

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° 3.11 ► Cahier communal MULSANNE

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 Mulsanne.

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 - Mulsanne : un pôle secondaire de l'agglomération.....4

Diagnostic

1 - Population et habitat..... 5

- ▶ Une croissance démographique soutenue depuis 2011
- ▶ Une commune en transition démographique
- ▶ Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles
- ▶ Des effectifs scolaires plutôt stables

2 - Emplois et population active8

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

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

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

5 - Environnement 16

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

6 - Agriculture 20

7 - Consommation foncière..... 23

- ▶ Répartition de la consommation foncière par destination : une consommation foncière essentiellement pour l'habitat
- ▶ Répartition de la consommation foncière par vocation antérieure : une consommation d'espaces naturels
- ▶ Localisation des logements supplémentaires : très majoritairement en extension
- ▶ Une artificialisation diffuse faible

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain 26

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

Organisation et évolution de Mulsanne : Synthèse et enjeux 32

Justification des choix de développement à l'échelle de Mulsanne	33
--	----

1 - Projet démographique

2 - Développement résidentiel

3 - Secteurs d'équipements

4 - Evaluation de la consommation foncière

5 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

6 - Développement économique

PREAMBULE – MULSANNE : UN POLE SECONDAIRE DE L'AGGLOMERATION

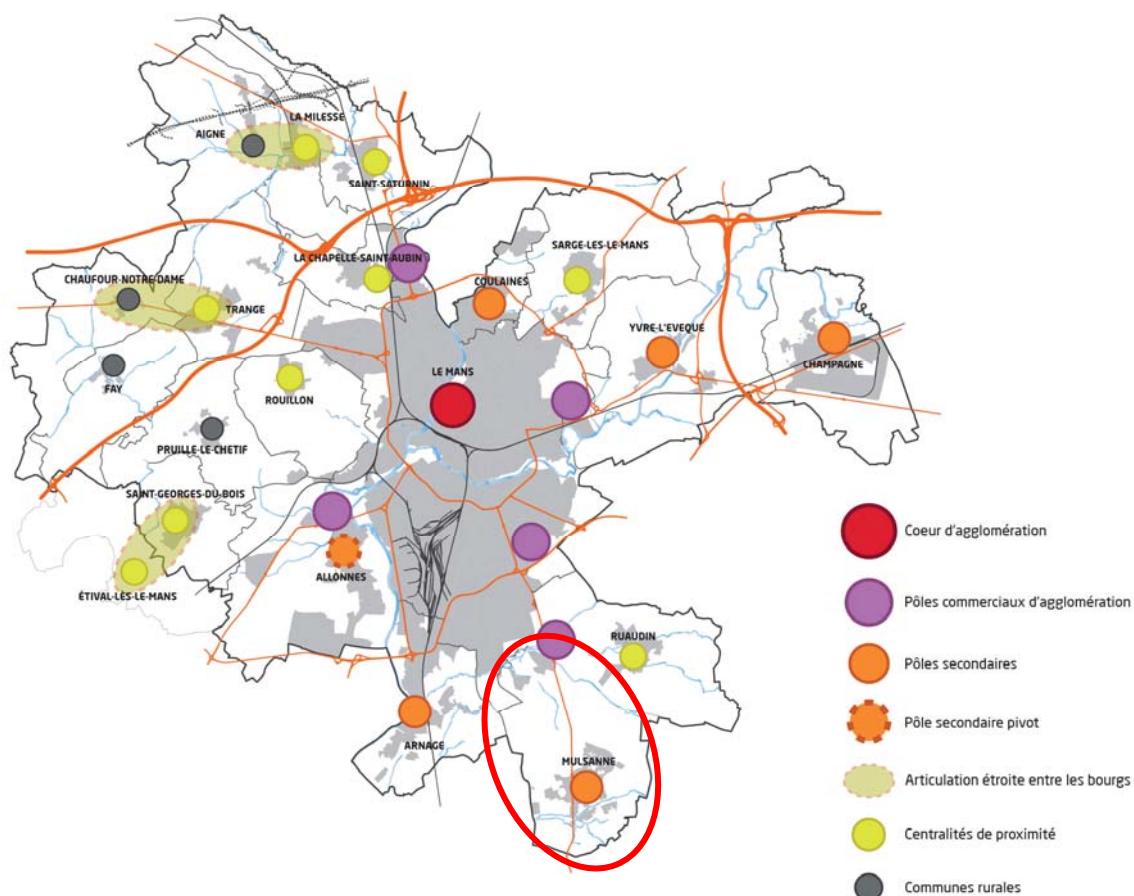
La commune de Mulsanne se situe au Sud de l'agglomération. Elle présente des limites communes avec Ruaudin, Arnage et Le Mans. Elle est bordée au Sud par Moncé-en-Belin, Laigné-en-Belin et Téloché, hors périmètre de la communauté urbaine. Commune de première couronne, elle est reliée directement au Mans par route de Tours (« la ligne droite des Hunaudières »).

Mulsanne s'étend sur 1 530 ha environ dont 26% sont artificialisés. Son paysage se caractérise par de grands et nombreux boisements à dominante conifère et enracinés dans un sol sablonneux, qui n'est pas sans rappeler les paysages de pinèdes du littoral. Ce paysage est marqué le long des voies principales du Nord de la commune (route de Tours et D140) par les infrastructures du circuit des 24 heures.

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, **Mulsanne est un des pôles secondaires de l'agglomération**. 5^{ème} commune en termes de population, elle offre des services et des équipements qui rayonnent à l'échelle Sud de l'agglomération et au-delà : le collège Léon Bollée, la zone d'activités du Cormier, parmi les principaux secteurs économiques de l'agglomération, le Golf et les installations du circuit des 24H notamment.



DIAGNOSTIC

1 - Population et habitat

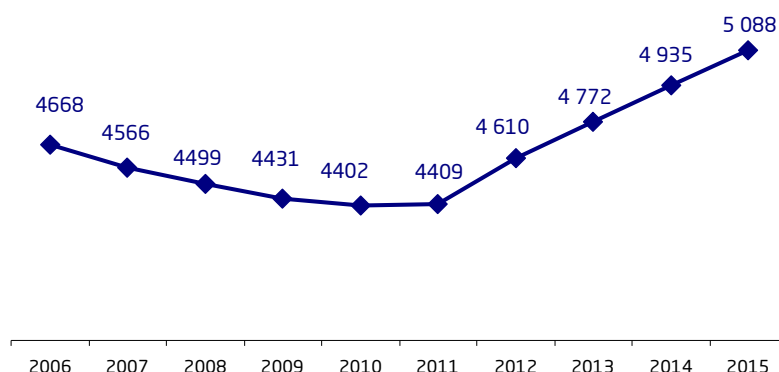
► Une croissance démographique soutenue depuis 2011

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population a augmenté de 9%, passant de 4 668 à **5 088 habitants** (+0,96% /an).

Sur cette période, après une diminution du niveau de population (-266 habitants entre 2006 et 2010 soit -1,46%/an), la commune a connu une croissance démographique soutenue avec un gain de 686 habitants entre 2010 et 2015, soit un rythme de croissance démographique de près de 3% par an. Cette croissance s'explique en partie par la réalisation de plus de 300 logements sur la ZAC de Bellevue.

Les Mulsannais représentent 2,5% de la population totale de Le Mans Métropole, et 11,8% de l'agglomération hors Allonnes, Coulaines et Le Mans.

Population municipale de Mulsanne

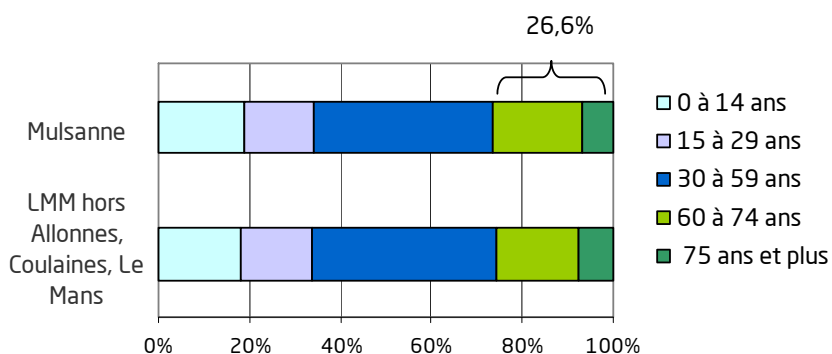


► Une commune en transition démographique

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.

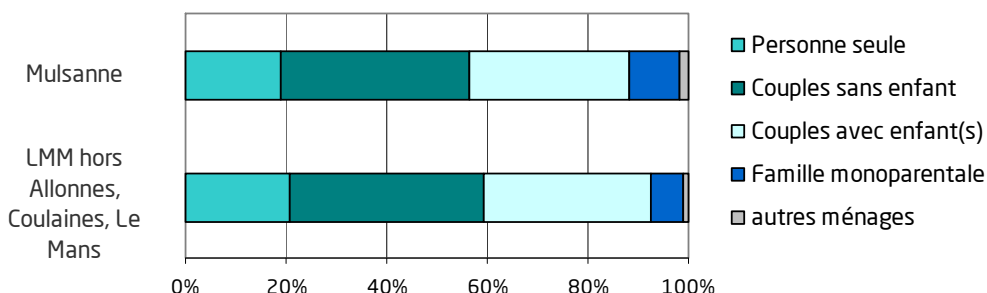
En 2014, l'indice de jeunesse est de 0,94 (26,6% de plus de 60 ans, contre 25% de moins de 20 ans). Il était de 1,72 en 2006 et 1,07 en 2010. La dégradation de cet indicateur illustre le phénomène de vieillissement sur la commune. **La proportion des plus de 60 ans sur Mulsanne est équivalente à la moyenne observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre¹.**

Population par classes d'âges (2014)



56,3% des ménages sont des personnes seules (19%) ou des couples sans enfants (37,3%). 32% de la population mulsannaise est constituée de couples avec enfants. **La proportion de ces ménages y est légèrement inférieure à celle observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre.**

Composition des ménages (2014)



On observe également une

¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Coulaines

légère baisse de la taille moyenne des ménages, qui est passée de 2,68 en 2006, à 2,55 en 2010 et 2,49 en 2014.

Au regard de ces indicateurs, Mulsanne peut être qualifiée de **commune en 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 en transition, on trouve également les communes de La Chapelle-Saint-Aubin, Rouillon, Ruaudin, Sargé-lès-Le Mans et Yvré l'Évêque.

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

En 2015, la commune comptait 2 052 logements.

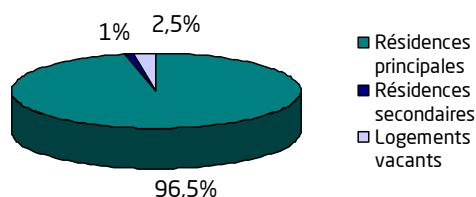
Le parc de la commune comprend majoritairement des résidences principales, qui sont pour **94,4 % des logements individuels**. La proportion de logements individuels à l'échelle de Le Mans Métropole est de 52,7%, ramenés à 95% sans Le Mans, Allonnes et Coulaines qui concentrent le parc collectif.

