

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

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

APPROBATION

30 janvier 2020

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n° 3.12 ► Cahier communal
PRUILLÉ-LE-CHÉTIF

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 Pruillé-le-Chétif.

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 - Pruillé-le-Chétif : une commune rurale..... 3

Diagnostic

1 - Population et habitat 4

- ▶ Une stabilité démographique
- ▶ Une commune encore familiale amorçant une transition démographique
- ▶ Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles
- ▶ Des effectifs scolaires plutôt stables dans le primaire et en hausse dans le secondaire

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
- ▶ Déplacements piétons et cycles

5 - Environnement 18

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

6 - Agriculture 20

7 - Consommation foncière 21

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain 23

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

Organisation et évolution de Pruillé-le-Chétif : Synthèse et enjeux 25

Justification des choix de développement à l'échelle de Pruillé-le-Chétif..... 26

1 - Projet démographique

2 - Développement résidentiel

3 - Secteurs d'équipements

4 - Evaluation de la consommation foncière

5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

PRÉAMBULE – PRUILLÉ-LE-CHÉTIF : UNE COMMUNE RURALE

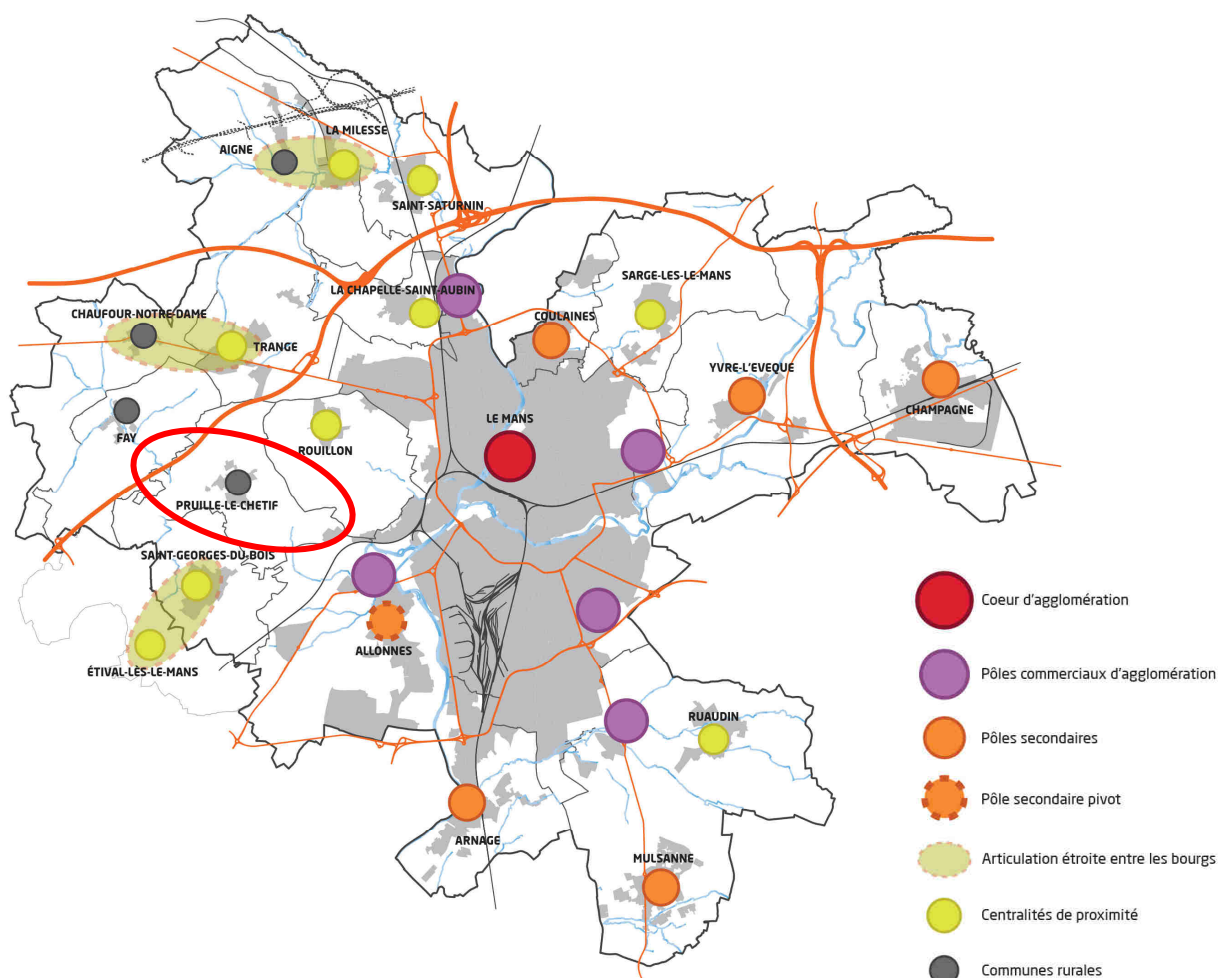
La commune de Pruillé-le-Chétif se situe à l'Ouest de l'agglomération. Commune de seconde couronne périurbaine, elle est reliée à la ville-centre par la RD50, vers la Croix Georgette.

Pruillé-le-Chétif s'étend sur environ 1 030 ha. Elle présente un paysage de bocage avec des espaces agricoles ponctués de nombreuses haies et quelques boisements.

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

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

Au sein de cette armature, **Pruillé-le-Chétif est une commune rurale**, ayant un niveau de services et équipements incomplet, qui la rend dépendante des bourgs voisins. Néanmoins, la commune, malgré son caractère rural, accueille un collège et un lycée polyvalent situé en limite avec Le Mans et Allonnes.



DIAGNOSTIC

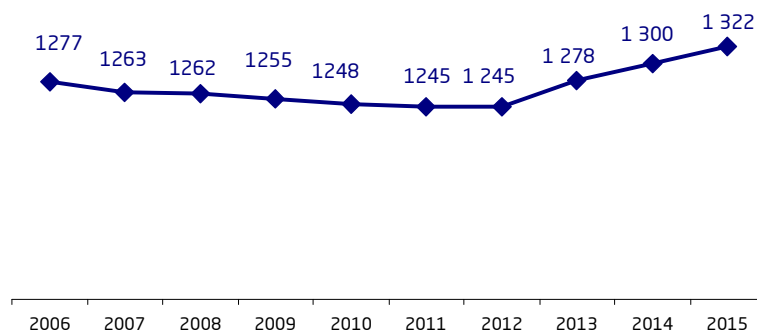
1 - Population et habitat

► Une stabilité démographique

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population a augmenté de 3,5%, passant de 1 277 à **1 322 habitants** (+0,39% /an). Cette évolution s'est traduite sur une 1^{ère} période par une baisse jusqu'en 2011 puis une augmentation jusqu'en 2015 avec un écart de 77 habitants entre les niveaux maximum et minimum.

Les Pruilléens représentent 0,6% de la population totale de Le Mans Métropole, et 3,1% de l'agglomération hors Allonnes, Coulaines et Le Mans.

Population municipale de Pruillé-le-Chétif



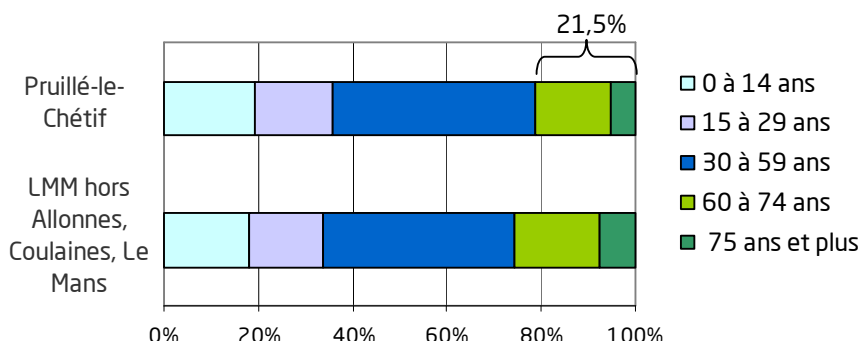
► Une commune encore familiale amorçant une transition démographique

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.

