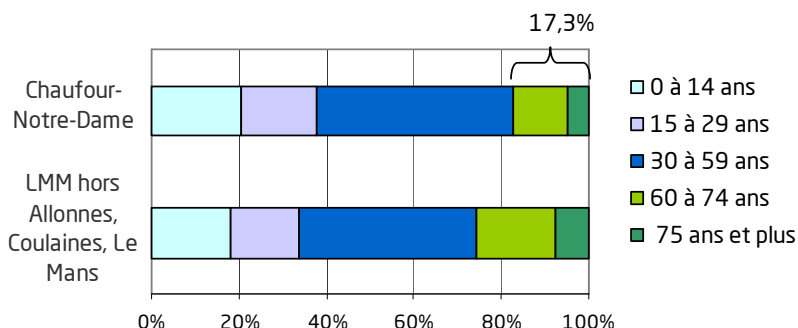
L'indice de jeunesse mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. En dessous de 1, cet indice indique un territoire vieillissant, où la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans. Au dessus de 1, cet indice indique un territoire jeune, où la part des plus 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 1,57 (17% de plus de 60 ans, contre 27% de moins de 20 ans), soit **l'un des plus élevés de Le Mans Métropole**. Il était de 2,53 en 2006 et 2,37 en 2010. Bien que la proportion de jeunes sur la commune diminue, celle **des plus de 60 ans reste nettement inférieure sur Chauffour-Notre-Dame que la moyenne observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre¹**.

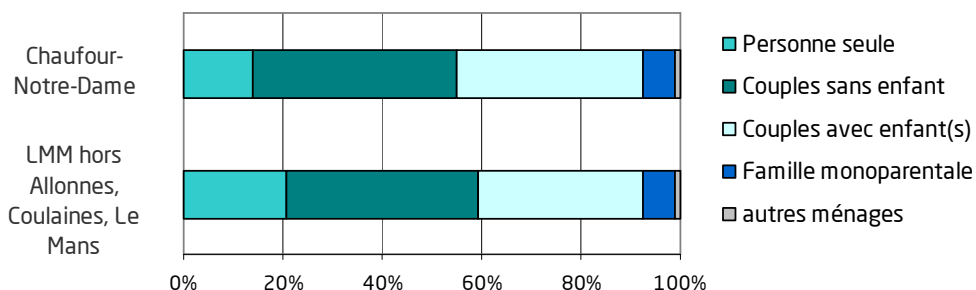
Plus de 37% de la population calidofournienne est constituée de couples avec enfants et plus de 41% de couples sans enfants. **La proportion de ces ménages y est supérieure à celle observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre.**

On observe également une baisse de la taille moyenne des ménages, qui est passée de 2,77 en 2006, à 2,73 en 2010 et 2,63 en 2014.

Population par classes d'âges (2014)



Composition des ménages (2014)



¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Couaines

Au regard de ces indicateurs, Chaufour-Notre-Dame 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, Fay et Trangé.

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

En 2015, la commune comptait 448 logements.

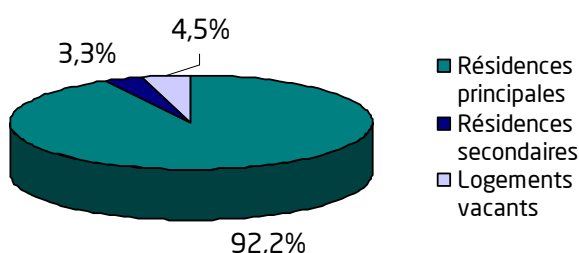
Le parc de la commune comprend majoritairement des résidences principales, qui sont pour **99,8 % des logements individuels**. La proportion de logements individuels à l'échelle de Le Mans Métropole est de 52,7%, ramenés à 95% sans Le Mans, Allonnes et Coulaines qui concentrent le parc collectif.

La prédominance de logements individuels se traduit par une **proportion importante de grands logements, occupés par leurs propriétaires**. Chaufour-Notre-Dame présente néanmoins le taux le plus élevé de résidences secondaires de l'agglomération (3,3%).

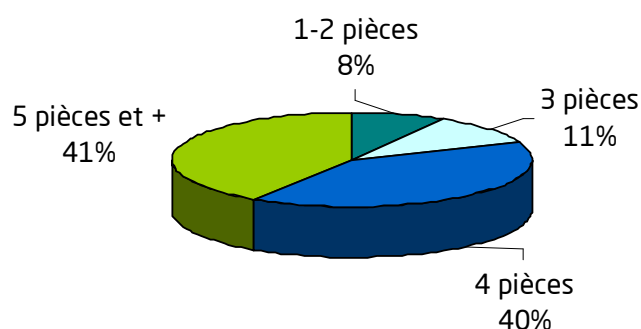
Les grands logements de 4 pièces et plus prédominent (81%), tandis que la part des ménages en couple avec enfant(s) est nettement inférieure (37%), ce qui peut induire une sous occupation du parc de logements.

Avec 4,5%, la proportion des logements vacants est peu importante.

Répartition des logements (2015)



Taille des résidences principales (2015)



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.

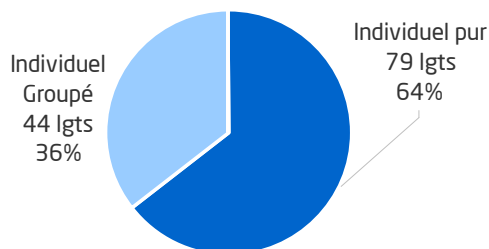
En 2015, **1,9 % du parc est à vocation sociale**, soit 8 logements.

Le parc de logements a enregistré une progression de 4,7% 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.

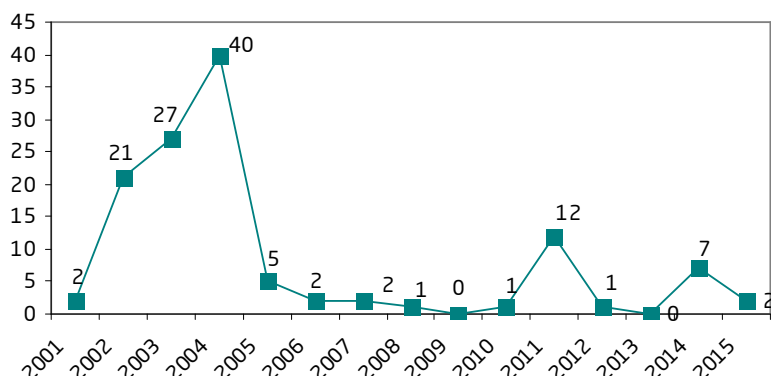
Ainsi, la croissance du parc de logements plus importante que celle de la population montre que ces **nouveaux logements ont notamment permis de compenser le phénomène de desserrement des ménages**. En effet, le vieillissement de la population, principal facteur de la baisse de la taille moyenne des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

Entre 2000 et 2015, 123 logements ont été commencés, soit une moyenne de 8 logements par an, exclusivement sous forme d'habitat individuel². La production de logements n'a cependant pas été régulière, l'écart allant de 0 à 40 logements selon les années.