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

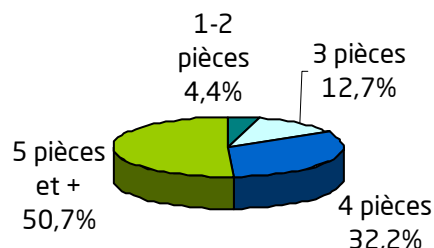
Les grands logements de 4 pièces et plus prédominent (82,9%), tandis que la part des ménages en couple avec enfant(s) est nettement inférieure (32%), ce qui peut induire une sous occupation du parc de logements.

Avec 2,5%, la proportion des logements vacants est l'une des plus faibles de l'agglomération.

Répartition des logements (2015)



Taille des résidences principales (2015)



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

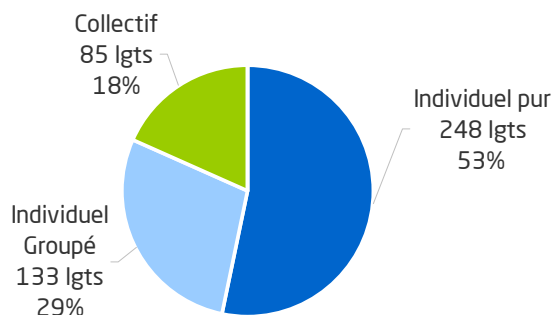
En 2015, **14,2 % du parc est à vocation sociale**, soit 282 logements.

Le parc de logements a enregistré une progression de 12,9% entre 2007 et 2015. Cette augmentation est relativement importante, puisque le parc sur l'ensemble de la Métropole a augmenté de 6,8 % sur la même période, et de 9,3% hors Le Mans.

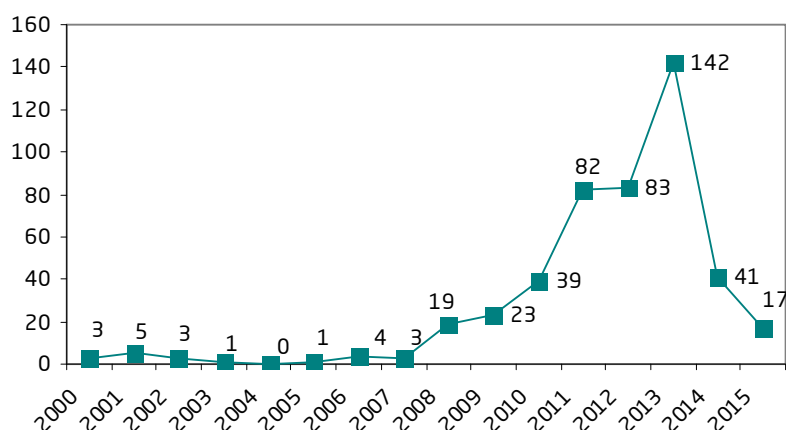
La croissance du parc de logements plus importante que celle de la population montre que ces **nouveaux logements ont notamment permis de compenser le phénomène de desserrement des ménages**. En effet, le vieillissement de la population, principal facteur de la baisse de la taille moyenne des ménages,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

Entre 2000 et 2015, 466 logements ont été commencés, soit une moyenne de 29 logements par an. La production de logements n'a cependant pas été régulière, avec une plus forte production en seconde partie de période, l'écart allant de 0 à 142 logements. Il s'agit en majorité (82%) de logements individuels, dont 29% d'individuel groupé², et pour 18% des logements collectifs.

Répartition des logements commencés par type (2000-2015)

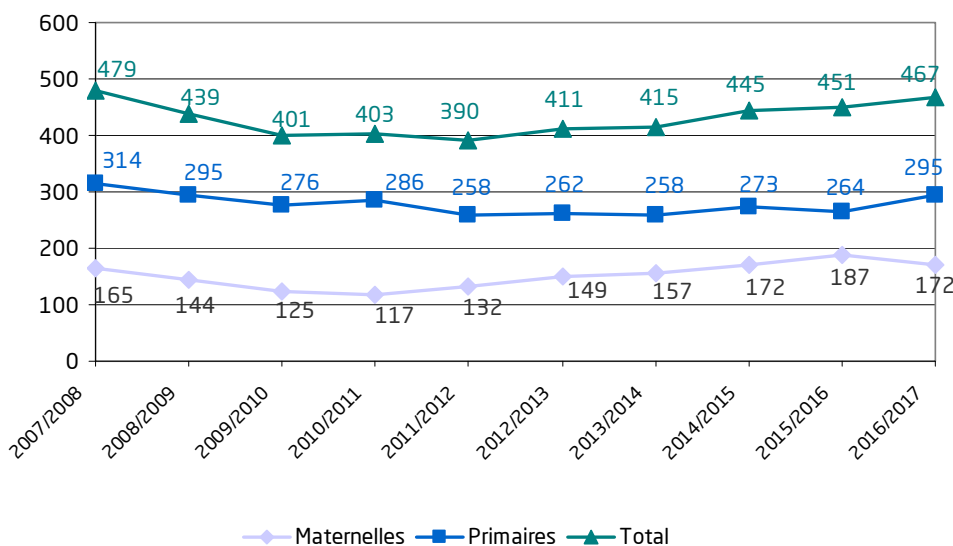


Nombre de logements commencés (2000-2015)



► Des effectifs scolaires plutôt stables

Effectifs scolaires (2007-2017)



Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires ont connu une diminution de 12 élèves, principalement en primaire (-19 élèves).

Le collège Léon Bollée a également connu une diminution de 3,4% de ses effectifs (-11 élèves) entre 2008-2009 et 2016-2017. 317 élèves étaient inscrits sur l'année scolaire 2016-2017.

Aucun lycée n'est présent sur la commune.

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

2 - Emplois et population active

Données 2015	Mulsanne	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	1 516	108 849	26 782
Population active	2 287	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	265 (11.6%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	0.66	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 Mulsanne compte 1 516 emplois. Les entreprises d'équipements de la maison Gifi et Leroy Merlin sont les principaux employeurs.

La commune accueille 2 secteurs destinés aux activités : Le Cormier et le Sablon.

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active de Mulsanne a diminué de 0,5%, 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 8,5% en 2006 à 11,6% de la population active en 2015.

La part des ouvriers (28,8% > 22,8%) et des employés (34,3% > 31,9%) dans la population est supérieure à la moyenne de Le Mans Métropole.

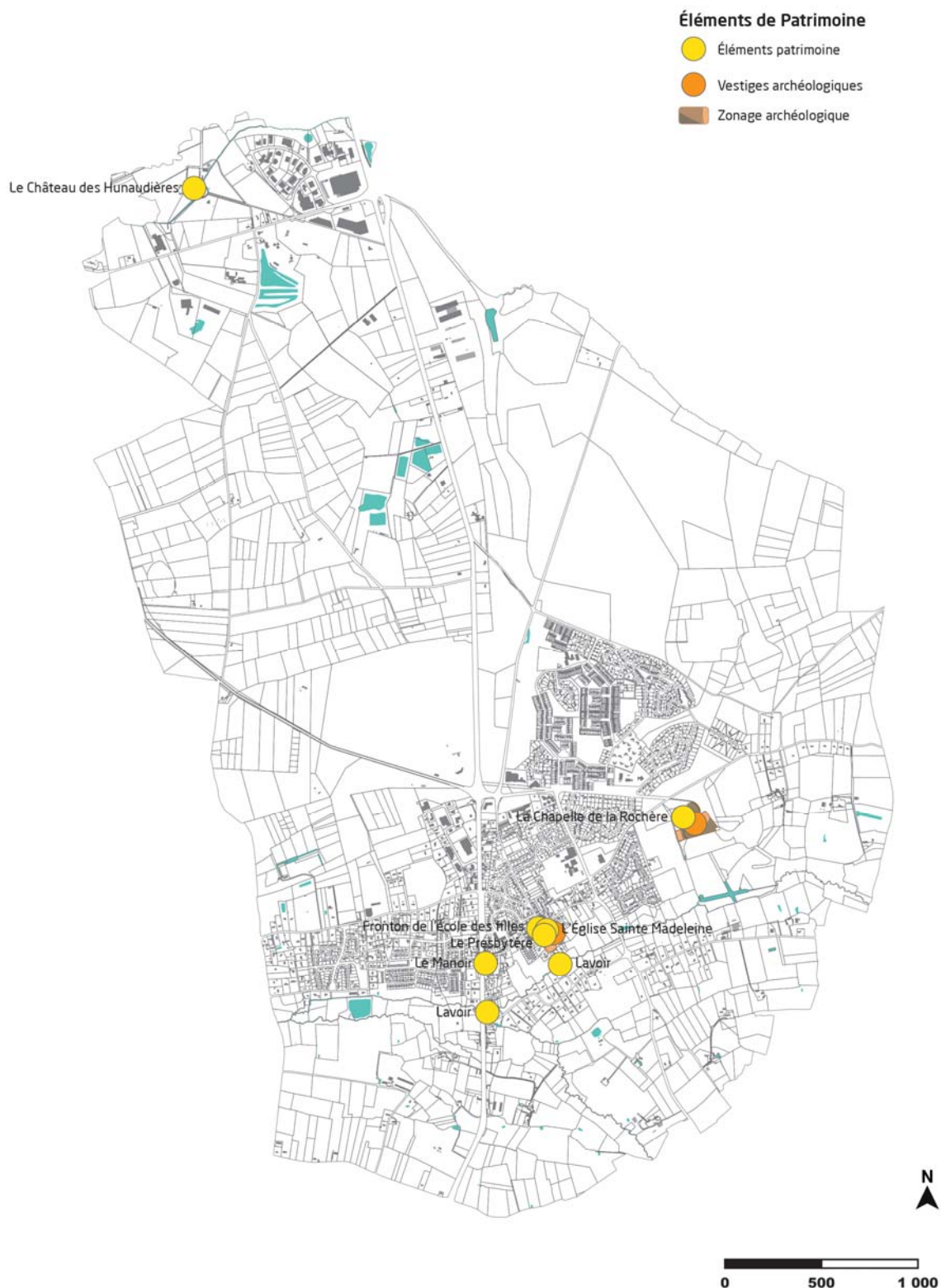
199 ménages vivent sous le seuil de pauvreté³ en 2015.

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

Deux périmètres d'entités archéologiques sont recensés sur la commune de Mulsanne, dans le secteur du château de la Rochère et sur le site de l'église et du cimetière.

Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont à la fois des constructions et des édifices vernaculaires. Seuls certains éléments patrimoniaux présents dans le château des Hunaudières sont inscrits Monuments Historiques.



L'Eglise Sainte Madeleine

L'église primitive dédiée à Notre Dame pour certains et Sainte Madeleine pour d'autres, fut construite au XI^{ème} siècle et reconstruite au cours du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.



Le Presbytère

Ancienne bâtisse datant du XVIII^{ème} siècle, le presbytère est composé d'une maison, d'une cour et d'un jardin surplombant le vallon du Pontvillain.



Les lavoirs

Un lavoir se situe face au moulin de la Madeleine, un second lavoir plus en amont, se trouve rue de l'église. Ils ont été aménagés afin de servir d'aire de repos ou de pique-nique aux promeneurs.



La chapelle de la Rochère

Construite en calcaire et grès roussard, cette construction date du Moyen Age. C'est un des derniers éléments qui subsiste du domaine et du château de la Rochère, ancien fief rattaché au comté de Belin. Il comprenait au XVIII^{ème} siècle des serres d'orangers et de plantes exotiques, des jardins à l'anglaise surplombant un bassin. Demeurent aussi des écuries, ornées de décorations animalières.



