

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

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

Modification n°1

29 septembre 2022

APPROBATION - 30 janvier 2020

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n° 3.6 ► Cahier communal COULAINES

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 Coulaines.

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 - Coulaines : un pôle secondaire de l'agglomération4

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 collectifs sociaux
- ▶ La dynamique de construction
- ▶ Des effectifs scolaires plutôt en hausse

2 - Emplois et population active 8

3 - Les principaux éléments de patrimoine 9

4 - Caractéristiques du développement urbain11

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

5 - Environnement18

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

6 - Agriculture20

7 - Consommation foncière23

- ▶ 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

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain26

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

Organisation et évolution de Coulaines : Synthèse et enjeux	30
Justification des choix de développement a l'échelle de Coulaines.....	31
1 - Projet démographique	
2 - Développement résidentiel	
3 - Secteurs d'équipement	
4 - Evaluation de la consommation foncière	
4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3	
5 - Développement économique	

PREAMBULE – COULAINES : UN POLE SECONDAIRE DE L'AGGLOMERATION

La commune de Coulaines se situe au Nord de l'agglomération. Commune de première couronne, elle fait partie du pôle central de Le Mans Métropole. Aucune séparation naturelle n'existe entre Coulaines et Le Mans, qui sont en totale continuité urbaine. Connectés à la rocade Nord, les boulevards Saint-Nicolas et Saint-Michel constituent une pénétrante traversant la commune de Coulaines et permettant de rejoindre le quai Louis Blanc, en plein cœur du Mans.

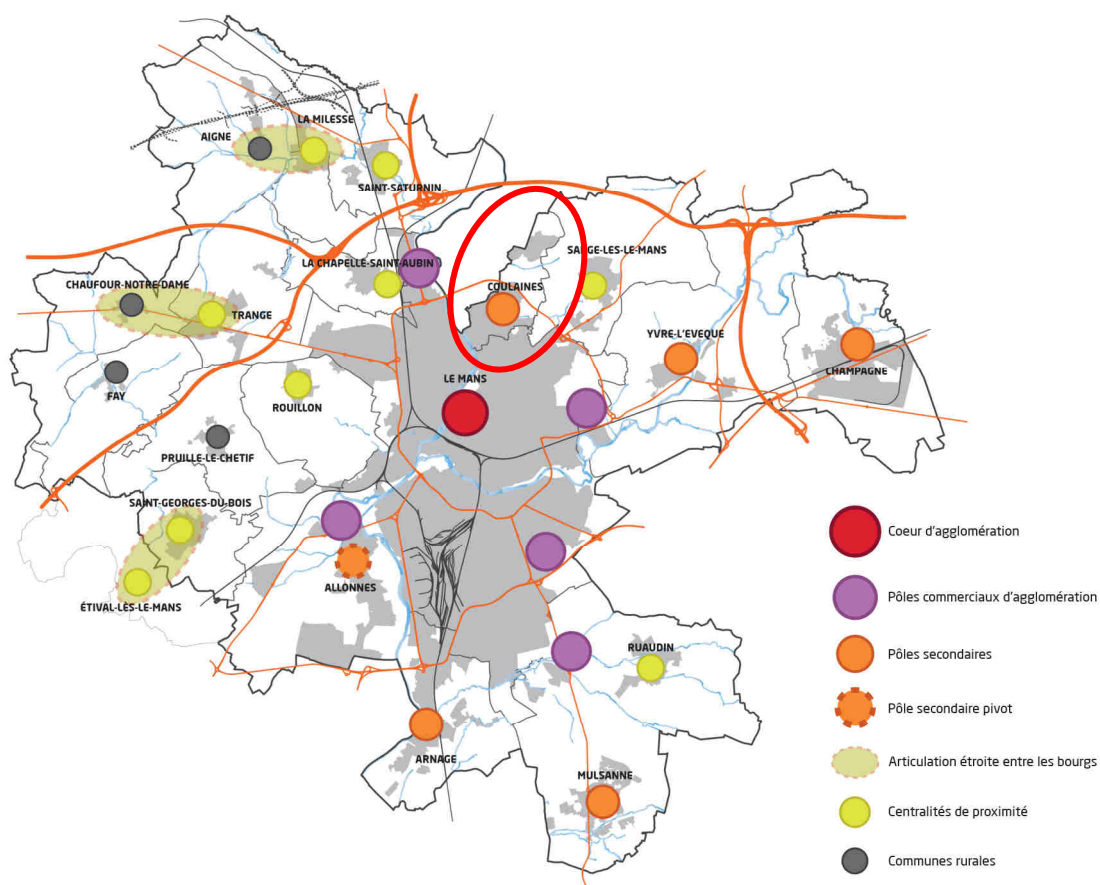
Coulaines, plus petite commune de l'agglomération en superficie, s'étend sur 390 ha environ dont 54% sont artificialisés. Son paysage est marqué par la rocade qui délimite :

- au Sud, un espace urbain dense en continuité du Mans,
- au Nord, des espaces au caractère naturel, où l'habitat est assez diffus. La maison d'arrêt des Croisettes et le pôle sportif de la commune se distinguent dans ce paysage.

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, **Coulaines, troisième commune la plus peuplée de l'agglomération, constitue un pôle secondaire**. Elle offre des services et des équipements qui rayonnent au Nord du Mans : EHPAD des Trois Vallées, collège J. Cocteau, écoles V. Hugo, G. Braque, A. Camus, ainsi que des équipements sportifs conséquents et un arboretum, poumon vert à proximité du centre urbain.



1 - Population et habitat

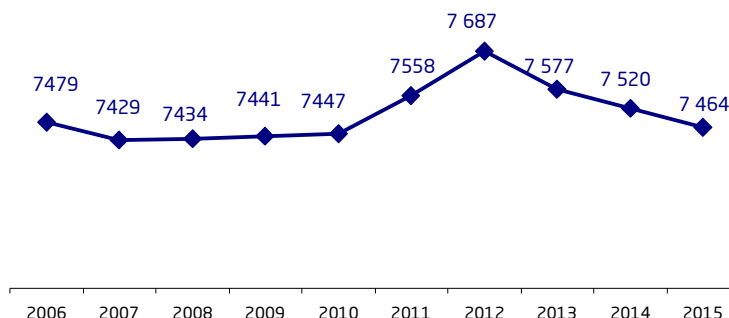
► Une relative stabilité du nombre d'habitants

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population s'est maintenue à **7 464 habitants** en 2015, soit moins 15 habitants par rapport à 2006.

Sur cette période, le niveau de population a légèrement fluctué, avec un minimum à 7 429 habitants en 2007 et un maximum à 7 687 habitants en 2012, soit un écart de 258 habitants.

Les Coulainais représentent 3,6% de la population totale de Le Mans Métropole. Coulaines est la troisième commune la plus peuplée de l'agglomération après Le Mans et Allonnes.

Population municipale de Coulaines

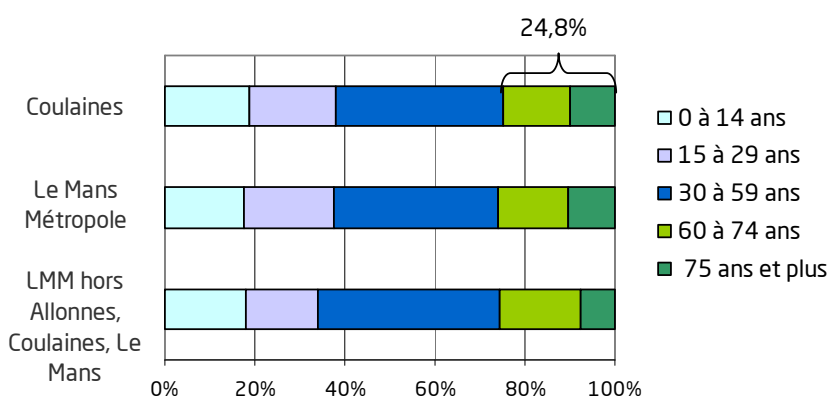


► Une commune vieillissante

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 1,02 (24,8% de plus de 60 ans, contre 25,4% de moins de 20 ans), il était de 1,43 en 2006 et 1,16 en 2010. La dégradation de cet indicateur illustre le phénomène de vieillissement sur la commune. Néanmoins, Coulaines présente plus ou moins **la même répartition par classes d'âges qu'à l'échelle de l'agglomération** (26% de plus de 60 ans, 24% de moins de 20 ans).

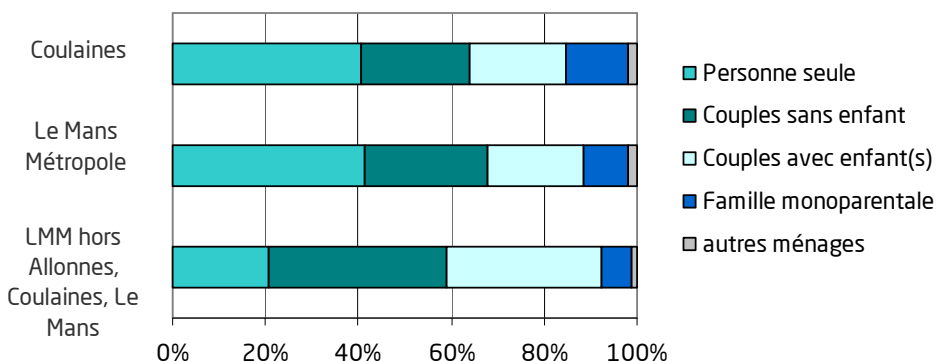
Population par classes d'âges (2014)



Les personnes seules et les couples sans enfants constituent 64% des ménages coulainais (respectivement 40% et 23,7%). Les couples avec enfants représentent 23,7% 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 2,25 en 2006 à 2,13 en 2014 et 2015.

Composition des ménages (2014)



¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Coulaines

Au regard de ces indicateurs, Coulaines peut être qualifiée de **commune caractérisée par une tendance à l'érosion du nombre d'habitants et au 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 d'Allonnes et d'Arnage.

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

En 2015, la commune comptait 3 462 logements, dont **48,8% de logements sociaux** (1 552 logements), soit la proportion la plus importante parmi les communes de l'agglomération.

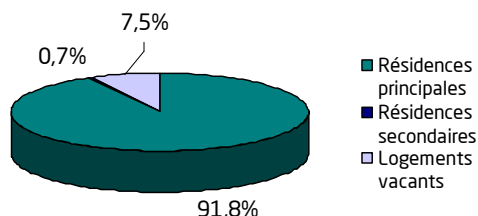
Le parc des résidences principales se compose pour **57,8 % de logements collectifs, contre 42,2% de logements individuels**. Cette répartition est comparable à celle que l'on trouve sur Le Mans ou Allonnes, mais très différente des autres communes périurbaines de l'agglomération où le logement individuel est majoritaire (95%).