Répartition des logements commencés par type (2000-2015)

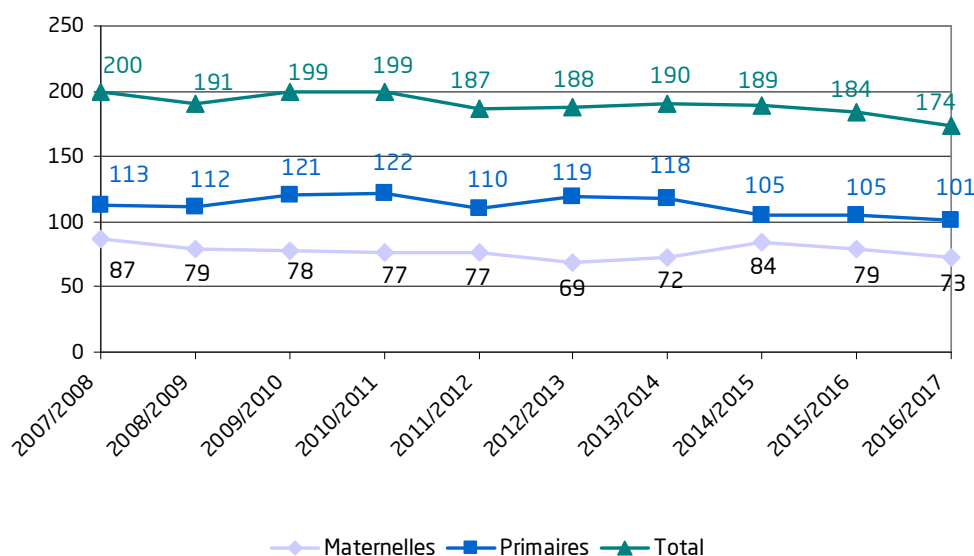


Nombre de logements commencés (2000-2015)



► Des effectifs scolaires en légère baisse

Effectifs scolaires (2007-2017)



Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires ont connu une diminution de 26 élèves dont 12 en primaires et 14 en maternelles.

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	Chaufour-Notre-Dame	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	103	108 849	26 782
Population active	590	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	35 (5.9%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	0.17	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 Chaufour-Notre-Dame compte 103 emplois.

Les principaux secteurs à vocation économique sont des secteurs d'artisanat qui se situent chemin de La Chapelle et rue de la Denisière.

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active de Chaufour-Notre-Dame a augmenté de 5,9%, 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 4,1% en 2006 à 5,9% de la population active en 2015.

La part des employés (37,3%>31,9%) et des ouvriers (28,2%>22,8%) dans la population est supérieure à la moyenne de Le Mans Métropole, et la part des cadres (9%<14,8%) et celle des professions intermédiaires (22,7%<26,3%) inférieures.

24 ménages vivent sous le seuil de pauvreté³ en 2015.

³ 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

Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont à la fois des constructions bâties et des édifices vernaculaires. Seuls certains éléments patrimoniaux présents dans l'église sont inscrits ou classés Monuments Historiques.

Plusieurs entités archéologiques sont recensées sur la commune de Chauffour-Notre-Dame :

- 4 entités ponctuelles (l'Église Notre-Dame ; Le Petit Feu ; Le Ribay ; Champ barrier du carrefour).
- 3 entités linéaires (chemin de La Chapelle ; Bois de Martigné ; limite Sud avec Souligny).

Éléments de Patrimoine

 Éléments patrimoine

 Zonage archéologique



L'église Notre-Dame (XVIIème et XIXème siècles)

L'église de Chaufour-Notre-Dame semble être une construction moderne : les murs de la nef et la voûte de bois représentent probablement les éléments les plus anciens de cet édifice. Au début du XIXème siècle, l'église est agrandie par la construction de transepts.

Dans cette église, quelques éléments patrimoniaux font l'objet de mesures de protection :

- **Retable de la Vierge** (XVII siècle) inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1975,
- **Fonts baptismaux** (1680) inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1975.

La Chapelle Sainte-Barbe (1835-1840), Bois de Vendœuvre

Une première chapelle, qui se situait sur le territoire de l'ancien fief de La Rouvellière (logis du XVIème siècle), fut démolie. L'actuelle, en pierre avec moellon sous enduit, fut édifiée probablement peu après la restauration de la chapelle du Château de Vendœuvre.

Le tombeau des Chouans (1795), Bois de Vendœuvre

Non loin de la chapelle Sainte-Barbe, un tertre et une stèle en pierre surmontée d'une croix rappellent la mort de quatre chouans durant un combat avec les troupes républicaines.

Le Château des Morts (XVIIème, XVIIIème et XXème siècles), Les Morts

Le château, construit au XVIIème siècle, servait d'habitation secondaire à des bourgeois manœuvres. Les aménagements de la fin du XVIIIème siècle portent à la construction de deux ailes et d'une toiture à la Mansart. Une diversité de matériaux compose cet édifice : pierre, tuffeau, brique et ardoise.

Le four à chanvre aux Morts (XIXème et XXème siècles), Les Morts

Ce four à chanvre, édifié en pierre et brique, est témoin de l'activité de confection de cordes et vêtements sur la commune.

Le Château de La Denisière (XVIIème et XIXème siècle), La Denisière

Le château actuel en pierre et ardoise fut construit en 1840, probablement à partir d'une gentilhommière déjà existante.

La Mairie (XIXème et XXème siècles), rue Nationale

Le bâtiment est édifié au XIXème siècle le long de la route Le Mans-Laval. Réalisé en pierre enduite et briques avec une toiture en ardoise, il servit d'école communale jusqu'au début des années 1970 avant de devenir la mairie.

Autre patrimoine historique local :

- croix en calcaire et grès roussard au cimetière (1701), route de Fay,
- croix en fer forgé (XIXème siècle), rue Nationale,
- statue de la Vierge Marie en pierre (XIXème siècle), rue de La Quinte,
- calvaires Les Corbinières, Les Petites Pitardières et route de Laval.