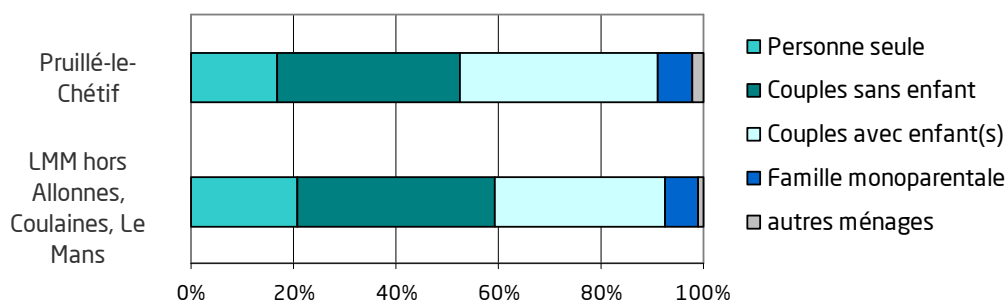
En 2014, l'indice de jeunesse est de 1,18 (21,5% de plus de 60 ans, contre 25,4% de moins de 20 ans). Il était de 2,07 en 2006 et 1,59 en 2010. La dégradation de cet indicateur illustre le phénomène de vieillissement sur la commune. Néanmoins, **la proportion des plus de 60 ans reste moins élevée que la moyenne observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre¹.**

38,6% de la population pruilléenne est constituée de couples avec enfants. La **proportion de ces ménages y est nettement supérieure à celle observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre (33%)**. La proportion de couples sans enfants (35,6%) et de personnes seules (16,8%) y est inférieure.

Population par classes d'âges (2014)



Composition des ménages (2014)



¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Coulaines

On observe également une légère baisse de la taille moyenne des ménages, qui est passée de 2,81 en 2006, à 2,70 en 2010, puis 2,58 en 2014.

Au regard de ces indicateurs, Pruillé-le-Chétif peut être qualifiée de **commune encore familiale amorçant une transition démographique**. 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 amorçant une transition, on trouve également La Milesse, Saint-Georges-du-Bois et Saint-Saturnin.

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

En 2015, la commune comptait 537 logements.

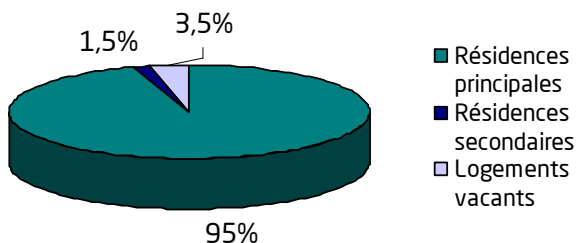
Le parc de la commune comprend majoritairement des résidences principales, qui sont pour **98,6% des logements individuels**. La proportion de logements individuels à l'échelle de Le Mans Métropole est de 52,7%, ramenés à 95% sans Le Mans, Allonnes et Coulaines qui concentrent le parc collectif.

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

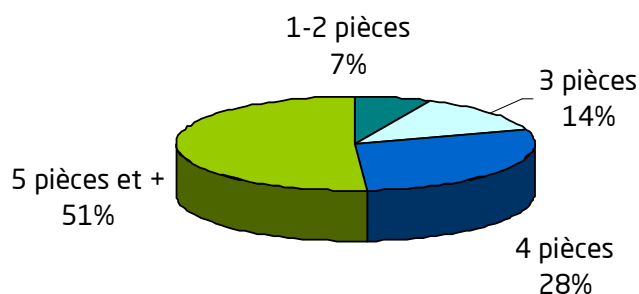
Les grands logements de 4 pièces et plus prédominent (79,6%), tandis que la part des ménages en couple avec enfant(s) est nettement inférieure (38,6%), ce qui peut induire une sous occupation du parc de logements.

Avec 3,5%, 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, **4,1 % du parc est à vocation sociale**, soit 21 logements.

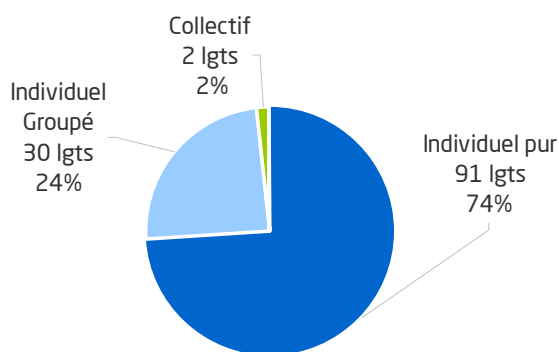
Le parc de logements a enregistré une progression de 11% entre 2007 et 2015. Le parc sur l'ensemble de la Métropole a augmenté de 6,8 % sur la même période, et de 9,3% hors Le Mans.

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.

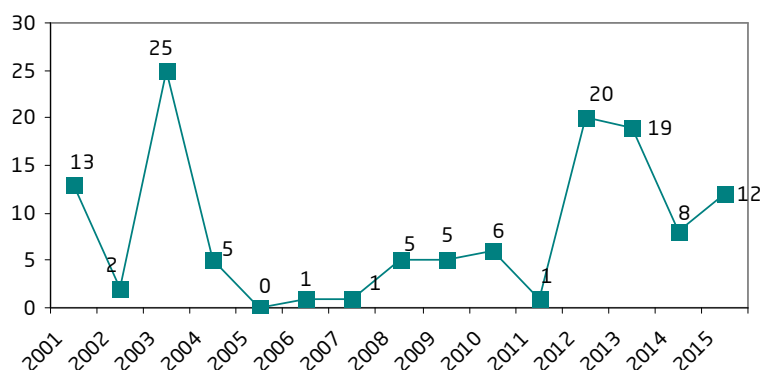
Entre 2000 et 2015, 123 logements ont été commencés, soit une moyenne de 8 logements par an. La majorité (98%) est sous forme d'habitat individuel², 2% sous forme de logements collectifs.

La production de logements n'a cependant pas été régulière, l'écart allant de 0 à 25 logements selon les années.

Répartition des logements commencés par type (2000-2015)

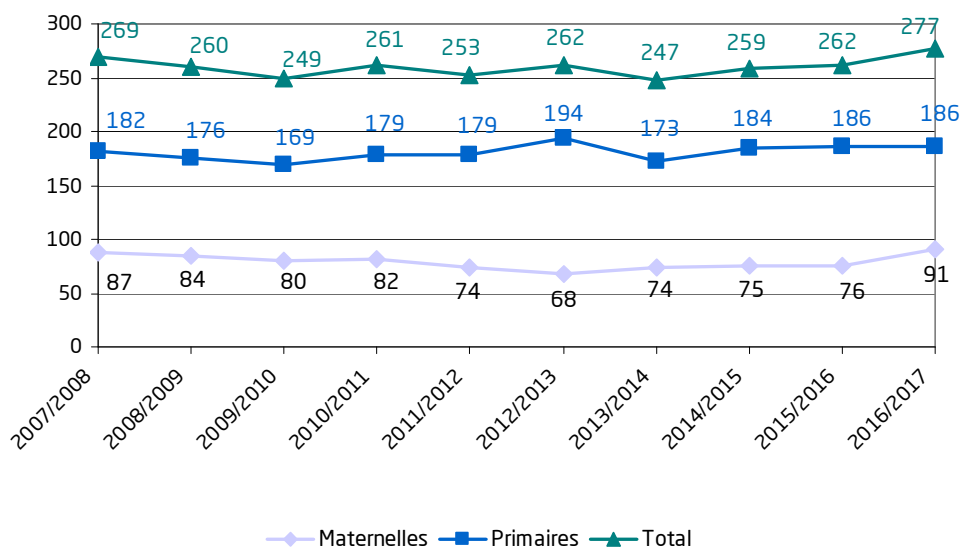


Nombre de logements commencés (2000-2015)



► Des effectifs scolaires plutôt stables dans le primaire et en hausse dans le secondaire

Effectifs scolaires (2007-2017)



Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires ont connu une légère augmentation de 8 élèves.