Avec cette forte proportion de logements collectifs, Coulaines 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 (42% contre 78%), et une **part plus importante de locataires, notamment de locataires de logements sociaux** (46% contre 8%).

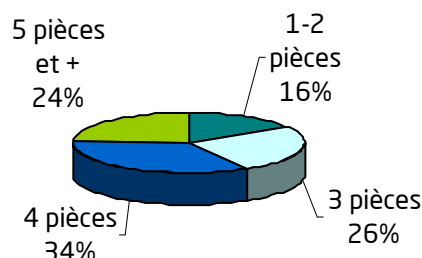
La part des grands logements de 4 pièces et plus (58,4%) reste nettement supérieure à la part des ménages en couple avec enfant(s) (23,7%), ce qui peut induire une sous occupation du parc de logements.

Avec 7,5%, la proportion de logements vacants est l'une des plus élevées de l'agglomération. Cette vacance touche en majorité le parc de logements publics et s'explique en partie par le processus de réhabilitation des logements sociaux.

Répartition des logements (2015)



Taille des résidences principales (2015)



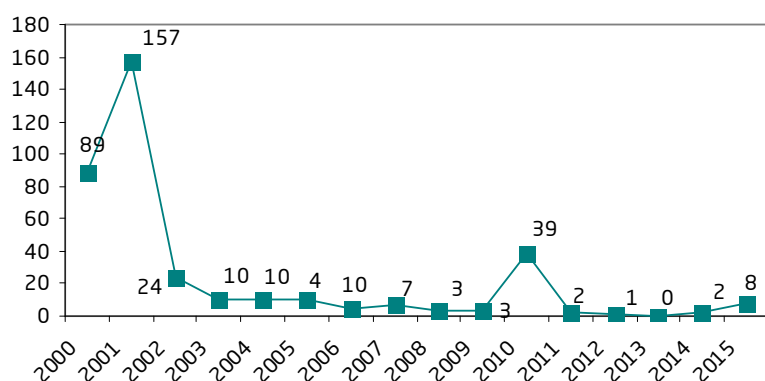
► La dynamique de construction

Le parc de logements a enregistré une progression de 3,9% 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.

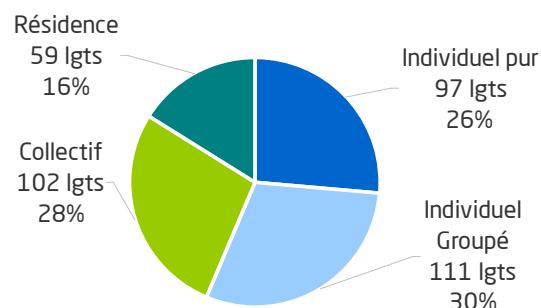
Cette croissance du parc de logements reste néanmoins plus importante que celle de la population. Cela montre que ces **nouveaux logements ont principalement permis de compenser le phénomène de desserrement des ménages**. En effet, le vieillissement de la population, principal facteur de la baisse de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

Entre 2000 et 2015, 369 logements ont été commencés, soit une moyenne de 23 logements par an. Moins d'un tiers étaient des logements collectifs et plus de la moitié des logements individuels dont 30% d'individuels groupés². La production de logements n'a cependant pas été régulière : elle a eu lieu essentiellement au début des années 2000.

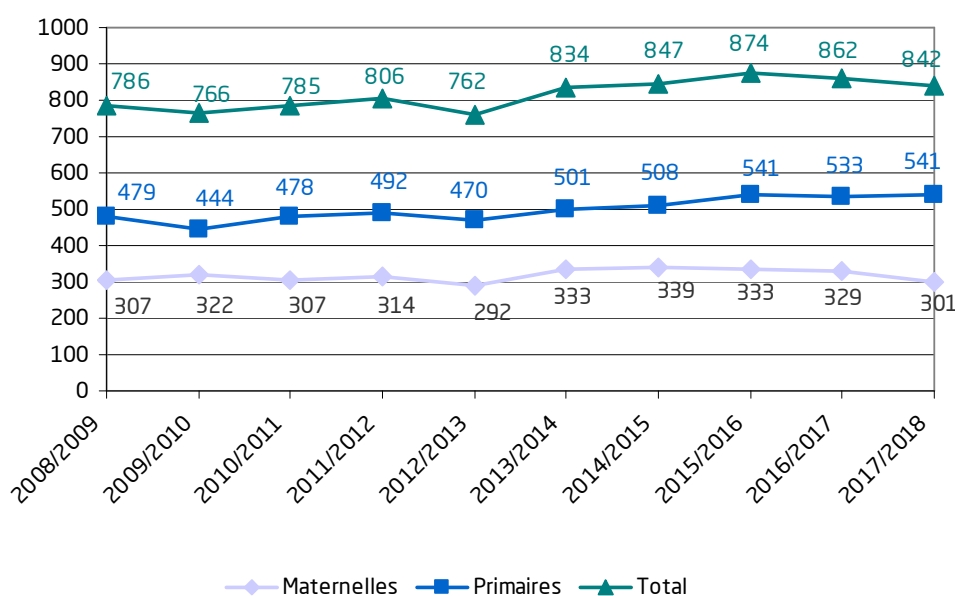
Nombre de logements commencés (2000-2015)



Répartitions des logements commencés par type (2000-2015)



Effectifs scolaires (2008-2018)



► Des effectifs scolaires plutôt en hausse

Entre 2008 et 2018, les effectifs scolaires du premier degré ont connu quelques fluctuations avec une augmentation globale de 56 élèves sur la période, principalement en classes primaires.

Les effectifs scolaires secondaires sont quant à eux en baisse : le collège Jean Cocteau a perdu 122 élèves (530 élèves en 2007, 408 élèves en 2016).

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	Coulaines	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	2 159	108 849	26 782
Population active	3 010	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	694 (23.1%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	0.72	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 Coulaines compte 2 159 emplois. Le principal secteur à vocation économique de la commune est la zone du Champ Fleuri.

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active de Coulaines a diminué de 14,2%, 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 13,3% en 2006 à 23,1% de la population active en 2015.

Coulaines est davantage composée d'employés et d'ouvriers (36,3% - 27,1%) que Le Mans Métropole (31,9% - 22,8%). En revanche, la proportion de cadres y est inférieure. (9,5% < 14,8%).

855 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

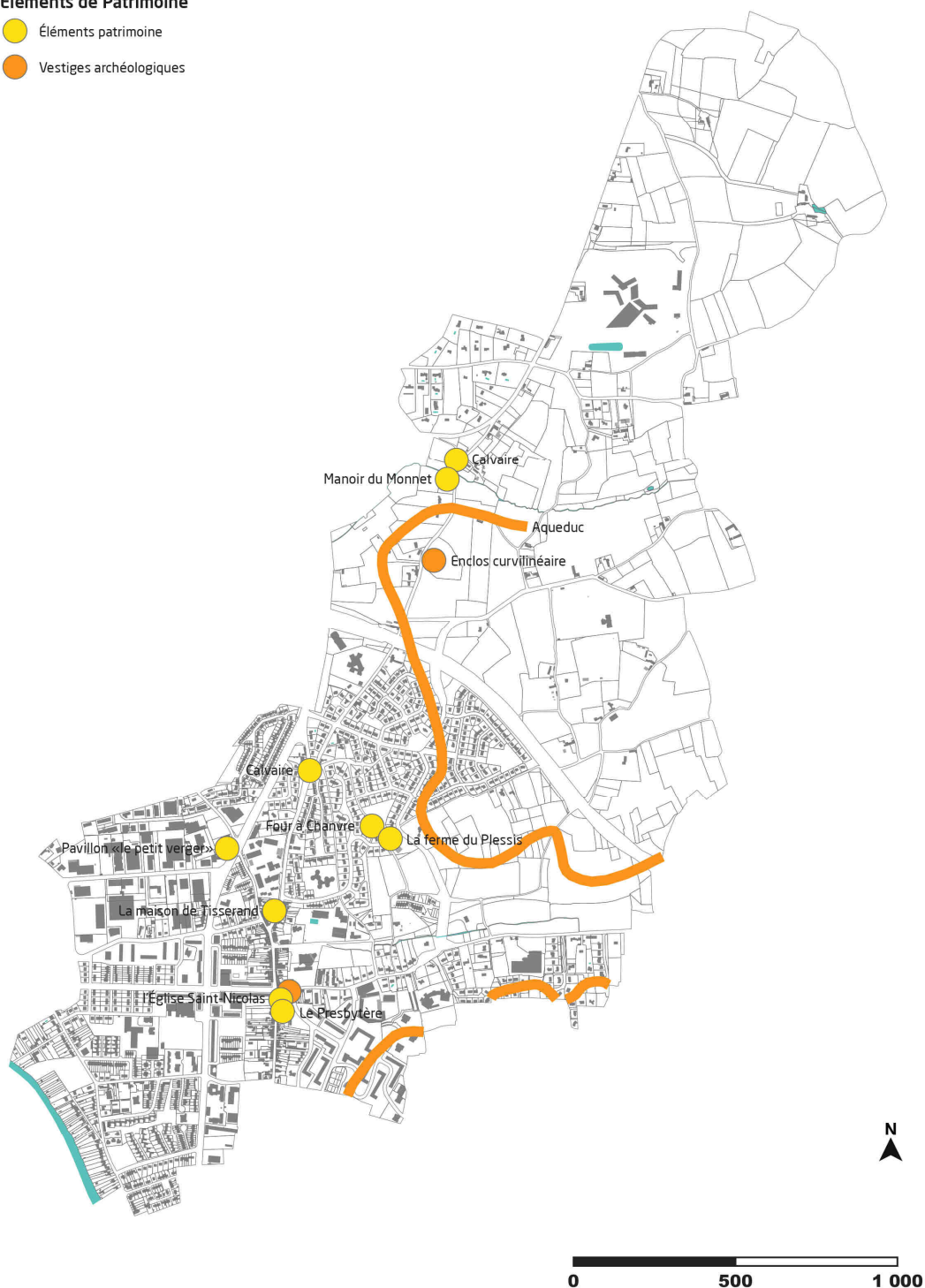
Trois entités archéologiques sont recensées sur la commune de Coulaines :

- l'église Saint-Nicolas,
- l'enclos curvilinéaire du Grand Seux,
- l'aqueduc des Fontenelles, construit au 1^{er} siècle sous l'occupation romaine.

Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont à la fois des constructions et des édifices vernaculaires. Seuls l'église et certains éléments patrimoniaux qu'elle comprend sont inscrits Monuments Historiques.