4 - Caractéristiques du développement urbain

► Développement et époques de construction

L'habitat de Chaufour-Notre-Dame est traditionnellement dispersé. Héritage du bocage, l'habitat en campagne est organisé sous forme de petits écarts constitués d'une maison d'habitation et de bâtiments de ferme reliés entre eux par des voies communales ou des chemins creux.

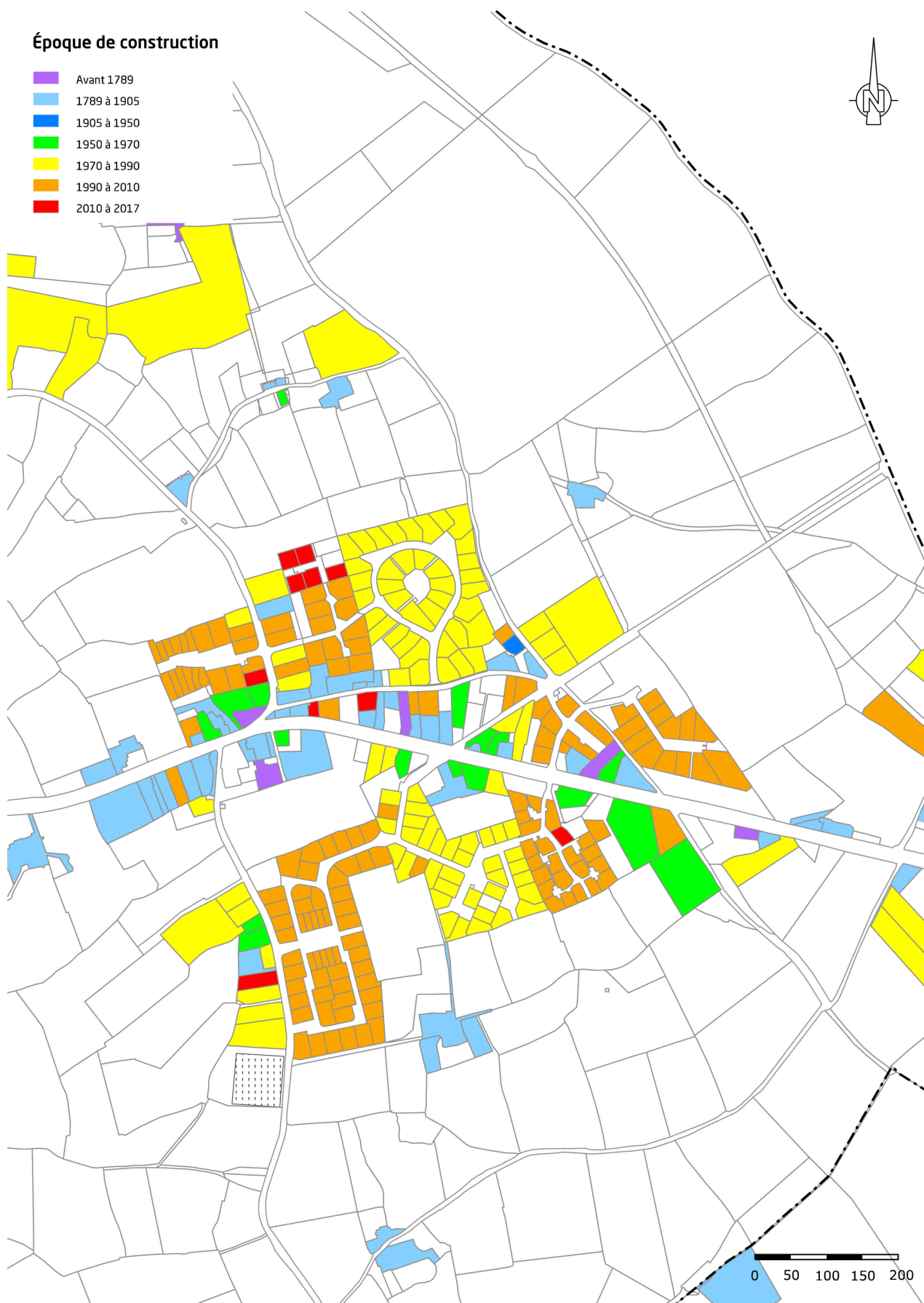
A partir du XIX^{ème} siècle, l'occupation humaine du territoire a évolué. Quelques lieux-dits se sont mis à accueillir de plus en plus d'habitations et se sont progressivement transformés en hameaux : secteurs des Maisons Rouges et Martigné.

Le bourg historique s'est quant à lui constitué à partir de 1860 sous forme de « village rue » le long de la voie royale 157 (aujourd'hui RD357, route de Laval). Son développement fut assez tardif, principalement à partir des années 1980, à travers un épaississement du village-rue par le biais de lotissements de part et d'autre de la route départementale.

D'importantes opérations de lotissement sont ainsi réalisées jusqu'au début des années 2010. Après un ralentissement de la production de logements, le développement du bourg reprend en 2017 avec une opération située au Sud de la RD 357, le Jardin du Plessis.