Le manoir

Il a été construit le long de l'ancienne route royale, en moellons calcaires et grès roussard. Cette dernière matière est bien visible sur les angles de la bâtisse, ce qui donne une indication sur l'ancienneté de la demeure, ancien fief de la paroisse.



Fronton de l'école des filles

Situé rue de l'église, la forme triangulaire de ce fronton, datant du XIX^{ème} siècle, est symbolique.



Le Château des Hunaudières

La façade, les toitures et les pièces intérieures sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.



4 - Caractéristiques du développement urbain

► Développement et époques de construction

En 1550, le territoire était en grande partie constitué de landes, qui appartenaient au domaine royal. Il a par la suite été défriché pour faire place à des plantations de pins. La commune actuelle a été créée après la Révolution et s'est développée autour de la voie royale, actuelle route de Tours.

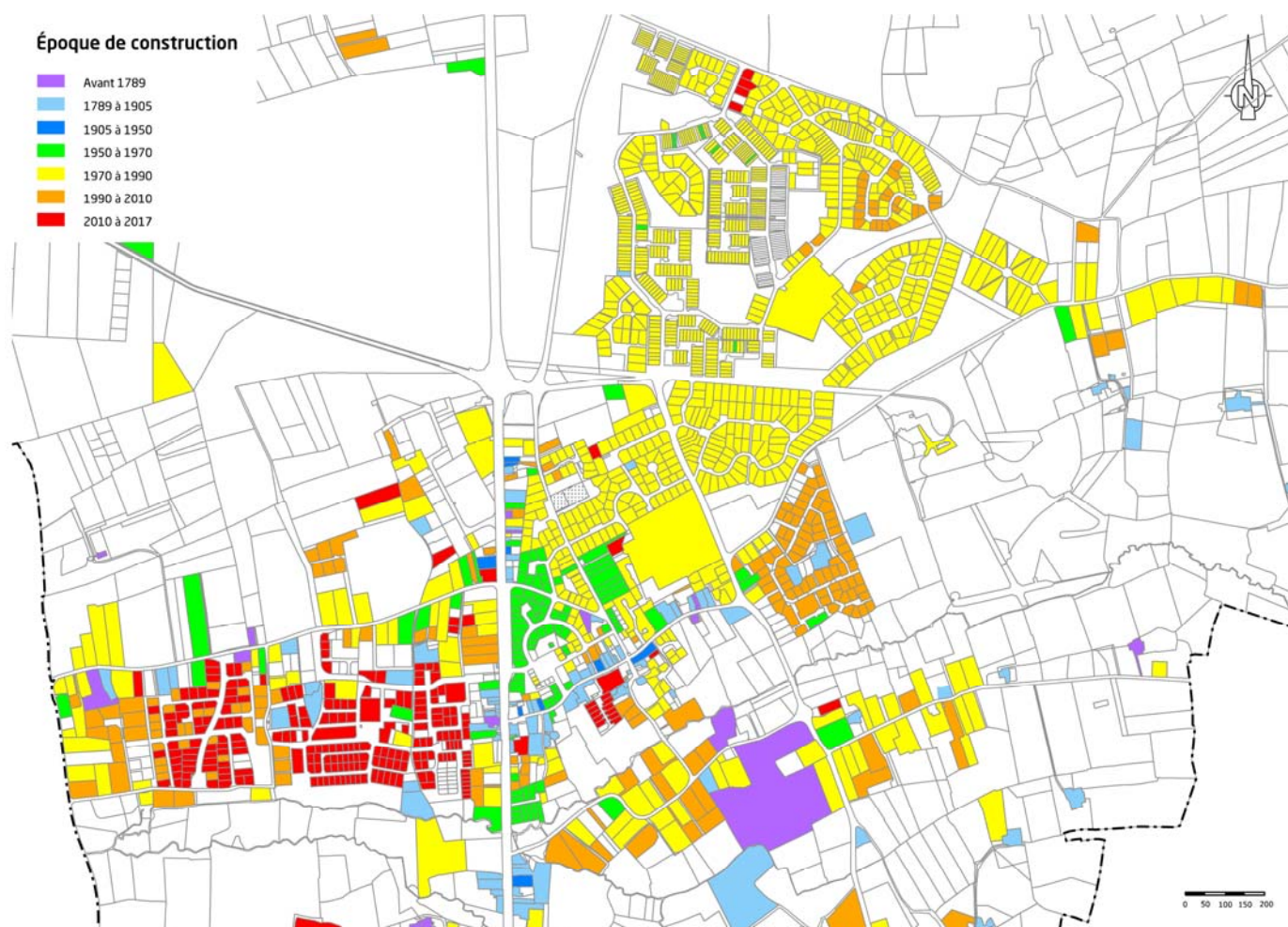
Au début du XIX^{ème} siècle, Mulsanne rassemble autour de son église datant du XIII^{ème} siècle, quelques habitations. L'ensemble est nommé le "Vieux Bourg".

Plusieurs maisons et auberges se sont également installées le long de la voie royale. Ce hameau est nommé le « bourg neuf » et se compose de deux pôles : l'un au débouché de l'actuelle rue des écoles, l'autre un peu plus au Nord, à l'intersection avec l'actuelle rue du Stade.

En 1836, la population mulsannaise atteint les 809 habitants. Progressivement, le Vieux Bourg et le Bourg Neuf tendent à se rejoindre par la construction de maisons le long des axes routiers les reliant. Jusqu'aux années 1960, le développement du bourg s'est fait principalement entre ces deux pôles.

Longtemps ancrée dans la ruralité, Mulsanne se développe surtout à partir du début des années 1960, avec la construction de plusieurs lotissements autour de l'actuelle mairie. L'essor démographique, lié à la proximité immédiate avec Le Mans, est alors très important : la commune compte 891 habitants en 1968 et 3 055 habitants en 1975.

Après une urbanisation vers le Nord jusqu'aux années 1990, la commune a poursuivi plus récemment son développement à l'Ouest de la route départementale.



► Typologies bâties

Le détail des différents tissus bâtis est présenté en annexe.

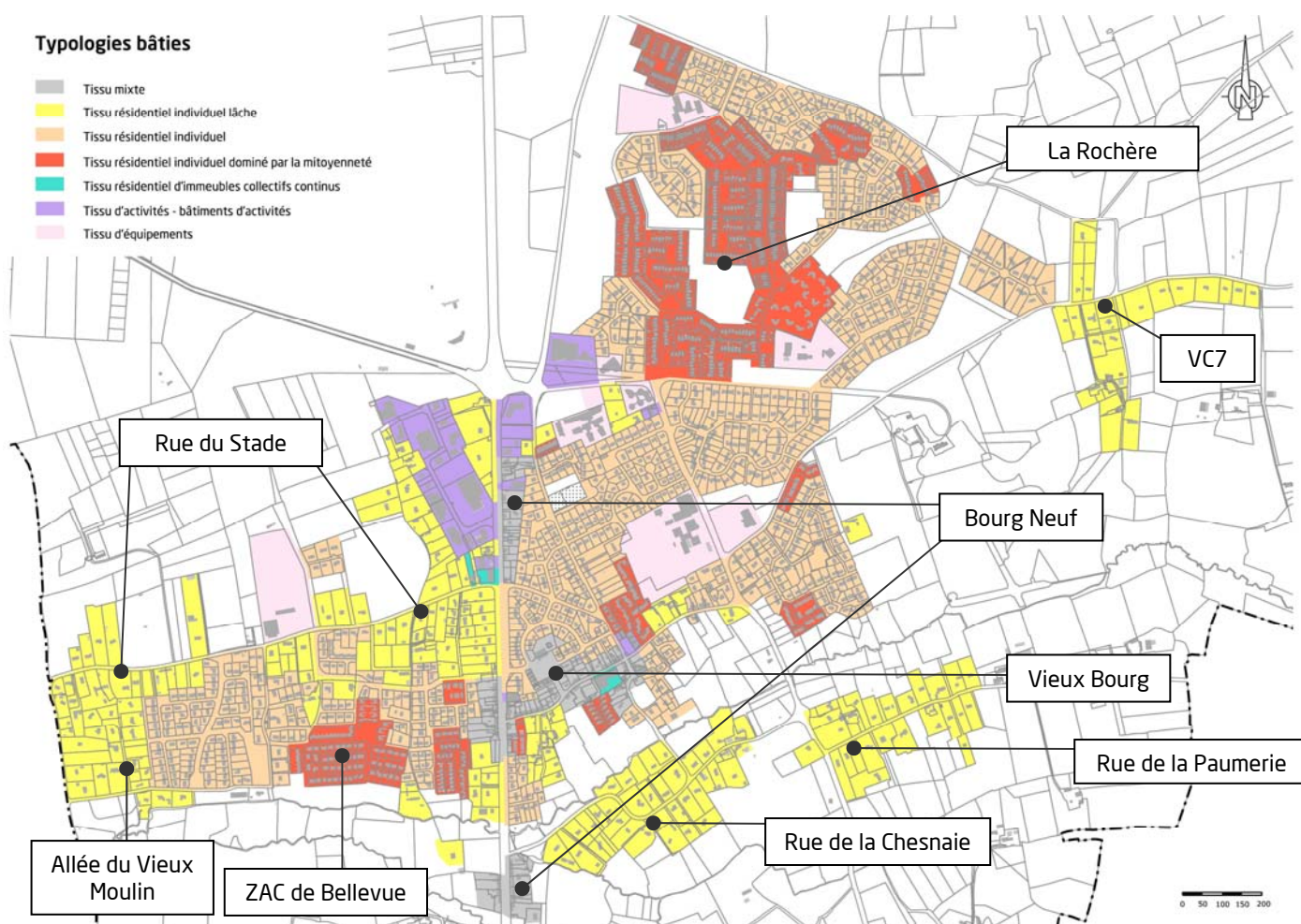
Le cœur du bourg de Mulsanne se caractérise par l'imbrication d'un parcellaire aux formes et tailles variées correspondant au tissu mixte du bourg ancien (le « Vieux Bourg »). Ce tissu mixte se retrouve également au niveau des deux noyaux anciens du « Bourg Neuf », situés le long de l'Avenue François Mitterrand.

L'essentiel du tissu résidentiel qui s'est développé à partir des années 1970 est un tissu pavillonnaire classique.

Des formes plus denses d'habitat individuel se trouvent sur :

- le secteur de la Rochère, essentiellement entre les Boulevards Emile Plet et de la Butte,
- dans la ZAC de Bellevue : rues des Grillons, des Libellules, des Criquets, des Abeilles, des Coccinelles.

Le tissu résidentiel est en revanche plus lâche le long de la VC7, des rues de La Chesnaie, de la Paumerie, du Stade, allée du Vieux Moulin et sur quelques séquences le long de l'Avenue François Mitterrand. Il s'agit d'un tissu moins organisé, issu généralement de divisions foncières partielles hors opération d'ensemble de type lotissement.