Éléments de Patrimoine

- Éléments patrimoine
- Vestiges archéologiques



Eglise Saint-Nicolas

L'église, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1940, fût construite à la fin du XI^{ème} siècle, comme en témoigne sa nef dite « en feuilles de fougères », style typique de cette époque. Jusqu'au XVIII^{ème} siècle, d'importants éléments sont ajoutés. A la fin du XIV^{ème} siècle, une tour carrée en pierre, que domine un clocher hourdé, est bâtie dans un but défensif, au nord de la nef, donnant à l'église un aspect fortifié dont elle tire son originalité. Depuis le XVIII^{ème} siècle, plusieurs opérations de restauration ont été réalisées.

Au sein de cette église, quelques éléments remarquables font l'objet de mesures de protection :

- une statue en terre cuite de Saint-Nicolas datant du XVI^{ème} siècle, classée monument historique en 1959,
- un vitrail représentant la Vierge à l'enfant et datant du XVI^{ème} siècle, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1987,
- un bas-relief datant du XVI^{ème} siècle, prenant la forme d'une contre-table de pierre composée de trois scènes sculptées et classée monument historique en 1905,
- une statue en terre cuite de Saint-Mammès datant du XVIII^{ème}, classée monument historique en 1959.

Manoir de Monnet

Datant du XVI^{ème} siècle, cette demeure bourgeoise est rattachée à la commune de Coulaines en 1845 avec l'annexion des « dehors de Saint-Ouen ».

Four à chanvre

Jusqu'au début du XX^{ème} siècle, le chanvre est cultivé à Coulaines et chaque ferme dispose de son four. Celui de la ferme du Plessis peut encore être observé à l'entrée de la cour de l'ancienne exploitation.

Pavillon « Le petit verger »

Ce pavillon est le témoignage du passé maraîcher de Coulaines. Commune longtemps rurale, Coulaines répondait aux besoins alimentaires de la ville voisine par l'accroissement des surfaces agricoles maraîchères de la fin du XIX^{ème} au début du XX^{ème}. Ce pavillon se situait à l'époque près des jardins et vergers qui recouvraient les terres alluviales de la Sarthe et de la Gironde, aujourd'hui gagnées par l'urbanisation.

Autres éléments de patrimoine notables sur la commune :

- Le presbytère
- La ferme du Plessis
- La maison de Tisserand
- Les calvaires de l'impasse de la belle croix et du Fief du Monnet

4 - Caractéristiques du développement urbain

► Développement et époques de construction

Au XIX^{ème} siècle, le bourg de Coulaines était composé de bâtisses construites à l'alignement sur l'actuelle rue du Général de Gaulle et le long de la rue Jean Cocteau. Quelques fermes étaient disséminées sur le territoire de cette commune rurale. A cette époque, le bourg connaissait déjà un développement important, la population de la commune ayant presque triplé, passant de 250 habitants en 1812 à 703 en 1891.

Après guerre, la commune s'inscrit en continuité du tissu urbain de la ville du Mans avec la réalisation du lotissement pavillonnaire Souffront dans la partie Sud-Ouest de la commune. A partir des années 1960, elle se développe rapidement, suivant une politique active d'urbanisation sur le long terme qui fait de Coulaines l'une des communes les plus peuplées du département dans les années 1970. La population passe alors de 1 507 habitants en 1962 à 7 425 en 1975.

Deux opérations urbaines de grande ampleur ont donné, en l'espace de 10 ans, une nouvelle morphologie à Coulaines :

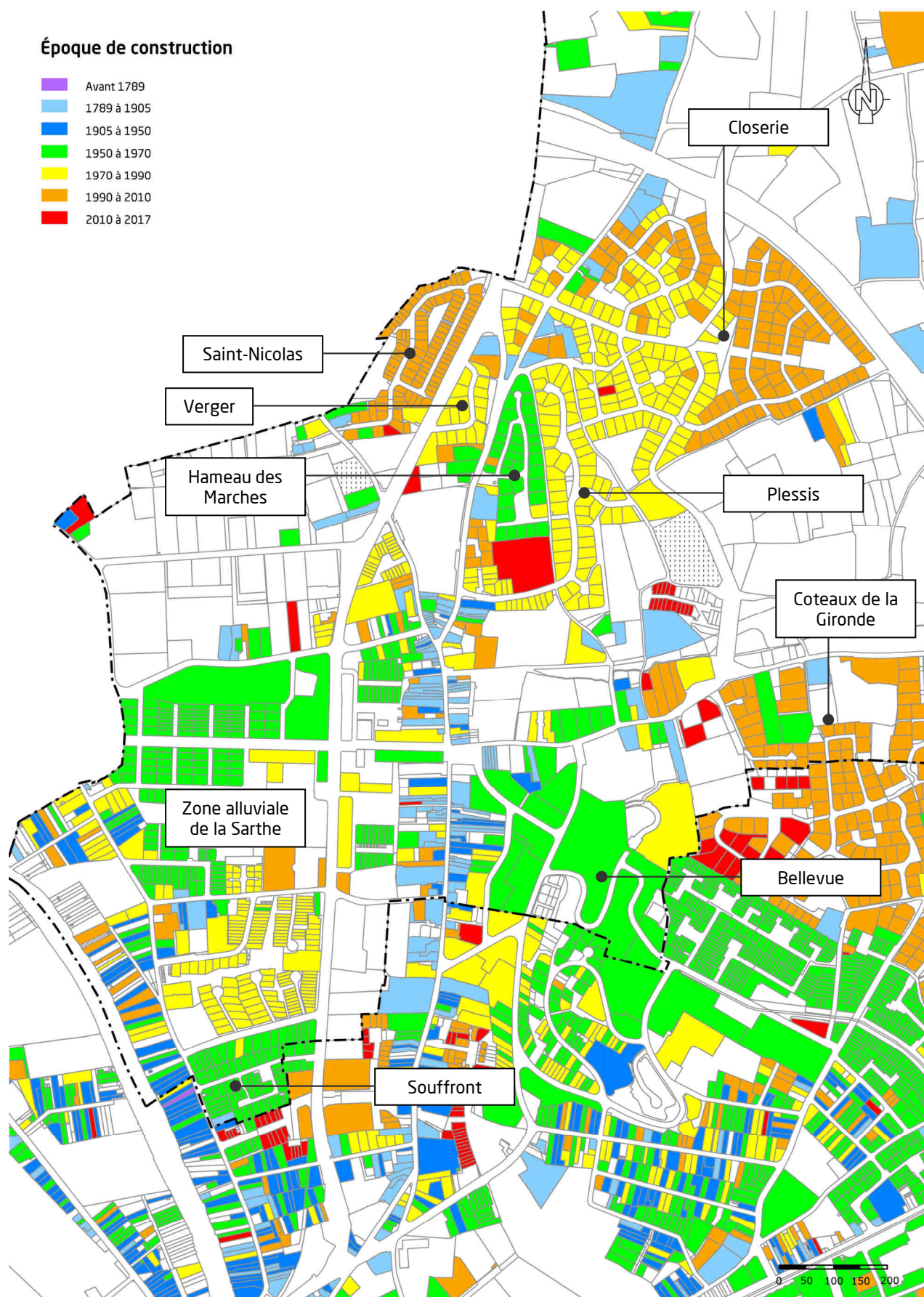
- Bellevue, sur les pentes du plateau de Sargé, où sont essentiellement construits des logements sociaux sous forme de collectifs,
- sur la zone alluviale, entre le village et la Sarthe, un secteur d'habitat de 32 hectares, offrant un panachage des divers types d'habitat, du collectif HLM aux maisons jumelées et aux pavillons indépendants.

Après ces deux opérations d'envergure, le rythme de construction ralentit, avec néanmoins des opérations sur le hameau des Marches et le lotissement Saint-Germain.

A partir de la fin des années 1970, Coulaines suit le mouvement de la périurbanisation, et répond à la demande des ménages par la construction d'ensembles pavillonnaires du bourg ancien jusqu'à la rocade : lotissements du Verger, du Plessis, de la Closerie, des coteaux de la Gironde et Saint-Nicolas.

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 vieux bourg de Coulaines correspond au tissu mixte qui se caractérise par l'imbrication d'un parcellaire aux formes et tailles variées, placé le long de la rue du Général de Gaulle.

Ce tissu ancien est entouré d'un ensemble d'équipements divers : collège, écoles, équipements sportifs, foyer pour personnes âgées, espace culturel, centre social, ...

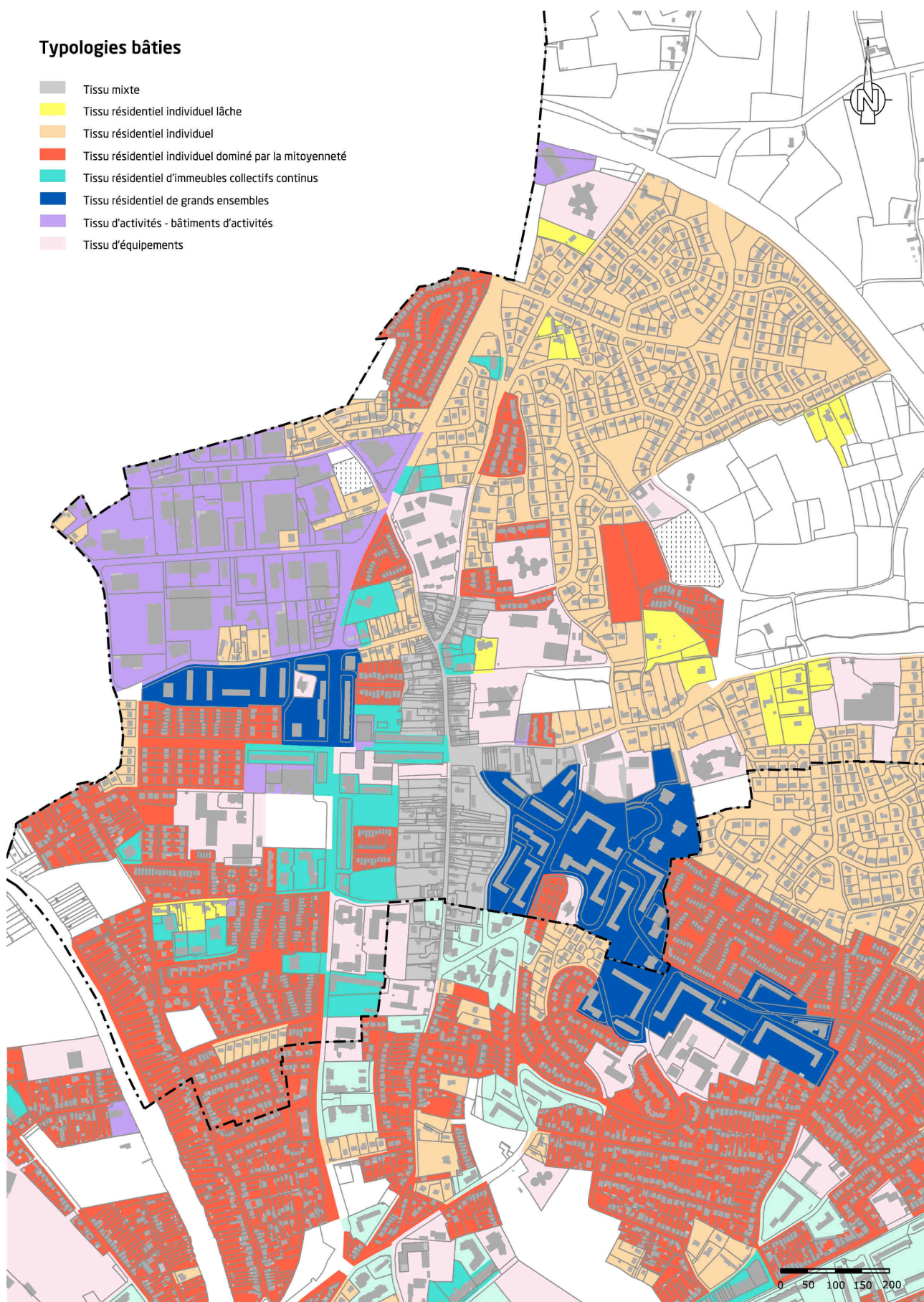
Au Nord-Ouest se concentre le tissu d'activités économiques de la ville de Coulaines, avec la zone d'activités de Champ Fleuri.