Époque de construction

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



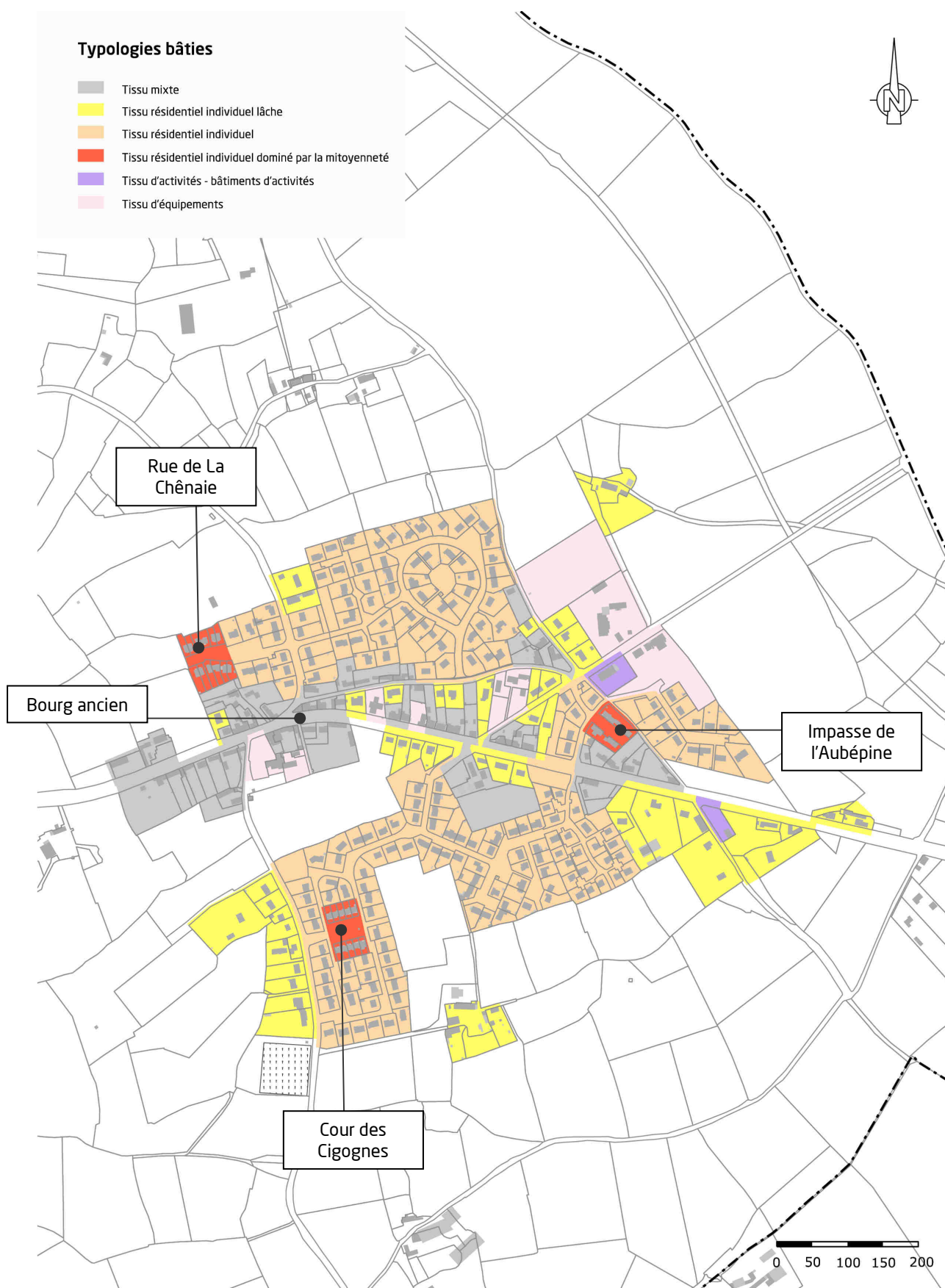
► *Typologies bâties*

Le détail des différents tissus bâtis est présenté en annexe.

Le cœur de bourg de Chaufour-Notre-Dame se caractérise principalement par un alignement de parcelles en lanière le long de la route départementale, caractéristique du bourg ancien mixte.

Les discontinuités présentes dans ce tissu ont été comblées par plusieurs opérations de lotissement ou par un tissu lâche d'habitat individuel.

Dans ce contexte urbain principalement pavillonnaire, les opérations denses d'habitat individuel sont bien remarquables : cour des Cigognes, impasse de l'Aubépine, rue de La Chênaie.



► Les entrées de bourg

Le bourg de Chaufour-Notre-Dame présente plusieurs entrées de bourg aux caractères très différents :

- la route Nationale (RD 357) est un important axe routier qui relie Le Mans à Laval et traverse la commune d'Est en Ouest. Les aménagements de sécurité réalisés à partir de 2015 ont permis de donner un caractère plus urbain et réduire la vitesse en zone agglomérée ;



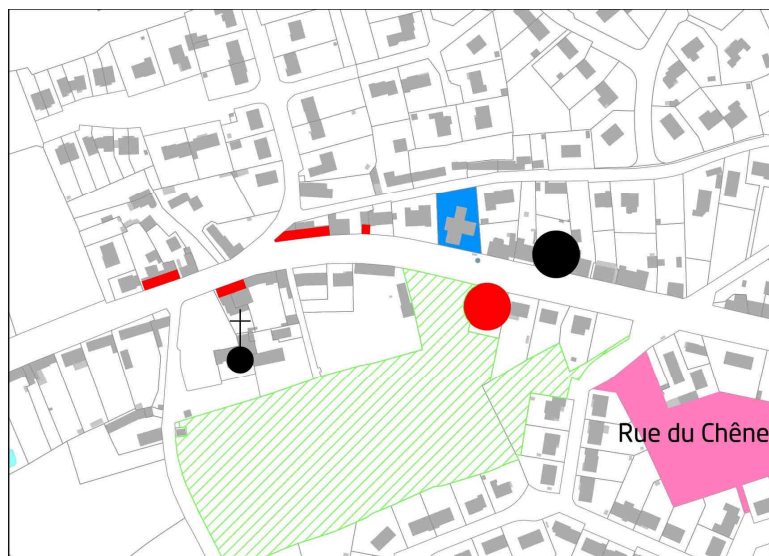
- l'entrée Sud du bourg se fait par la rue de Fay, un ancien chemin qui a gardé un caractère rural plutôt qualitatif. En se rapprochant vers le centre-bourg, la transition entre l'espace agricole, dominé par des champs bordés de haies basses, et la zone urbanisée est permise par une séquence de haies à l'alignement et des aménagements simples de voirie ;



- l'entrée Nord du bourg, rue de La Quinte, est moins nuancée par rapport à la précédente. Le passage entre le chemin de campagne, longé par des haies sur talus, et la voie urbaine, bordée par des trottoirs de part et d'autre de la chaussée, est immédiat.