Pruillé-le-Chétif accueille également le collège Saint-Joseph-la-Salle qui compte 343 élèves en 2017, c'est-à-dire 53% (119 élèves) de plus qu'en 2008, soit l'augmentation d'effectifs la plus importante des collèges de l'agglomération en dehors du Mans.

La hausse est moins importante pour le Lycée Polyvalent Saint-Joseph-la-Salle qui compte 581 élèves en 2016, soit 52 de plus qu'en 2007.

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	Pruillé-le-Chétif	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	303	108 849	26 782
Population active	676	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	45 (6.7%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	0.45	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 Pruillé-le-Chétif compte 303 emplois.

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

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active de Pruillé-le-Chétif a augmenté de 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 augmenté, passant de 5% à 6,7% de la population active.

La part des cadres (22%>14,8%) et des professions intermédiaires (31,2%>26,3%) dans la population est nettement supérieure à la moyenne de Le Mans Métropole, et la part des employés (24,1<31,9%) et des ouvriers (15,6%<22,8%) nettement inférieure.

26 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.

Quatre entités archéologiques ponctuelles sont recensées sur la commune de Pruillé-le-Chétif (l'Église Saint-Pierre ; La Perraudière ; La Petite Motte ; Chemin de La Maison Neuve).

Éléments de Patrimoine

● Éléments patrimoine

■ Zonage archéologique

- 1 . La Mairie
- 2 . l'Église Saint-Pierre
- 3 . Grande maison
- 4 . Anciennes maisons
- 5 . Ancienne École



L'église Saint-Pierre (XIème et XIXème siècles)

L'église a connu deux phases de constructions bien distinctes : aux XIème et XIIème siècles, avec la nef, et au XIXème siècle, avec l'édification des transepts. La maçonnerie en petits moellons et la présence de contreforts donnent à la nef les spécificités de l'art roman. Elle abrite notamment une statue de Saint-Pierre et une statue de Sainte-Barbe.

Manoir du Tertre et ses dépendances (XVIIIème siècle), Le Tertre

Ce manoir est une construction du XVIIIème siècle, tout en tuffeau. Prenant modèle sur les constructions classiques de la noblesse au XVIIIème siècle, la bourgeoisie fait construire des manoirs dans la campagne sarthoise. Le Tertre en est un exemple typique, avec la maison d'habitation encadrée par deux dépendances, formant deux ailes, et abritant généralement les écuries.

Grange de La Plante (XVIIIème siècle), La Plante

Cette grange, construite vers 1750, dépendait de la maison du gardien du manoir du Tertre. Restaurée, la grange contient un étage avec une ouverture par laquelle le blé était treuillé pour être emmagasiné.

Eolienne (fin XIXème siècle), Le Tertre

Cette éolienne a été construite par l'ingénieur E. Le Bert d'après le brevet d'Auguste Bollée. L'éolienne permet d'utiliser la force du vent pour pomper de l'eau qui alimente le manoir et le lavoir.

Quatre constructions situées dans le bourg font état d'une certaine histoire de la commune :

- **4 route du Mans, « la Grande Maison »**
Cette maison avec fenêtres à meneaux semble avoir été construite entre XVème et XVIème siècle. Elle aurait abrité les anciens seigneurs de la paroisse de Pruillé-le-Chétif.
- **à l'angle des rues du Mans et de Trangé**
Cette maison, construite probablement vers 1840, abritait au début du XXème siècle l'épicerie Lacroix qui faisait office d'épicerie, poste et téléphone.
- **à l'angle des rues de Saint-Georges-du-Bois et de Fay**
Cette construction de la fin du XIXème siècle a servi de maison particulière, avant de devenir café, épicerie, tabac et lieu de déclarations aux contributions indirectes (distillation d'eau-de-vie, débits de boissons temporaires).
- **la Mairie, route du Mans**
Cet ancien presbytère, construit à la fin du XIXème siècle, sert de mairie depuis 1987.

Autre patrimoine historique local :

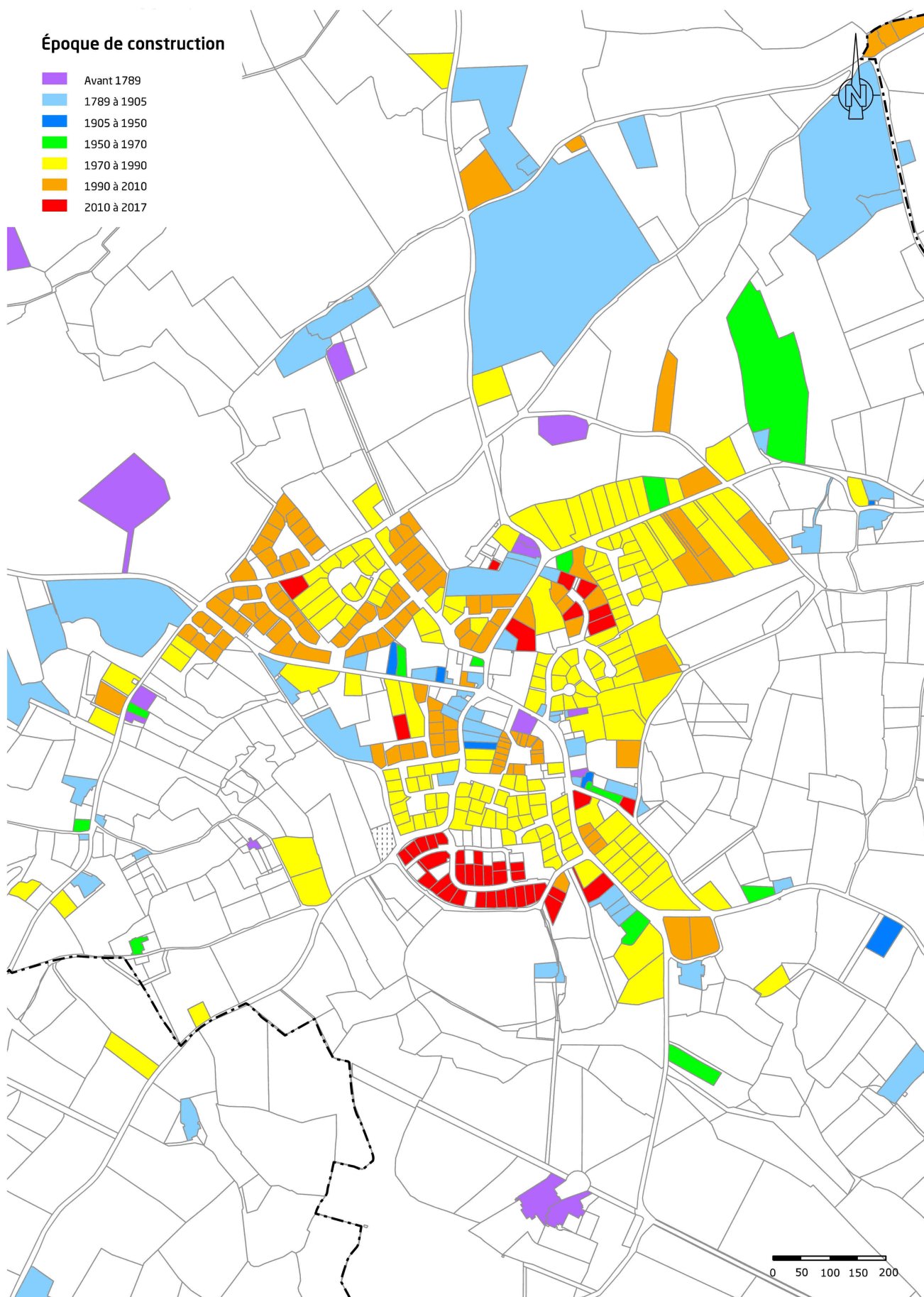
- Calvaire datant de 1836, angle de la route du Mans et du chemin du Dragon,
- Croix en calcaire et grès roussard dans le cimetière, datant du XVème, rue de Saint-Georges-du-Bois,
- Croix en fonte, rue de Saint-Georges-du-Bois,
- Four à Chanvre, datant du XIXème siècle,
- Fontaine à La Grande Salle.