Le tissu résidentiel est diversifié :

- individuel pavillonnaire au Nord et à l'Est (Closerie, Plessis, Coteaux de la Gironde, ...),
- individuel mitoyen au Sud-Ouest (zone alluviale) et plus ponctuellement au Nord (Saint-Nicolas, place du Croisic, hameau des Marches, Kitty Hawk et rue du Plessis),
- collectif au cœur de ville le long d'axes majeurs (boulevards Saint-Michel et Saint-Nicolas) et plus ponctuellement sur les rues de la Baule, de la Paix, Boileau, Molière, et au carrefour Général de Gaulle-Gironde,
- collectif de type grands ensembles dans le quartier de Bellevue au Sud-Est et rue de Carnac à l'Ouest.

Typologies bâties

- Tissu mixte
- Tissu résidentiel individuel lâche
- Tissu résidentiel individuel
- Tissu résidentiel individuel dominé par la mitoyenneté
- Tissu résidentiel d'immeubles collectifs continus
- Tissu résidentiel de grands ensembles
- Tissu d'activités - bâtiments d'activités
- Tissu d'équipements



► Les entrées de ville

La ville de Coulaines présente deux entrées principales :

- L'entrée Nord se fait par le boulevard Saint-Nicolas depuis la sortie de la rocade, et permet de rejoindre le centre-ville du Mans. Autour de l'échangeur de la rocade, l'urbanisation est relativement peu marquée hormis quelques activités et quelques pavillons de la Closerie. L'entrée dans la ville se fait réellement à partir du giratoire d'où sont aperçus les fronts bâtis de Coulaines et du Mans. Cette entrée donne à voir en premier lieu les quartiers pavillonnaires de la commune.



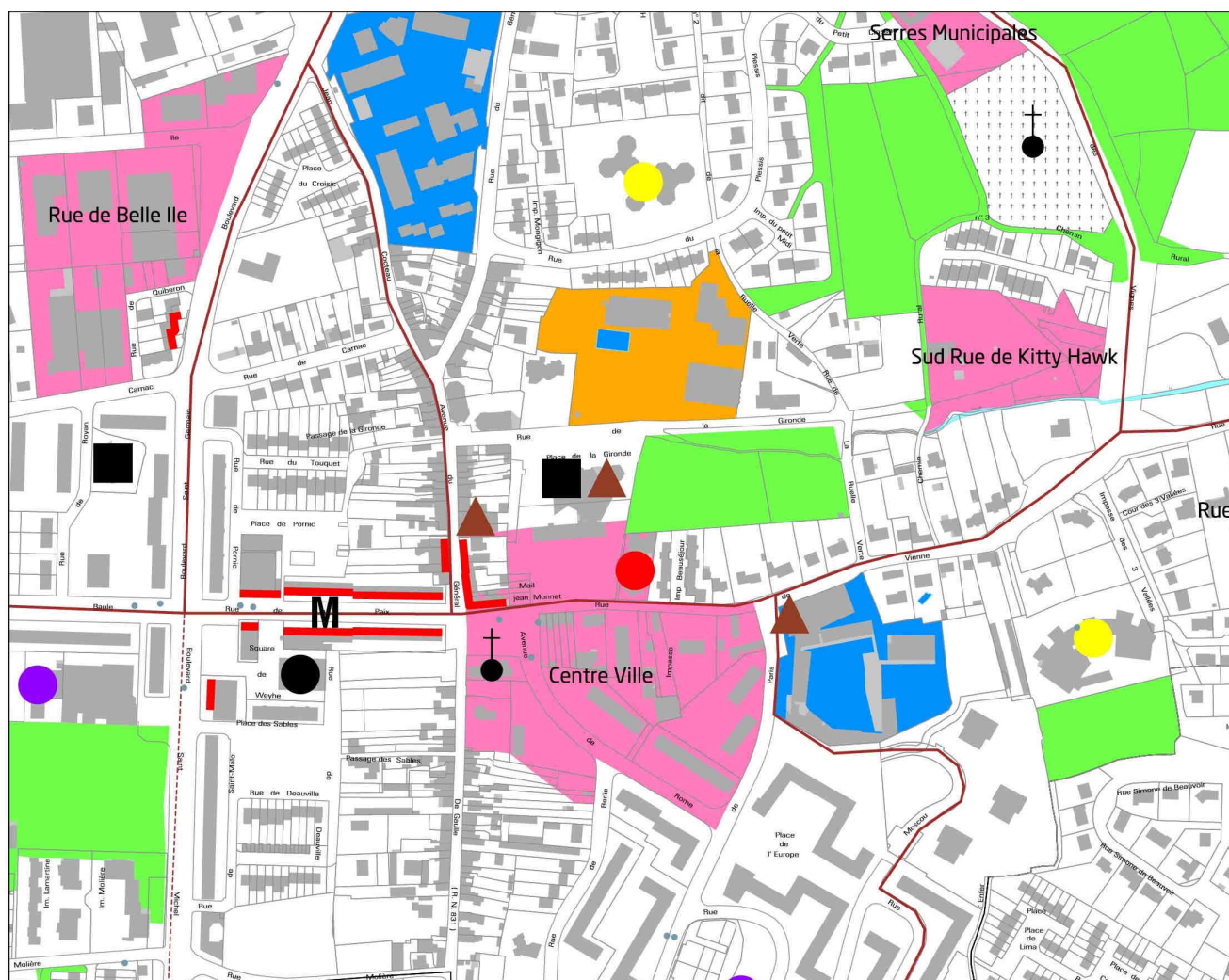
- L'entrée Nord-Ouest se fait par la route de Coulaines en provenance de Saint-Pavace. Plus discrète, elle est précédée par un hameau de pavillons dans un cadre paysager rural. Elle offre des vues sur la silhouette urbaine verticale de Coulaines (tours d'immeubles résidentiels) et sur les lotissements pavillonnaires du Nord-Est de la commune. Ces perspectives marquent le paysage et signalent fortement l'entrée imminente dans la ville. Passé le panneau d'entrée dans la zone agglomérée, la voie est bordée de pavillons anciens et d'une zone d'activités artisanales (Champ Fleuri).



Au Sud, l'entrée sur la ville de Coulaines est signalée seulement par la signalisation routière. Elle est en effet peu perceptible du fait de la continuité urbaine avec Le Mans.



► La centralité



Commerces et services

— Linéaire commercial

M Marchés de plein air

Équipements

■ Équipements scolaires

● Structures d'accueil petite enfance

● Structures d'accueil personnes âgées

● Équipements de santé

● Administrations et services publics

† Cimetières et lieux de culte

■ Maisons de quartier et salles municipales ou polyvalentes

▲ Équipements culturels

■ Équipements sportifs

■ Parcs, jardins, aires de jeux

Accessibilité

— Cheminements doux

— Itinéraire cyclable structurant à réaliser dans son intégralité

--- Itinéraire cyclable à sécuriser

● Arrêts de bus

Secteurs de projet

■ Sites de renouvellement urbain / densification

	Constat	Enjeux
Fonctions de centralité	Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, Coulaines est un pôle secondaire regroupant une offre de services et d'équipements polarisant au-delà des limites communales, notamment au Nord du Mans du fait de la continuité urbaine entre les deux communes. La centralité de la commune de Coulaines se situe le long des rues de la Paix, de Vienne, de la Gironde, de Rome, de Paris et du Général de Gaulle, entre le boulevard Saint-Michel et le pôle éducatif Albert Camus. Elle rassemble un noyau de commerces et de services de proximité ainsi qu'un supermarché en cœur de ville. Ce noyau commercial se concentre principalement sur la rue de la Paix, où a également lieu le marché hebdomadaire, et s'étire sur le boulevard Saint-Michel et la rue du Général de Gaulle. On y trouve également de nombreux équipements : - administratif : la mairie, - scolaires et de l'enfance : écoles maternelle et primaire, restaurant scolaire, crèche et accueil de loisirs Albert Camus, - culturels : bibliothèque multimédia, maison de lecture, espace culturel Henri Salvador, - de santé : maison médicale, - sportifs : gymnase Albert Camus, piscine municipale, Dojo, gymnase Marius-Guillotin.	► Maintenir le noyau commercial du centre-ville ► Redonner une meilleure accessibilité et une meilleure lisibilité à l'espace public en cœur de ville et veiller à mieux relier le Haut Coulaines au Bas Coulaines
Accessibilité	Coulaines offre des possibilités de circulations apaisées par l'existence : - de zones denses et/ou résidentielles aménagées en zones 30, - de plusieurs stationnements vélos aux abords des axes commerçants et des établissements scolaires, - d'une liaison cyclable de qualité avec Le Mans. Le maillage doux dans le centre-ville est par ailleurs satisfaisant. La commune est desservie par cinq lignes de bus SETRAM : - la ligne n°4 Bellevue Hauts de Coulaines - Le Mans Saint-Georges, qui permet la liaison avec le tramway et dessert le centre-ville du Mans (Eperon), - la ligne n° 15 Coulaines Le Verger - Le Mans Guetteloup, qui permet la liaison avec le tramway et dessert notamment l'ensemble des quartiers Est du Mans, - la ligne n°30 Coulaines Les Croisettes - Le Mans Gare Sud, qui dessert le centre-ville du Mans et la gare, - la ligne n°31 Coulaines EHPAD 3 Vallées - Le Mans Jacobins-République, qui dessert le centre-ville du Mans, - la ligne n°11 Coulaines Closerie - La Chapelle Saint-Aubin, qui dessert le centre-ville du Mans (Eperon).	
Espaces Publics	En accompagnement de la reconstruction du collège Jean Cocteau, un réaménagement du boulevard Saint-Nicolas est en cours au niveau du collège afin d'améliorer la sécurité et la circulation. Un traitement de l'espace public entre le secteur de Bellevue (Hauts de Coulaines) et le boulevard Saint-Michel (Bas de Coulaines) est à réaliser pour permettre de mieux articuler ces deux espaces et faciliter les liaisons avec le terminus du tramway.	