► La centralité



Commerces et services	
—	Linéaire commercial
Équipements	
■	Équipements scolaires
●	Équipements de santé
●	Administrations et services publics
†	Cimetières et lieux de culte
Accessibilité	
●	Arrêts de bus
Secteurs de projet	
■	Sites de renouvellement urbain / densification
▨	Espaces publics à aménager / requalifier

	Constat	Enjeux
Fonctions de centralité	Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, Chauffour-Notre-Dame est une centralité de proximité, ayant un niveau de services et d'équipements satisfaisant les besoins de proximité des calidofourniens. Ces besoins sont également satisfaits par le bourg de Trangé et le secteur de l'Université au Mans. La centralité du bourg se situe le long de la route départementale, principalement entre la Mairie et la limite Ouest du bourg. Elle rassemble une demi-douzaine de commerces et services de nécessité quotidienne. La dynamique du bourg est également liée à la proximité d'équipements, notamment la mairie et le cabinet médical, ainsi que celle de l'église.	► Maintenir les fonctions commerciales de la centralité ► Veiller aux connexions douces vers le Sud du bourg qui accueille une opération en cours d'aménagement (le Jardin du Plessis), trois sites potentiels de densification et un secteur d'extension (le Petit Plessis).
Accessibilité	Le bourg dispose d'une limitation de vitesse à 30 km/h sur l'ensemble de la partie Sud du bourg, ainsi que le quart Nord-Est. Néanmoins, la route départementale reste une voie circulante. Peu de stationnements vélo, hormis au niveau de la mairie, et aucun aménagement cyclable ne sont présents sur la commune. L'offre de stationnement automobile, située le long de la route départementale, est plutôt satisfaisante. La commune est desservie par la ligne de bus SETRAM n°33 qui relie Chauffour-Notre-Dame à l'Université du Mans et le tramway.	► Renforcer la centralité par l'aménagement d'un parking pour conforter les commerces et d'un espace public d'agrément dans le vallon humide sur l'arrière de l'église.
Espaces Publics	L'espace public est celui d'une voie de circulation importante, avec quelques aménagements pour sécuriser les traversées piétonnes.	

5 - Environnement

Sur la commune de Chaufour-Notre-Dame, 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 Chaufour-Notre-Dame est traversé par l'Orne Champenoise, son principal cours d'eau, et ses affluents : les ruisseaux de Vaizouze, de Bouillard, de l'étang de Vendoeuvre, et des Mortraits. Au Nord-Est, les ruisseaux des Chataigners et Pont Chouan rejoignent l'Antonnière situé hors territoire communal.

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

► Trame bocagère

Le territoire recense un linéaire de haies relativement dense. 88,8 km de haies ont été recensées sur la commune. Les haies les plus importantes sont disséminées sur le territoire, et au notamment au niveau des boisements (Bois de Martigné, des Mortraits), de chemins ruraux (les VC7, 10 et 11, le CR2, ...) et de quelques cours d'eau.

► Boisements

Les principaux boisements de la commune se situent en limite Sud (Bois de Vendoeuvre) et Nord (Bois de Martigné, Bois du Château des Mortraits). Des boisements de plus petites tailles sont disséminés sur l'ensemble du territoire.

► Trame Verte et Bleue

La commune de Chaufour Notre Dame est couverte par 1 réservoir constitutif de la TVB :

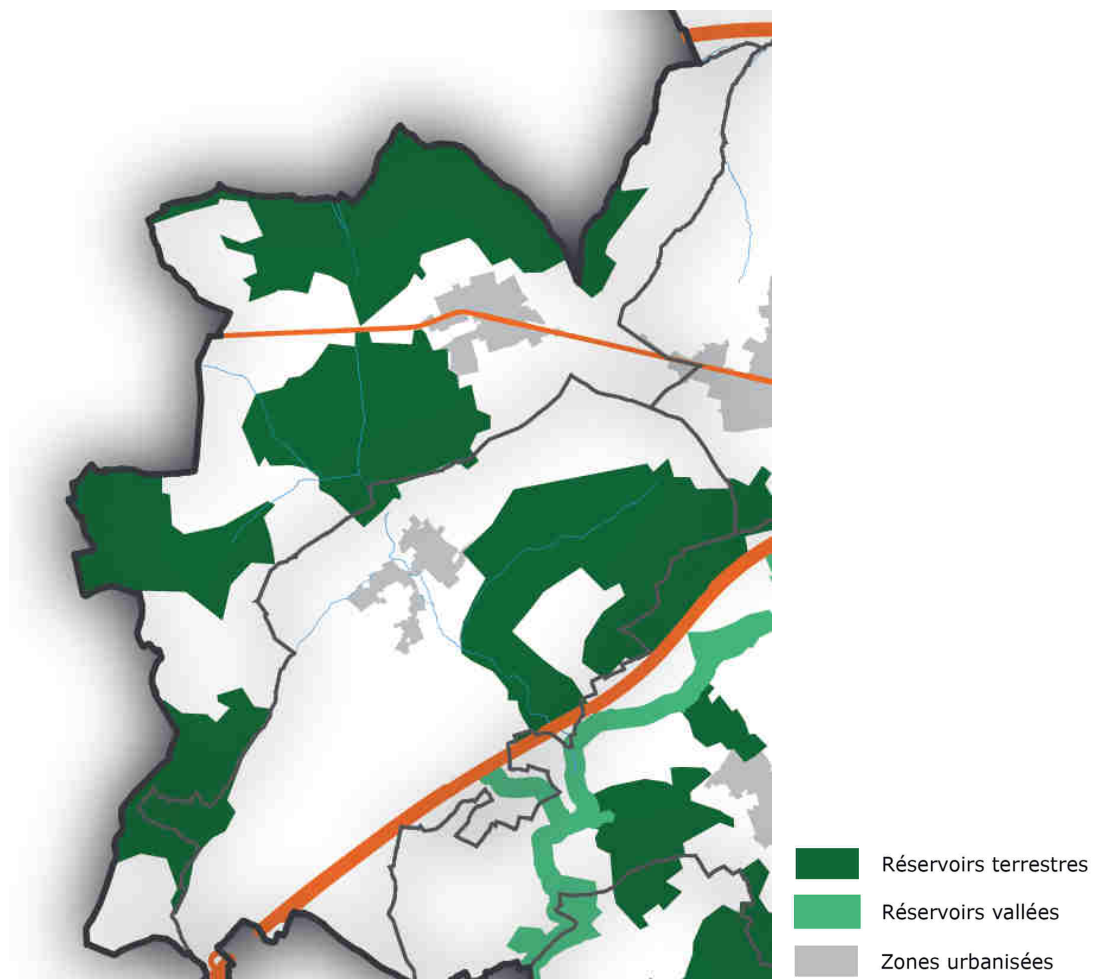
Le réservoir terrestre : Ensemble sylvo-bocager couvrant les communes de Fay et de Chaufour-Notre-Dame

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 Vandoeuvre, Château des Mortraits
- 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.