4 - Caractéristiques du développement urbain

► *Développement et époques de construction*

Le bourg de Pruillé-le-Chétif est organisé sur un plan en étoile à partir du croisement de 4 routes : celle du Mans, de Fay, de Saint-Georges-du-Bois et de Trangé. Quelques constructions étaient concentrées autour de l'église au XVIIIème siècle.

Pruillé-le-Chétif a connu un développement urbain à partir des années 1980, à l'Est puis à l'Ouest à travers des opérations successives de lotissements pavillonnaires. Ces opérations se sont faites selon un schéma récurrent confortant l'éclatement du bourg : une organisation linéaire sur une voie en impasse se greffant sur une voie déjà existante. Cet assemblage a eu tendance à déconnecter les quartiers qui ont ensuite été retissés grâce au remplissage des espaces interstitiels entre 1990 et 2000.



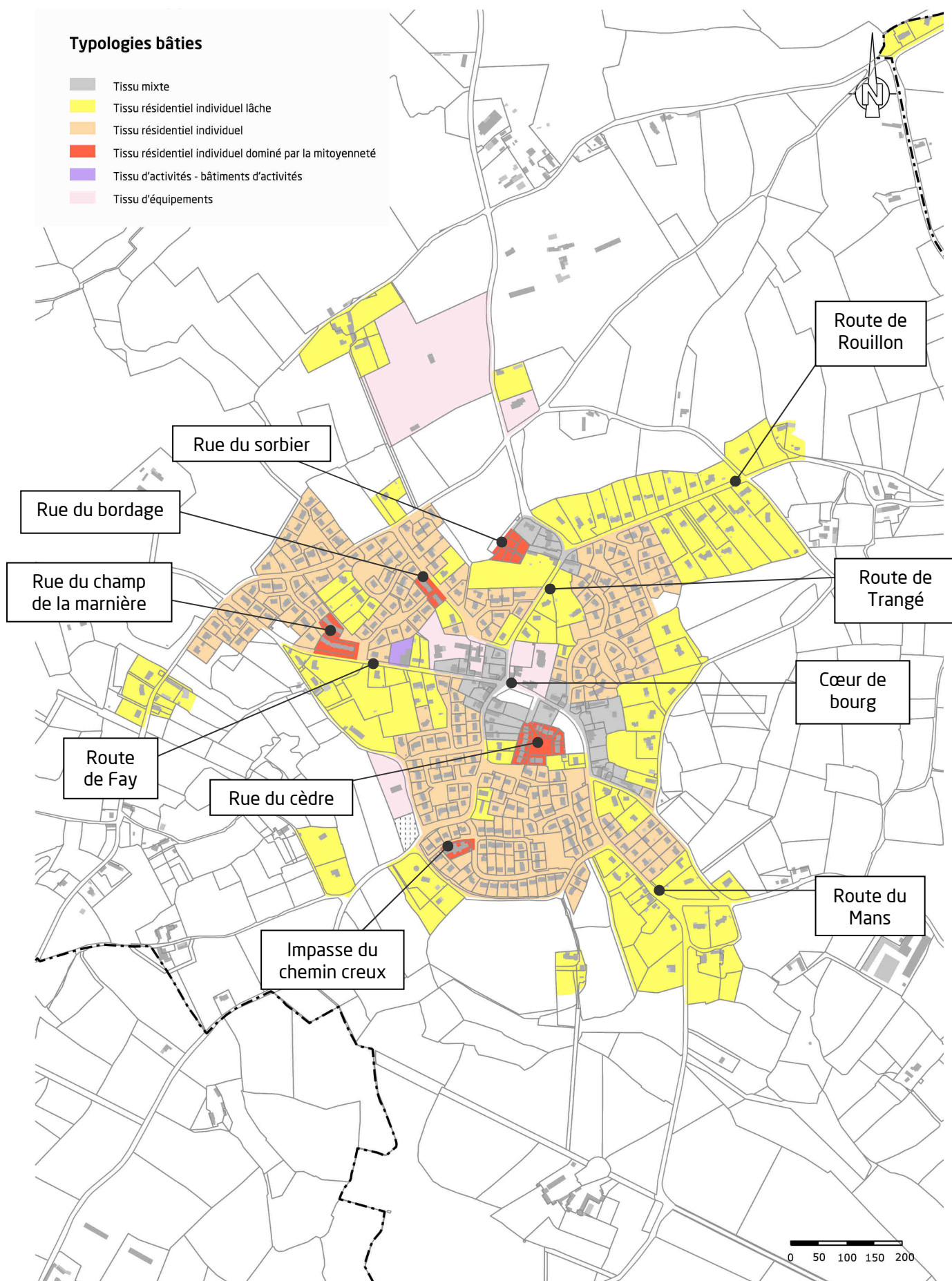
► *Typologies bâties*

Le détail des différents tissus bâtis est présenté en annexe.

Le cœur de bourg de Pruillé-le-Chétif se caractérise principalement par l'imbrication d'un parcellaire aux formes et tailles variées, situé au carrefour principal du bourg. A ce carrefour se trouve également un tissu d'équipement plus ouvert mais bien intégré au tissu mixte du bourg ancien.

Les lotissements accolés au cœur de bourg se caractérisent par un tissu pavillonnaire, parfois dense (rues du cèdre, du champ de la marnière, du bordage, du sorbier, impasse du chemin creux).

Le tissu résidentiel devient plus lâche en périphérie, notamment le long des axes principaux : routes de Trangé, de Rouillon, du Mans et de Fay.



► Les entrées de bourg

Le bourg de Pruillé-le-Chétif présente plusieurs entrées à travers des routes de campagnes au caractère souvent rural et bocager :

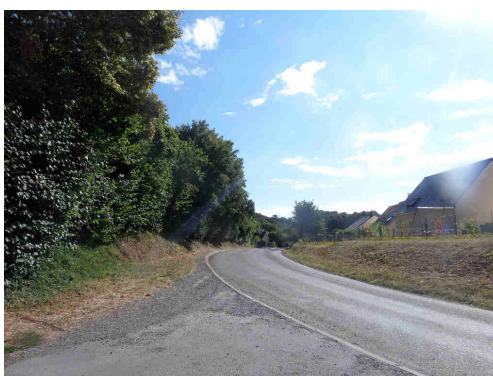
- Au Nord-Est, par la route de Rouillon, le bourg est dans un premier temps imperceptible du fait de haies denses et de vallonements. L'entrée dans le bourg se fait de manière progressive, à travers un enchaînement de pavillons de plus en plus visibles de la voie et des aménagements de voirie.