5 - Environnement

Dans le cadre des inventaires réalisés, ont été identifiés sur la commune de Coulaines :

- 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

Trois cours d'eau permanents, sujets aux risques d'inondation, peuvent être retenus :

- la rivière de la Sarthe, qui marque la limite Sud-Ouest de la commune,
- le ruisseau de Monnet, qui présente un cours naturel avec berges, végétations, fond graveleux, ripisylve,
- le ruisseau de la Gironde, qui est artificialisé depuis son entrée sur la commune.

Les points d'eau sont rares sur Coulaines. Ils se limitent à 3 mares situées le long du Monnet ainsi qu'aux Croisettes et le bassin pluvial du centre pénitentiaire.

Trois petites zones humides ont été délimitées le long du Monnet, couvrant environ 1,4 hectares (mares et boisements inclus). L'intérêt des zones humides de la commune reste relativement modéré et localisé (soutien à l'étiage, biodiversité, connexions biologiques) du fait du peu d'étendue de celles-ci.

► Trame bocagère

La longueur globale recensée est de 12 km toutes formations boisées linéaires confondues. Une moitié de ces haies (52 %) se trouve en bordure du réseau de voirie, une situation générale qui permet d'en assurer plus facilement la préservation et l'entretien. D'autant plus qu'une partie de cette voirie participe au circuit de randonnée et de découverte de la commune.

Une majorité de ces haies structure le paysage (73%, 8,8 km).

Les haies ayant un rôle anti-érosion important (situation perpendiculaire à la pente) représentent environ 15 % des haies initiales.

Le rôle de corridor écologique avéré est attribué à 5 % du linéaire, mais l'ensemble du réseau bocager peut participer aux déplacements de la faune. Les haies contenant des arbres à cavités regroupés ont été classées à part et touchent moins de 150 m de linéaire.

Enfin, 6 % du linéaire de haies n'a pas de rôle particulier. Il s'agit surtout de tronçons de haies résiduelles ou de mauvaise qualité structurelle, de haies basses taillées, ...

► Boisements

Les boisements de la commune de Coulaines occupent une vingtaine d'hectares et se trouvent principalement au Nord de la rocade :

- le long de la route des châteliers,
- le long du ruisseau Monnet,
- au Nord du centre pénitentiaire,
- en limite communale avec Sargé-lès-Le Mans.

► Faune et Flore

Les synthèses bibliographiques et les inventaires de terrain ont démontré une assez bonne diversité d'espèces locales dans la partie rurale de la commune.

Parmi celles-ci on retiendra notamment la présence du Genêt poilu (*Genista pilosa*), signalé sur Coulaines en 2004 considéré comme assez rare dans la Sarthe et très rare en région Pays-de-la-Loire pour laquelle il est protégé et figure sur la liste rouge de la région (en forte régression), et de la Chouette chevêche, rapace nocturne emblématique qui semble constituer sur Coulaines un noyau actif de reproduction de l'espèce.

► Trame Verte et Bleue

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

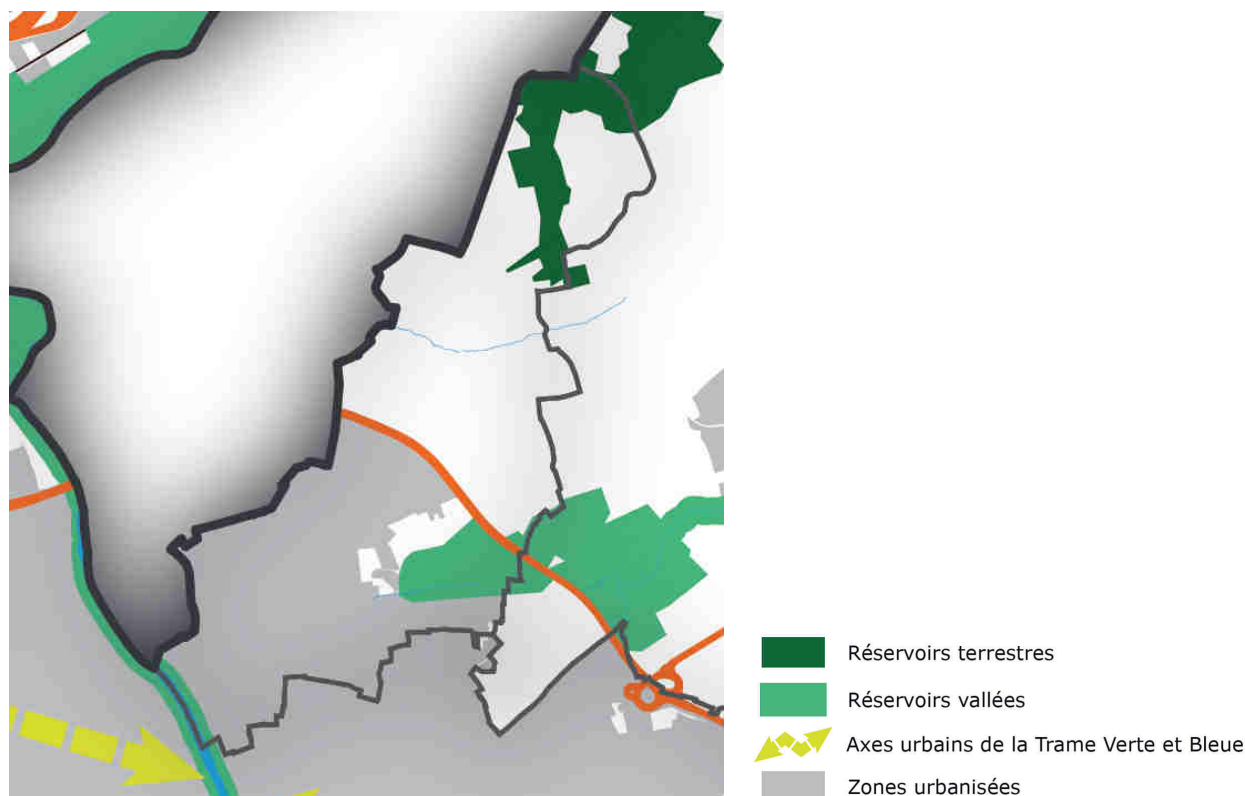
Le réservoir Vallée - Vallée de la Gironde (Sargé Lès Le Mans, Coulaines)

Petit affluent de la Sarthe en rive gauche, canalisé dans sa partie aval (centre-ville de Coulaines). Il présente quelques secteurs encore favorables à l'accueil de la faune et de la flore, entre Coulaines et le bourg de Sargé. Bien que localement rectifié, ce cours d'eau se compose d'une vallée essentiellement prairiale, d'un réseau bocager attenant et de quelques friches et boisements alluviaux. La route D113 crée une nette rupture écologique et a engendré une modification des abords.

Le réservoir terrestre - Ensembles boisés au Nord de Coulaines et Nord-Est de Sargé-lès-Le-Mans, en lien avec les boisements de bord de Sarthe

Il s'agit ici de petits boisements quelque peu isolés entre l'autoroute et les zones bâties de l'agglomération Mancelle, englobant également quelques milieux plus ouverts (prairies, friches plus ou moins arborées) et constituant une mosaïque de biotopes. Ces milieux sont favorables au maintien d'une faune vertébrée (oiseaux, mammifères) et invertébrée diversifiée.

Ces secteurs sont à mettre en relation avec les boisements plus à l'Ouest (commune de Neuville-sur-Sarthe, hors territoire communautaire), constituant un corridor discontinu jusqu'à la vallée de la Sarthe. Il convient de les préserver dans une optique de maintien des possibilités de déplacement de la faune au sein d'un territoire élargi.



6 - Agriculture

La commune de Coulaines appartient à l'ensemble agricole Est de l'agglomération.

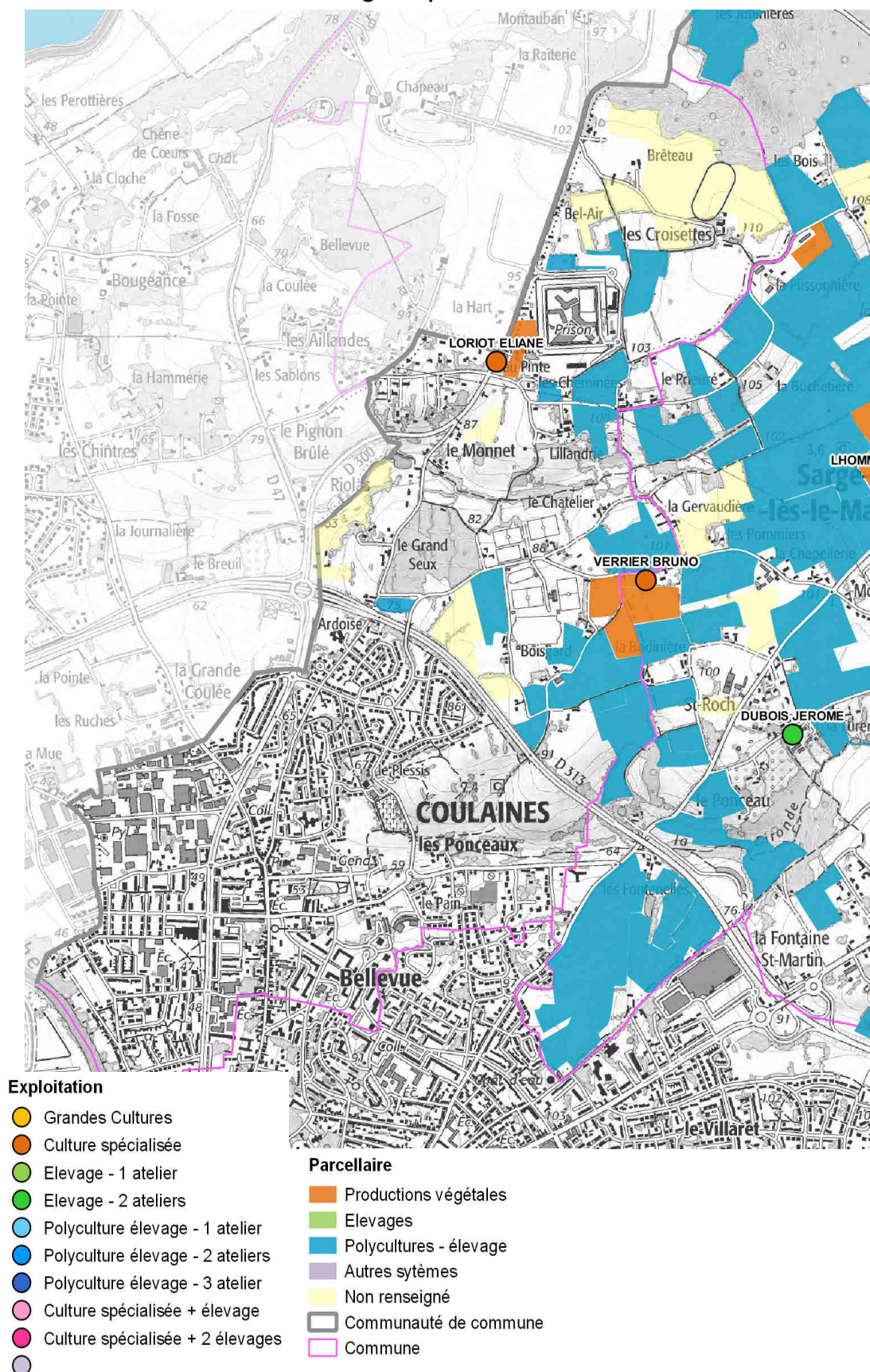
Selon le diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture **en 2015, 70 ha sont exploités sur la commune**, soit 18% de la surface communale.