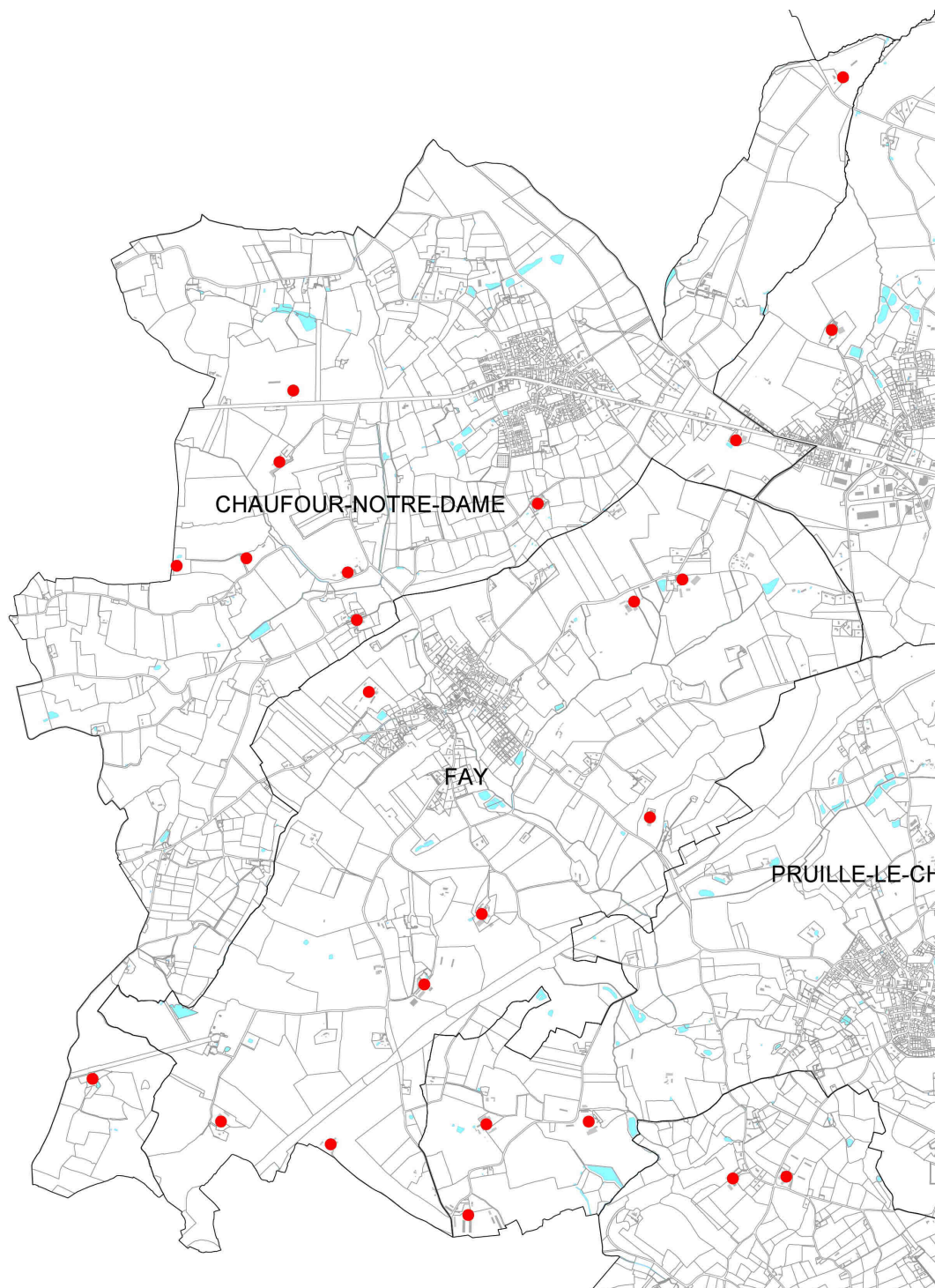
6 - Agriculture

Chaufour-Notre-Dame accueille **10 sièges d'exploitation**, exploitant **environ 750 hectares** sur la commune, soit 67% de sa surface.

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

Les terres se caractérisent par un morcellement des exploitations et leur éloignement des sièges, ce qui représente une difficulté dans les pratiques agricoles.

Localisation des sièges d'exploitation



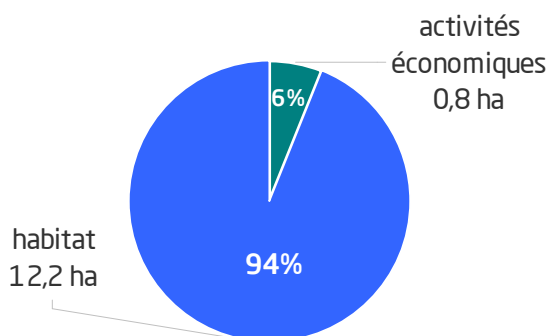
7 - Consommation foncière

Entre 2000 et 2013 (14 ans), ce sont **13 ha qui ont été artificialisés** (soit 1,2 % de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **0,9 ha par année**.

Cette consommation foncière s'est essentiellement faite **en faveur de l'habitat**, et **d'avantage en extension du bourg** qu'en extension des hameaux.

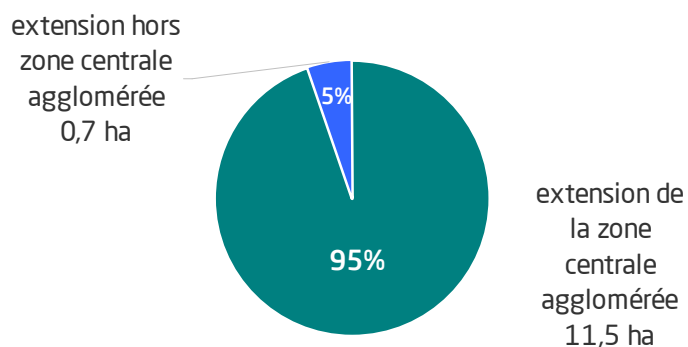
Moins d'un hectare fut consacré à l'extension des activités économiques et il s'agit exclusivement d'extension de bâtiments agricoles.