- Au Sud-Est, par la route du Mans, une nouvelle fois la présence du bourg est occulté par un boisement et les jeux de relief. Passé le panneau d'entrée dans la commune, les premières toitures pavillonnaires apparaissent en contrebas dans un contexte fortement boisé. Les aménagements récents de voirie autour du premier carrefour, puis la densification du tissu pavillonnaire autour, marquent l'entrée vers le bourg.



- L'entrée de la route de Saint-Georges-du-Bois au Sud se fait par le cimetière qui, entouré de haies, semble coupé du reste du bourg. Tandis que les lotissements pavillonnaires récents se montrent au Sud, de grandes haies denses le long de la route accompagnent l'entrée progressive dans le bourg jusqu'au tissu résidentiel plus ancien du cœur de bourg.



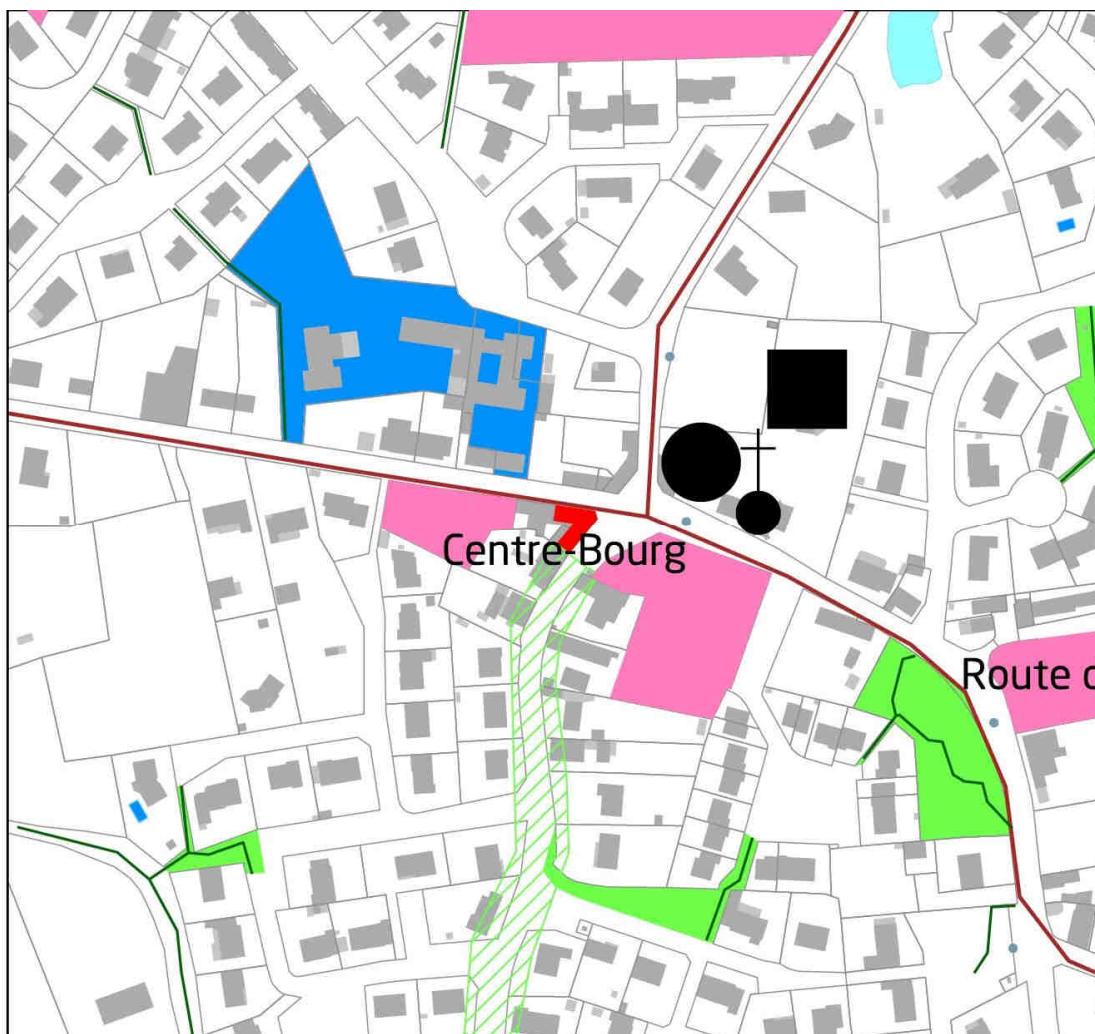
- L'entrée Ouest de la commune se fait par la route de Fay. Elle se caractérise par un alignement de haies servant de clôtures aux jardins particuliers des pavillons bordant la voie. La présence de ces haies permet une transition douce entre l'espace rural et le cœur de bourg, en masquant en partie la présence des habitations.



- L'entrée Nord par la route de Trangé longe des équipements communaux intégrés dans le paysage bocager de la commune. Cernée de haies hautes qui occultent les environs, la route de Trangé débouche directement au cœur du bourg ancien.



► La centralité



Commerces et services

■ Linéaire commercial

Equipements

■ Equipements scolaires

● Administrations et services publics

⛔ Cimetières et lieux de culte

■ Maisons de quartier et salles municipales ou polyvalentes

■ Parcs, jardins, aires de jeux

Accessibilité

— Cheminements doux

— Itinéraire cyclable structurant à réaliser dans son intégralité

● 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, Pruillé-le-Chétif est une commune rurale, ayant un niveau de services et équipements incomplet, qui la rend dépendante des bourgs voisins. La centralité sur la commune de Pruillé-le-Chétif se situe au cœur du bourg ancien, au niveau du carrefour principal du bourg. Trois commerces s'y trouvent : un coiffeur, un dépôt de pain, un bar-restaurant qui est aussi un PMU-tabac-presse. Elle rassemble également des équipements de la commune : la mairie, l'église, la salle des fêtes et l'école.	► Renforcer le cœur de bourg par un projet de renouvellement urbain permettant l'installation de nouveaux commerces et d'une offre de logements diversifiée. ► Améliorer les liaisons douces avec les communes voisines.
Accessibilité	La traversée de la centralité est plutôt pacifiée grâce à une limitation de vitesse à 30 km/h. Néanmoins, la commune ne présente aucun aménagement cyclable. L'offre de stationnement y est plutôt satisfaisante, avec notamment un grand parking situé route de Trangé. Le bourg est desservi par la ligne de bus SETRAM n°32 qui relie Fay à la Gare du Mans	
Espaces Publics	La route de Saint-Georges-du-Bois, un des axes principaux du bourg de Pruillé-le-Chétif, a été réaménagée afin d'être plus adaptée aux circulations douces et permettre une connexion piétonne plus sécurisée vers le cœur de bourg depuis les futurs quartiers en développement au Sud.	

5 - Environnement

Sur la commune de Pruillé-le-Chétif, 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 Pruillé-le-Chétif est traversé par l'Orne Champenoise au Nord et à l'Ouest, ainsi que le ruisseau de la Bujerie au Sud.