► *Les entrées de bourg*

Articulé autour de l'avenue François Mitterrand, le bourg de Mulsanne présente deux entrées principales :

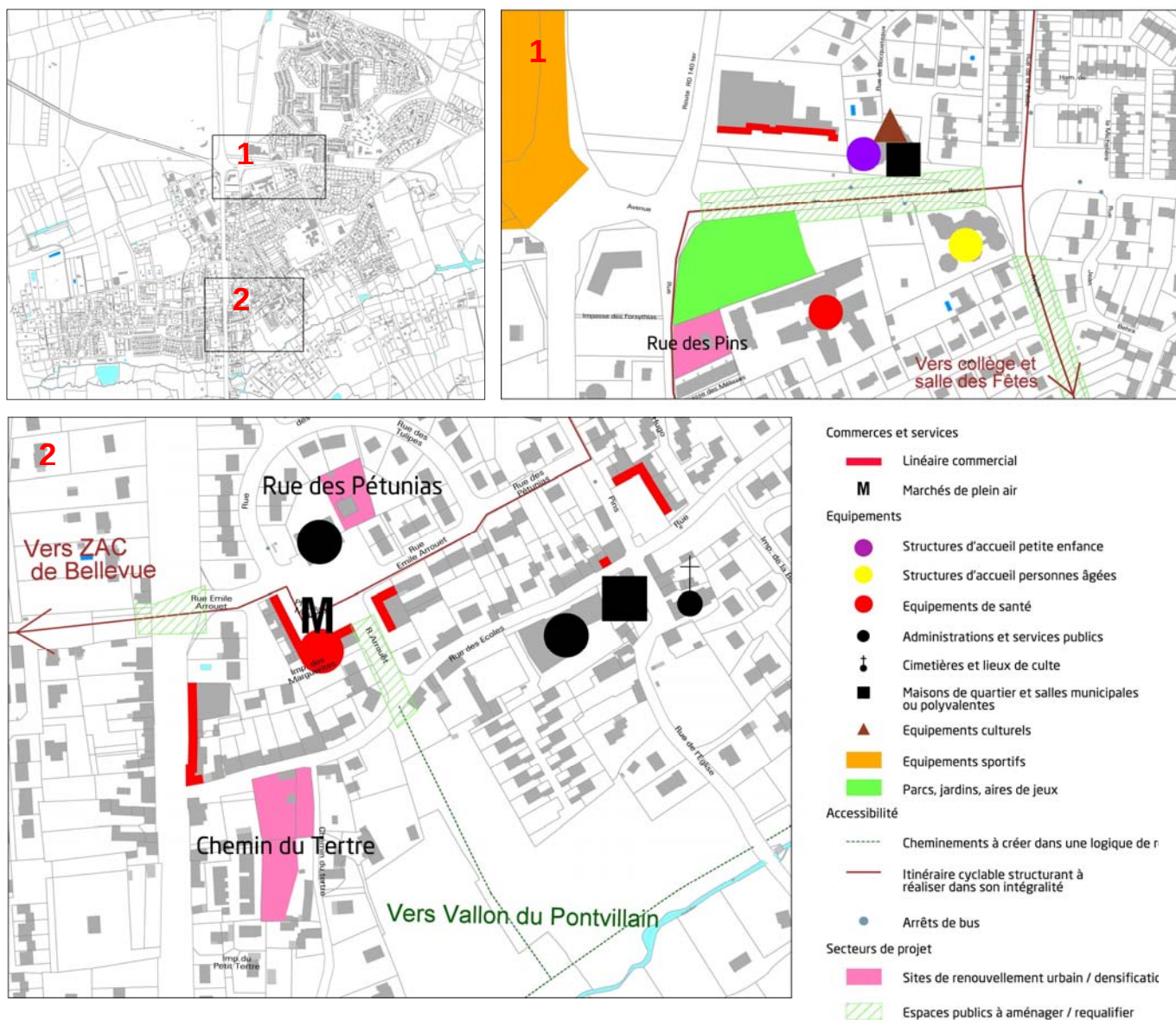
- une entrée progressive par le Sud caractérisée par l'alternance entre paysage rural et naturel relativement ouvert au niveau des Goupillières et de La Madeleine d'une part, et paysage bâti plus ou moins ancien autour de La Gaïeté et de l'ancien « Bourg-Neuf » d'autre part. L'allée de platanes qui borde la voie vise à gommer le caractère routier de cet axe d'accès au cœur de l'agglomération pour les communes du Bélois.



- une entrée par le Nord marquée par les installations du circuit des 24H, dans un environnement encore très boisé et peu construit. La ligne droite offre des vues au loin, dans les deux sens de circulation. L'entrée dans le bourg de Mulsanne est symbolisée par le rond-point du virage de Mulsanne, et se fait progressivement par l'avenue François Mitterrand bordée essentiellement de petites activités et de pavillons.



► Les centralités



	Constat	Enjeux
Fonctions de centralité	Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, Mulsanne est un pôle secondaire qui offre des services et des équipements qui rayonnent à l'échelle Sud de l'agglomération et au-delà : le collège Léon Bollée, la zone d'activités du Cormier, le Golf et les installations du circuit des 24H notamment. La commune de Mulsanne comporte deux centralités : - l'entrée Nord de la commune, le long de l'avenue Bonen, avec un supermarché et une galerie commerçante comprenant une petite dizaine de commerces de proximité. La dynamique de cette polarité est également liée au centre socio-culturel Simone Signoret, - le centre bourg avec une quinzaine de commerces implantés le long de l'avenue François Mitterrand, et sur les places Jean Moulin et des Anciens Combattants, qui bénéficient de la proximité de la Mairie.	<u>Pour l'entrée Nord de la commune :</u> ► Réaménager l'avenue de Bonen pour sécuriser les circulations douces au sein de la centralité et apaiser les déplacements motorisés. - Réaménager l'avenue de Nettleham pour sécuriser les déplacements piétons et cycles vers le collège et les équipements sportifs, et améliorer le cadre urbain de ces équipements. <u>Pour le centre-bourg :</u> ► Sécuriser la traversée de l'avenue François Mitterrand pour conforter les liaisons entre la centralité autour de la place Jean Moulin et le quartier de la ZAC de Bellevue. ► Veiller aux liaisons entre la place Jean Moulin et l'opération Prévert. ► Travailler les perspectives et les liaisons douces entre le centre-bourg et le vallon du Pontvillain.
Accessibilité	La commune est desservie par la ligne de bus SETRAM n°24, reliant Mulsanne à Antarès/MMArena. Cette ligne dessert le terminus du tramway. Les circulations autour des principaux pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces) ont été apaisées par des limitations de vitesse à 30km/h. Ces pôles sont également dotés de stationnements vélo. En revanche, les axes principaux de la commune, avenues Mitterrand, de Bonen et de Nettleham, sont peu sécurisés pour les circulations douces.	
Espaces Publics	Le centre bourg manque de connexions piétonnes et visuelles avec le vallon du Pontvillain.	

5 - Environnement

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

- le réseau hydrographique et les zones humides,
- la trame bocagère,
- les boisements,
- la faune et la flore.

Il en ressort les éléments suivants :

► Réseau hydrographique et zones humides

Les cours d'eau situés sur le territoire de Mulsanne s'articulent principalement autour :

- du ruisseau du Rhonne (3km), au Sud de la commune, qui se divise en deux bras avec le ruisseau du Pontvillain (3,4km) et de la Vilette (1,3km),
- des affluents du Roule-Crottes, au Nord de la commune, principalement l'Etang et Les Bondes qui sépare Mulsanne de Ruaudin. Ces ruisseaux sont particulièrement sensibles au risque inondation.

35 zones humides ont été recensées sur la commune, couvrant 58 hectares. Elles se situent principalement le long des cours d'eau mentionnés ci-dessus. Certaines sont d'intérêt écologique très élevé : le long des ruisseaux de l'Etang et du Rhonne.

► Trame bocagère

La longueur globale recensée est de 17 km toutes formations boisées linéaires confondues. Ces haies se situent majoritairement au Sud de la commune.

Les haies situées le long des cours d'eau arborent des rôles écologiques, biologiques ou anti-érosion. Les haies avec un rôle paysager se situent le long de la RD338.

► Boisements

La commune de Mulsanne est l'une des plus boisées de l'agglomération. Elle compte environ 600 ha d'espaces boisés, soit 40% de la surface communale. Présents sur toute la moitié Nord de la commune, ils ont pour la plupart un intérêt écologique élevé à très élevé.

► Faune et Flore

Parmi les 289 espèces faunistiques recensées sur le territoire du Sud de l'agglomération, 63 espèces faunistiques patrimoniales ont été repérées, dont 17 situées sur la commune de Mulsanne. De par la prépondérance des espaces boisés, l'attractivité de Mulsanne pour ces espèces est limitée par rapport aux communes voisines qui présentent davantage de diversité de milieux.

Sur l'ensemble du territoire du Sud de l'agglomération, 508 espèces floristiques sont recensées, dont 18 espèces patrimoniales. Deux périmètres de ZNIEFF de type 1 sont présents sur la commune :

- « Pinède de la Sapinière du Grand-Etang au Sud de la Lande du Fresne », au Nord-Ouest, qui héberge trois espèces protégées au niveau régional : la Linaigrette engainante, le Jonc squarreux et l'Hélianthème faux-alysson,
- « Pinède et tourbière entre les Faulx et les Grandes Ganières », au Nord-Est, qui se compose d'un ensemble d'espèces et d'habitats d'intérêt patrimonial. La présence de landes humides, de bois, d'étang, et surtout de tourbières acides intactes, permettent l'accueil d'un grand nombre d'espèces végétales rares et protégées au niveau national : la Rossolis à feuilles rondes, la Rossolis à feuilles intermédiaire, le Lycopode inondé, etc.

► Trame Verte et Bleue

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

La vallée du Rhonne

Le Rhonne présente un faciès salmonicole bien marqué, avec la présence signalée du Chabot, de la Lamproie de planer et de la Truite Fario. Ses abords sont potentiellement intéressants pour la faune terrestre et semi-aquatique, avec la présence de prairies bocagères. Des atteintes notables sont cependant visibles au sud du bourg de Mulsanne (secteurs recalibrés, proximité immédiate des zones bâties).

La forêt de Mulsanne (Le Mans, Ruaudin et Mulsanne)

Il s'agit d'un des réservoirs les plus importants du territoire sur le plan surfacique. Celui-ci se compose d'une mosaïque d'habitats riches en espèces floristiques et faunistiques. Cet espace boisé est le lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction de la grande faune (sanglier, chevreuils) présente sur ce territoire.

De plus, composé de boisement de feuillus, de résineux, de tourbières et de landes, ce réservoir est vital pour un grand nombre d'espèces faunistiques et floristiques d'intérêt patrimonial (Pic noir, Droséra à feuilles rondes, Linaigrette à feuilles étroites...). Ce réservoir a toutefois la particularité d'être « coupé » par la RD 338 dont le pouvoir fragmentant est à relativiser. Il est également important de rappeler que cet espace est concerné par la présence de 2 ZNIEFF de type 1 :

- « Pinède de la Sapinière du grand étang » : Ce secteur, composé d'une ancienne zone marécageuse complètement asséchée et envahie par la moilinie, de pinèdes, de plantations de résineux, le tout au sein d'un environnement très anthropisé (habitats diffus, pièces d'eau de loisirs, proximité immédiate du circuit automobile des 24 heures du Mans) accueille trois espèces protégées au niveau régional : la Linaigrette engainante (*Eriophorum vaginatum*), espèce en limite de son aire de répartition, en voie d'extinction dans le département et le Jonc squarreux (*Juncus squarrosus*) dans la partie humide. Les endroits plus xérophiles conviennent parfaitement à l'Hélianthème faux-alysson (*Halimium lasianthum subsp. allysoides*), espèce apparaissant en limite de son aire de répartition en Sarthe.