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



	2000-2013	
activités économiques	0,8 ha	6%
habitat	12,2 ha	94%
TOTAL	13 ha	100%
	0,9 ha/an	

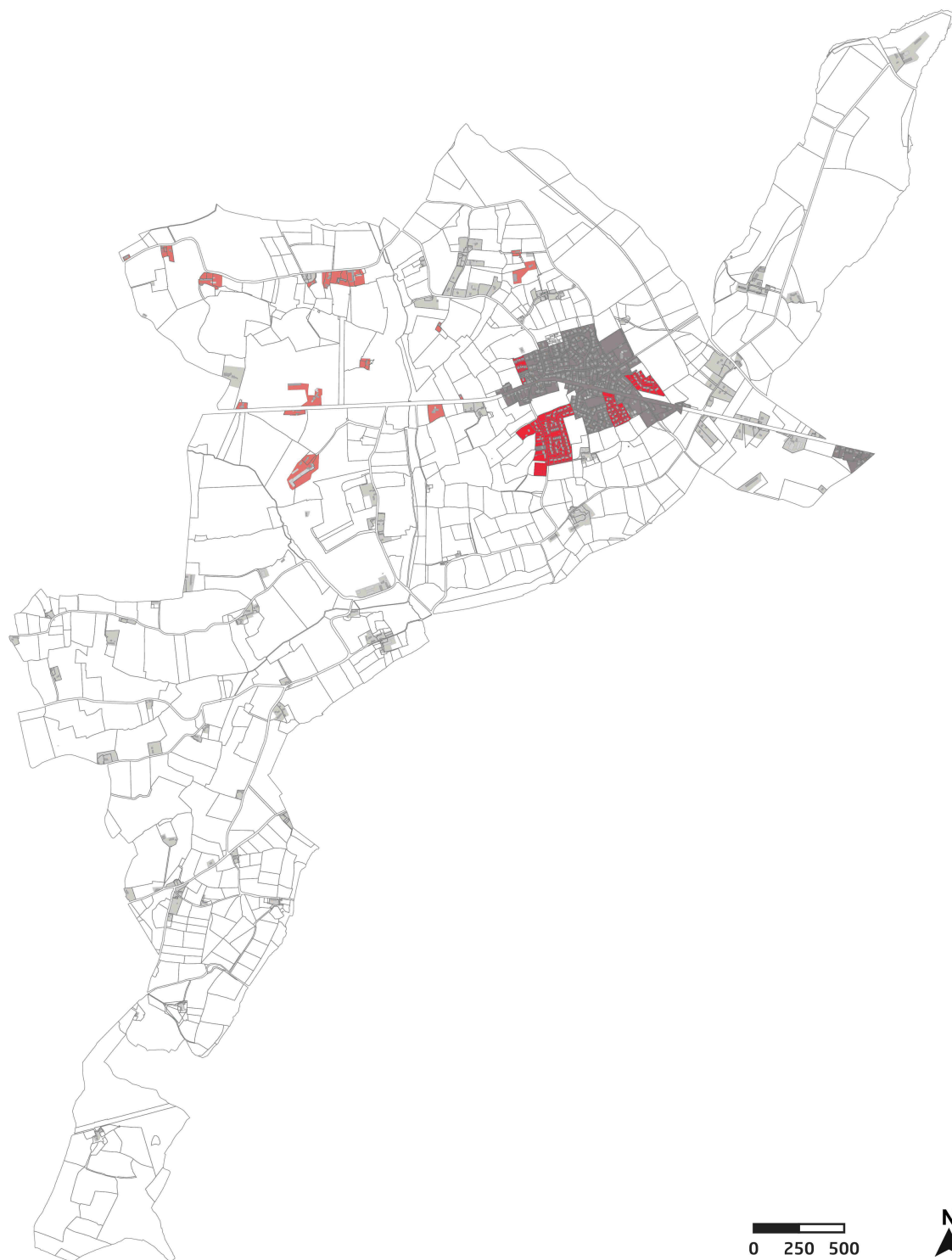
Consommation foncière pour l'habitat (2000-2013) par localisation



	2000-2013	
extension de la zone centrale agglomérée	11,5 ha	95%
extension hors zone centrale agglomérée	0,7 ha	5%
TOTAL consommation pour habitat	12,2 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



8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain

► Les sites de renouvellement urbain

La capacité de la commune de Chaufour-Notre-Dame 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 4 sites, correspondant à une capacité totale de 41-46 logements, ont été retenus comme potentiel sur le temps du PLUc :



Rue du Chêne Vert

- Situation à proximité du cœur de bourg au cœur tissu pavillonnaire
- Terrain agricole maraîcher, entouré de pavillon
- Relief moyen
- Accès par la rue du Chêne vert

✚ Enjeu : assurer l'intégration de nouveaux logements au tissu environnant dans le cadre d'une disparition de l'activité maraîchère.

✚ Capacité : 15 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



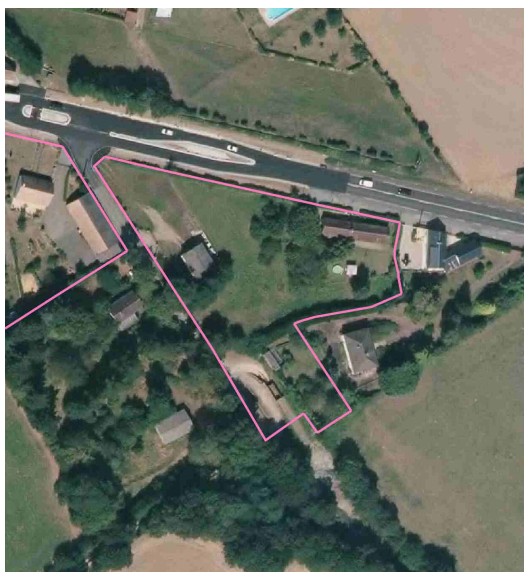
Sud Route du Mans

- Situation à l'Est du bourg, en bordure Sud de l'axe principal
- Maisons implantées sur des grands terrains
- Léger relief
- Accès depuis la route du Mans et la rue du Clos verger

✚ Enjeu : densifier ce secteur en veillant à une bonne intégration des nouveaux logements dans le tissu existant

✚ Capacité : 15-20 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Chemin de La Chapelle

- Situation à l'Est du bourg, en bordure Sud de l'axe principal
- Activité artisanale et maisons implantées sur des grands terrains
- Relief moyen
- Accès depuis la route du Mans et le chemin de la Chapelle

↳ Enjeu : organiser le secteur en vue du réaménagement du carrefour Route du Mans - Chemin de La Chapelle et gérer la cohabitation habitat/activité

↳ Capacité : 3 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Les Maisons Rouges

- Situation en limite avec la commune de Trangé dans le secteur des Maisons Rouges
- Terrains nus
- Peu de relief
- Accès depuis la route de Fay

↳ Enjeu : intégrer de nouveaux logements au tissu existant

↳ Capacité : 8 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

► La densification diffuse

Le tissu pavillonnaire prédominant qui caractérise le bourg de Chaufour-Notre-Dame n'évolue pas rapidement hors contexte de forte pression foncière. Les grandes parcelles en lanière permettant des divisions parcellaires sont peu présentes sur la commune.