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

► Trame bocagère

Le territoire recense un linéaire de haies dense. 68,7 km de haies ont été recensées sur la commune. Les haies les plus importantes se situent principalement :

- à l'Ouest du bourg entre les lieux-dits de La Touchère et du Petit Beauvais, et entre La Boulière et La Petite Brosse,
- au Nord du bourg, notamment le long des cours d'eau au niveau de la Maison Neuve, le long de la route de Trangé, le long du chemin situé au niveau des Pontvardières, sur le lieu-dit Anillé, et au sein des lotissements du Nord-Ouest du bourg.

► Boisements

Les principaux boisements de la commune sont :

- au Sud, au niveau de La Manouillère,
- à l'Est, chemin des Hauts Bois, et au niveau du Tertre,
- au Nord-Est, entre Les Pontvardières et les Petites Landes,
- au Nord-Ouest, au niveau d'Anillé et de l'Ouvrinière,
- au Nord de l'autoroute.

► La Trame Verte Bleue

La commune de Pruillé le Chétif est couverte par 2 réservoirs constitutifs de la TVB :

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

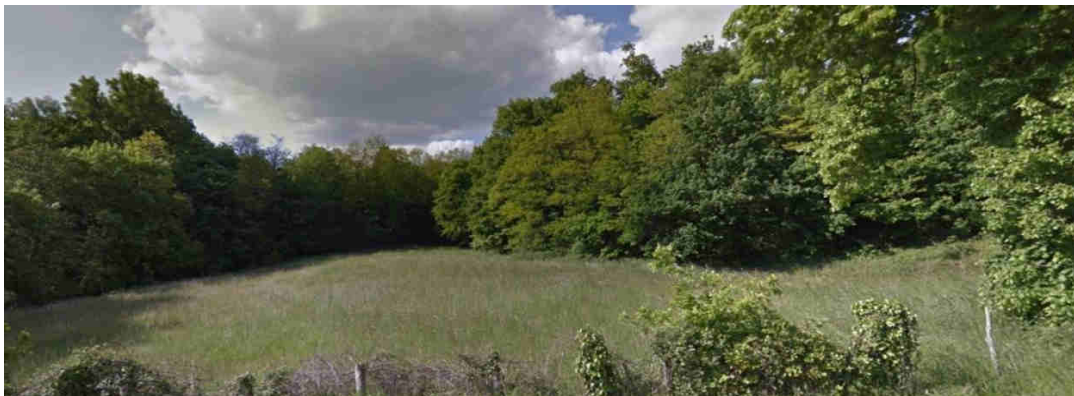
L'Orne Champenoise draine une bonne partie de l'Ouest du territoire. L'occupation agricole, de plus en plus tournée vers la culture, fait que le réservoir « Orne Champenoise » se réduit essentiellement au lit mineur et aux espaces humides directement en lien, plus particulièrement dans sa partie aval.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

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



L'Orne Champenoise à proximité de Fay

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



Bois du Gué Perroux

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

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

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

Le réservoir terrestre : Ensemble sylvo-bocager couvrant les communes de Pruillé-le-Chétif, Rouillon et de Saint-Georges-du-Bois

Ce grand ensemble englobe plusieurs biotopes terrestres imbriqués, constituant une unité favorable au développement de la faune et de la flore. Au sein d'un bocage lâche, constitué de prairies, cultures et haies plus ou moins connectées, sont présents des boisements de feuillus ou mixte, de petite taille, contribuant au développement d'une biodiversité dite ordinaire.

Le site est en contact avec le réservoir constitué par l'Orne Champenoise au Nord, mais les déplacements de la faune terrestre sont réduits vers l'Ouest (A11 et A11.1).



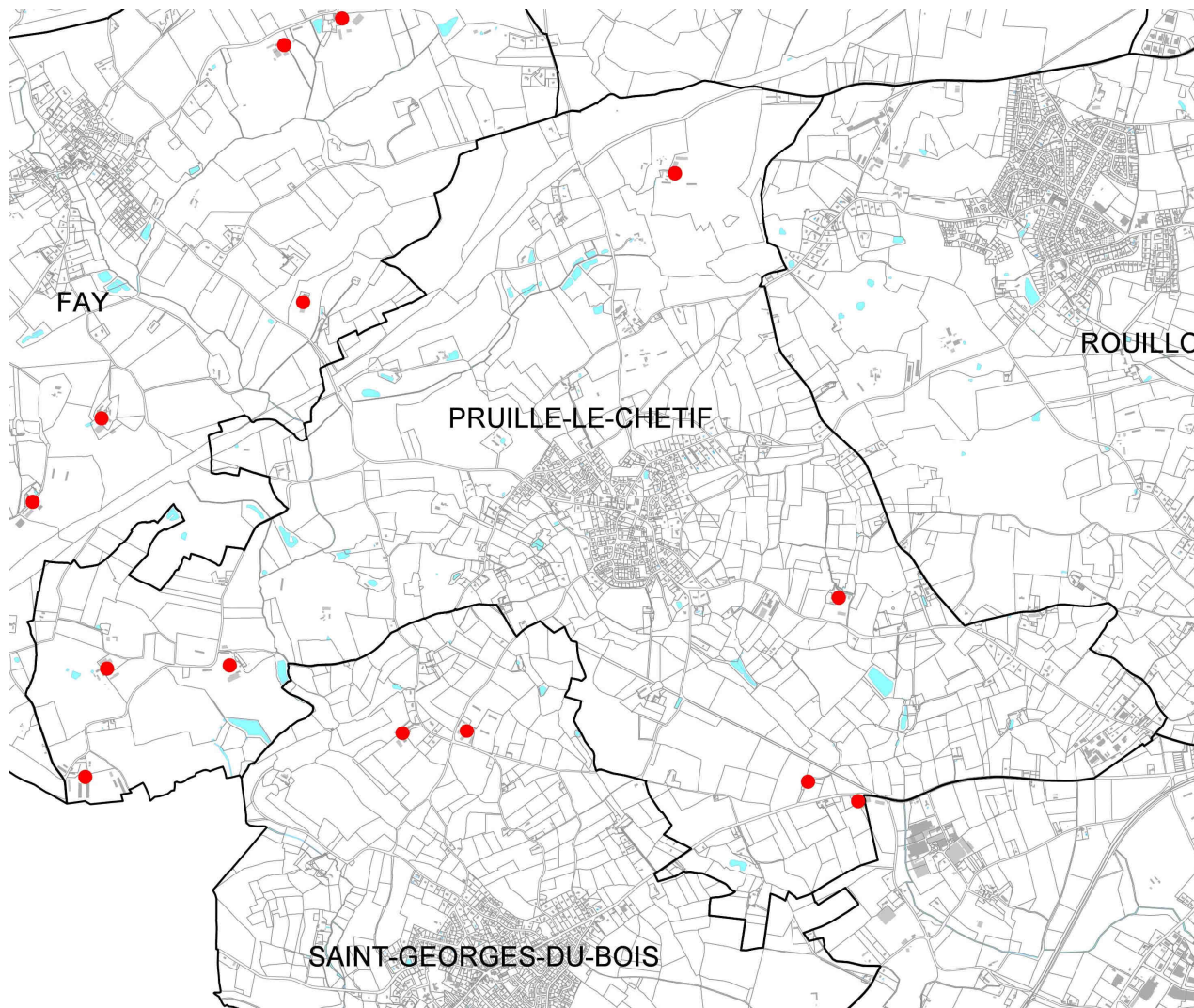
- Réservoirs terrestres
- Réservoirs vallées
- Zones urbanisées

6 - Agriculture

Pruillé-le-Chétif accueille **7 sièges d'exploitation**, exploitant **environ 720 hectares** sur la commune, soit 70% de sa surface.