Eriophorum vaginatum (source : www.tela-botanica.org)



Juncus squarrosus (source : www.tela-botanica.org)

- « Pinède et tourbière entre les Faulx et les Grandes Ganières » : Lande humide rase, tourbière, étang et bois humide entrecoupés de pinède et de lande sèche à callune et à cladonies composent un ensemble d'un intérêt patrimonial exceptionnel, d'autant plus que la zone se situe au sortir de l'agglomération du Mans, dans un contexte largement anthropisé.

Chacune des formations nommées ci-dessus accueille des espèces végétales rares et protégées, mais le plus haut intérêt, ici, est dû à la présence d'une véritable tourbière acide intacte, présentant une phase turfigène active. Ce site unique et irremplaçable dans le département, présente des communautés pionnières d'une grande richesse avec la présence en abondance d'espèces végétales protégées au niveau national comme la Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), la Rossolis à feuilles intermédiaire (*Drosera intermedia*) et le Lycopode inondé (*Lycopodiella inundata*), fougère aquatique en grande régression sur l'ensemble du territoire, inscrite également sur le tome I du Livre Rouge de la Flore menacée en France; ou au niveau régional comme le Rhynchospore blanc (*Rhynchospora alba*), l'Utriculaire mineure (*Utricularia minor*) et le Rhynchospore brun (*Rhynchospora fusca*) dont il s'agit ici de l'unique site connu en Sarthe. N'oublions pas de mentionner également, en dehors de la Tourbière, la présence d'autres plantes protégées comme le Scirpe cespiteux (*Trichophorum cespitosum*), le Jonc squarreux (*Juncus squarrosus*) et la Grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*).

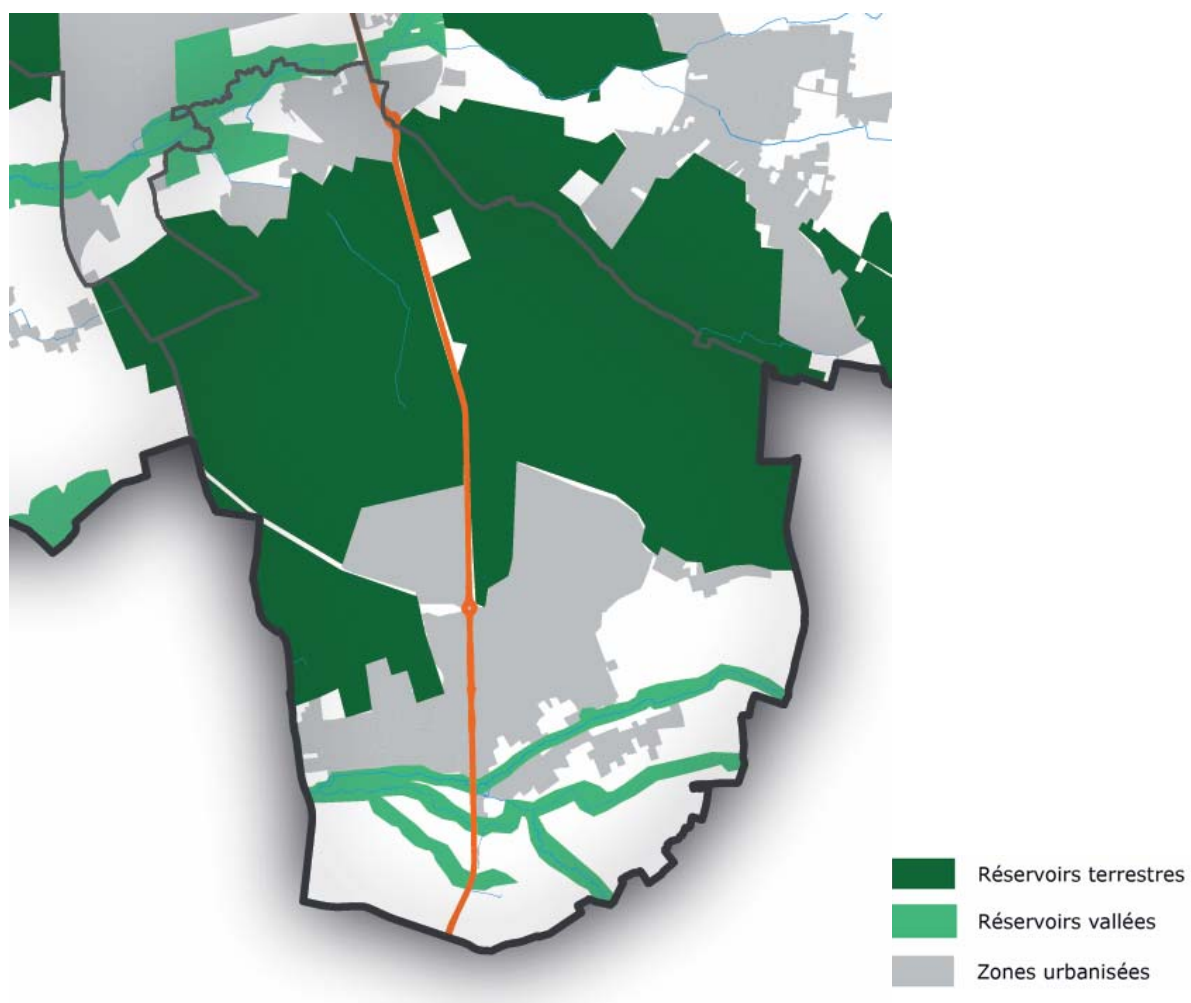


Drosera intermedia (source : www.tela-botanica.org)



Lycopodiella inundata (source : www.tela-botanica.org)

La forêt de Mulsanne se trouve en continuité écologique avec les autres massifs forestiers situés au Sud-Est du Mans. Concernant la grande faune, un ouvrage de franchissement existe sur l'A28 à hauteur de « l'Espérance » sur la commune de La Brette-les-Pins, permettant des échanges avec le massif forestier éponyme.



6 - Agriculture

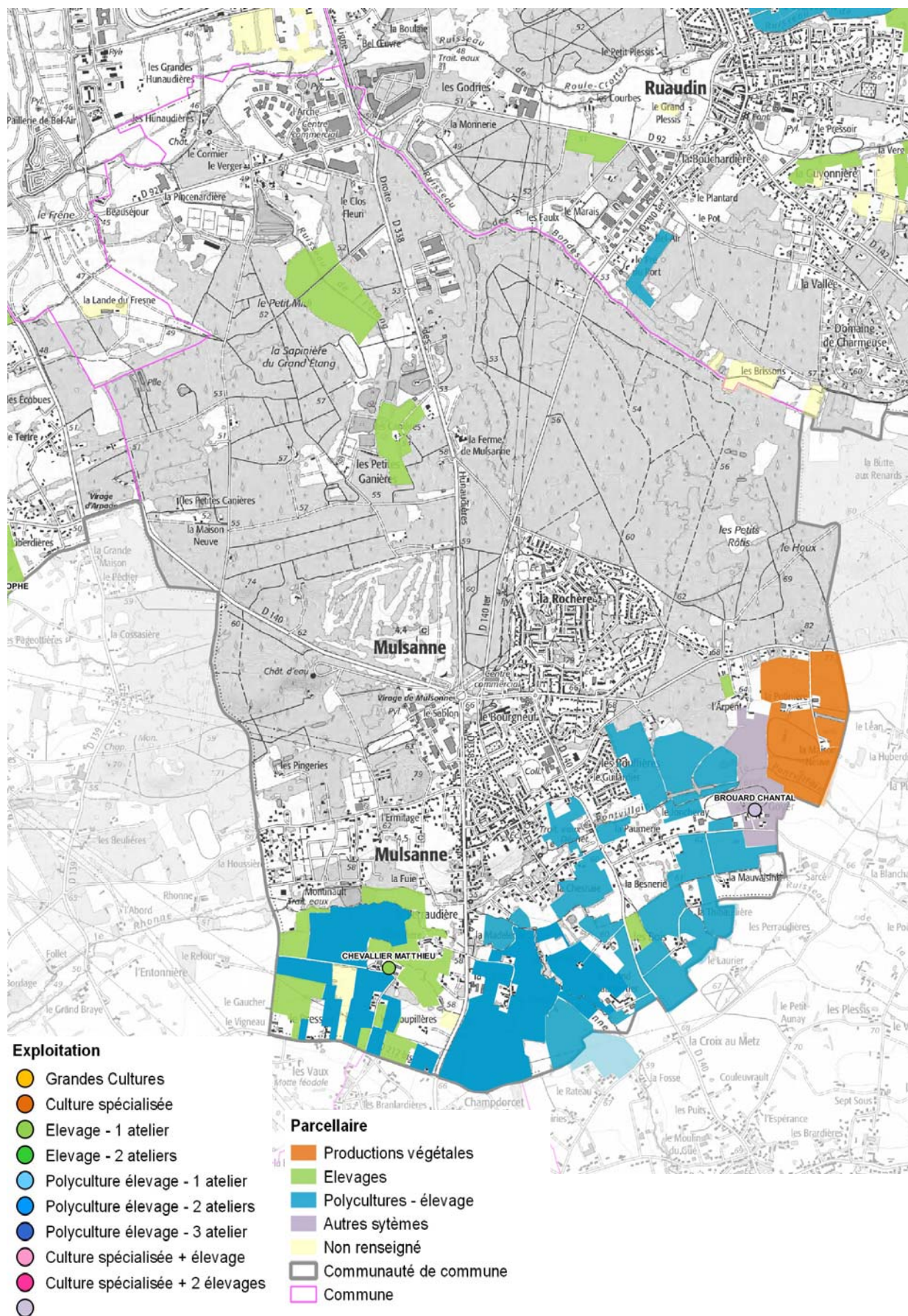
La commune de Mulsanne appartient à l'ensemble agricole Sud de l'agglomération.

Selon le diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture **en 2015, 261 ha sont exploités sur la commune**, soit 17% de la surface communale. Les terres agricoles se situent principalement en extrémité Sud de la commune.