L'agriculture est très peu présente sur la commune, avec seulement un siège d'exploitation existant, qui a néanmoins la particularité d'être une agriculture maraîchère. Un second siège d'exploitation est en projet.

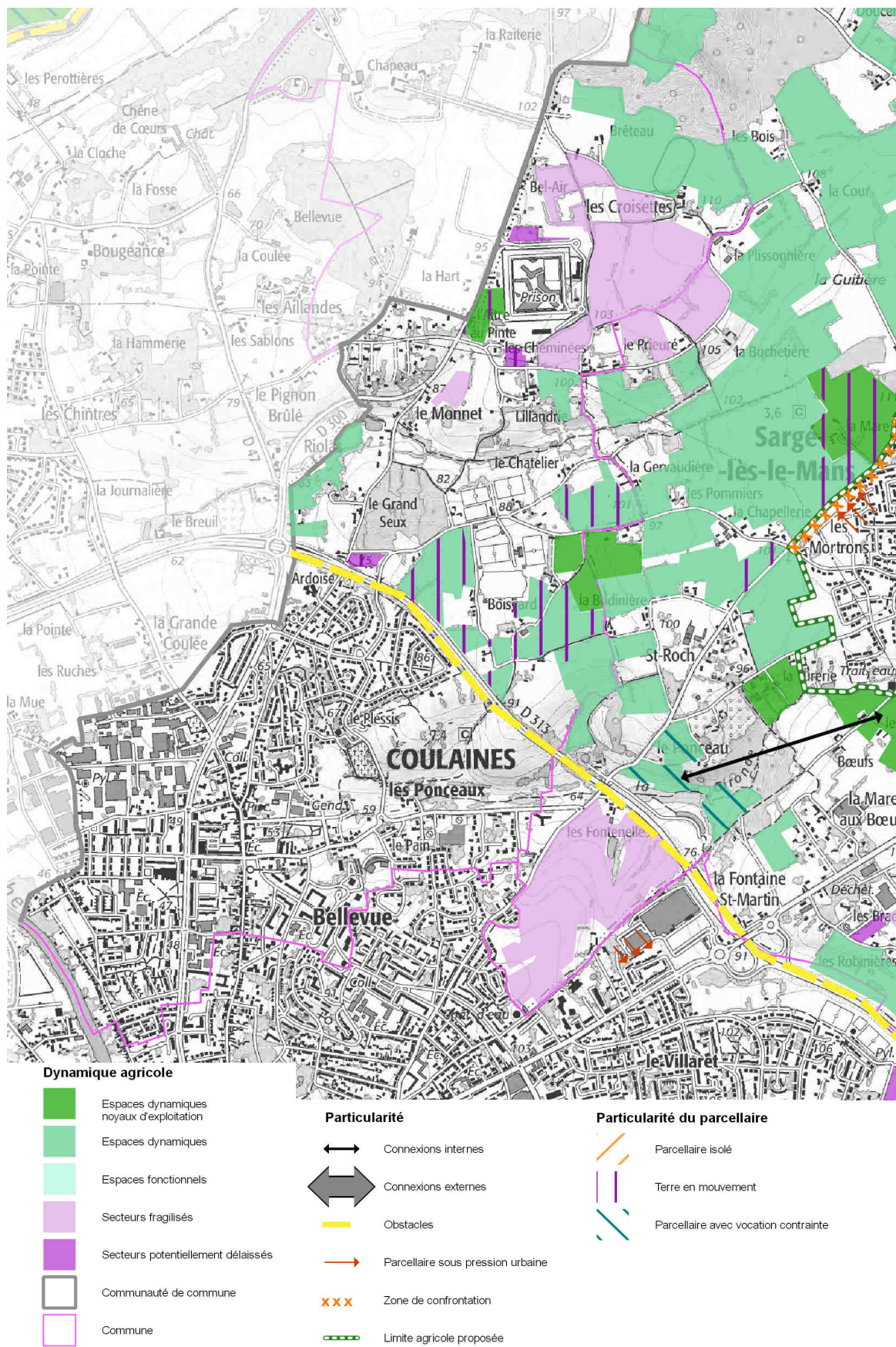
Le parcellaire fait face à deux difficultés :

- avec 95% des ilots inférieurs à 5ha, c'est le parcellaire le moins structuré de l'agglomération,
- avec 100% des parcelles en location, la stabilité à moyen et long termes des activités agricoles n'est pas assurée.

Sièges et productions



Enjeux agricoles



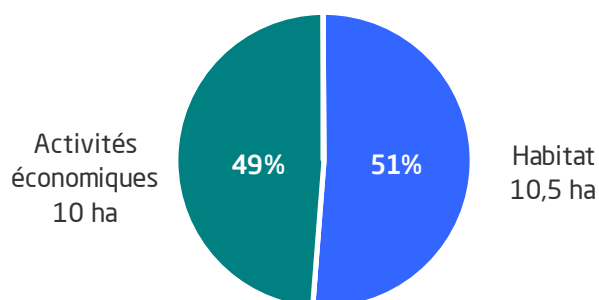
7 - Consommation foncière

► Répartition de la consommation foncière par destination

Entre 2002 et 2016 (15 ans), ce sont **20,5 ha qui ont été artificialisés** (soit 5,3% de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **1,4 ha par année**. Cette consommation a principalement eu lieu au cours de la première décennie.

	2002-2011		2012-2016	
habitat	10,3 ha	50,7%	0,2 ha	100%
activités économiques	0 ha	0%	0 ha	0%
équipements publics	10 ha	49,3%	0 ha	0%
infrastructures	0 ha	0%	0 ha	0%
autres (loisirs)	0 ha	0%	0 ha	0%
TOTAL	20,3 ha	100%	0,2 ha	100%
	2 ha/an		0,04 ha/an	

Consommation foncière (2002-2016) par destination des surfaces artificialisées



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

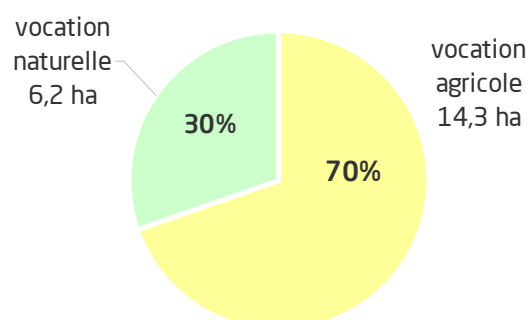
- 10,5 ha pour l'habitat avec les opérations sur le quartier Saint-Nicolas (4 ha), la rue de Kitty Hawk (1 ha), et coteaux de la Gironde (4,5 ha),
- 10 ha pour les équipements publics avec la construction du centre pénitentiaire.

► 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**.

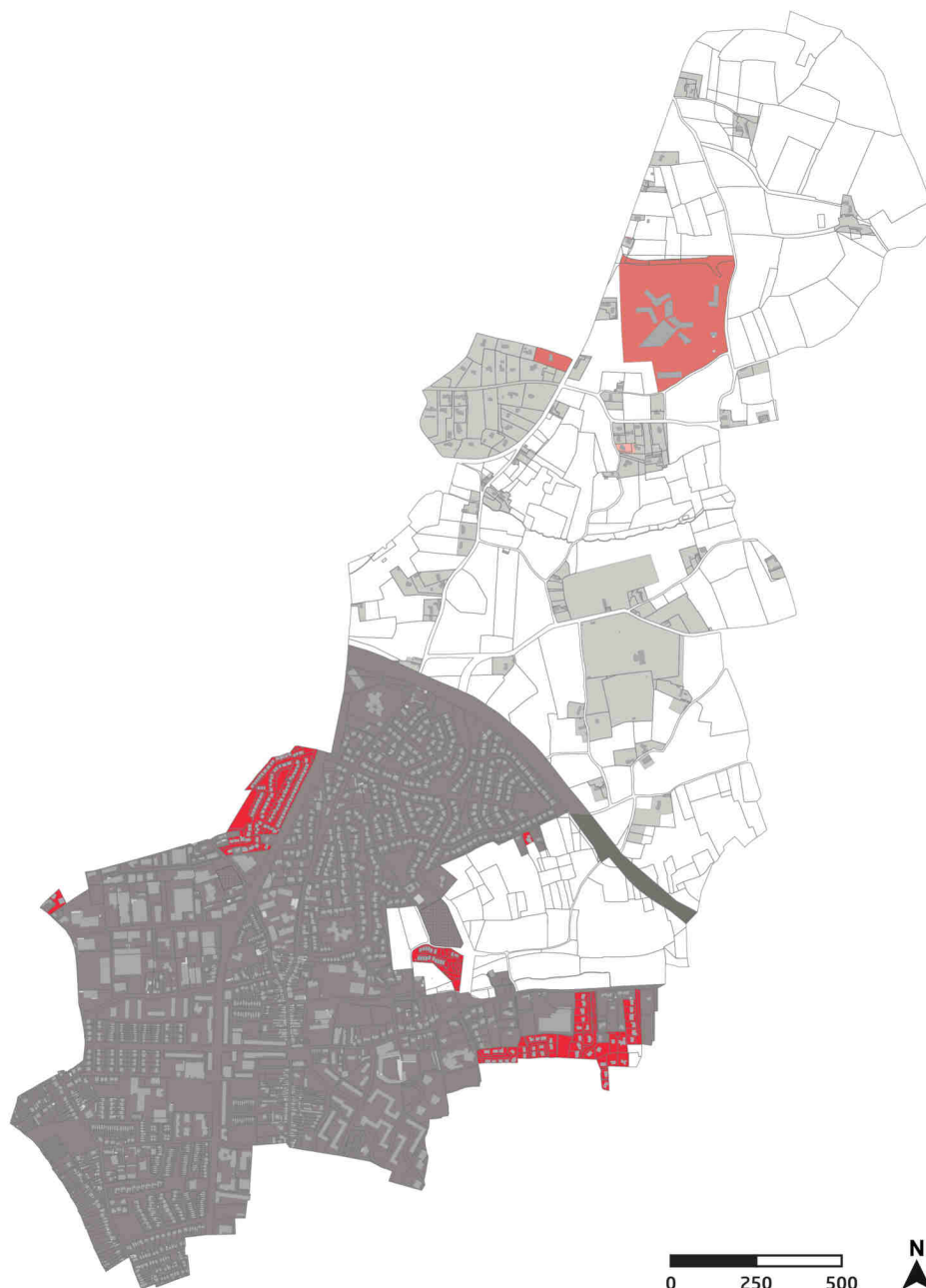
	2002-2011		2012-2016	
vocation agricole	14,3 ha	70,4%	0 ha	0%
vocation naturelle	6 ha	29,6%	0,2 ha	100%
TOTAL	20,3 ha	100%	0,2 ha	100%