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

Localisation des sièges d'exploitation



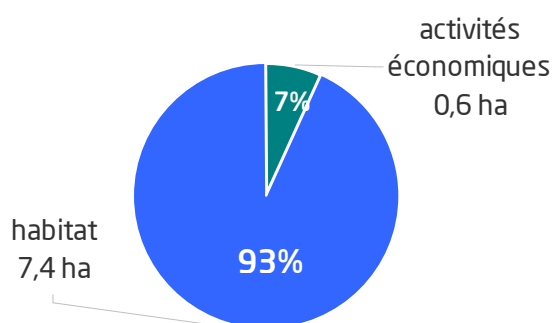
7 - Consommation foncière

Entre 2000 et 2013 (14 ans), ce sont **8 ha qui ont été artificialisés** (soit 0,8% de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **0,57 ha par année**.

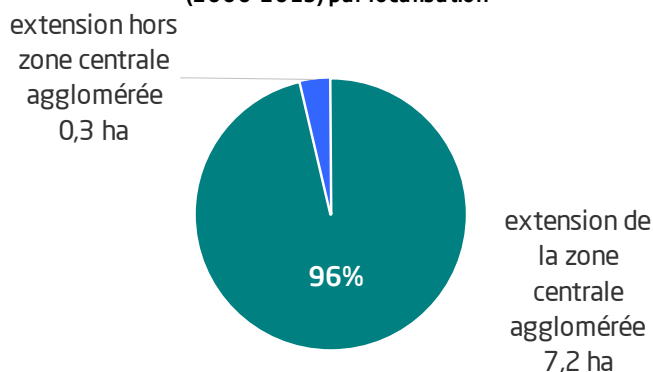
Cette consommation foncière s'est essentiellement faite **en faveur de l'habitat**, et **majoritairement en extension du bourg**. Il s'agit notamment des opérations de lotissement rues du Levant, des Chênes, des Charmes, et de l'Auberdrière.

0,56 hectares furent consacrés à l'extension des activités économiques, exclusivement des activités agricoles.

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



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

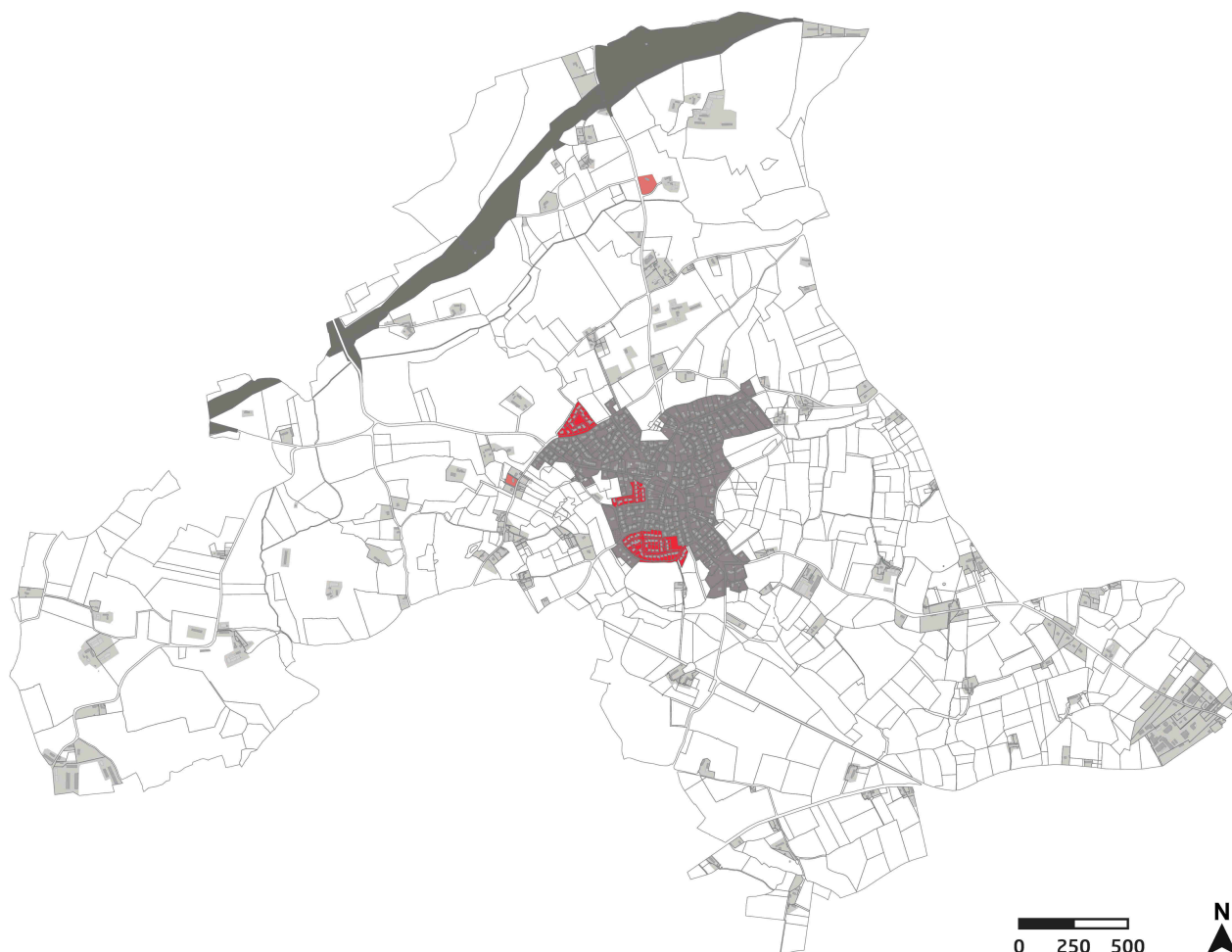


	2000-2013	
activités économiques	0,56 ha	7%
habitat	7,44 ha	93%
TOTAL	8 ha	100%
	0,57 ha/an	

	2000-2013	
extension de la zone centrale agglomérée	7,2 ha	96%
extension hors zone centrale agglomérée	0,3 ha	4%
TOTAL consommation pour habitat	7,4 ha	100%

Consommation foncière 2000-2013 (14 ans)

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



8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain

► Les sites de renouvellement urbain

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

Une typologie a été définie :

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

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

C'est sur cette base que 3 sites, correspondant à une capacité totale de 20 logements, ont été retenus comme potentiel sur le temps du PLUc :

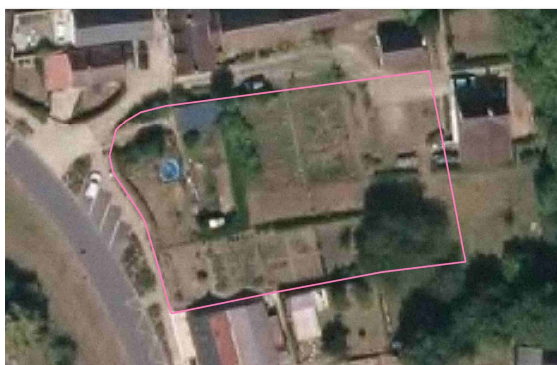


Centre-bourg

- Situation en cœur de bourg, à proximité des principaux équipements et commerces
- Place de l'Eglise, espace vert, aire de jeux et jardin
- Relief
- Accès par les routes de Fay, du Mans et de Saint-Georges-du-Bois

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

↗ Capacité : 8 logements



Route du Mans

- Situation à l'Est du centre-bourg
- Terrains nus, jardins
- Topographie très marquée
- Accès depuis la Route du Mans

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

↗ Capacité : 2 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



La Bujerie

- Situation au Nord du centre-bourg
- Terrain nu cerné de haies bocagères denses en limites Nord-Ouest
- Relief moyen
- Accès depuis la route de Trangé et la rue du Bordage

- ↳ Enjeu : introduire de nouveaux logements intégrés au tissu existant
- ↳ Capacité : 10 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

► La densification diffuse

Les deux principaux types de parcellaire sur la commune de Pruillé-le-Chétif sont :

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

Depuis l'approbation du PLUi du Bocage Cénomans en décembre 2016, la plupart des secteurs susceptibles de pouvoir accueillir une densification ont été encadrés par une OAP.