Au regard de ces éléments de contexte, il est supposé que la densification dite douce, en dehors des sites identifiés précédemment, sera très limitée.

Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Centralité de proximité qui est liée notamment à la commune de Trangé en termes d'équipements. • Commune qui bénéficie également de la proximité de la centralité de l'Université sur Le Mans. Démographie et parc de logements • Stabilité démographique depuis une dizaine d'années. • Commune encore très jeune mais une proportion des moins de 15 ans qui a tendance à diminuer. • Parc de logements majoritairement constitué de résidences principales / habitat individuel, occupées par leurs propriétaires. Mobilités • La RD357 : un axe Est - Ouest de transit, support d'un fort trafic. Morphologie urbaine • Zone urbanisée qui présente des capacités de densification limitée en dehors du cœur de bourg. • Village rue caractérisé par un habitat ancien le long de la route départementale. Développements récents par des extensions urbaines pavillonnaires. Agriculture et environnement • Forte présence agricole avec 67% de la surface communale, et 10 exploitations • Commune inscrite dans un paysage de grands espaces agricoles et de vallons. • Trame verte et bleue liée d'une part au réseau hydrographique avec les affluents de l'Orne Champenoise et d'autre part aux boisements présents principalement au Nord et à l'Est de la commune.	▶ Conforter les liaisons, notamment en mode doux, entre le bourg de Chaufour et celui de Trangé. ▶ Assurer une augmentation de population cohérente avec le statut de centralité de proximité et la capacité des équipements. ▶ Diversifier les formes d'habitat, pour permettre de répondre aux différents besoins. ▶ Favoriser les déplacements en modes doux notamment vers les équipements, et faciliter les traverser de la RD357 ▶ Faciliter l'urbanisation des espaces disponibles dans le tissu déjà urbanisé ▶ Privilégier l'urbanisation autour du cœur de bourg afin de favoriser notamment les déplacements doux. ▶ Identifier des secteurs d'extension compatibles avec les enjeux agricoles et de proximité des équipements. ▶ 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 (cours d'eau et rypisylves).

1 - Projet démographique

Chaufour-Notre-Dame est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité (associée à la commune de Trangé) encore familiale avec un indice de jeunesse de 1,57 en 2014.

Cependant, on observe une diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,73 en 2010 à 2,61 en 2015. Le projet prévoit donc une poursuite de ce desserrement. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue vise une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,38 (type familiale).

Centralité de proximité, le projet sur la période 2019 - 2030 vise également à assurer une augmentation modérée de population.

Objectif total de production de logements sur 12 ans	Moyenne annuelle	Proportion pour compenser le vieillissement de la population*	Proportion liée à la croissance démographique	Population estimée en 2030	Part dans la population LMM 2015/2030
140 / 144	11 à 12	3 / an - 25 %	9 / an - 75 %	1 400	0,5 % / 0,6 %

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

2 - Développement résidentiel

Le bourg de Chaufour Notre Dame s'est constitué à la fin du XIXème siècle sous forme de village-rue, le long de la Route Départementale 357. Les développements récents ont cherché à corriger ce phénomène avec la réalisation d'opérations situées d'abord au Nord de la RD357, puis au Sud. Le réaménagement de cet axe, afin de lui donner un caractère plus urbain, a également permis de mieux relier ces deux parties du bourg.

La commune dispose encore d'espaces non bâtis assez importants au sein de son enveloppe urbaine notamment le long de la RD357, liés à des délaissés agricoles ou de grands jardins peu investis.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Chaufour Notre Dame pour la période 2019-2030 :

- ▶ encadre le développement des espaces en renouvellement urbain afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- ▶ privilégie la poursuite de l'urbanisation en épaisseur de part et d'autre de la RD357 :
 - d'abord au Sud, dans la continuité de l'opération des Jardins du Plessis, avec un projet qui prend appui sur la topographie et se trouve naturellement encadrée par la haie située en sommet de coteau qui constituera à terme une limite urbaine intangible,
 - puis au Nord dans la continuité du tissu urbain existant, avec un projet programmé à plus long terme (2AU) qui reste à préciser.

3 - Secteurs d'équipements

La commune de Chaufour-Notre-Dame dispose d'un secteur d'équipements en Nord-Est du bourg qui comprend à la fois des équipements culturels, scolaires et sportifs. Elle prévoit d'étendre cette offre notamment en matière sportive sur des terrains situés en continuité et délimités par un espace forestier.

4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui s'insère de façon pertinente dans l'organisation urbaine de la commune. Les opérations en extension urbaine auront une densité moyenne de 17 logements par hectare (objectif SCoT : 15 logements / hectare).

CHAUFOR	type de secteur	Zonage	OAP	Nombre de logements	Superficie	Densité (logements/h ectare)	Foncier déjà artificialisé	Extension sur terres naturelles	Extension sur terres agricoles
Opérations en densification / renouvellement									
rue du Chêne Vert	densification et renouvellement urbain	U mixte 1	oui	15	0,7	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/
Sud route du Mans	densification et renouvellement urbain	U mixte 1	oui	17	1,3	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/
Chemin de La Chapelle	densification	U mixte 1	oui	3	0,6	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/
Les Maisons Rouges	densification et renouvellement urbain	U mixte 1	oui	8	0,7	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/
					43	3,3			
Opérations en extension conséquentes									
Compatibilité avec le SCoT									
Le Petit Plessis	extension	1 AU mixte 1	oui	35	2,2	16	0,3 ha anciennes habitations	0,3	1,6
La Chênaie	extension	2 AU	non	60	3,3	18		1,0	2,3
					95	5,5	17	1,3	3,9
138									
Zones dédiées aux équipements									
Pré de l'Anjuinerie	extension	1 AU équipement	oui	/	1,6	/	0,0	0,0	1,6

5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- « **pertinent** » : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- « **prioritaire** » : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- « **Prioritaire SRU** » : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- « **enjeux spécifiques** » ou « **non prioritaire** » pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune de Chaufour Notre Dame se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « **prioritaire** ». Il est donc fixé un objectif de 15 à 20% minimum de la production.

Cet objectif sera retraduit notamment dans des opérations de renouvellement urbain et d'extension sur une fourchette allant de 15 à 50% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

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 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.