Consommation foncière (2002-2016) par vocation antérieure des surfaces artificialisées



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
-  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



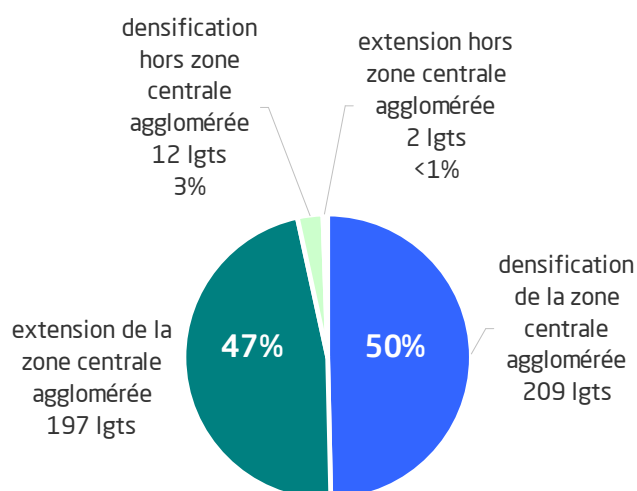
► *Localisation des logements supplémentaires : majoritairement en densification*

Plus de la moitié 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 moyenne⁴ des zones d'extension est d'environ 19,7 logements par hectare sur la période 2002-2016.**

Nombre de logements	2002-2011		2012-2016	
densification de la zone centrale agglomérée en 2001	137	40,4%	72	88,9%
extension de la zone centrale agglomérée en 2001	197	58,1%	0	0%
densification des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	4	1,2%	8	9,9%
extension des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	1	0,3%	1	1,2%
TOTAL	339	100%	81	100%

Localisation des logements supplémentaires (2002-2016)



► *Répartition des espaces artificialisés*

Entre 2001 et 2016, l'artificialisation dans les secteurs diffus a été plus importante que celle dans la zone centrale.

	2001	2011	2016
Zone centrale agglomérée	154,7 ha	164,5 ha	164,5 ha
	81%	78%	78%
Hors zone centrale agglomérée	36,5 ha	47,1 ha	47,3 ha
	19%	22%	21%
Total	191,2 ha	211,6 ha	211,8 ha

⁴ 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 de Coulaines à se développer dans l'emprise déjà urbanisée a été analysée de manière exhaustive.

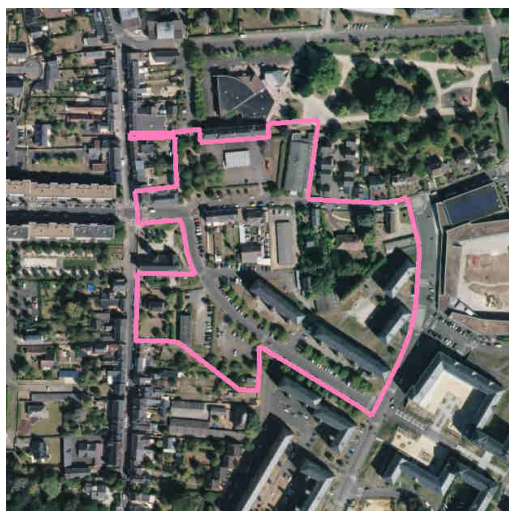
A partir d'une analyse de la photo aérienne et du cadastre, couplée à une approche terrain, un recensement fin des gisements fonciers et immobiliers a été effectué.

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).

C'est sur cette base que 7 sites, correspondant à une capacité totale de 351 logements, ont été retenus comme potentiels sur le temps du PLUc :

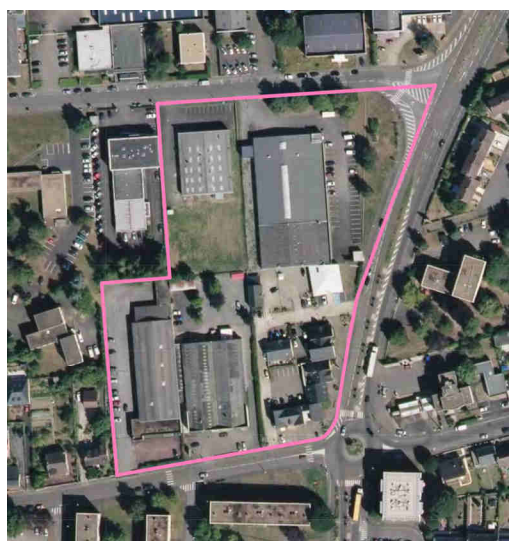


Centre-ville

- Situation de centralité, en cœur de ville
- Terrain bâti comprenant logements, équipements et espaces publics
- Relief moyen
- Accès par les rues de Vienne, du Général De Gaulle, de Paris, de Berlin et de Rome

- ↳ Enjeu : renforcer le cœur de ville
- ↳ Capacité : 170 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

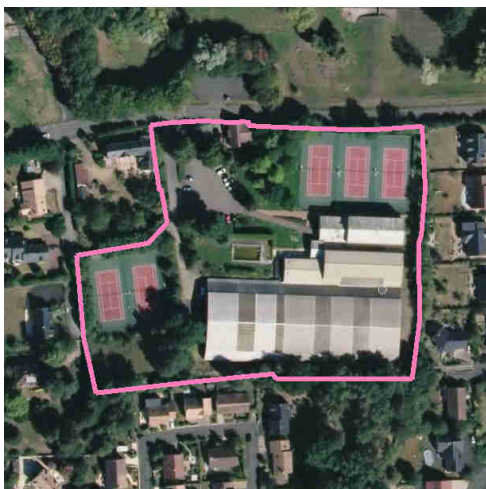


Rue de Belle Ile

- Situation le long d'un axe majeur, en entrée de ville
- Tissu d'activités économiques
- Relief faible
- Accès par les rues de Carnac, de Belle-Ile et le Boulevard Saint-Nicolas

- ↳ Enjeu : Proposer une zone mixte, intégrant activités et habitats en entrée de ville
- ↳ Capacité : 80 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Rue du Ponceau / Complexe sportif des Trois Vallées

- Situation à l'Est du cœur de ville, sur un complexe sportif
- Complexe sportif entouré par un tissu pavillonnaire et une zone naturelle au Nord.
- Topographie marquée
- Accès par la rue du Ponceau

↳ Enjeu : Proposer un projet d'ensemble (évolution à long terme des équipements, densification du tissu pavillonnaire, ...) qui s'intègre à la forme urbaine existante



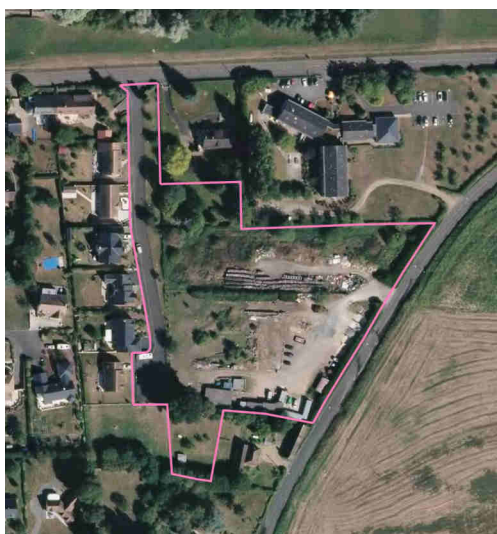
Sud rue de Kitty Hawk

- Situation à l'Est du bourg
- Maison avec grand jardin
- Peu de relief
- Accès par les rues des Vignes et de Kouré

↳ Enjeu : Compléter l'urbanisation

↳ Capacité : 24 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Rue du Pavillon

- Situation à l'Est du bourg, à cheval avec la commune de Sargé-lès-Le Mans
- Lieu de dépôt
- Relief moyen
- Accès par la rue du Pavillon et la route du Vieux Pavé

↳ Enjeu : Développer du logement individuel en continuité de la rue du Pavillon (sur la partie Coulaines)

↳ Capacité : 22 logements



Hameau de Richemont

- Situation au Nord de la commune, à proximité du secteur des Croisettes
- Un terrain nu accolé à une parcelle comprenant une maison avec un grand jardin
- Peu de relief
- Accès par la route de Richemont

↳ Enjeu : Proposer une opération de densification s'intégrant au tissu du hameau

↳ Capacité : 10 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Rue de l'Enclos et Avenue de la Closerie

- Situation en entrée de ville Nord, le long de la rocade
- Espaces verts publics
- Relief important en fond de parcelle
- Accès par l'avenue de la Closerie ou la rue de l'Enclos

↳ Enjeu : Proposer un projet d'ensemble qui s'intègre à la forme urbaine existante