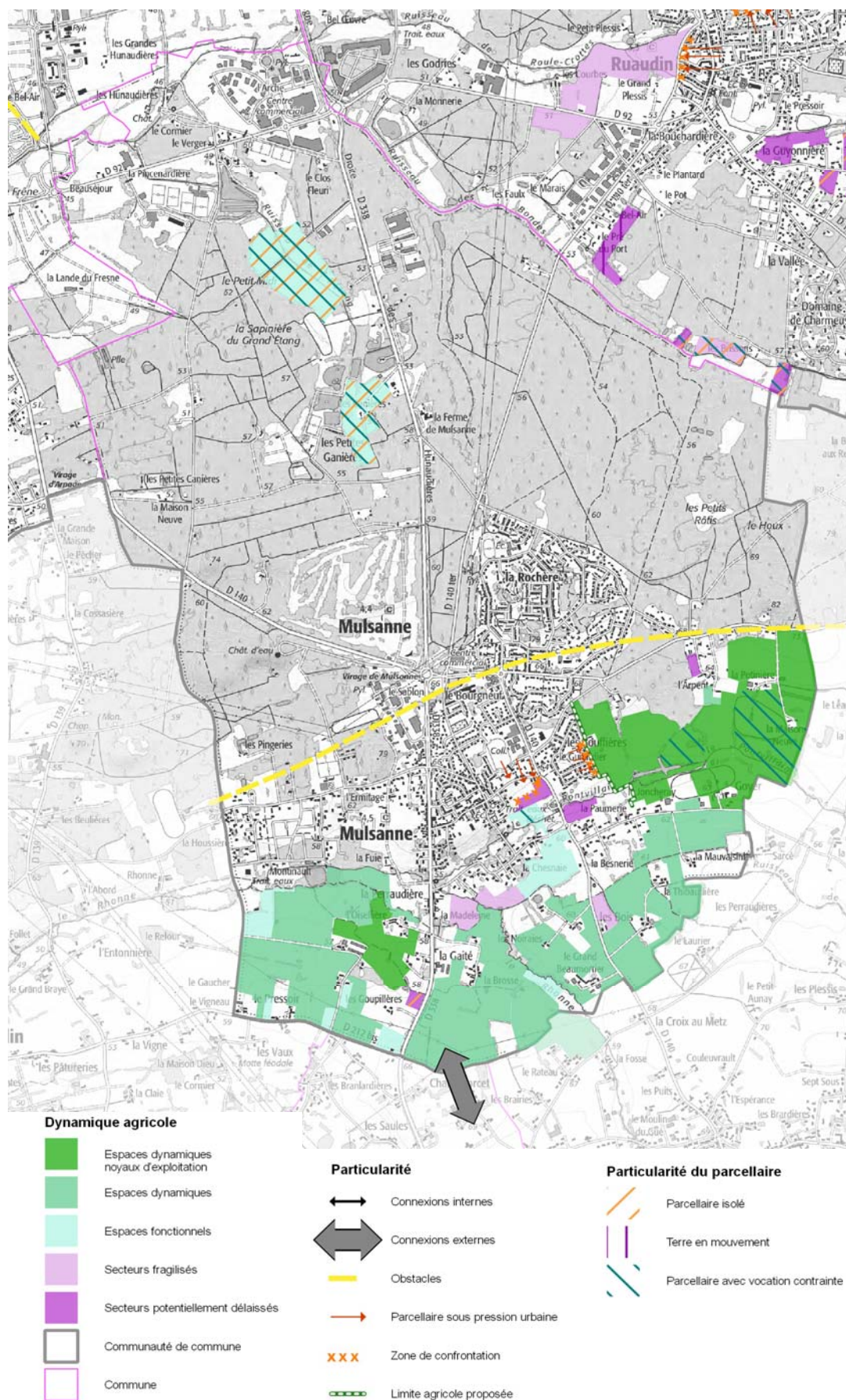
Elle accueille **3 sièges d'exploitation** en 2015, tournés principalement vers la polyculture-élevage. La commune a pour atout principal une bonne structuration des terres agricoles : 40% des ilots sont supérieurs à 5 ha et 70% du parcellaire se situe dans les deux premiers kilomètres autour du siège d'exploitation.

Néanmoins, plus de 70% des surfaces agricoles communales sont cultivées par des entreprises extérieures au territoire. De plus, 92% des terres sont en location auprès de propriétaires de plus en plus nombreux et éloignés, ce qui présente un risque en termes de stabilité à moyen et long terme des activités agricoles.

Sièges et productions



Enjeux agricoles



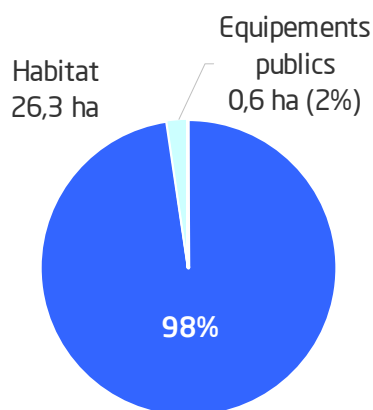
7 - Consommation foncière

- *Répartition de la consommation foncière par destination : une consommation foncière essentiellement pour l'habitat*

Entre 2002 et 2016 (15 ans), ce sont **26,9 ha qui ont été artificialisés** (soit 1,8 % de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **1,8 ha par année**. Cette consommation foncière a essentiellement eu lieu les dix premières années (2002-2011) pour de l'habitat, dans le cadre de la ZAC de Bellevue.

	2002-2011		2012-2016	
habitat	26,3 ha	100%	0 ha	0%
activités économiques	0 ha	0%	0 ha	100%
équipements publics	0 ha	0%	0,6 ha	0%
infrastructures	0 ha	0%	0 ha	0%
autres (loisirs)	0 ha	0%	0 ha	0%
TOTAL	26,3 ha	100%	0,6 ha	100%
	2,6 ha/an		0,1 ha/an	

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



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

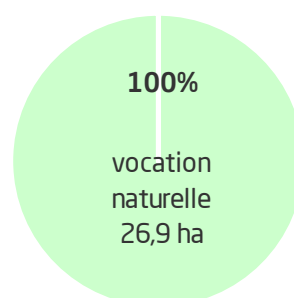
- pour l'habitat, à la ZAC de Bellevue (24,9 ha pour 325 logements) et à une petite opération allée de l'ACO (0,9 ha pour 6 logements),
- pour les équipements publics, à l'extension de la station d'épuration.

- *Répartition de la consommation foncière par vocation antérieure : une consommation d'espaces naturels*

Les terrains consommés pour le développement de la commune avaient **tous une vocation naturelle**.

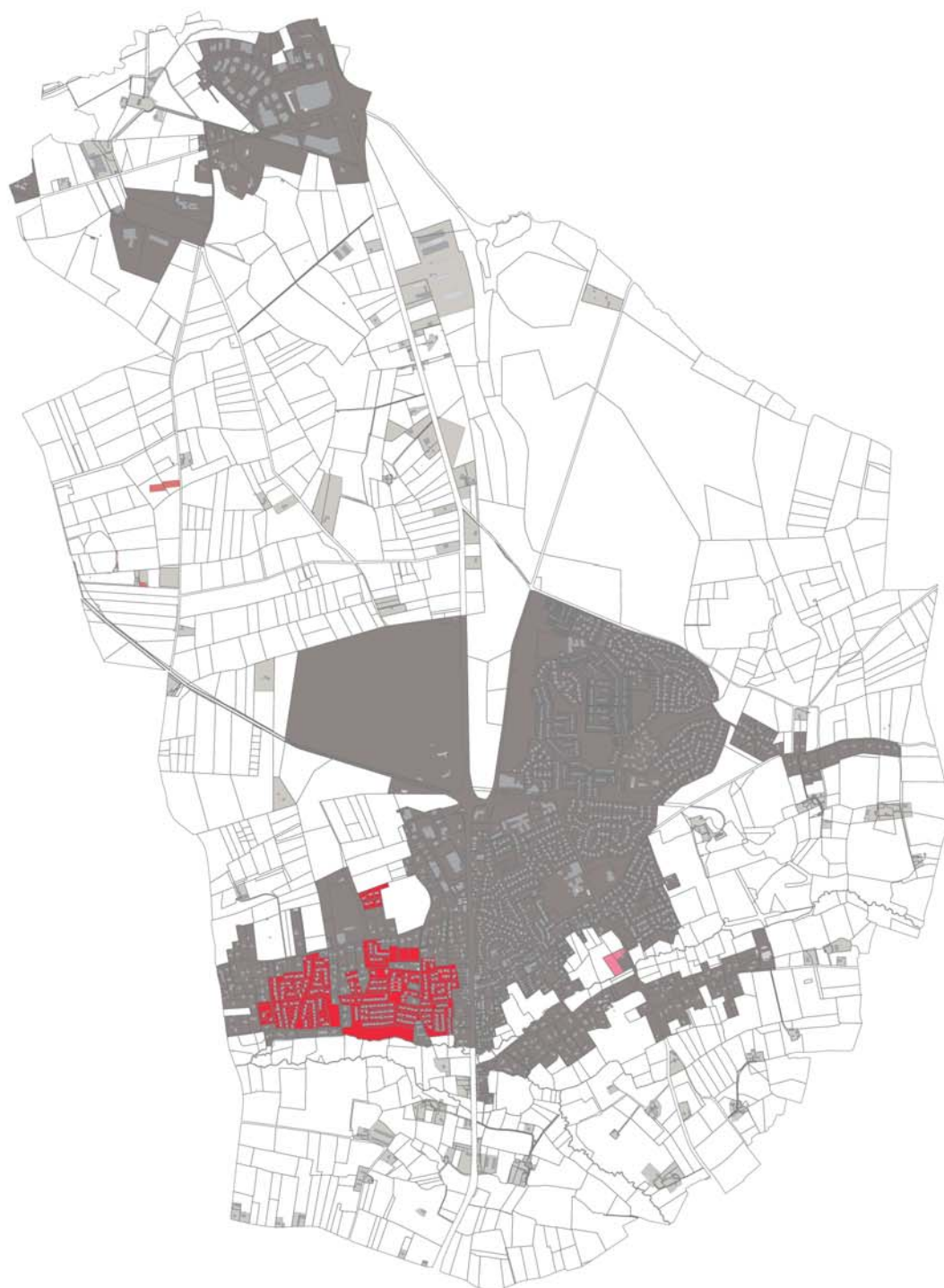
	2002-2011		2012-2016	
vocation agricole	0 ha	0%	0 ha	0%
vocation naturelle	26,3 ha	100%	0,6 ha	100%
TOTAL	26,3 ha	100%	0,6 ha	100%

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
-  Extension de la zone centrale agglomérée entre 2012 et 2016
-  Secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001
-  Extension hors zone centrale agglomérée entre 2002 et 2011



0 250 500



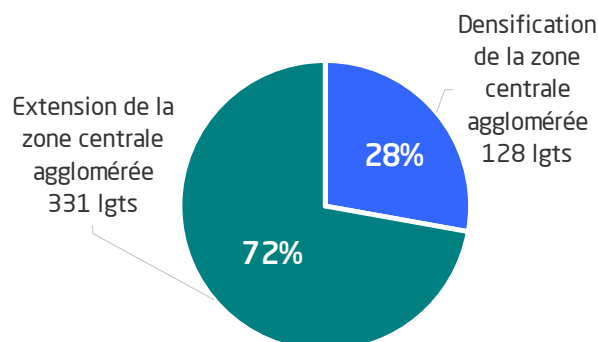
► *Localisation des logements supplémentaires : très majoritairement en extension*

28 % des logements supplémentaires identifiés entre 2002 et 2016 ont été réalisés en densification de la zone centrale agglomérée.

72% ont été réalisés en extension de la zone centrale agglomérée, principalement dans la ZAC de Bellevue.

Nombre de logements	2002-2011		2012-2016	
densification de la zone centrale agglomérée en 2001	39	10,5%	89	100%
extension de la zone centrale agglomérée en 2001	331	89,5%	0	0%
densification des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	0	0%	0	0%
extension des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	0	0%	0	0%
TOTAL	370	100%	89	100%

Localisation des logements supplémentaires (2002-2016)



Ainsi, **les logements produits en extension sur la période 2002-2016 correspondent à deux opérations :**

- la ZAC de Bellevue : 24,9 ha pour 325 logements, soit 13 logements par hectare,
- une petite opération allée de l'ACO : 0,9 ha pour 6 logements, soit 6,7 logements par hectare.