Au regard de ces éléments, il est supposé que la densification dite douce, en dehors des sites identifiés précédemment, sera très limitée et située à priori dans les secteurs moins pentus (route de Rouillon et Pizieux).

Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Commune rurale avec 1 322 habitants en 2015, qui dépend pour certaines fonctions des communes voisines et en particulier de Rouillon • Commune qui bénéficie également de la proximité du Mans et d'Allonnes avec la présence sur son territoire d'un équipement scolaire important sur le secteur Croix Georgette Démographie et parc de logements • Croissance démographique régulière depuis 2011. • Commune encore très jeune mais avec une taille moyenne des ménages qui a tendance à baisser depuis 2006. • Parc de logements majoritairement constitué de résidences principales / habitat individuel, occupées par leurs propriétaires. • Production irrégulière de logements Mobilités • Commune située en dehors des axes de grande circulation mais qui supporte un trafic de transit au cœur du bourg. Morphologie urbaine • Zone urbanisée qui présente peu de capacités de densification au cœur de bourg. • Développement urbain sous forme d'habitat individuel qui s'est fait de manière concentrique depuis le centre bourg. Agriculture et environnement • Forte présence agricole avec 70% de la surface communale, et 7 exploitations • Commune inscrite dans un paysage bocager et vallonné avec de nombreux chemins creux et ponctué par des boisements. • Trame verte et bleue très liée au réseau hydrographique qui correspond à l'Orne Champenoise au Nord et à la Bujerie au Sud ainsi qu'à un réseau bocager et de boisements.	▶ Conforter les liaisons, douces notamment, avec les centralités situées à proximité : Rouillon et Le Mans ▶ Assurer une augmentation de population cohérente avec le statut de commune rurale et la capacité des équipements. ▶ Diversifier les formes d'habitat pour permettre de répondre aux différents besoins. ▶ Réguler la production de logements. ▶ Favoriser les déplacements en modes doux au cœur du bourg. ▶ Privilégier l'urbanisation autour du centre de bourg afin notamment de favoriser 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 présence de chemins creux, au parcours de l'eau et à la topographie). ▶ 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

Pruillé-le-Chétif est à l'échelle de Le Mans Métropole une commune rurale encore familiale avec un indice de jeunesse de 1,18 en 2014 mais qui amorce une transition démographique avec une baisse progressive de cet indicateur depuis 2006.

On observe également une diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,81 en 2010 à 2,56 en 2015. Le projet prévoit une poursuite de ce desserrement. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue vise une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,30 (encore familiale en transition démographique).

Commune rurale, le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation modérée de population.

Objectif total de production de logements sur 12 ans	Moyenne annuelle	Proportion pour compenser le vieillissement de la population*	Proportion liée à la croissance démographique	Population estimée en 2030	Part dans la population LMM 2015/2030
180	15	4 / an - 27 %	11 / an - 73 %	1 650	0,6 % / 0,7 %

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

2 - Développement résidentiel

Le bourg de Pruillé-le-Chétif est organisé sur un plan en étoile à partir du croisement de 4 routes : celles du Mans, de Fay, de St Georges-du-Bois et de Trangé. A partir des années 80 son développement s'est fait par une succession de lotissements souvent indépendants les uns des autres. Les extensions plus récentes se sont faites dans la continuité mais en veillant à mieux se relier à l'existant.

La commune dispose de quelques espaces non bâtis au sein de son enveloppe urbaine. Il s'agit pour l'essentiel de grands jardins privés ou d'espaces verts peu investis.

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

- encadre le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- prévoit la réalisation d'une opération au cœur du bourg qui permettra de redessiner l'espace public en repositionnant les différentes fonctions (commerces, équipements publics, espaces verts), et de créer une offre de logements denses au plus près des équipements. Ce projet complexe devant être étudié plus finement, un périmètre d'attente figure au plan de zonage,
- privilégie la poursuite de l'urbanisation dans la continuité du tissu urbain existant :
 - au Nord avec le site du Sorbier, sur une ancienne marnière : ce projet en cours d'urbanisation s'insère entre les lotissements existants et les équipements sportifs,
 - au Sud dans le cadre d'un projet d'ensemble qui viendra ceinturer à terme la frange Sud-Ouest du bourg, avec la réalisation d'opérations successives du Sud vers le Nord. Ce projet s'appuie sur des éléments paysagers de grande qualité : ruisseau, haies et chemin creux qui constitueront à terme des limites urbaines intangibles. Son phasage tient compte :
 - de la topographie avec une urbanisation de l'aval vers l'amont et ainsi de la gestion des eaux pluviales ;
 - d'une dureté foncière sur le secteur Nord de L'Auberdière.
- programme dans le temps son développement avec des secteurs en 1 AU et d'autres en 2 AU.

3 - Secteurs d'équipements

La commune de Pruillé-le-Chétif dispose d'un secteur d'équipements sportifs au Nord du bourg. Elle prévoit d'étendre cette offre sur des terrains situés en continuité et ainsi faire le lien avec la zone urbanisée du bourg. La présence d'une zone humide sur ce site sera vérifiée dans le cadre de l'élaboration du projet.

4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui s'insère de façon pertinente dans l'organisation urbaine de la commune. Les opérations en extension urbaine auront une densité moyenne de 16 logements par hectare (objectif SCoT : 12 logements / hectare).

PRUILLE	type de secteur	Zonage	OAP	Nombre de logements	Superficie	Densité (logements/hectare)	Foncier déjà artificialisé	Extension sur terres naturelles	Extension sur terres agricoles
---------	-----------------	--------	-----	---------------------	------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------

Opérations en densification / renouvellement urbain

Centre bourg	densification	U mixte 1	non	8	0,4	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/
Route du Mans	densification	U mixte 1	oui	2	0,2	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/
La Bujerie	densification	U mixte 1	oui	10	0,6	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/
				20					

Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT

Le Sorbier	extension	1 AU mixte 1	oui	30	1,4	21	+0,1 rue du Sorbier	1,3	
La Forfaitière	extension	1AU mixte 1	oui	61	4,2	15		0,2	4,0
L'Auberdère Nord	extension	2AU	non	23	1,5	15	+0,13 surface bâtie conservée	0,5	1,0
L'Auberdère Sud	extension	2 AU	non	24	1,6	15			1,6
Champ Rondeau	extension	2 AU	non	23	1,6	15		0,4	1,2
				161	10,2	16		2,3	7,8

181

Zones dédiées aux équipements

Secteur Asnillé	extension	1 AU équipement	oui	/	1,6	/	0,0	0,0	1,6
-----------------	-----------	-----------------	-----	---	-----	---	-----	-----	-----

5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

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

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

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

Pruillé-le-Chétif se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « **pertinente** » sans être rendu obligatoire. Il n'est donc pas fixé d'objectif minimum, cette production se faisant selon les opportunités.

Cette intention est retraduite notamment dans l'opération du Sorbier (30 logements) sur laquelle il est prévu la réalisation d'un minimum de 60% de logements aidés (logement locatif ou accession sociale) et de la Forfaitière (61 logements) avec 15% de logements aidés.

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.