↳ Capacité : 5 logements

Ces secteurs font l'objet d'une OAP

► *La densification diffuse*

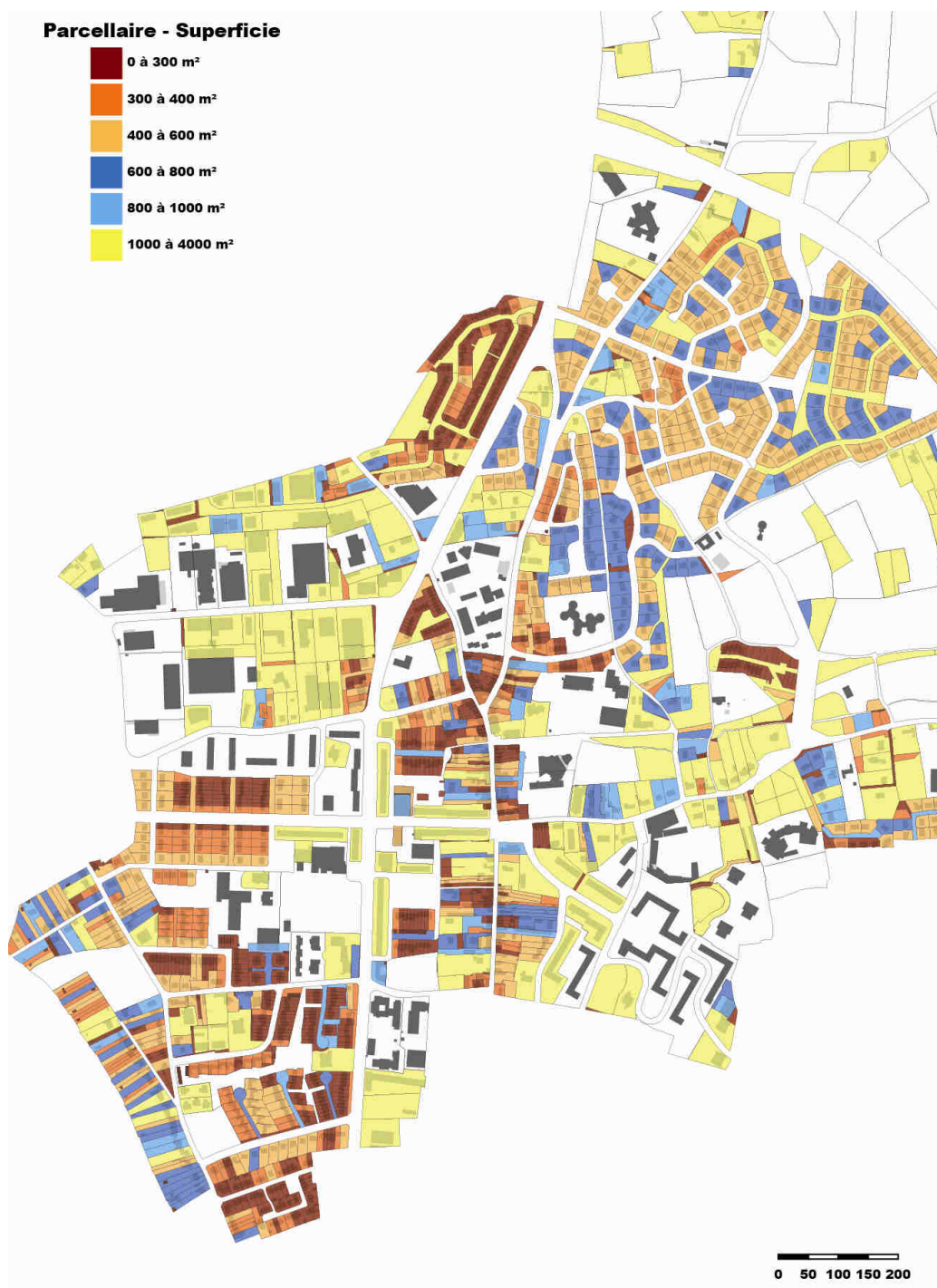
La commune présente un parcellaire plutôt dense, généralement de moins de 600m².

Les parcelles de plus de 1000 m² accueillent en réalité des entreprises (secteur de Champ Fleuri) ou des immeubles de logements collectifs, et présente donc une densité forte.

Les parcelles de plus de 800 m² sont plutôt rares, excepté le long de la rue de Vienne.

Entre 2002 et 2016, 209 logements supplémentaires ont été créés par densification de la zone urbanisée.

Au regard de ces éléments de contexte, il est supposé que la densification dite douce, en dehors des sites identifiés précédemment, sera de 60 logements, soit 5 logements par an.



Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Pôle secondaire dont l'offre de services et équipements est attractive également pour les manceaux et la population du Nord de l'agglomération. • Plus petite commune de l'agglomération en superficie (390 ha) et 3^{ème} commune la plus peuplée Démographie et parc de logements • Maintien de population en 2006 et 2015 autour de 7 500 habitants. • Une structuration par classes d'âges dans les moyennes constatées à l'échelle de l'agglomération, mais une tendance au vieillissement avec une taille moyenne des ménages en baisse. • Près de 50% du parc de logements à vocation sociales et 42% de propriétaires • Près de 60% de logements collectifs. • Production de logements irrégulière. Mobilités • Zone centrale globalement pacifiée. • Accessibilité deux roues aux équipements inégale. • Liaison centre-ville/terminus du tramway peu efficace. Morphologie urbaine • Tissu urbain, avec des typologies bâties variées, situé en continuité avec Le Mans. • Centre ville hétérogène organisé autour de la rue de la Paix et du boulevard St Michel • Rocade comme limite physique forte entre un secteur Sud très urbanisé et un secteur Nord plus « rural » mais gagné progressivement par l'urbanisation. Agriculture et environnement • Agriculture peu présente avec 70 ha, soit 18% du territoire communale • Trame bleue située aux abords directs du ruisseau du Monnet. Une trame verte peu étendue et en lien avec des éléments plus conséquents sur Sargé-lès-Le Mans. Un maillage de chemins creux de qualité.	▶ Conforter la fonction de pôle secondaire au sein de la Communauté Urbaine. ▶ Assurer une augmentation de population cohérente avec le statut de pôle secondaire et la présence d'équipements structurants. ▶ Poursuivre la diversification des formes urbaines et des typologies de logements pour répondre à l'accueil des jeunes ménages et accompagner le vieillissement de la population ▶ Réguler la production de logements. ▶ Poursuivre le déploiement du réseau cyclable et valoriser la proximité du terminus tramway. ▶ Accompagner la mutation du centre-ville en aménageant une « articulation » entre les quartiers de barres et de tours du haut Coulaines et l'habitat individuel du bas Coulaines ▶ Préserver la vallée du Monnet, seule coupure verte à l'échelle communale ainsi que le maillage de chemins creux

1 - Projet démographique

Coulaines est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire. Elle connaît une baisse de son nombre d'habitants.

La taille moyenne des ménages diminue et se rapproche de 2. Elle est passée de 2,25 en 2006 à 2,13 en 2015. Une poursuite de ce desserrement est envisagée. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an (type érosion) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 1,98.

En tant que pôle secondaire, Coulaines offre un niveau de services et d'équipements complet qui lui confère un rôle de relais pour les manceaux et la population du Nord de l'agglomération.

Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de pôle secondaire.

Objectif total de production de logements sur 12 ans	Moyenne annuelle	Proportion pour compenser le vieillissement de la population*	Proportion liée à la croissance démographique	Population estimée en 2030	Part dans la population LMM 2015/2030
444 / 456	37 / 38	16 log / an - 43%	22 / an - 57 %	8 000	3,7 % / 3,6 %

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

2 - Développement résidentiel

La commune de Coulaines s'est développée rapidement dans les années 60 / 70 avec la réalisation de deux opérations majeures : le quartier de Bellevue, sur les pentes du plateau de Sargé, où sont essentiellement construits des logements collectifs sociaux et l'aménagement de la zone alluviale entre le vieux bourg situé avenue De Gaulle et la Sarthe avec des quartiers mixant habitat collectif, individuel dense et pavillonnaire. Le développement s'est ensuite poursuivi avec différentes opérations de lotissements au Nord, jusqu'à la rocade Est qui constitue une limite physique à l'urbanisation.

La commune se définit également par ses caractéristiques :

- géographiques : plus petite commune de l'agglomération en superficie avec 390 hectares,
- urbaines : 60% de logements collectifs
- et sociales : environ 50% de logements sociaux.

Le projet de développement résidentiel de la commune de Coulaines pour la période 2019-2030 :

- ▶ accompagne la mutation du centre-ville avec une opération majeure de renouvellement urbain qui aménagera une articulation entre les quartiers de barres et de tours du haut Coulaines et l'habitat individuel du bas Coulaines,
- ▶ identifie des secteurs de renouvellement importants liés à la mutation du tissu existant ou au déplacement d'équipements, pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en cœur de ville,
- ▶ encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- ▶ ne prévoit pas de nouveaux secteurs de développement en extension.

3 - Secteurs d'équipements

La commune de Coulaines envisage à long terme d'implanter les équipements sportifs du site des 3 Vallées sur l'espace sportif Georges Bollengier-Stragier afin de mutualiser et rassembler l'ensemble de l'offre sportive de la ville. Un espace d'environ 2,5 ha est donc classé en zone d'urbanisation future pour permettre ce transfert.

4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet ne repose que sur des opérations résidentielles en renouvellement.

L'opération sur le secteur de Croisettes (route de l'Arpent), définie dans le PLU antérieur au PLU communautaire, est en cours. Son impact en termes de consommation foncière est donc comptabilisé sur la période précédente.

COULAINES	type de secteur	Zonage	OAP	Nombre de logements	Superficie	Densité (logements/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 / renouvellement urbain												
Densification non localisée (abattement)	densification	U mixte 1	non	60	/	/	/	/	/	/	/	/
				60								
Centre-ville	renouvellement urbain	U mixte 1	oui	170	3,7	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Rue de Belle Ile	renouvellement urbain	U mixte 1	oui	80	2,7	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Rue Kitty Hawk	densification	U mixte 1	oui	24	1,1	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Rue du Ponceau	renouvellement urbain	U mixte 1	oui	40	1,8	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Rue du Pavillon	densification	U mixte 1	oui	22	1,4	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Espace vert rue de l'Enclos	densification	U mixte 1	oui	2	0,2	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Espace vert rue de la Closerie	densification	U mixte 1	oui	4	0,3	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Hameau de Richemont	densification	U mixte 1	oui	10	1,2	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
				352	12,4							
				412								
Zones dédiées aux équipements												
Les Plessis	extension	2 AU	oui	/	2,5	/	0,0	0,0	2,5	0,0	2,5	0,0

5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

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

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

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

La commune de Coulaines se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « non prioritaire ».

6 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinées aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune de Coulaines correspond au secteur économique de proximité de « Bel Air », qui s'étendra sur environ 6,5 ha dont 1,5 ha pour un équipement public (Structure d'Accompagnement à la Sortie : SAS). Son aménagement se fera en lien avec la création de cet équipement. Dans le cas où ce dernier ne serait pas réalisé, l'aménagement du secteur sera programmé après l'urbanisation du secteur de la pointe 2 sur Sargé Les Le Mans ou dans le cas d'un besoin de foncier exceptionnel par une entreprise sur l'ensemble de l'emprise.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

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. • 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.