► *Une artificialisation diffuse faible*

Entre 2002 et 2016, la part de la zone centrale agglomérée dans l'ensemble des espaces artificialisés est restée très importante. De ce fait, le développement dans les secteurs diffus a été contenu sur la commune.

	2001	2011	2016
Zone centrale agglomérée	327,3 ha	353,1 ha	353,7 ha
	87%	87%	87%
Hors zone centrale agglomérée	50,3 ha	50,9 ha	50,9 ha
	13%	13%	13%
Total	377,6 ha	404 ha	404,6 ha

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain

► Les sites de renouvellement urbain

La capacité de la commune de Mulsanne 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 6 sites ont été retenus comme potentiel sur le temps du PLUc. Ces sites représentent un potentiel de 33 logements :



Rue des Tilleuls

- A proximité d'une zone d'une école et de la centralité du Nord du bourg
- Foncier communal non bâti comprenant quelques arbres
- Peu de relief
- Accès par la rue des Tilleuls

↳ Enjeu : intégrer des habitations supplémentaires au tissu pavillonnaire existant en tirant partie des qualités paysagères du site

↳ Capacité : 5 logements



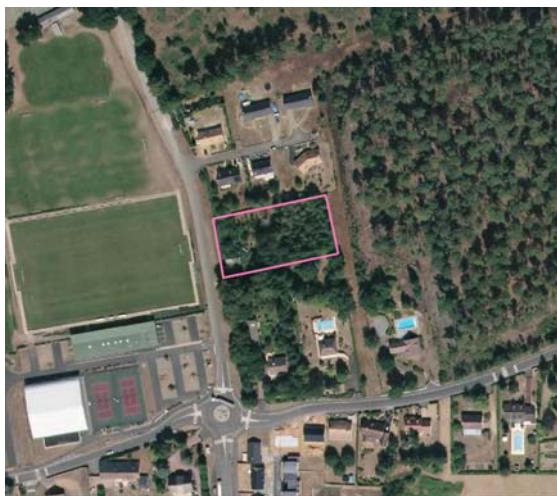
Chemin du Tertre

- Situation à proximité du cœur de bourg au sein d'un tissu pavillonnaire
- Jardins et deux maisons relativement anciennes
- Peu de relief
- Accès depuis le chemin du Tertre et la rue des écoles

↳ Enjeu : veiller à la cohérence des nouveaux logements avec le tissu urbain environnant et organiser la desserte viaire

↳ Capacité : 8 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Rue de l'ACO

- A proximité des équipements sportifs
- Grand terrain non bâti boisé
- Peu de relief
- Accès depuis le chemin des Pingeries et la rue du Stade

↳ Enjeu : intégrer des habitations supplémentaires au tissu pavillonnaire existant en tirant partie des qualités paysagères du site

↳ Capacité : 4 logements



Rue des Pétunias

- Situation en cœur de ville, à l'arrière de la mairie
- Espace engazonné en cœur d'îlot et bâtiment de la poste
- Peu de relief
- Accès depuis la rue des Pétunias (place Jean Moulin)

↳ Enjeu : densifier le secteur en veillant à la gestion de l'intimité vis-à-vis du tissu pavillonnaire environnant

↳ Capacité : 6 logements



Rue des Violettes

- Situation le long de l'axe principal traversant la commune, au sein d'un tissu pavillonnaire
- Jardins et maisonnettes
- Peu de relief
- Accès depuis l'avenue François Mitterrand

↳ Enjeu : densifier le secteur en tenant compte de la proximité immédiate d'un axe circulant

↳ Capacité : 5 logements

Rue des Pins



- Situation à proximité de la centralité de l'entrée Nord de la commune
- Parcelle sous occupée
- Peu de relief
- Accès depuis la rue des Pins

↳ Enjeu : développer un programme à destination des personnes âgées, dans l'esprit de l'opération de l'impasse des Mélisses.

↳ Capacité : 5 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

► La densification diffuse

La commune présente un parcellaire diversifié en termes de taille.

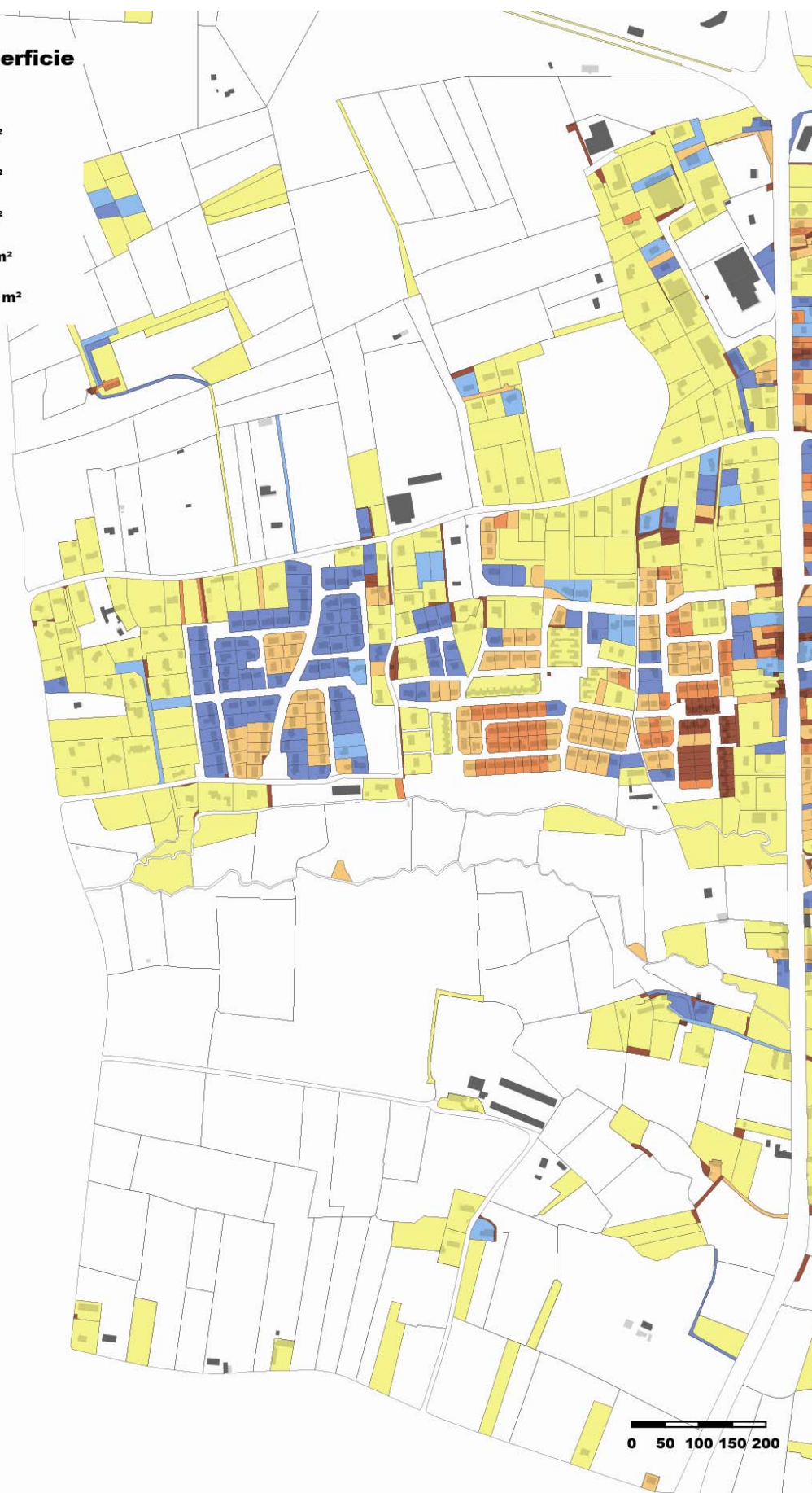
Les parcelles les plus petites, inférieures à 300 m², se situent essentiellement dans le secteur de La Rochère, au Nord-Est du bourg, où s'est développé pour partie un habitat individuel dense. La majorité des parcelles se situent entre 400 et 800 m², signe d'un développement sous forme pavillonnaire.

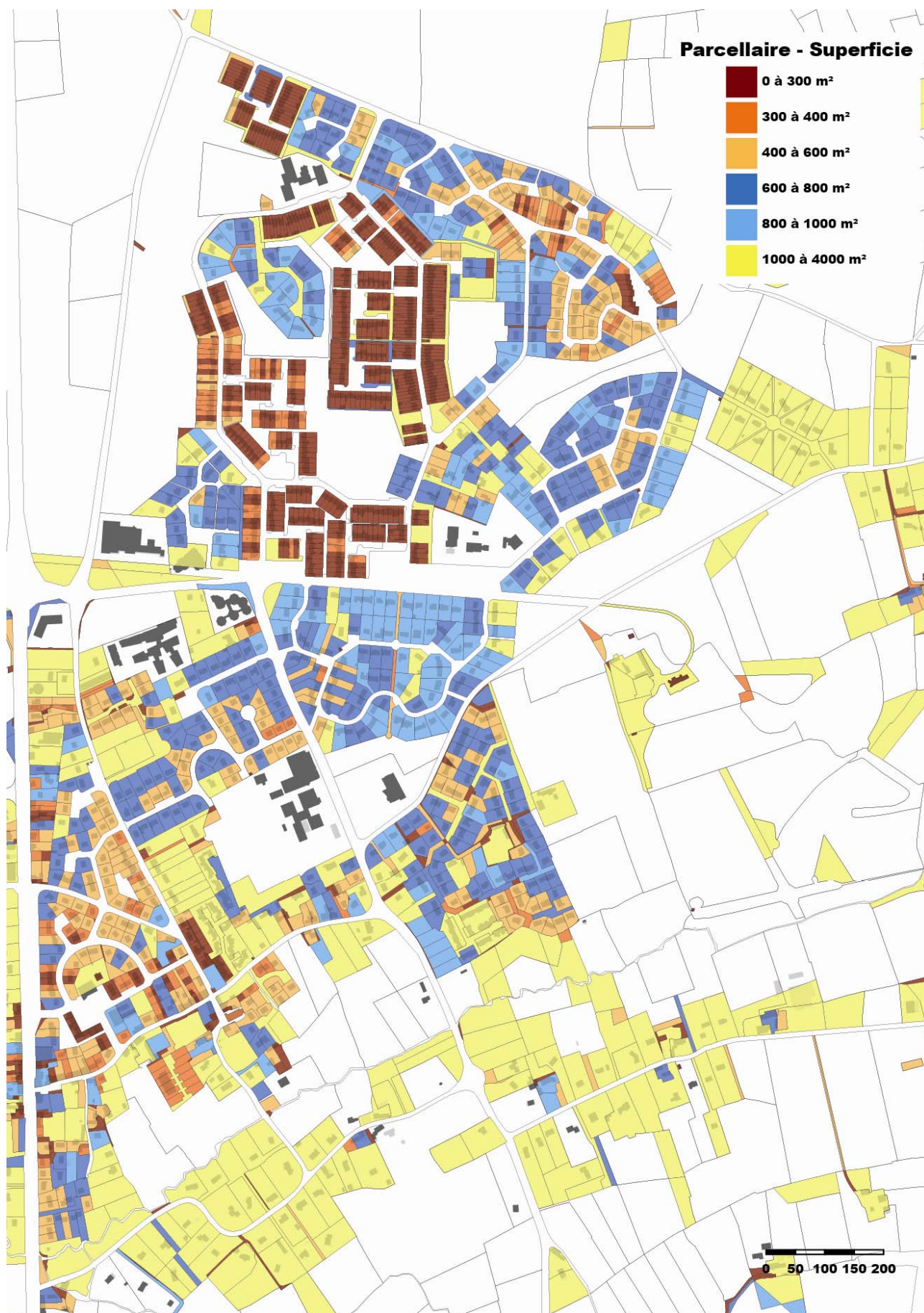
Les parcelles supérieures à 1000 m² se situent principalement en périphérie du bourg. Ce type de tissu lâche est également présent rue du Stade, avenue François Mitterrand, rue des écoles, rue des pins. Ce type de tissu présente quelques possibilités d'évolutions. La forme allongée de certaines parcelles est favorable aux divisions, et les très grands fonciers présentent des opportunités de densification.

Entre 2002 et 2016, 128 logements supplémentaires ont été créés par densification de la zone urbanisée. Ce sont autant d'opportunités qui ne peuvent être retenues à l'horizon 2030.

Au regard de ces éléments de contexte, il est supposé que la densification dite douce, en dehors des sites identifiés précédemment, sera d'une quinzaine de logements.

Parcellaire - Superficie





► Les hameaux

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

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

Chaque hameau ainsi délimité a été analysé au regard de :

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

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

Au regard de cette analyse, 1 hameau a été délimité dans le secteur de la VC n°7 sur la commune de Mulsanne et est maintenu non constructible.



Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Mulsanne est un pôle secondaire qui offre des services et des équipements qui rayonnent à l'échelle Sud de l'agglomération et au-delà : le collège Léon Bollée, la zone d'activités du Cormier, le Golf et les installations du circuit des 24H notamment. Démographie et parc de logements • Augmentation importante de la population depuis 2011, après une phase de décroissance marquée. • Commune qui présente des signes d'un vieillissement de sa population : - proportion des plus de 60 ans en légère hausse, - dégradation de la taille moyenne des ménages. • Parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles : majoritairement constitué de résidences principales / habitat individuel, de grands logements occupés par leurs propriétaires. • Des effectifs scolaires plutôt stables, malgré une production irrégulière de logements Mobilités • Un réseau de cheminements doux qui présente des discontinuités. • Une circulation relativement apaisée en dehors des principales avenues qui structurent le bourg. Morphologie urbaine • Commune articulée autour des Avenues F.Mitterrand, de Bonen et Nettleham. • Bourg relativement étendu qui comprend plusieurs polarités scolaires et commerciales. • Typologie bâti dominée par la forme pavillonnaire, plus ou moins dense, et une urbanisation linéaire assez importante sur de grandes parcelles. Agriculture et environnement • Présence agricole relativement faible avec 17% de la surface communale exploitée, caractérisée par une bonne structuration du parcellaire. • Paysage fortement marqué par les boisements mixtes et les pinèdes. • Vastes boisements, réservoir majeur de la Trame Verte et Bleue dans le Sud de l'agglomération.	► Conforter cette fonction de pôle au sein de la Communauté urbaine, en interface avec les communes du Bélois. ► Retrouver un rythme de croissance mesuré, compatible avec la capacité des équipements. ► Diversifier les formes d'habitat pour poursuivre l'accueil de jeunes ménages et anticiper les besoins d'une population amenée à vieillir. ► Réguler la production de logements. ► Finaliser le réseau de cheminements pour faciliter les déplacements piétons et cycles entre les pôles d'équipements et de services. ► Optimiser le foncier disponible en zone urbaine. ► Identifier des secteurs d'extension compatibles avec les enjeux agricoles et environnementaux. ► Veiller à la pérennité des espaces boisés à la fois constitutifs de la Trame Verte et Bleue, significatifs dans le paysage local, et supports d'activités sylvicoles.

1 - Projet démographique

Mulsanne est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire, qui connaît un vieillissement de sa population.

La taille moyenne des ménages diminue, les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants et l'indice de jeunesse est inférieur à 1. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de - 0,6%/an (type encore familiale en transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,23.

En tant que pôle secondaire, Mulsanne regroupe une offre de services et d'équipements qui polarisent au-delà de l'échelle communale. Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population cohérente avec ce statut de pôle secondaire en lien avec les communes plus rurales.

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
252	21	11 / an - 52 %	10 / an - 48 %	5 600	2,5 % / 2,5 %

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

2 - Développement résidentiel

Après une urbanisation vers le Nord jusqu'aux années 1990, la commune a poursuivi plus récemment son développement à l'Ouest de la route départementale.

L'essentiel du tissu résidentiel qui s'est développé à partir des années 1970 est un tissu pavillonnaire classique.

L'urbanisation a été en revanche plus lâche le long de la VC7, des rues de La Chesnaie, de la Paumerie, du Stade, allée du Vieux Moulin et sur quelques séquences le long de l'Avenue François Mitterrand. Il s'agit d'un tissu moins organisé, issu généralement de divisions foncières partielles hors opération d'ensemble de type lotissement. Ce type de tissu présente des potentiels d'urbanisation sur des fonciers sous-occupés ou en interstice de constructions existantes.

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

- ▶ axe une partie de son développement sur différents potentiels fonciers en renouvellement urbain / densification. Ces potentiels correspondent à une production estimée à 48 logements, soit presque 20% de l'objectif, dans un contexte de tissu urbain pourtant dominé par le modèle pavillonnaire.
- ▶ privilégie dans un 1^{er} temps :
 - la poursuite de l'opération du domaine de la Lande dans le secteur du Sablon à proximité des équipements sportifs,
 - la poursuite de l'opération Prévert, zone 1 AU mixte à proximité immédiate de la centralité de la mairie,
- ▶ opte dans un 2^{ème} temps pour des extensions limitées dans le secteur de la Grande Bouffière et de la Butte (zones 2 AU).
- ▶ reclasse en zone naturelle 3 ha dans le secteur du Sablon, et 6,3 ha en zone agricole dans le secteur de la Grande Bouffière.

3 - Secteurs d'équipements

Equipements sportifs municipaux

La commune de Mulsanne offre à ses habitants un bon niveau d'équipements. L'urbanisation récente à l'Ouest de l'avenue François-Mitterrand (ZAC de Bellevue), et l'augmentation de population attendue par la mise en œuvre du projet résidentiel à horizon 2030 pourraient nécessiter de compléter l'offre, notamment en matière d'équipements sportifs. La commune confirme par conséquent une zone possible d'extension des équipements sportifs rue du Stade.

Golf des 24 Heures

Le golf implanté sur la commune est un équipement qui rayonne au-delà de l'agglomération. Le golf des 24 Heures présente la particularité d'être construit sur un sol sablonneux ce qui offre la possibilité d'être jouable toute l'année, alors que les golfs construits sur une terre agricole voire argileuse sont peu praticables en hiver.

Le golf des 24 heures est régulièrement amené à refuser des groupes d'associations de golfeurs sans terrain de la région parisienne, voire des golfeurs d'origine étrangère car cet accueil se ferait au détriment des joueurs abonnés à l'année.

Il est par ailleurs estimé que le projet de développement du parc à thème autour du Circuit des 24 Heures aura une fréquentation de l'ordre de 50 000 entrées par an. Cette clientèle, qui ne sera pas uniquement locale, sera potentiellement une clientèle de golfeurs.

De plus, en augmentant la surface de jeu, ce golf pourra recevoir d'avantages d'épreuves nationales de haut niveau qui se déroulent sur 3 à 7 jours et qui accueillent chacune une bonne centaine de joueurs et d'accompagnants issus de toute la France, et résidant à l'hôtel ou équivalent pendant toute la durée de l'épreuve.

De manière à soutenir cette activité qui participe au rayonnement de l'agglomération, le projet donne la possibilité au travers du zonage 2 AU d'aménager 9 trous supplémentaires sur une superficie de 37,4 ha.

L'aménagement de cet équipement nécessitera donc une modification du PLU Communautaire qui interviendra lorsque le projet sera défini plus précisément. La surface de la 2AU sera alors ajustée en fonction des espèces à protéger, de la maîtrise foncière et de la fonctionnalité du golf existant.

Cette extension sera conçue dans la continuité de la démarche de labellisation entreprise par le golf des 24heures liée à l'accord cadre « Golf et Environnement » signé par le Ministère de l'Ecologie et la Fédération Française de Golf.

Cette démarche consiste :

- à faire effectuer par une structure naturaliste, un audit de l'état de la flore et de la faune
- de mettre en place les mesures pour les préserver,
- puis de les développer.

4 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.

Avec une densité de 21,8 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée, le projet sur la période 2019 - 2030 démontre un effort par rapport à la consommation foncière sur la période 2002 - 2016 qui a été de 12,9 logements par hectare.

Mulsanne	type de secteur	Zonage	OAP	Nombre de logements	Superficie (hectares)	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)	renouvellement urbain	U mixte 1	non	15	/	/	/	/	/	/	/	/
				15								
Rue des Violettes	renouvellement urbain	U mixte 1	non	5	0,2	/	dans l'enveloppe urbaine	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Chemin du Tertre	densification	U mixte 1	oui	8	0,3	/	dans l'enveloppe urbaine	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rue des Pins	renouvellement urbain	U mixte 1	oui	5	0,2	/	dans l'enveloppe urbaine	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rue des Tilleuls	densification	U mixte 1	non	5	0,4	/	dans l'enveloppe urbaine	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rue de l'ACO	densification	U mixte 1	non	4	0,3	/	dans l'enveloppe urbaine	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rue des Pétunias	renouvellement urbain	U mixte 1	non	6	0,3	/	dans l'enveloppe urbaine	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				33	1,7							
Opérations en extension conséquentes												
Compatibilité avec le SCoT												
Prévert	extension	1 AU mixte	oui	60	2,4	25,0	2 500 m². La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 2,2 ha de la zone 1 AU mixte de 2,5 ha.	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Grande Bouffetière	extension	2 AU	non	60	3,1	19,4		1,1	2,0	2,0	0,0	0,0
				120	5,5	21,8		3,3	2,0	2,0	0,0	0,0
Autres opérations en extension												
Rue du Stade	extension	2 AU	non	10	0,9	11		0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Domaine de la Lande	extension	U mixte	non	32	2,4	13,3		2,4	0,0	0,0	0,0	0,0
				42	3,3							
				210								
Zones dédiées aux équipements												
Rue du Stade	extension	U équipement	non	/	2,2	/		2,2	0,0	0,0	0,0	1,0
Extension du Golf	extension	2 AU	non	/	37,4			37,4	0,0	0,0	0,0	0,0
					39,6			39,6	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.

Cet objectif sera retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

La commune de Mulsanne se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « **prioritaire (SRU)** ». Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

6 - Développement économique

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

Le développement économique sur la commune de Mulsanne correspond aux deux zones déjà existantes et maintenues dans leur périmètre actuel : la zone du Cormier et la zone du Sablon.

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 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.