

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° 3.8 ► Cahier communal LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

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 La Chapelle St Aubin.

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 - La Chapelle St Aubin : une centralité de proximité, complétée par une zone d'activités au rayonnement large4

Diagnostic

1 - Population et habitat 5

- ▶ Une croissance démographique forte
- ▶ Une commune en transition démographique
- ▶ Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles
- ▶ Des effectifs scolaires en augmentation

2 - Emplois et population active 8

3 - Les principaux éléments de patrimoine 9

4 - Caractéristiques du développement urbain13

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

5 - Environnement19

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

6 - Agriculture21

7 - Consommation foncière23

- ▶ Répartition de la consommation foncière par destination
- ▶ Répartition de la consommation foncière par vocation antérieure : une artificialisation des terres agricoles
- ▶ Localisation des logements supplémentaires : majoritairement en extension
- ▶ Répartition des espaces artificialisés : une prégnance de la zone centrale agglomérée

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain26

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

Organisation et évolution de La Chapelle St Aubin : Synthèse et enjeux30

Justification des choix de développement a l'échelle de La Chapelle St Aubin32

1 - Projet démographique

2 - Développement résidentiel

3 - Evaluation de la consommation foncière

4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

5 - Développement économique

PRÉAMBULE - LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN : UNE CENTRALITÉ DE PROXIMITÉ, COMPLÉTÉE PAR UNE ZONE D'ACTIVITÉS AU RAYONNEMENT LARGE

La commune de La Chapelle Saint-Aubin se situe au Nord de l'agglomération. Elle présente des limites avec Saint-Saturnin et La Milesse au Nord, Trangé à l'Ouest, Le Mans au Sud. Hors périmètre de la communauté urbaine, elle est également bordée par Saint-Pavace à l'Est. Commune de première couronne périurbaine, elle est reliée directement au Mans par la Route d'Alençon, qui traverse la zone commerciale Nord, et par le prolongement vers le Sud de la rue de l'Europe (RD 304). Située à proximité d'un échangeur autoroutier et un accès à la rocade, la commune constitue une porte d'entrée importante de l'agglomération.

La Chapelle Saint-Aubin s'étend sur 590 ha environ dont 37% sont artificialisés. Son paysage se caractérise par une alternance entre grands espaces agricoles ouverts et vallons bocagers intimes. Il est fortement marqué par :

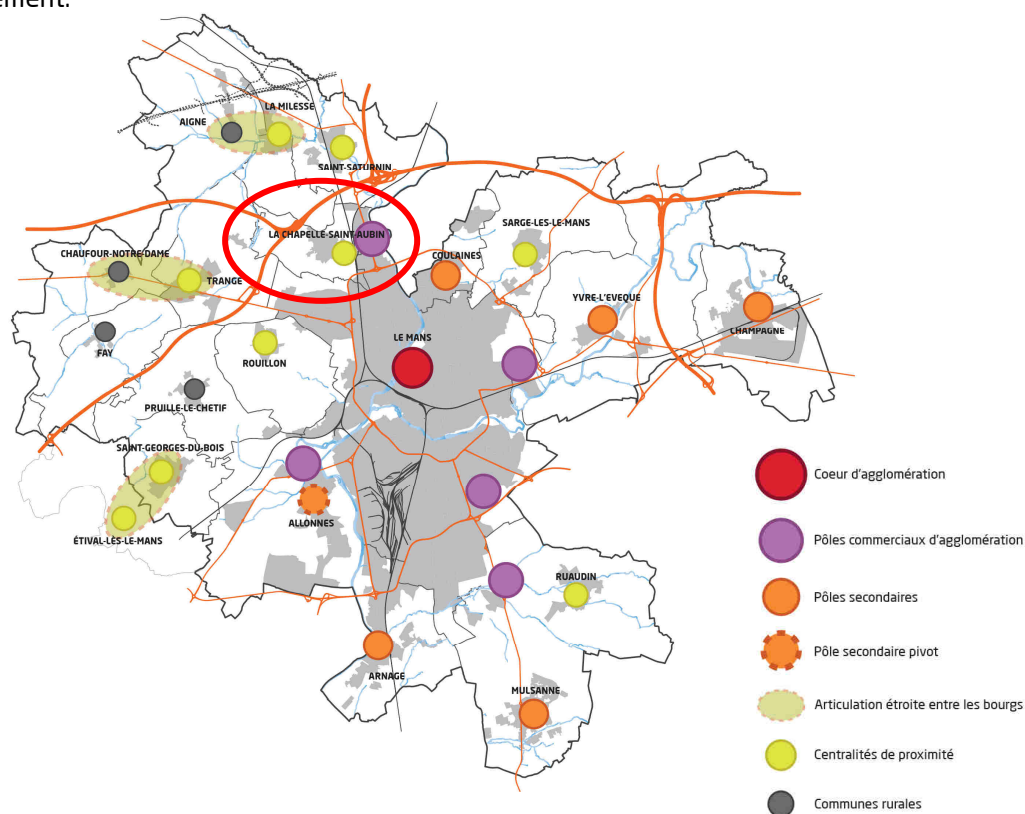
- les infrastructures autoroutières et ferroviaires qui créent des barrières et des ruptures physiques,
- la zone d'activités commerciales à l'Est.

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, **La Chapelle Saint-Aubin constitue une centralité de proximité, ayant un niveau de services et équipements assez complet, qui lui confèrent un rayonnement d'échelle communale et un rôle de relais pour les communes rurales voisines.**

La commune accueille aussi des activités économiques, principalement commerciales, dans la « zone Nord » qui s'étend également sur Le Mans et Saint-Saturnin et qui rayonne à l'échelle de l'agglomération et du département.



DIAGNOSTIC

1 - Population et habitat

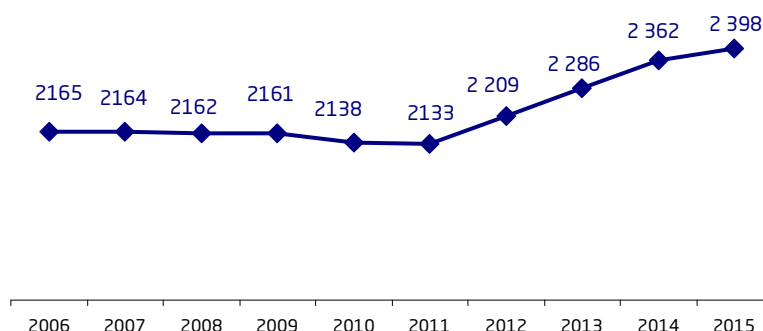
► Une croissance démographique forte

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population a augmenté de 10,8%, passant de 2 165 à **2 398 habitants** (+1,14% /an).

Sur cette période, le niveau de population a légèrement fluctué, avec un minimum à 2 133 habitants en 2011 et un maximum à 2 398 habitants en 2015, soit un écart de 265 habitants.

Les Capellaubinois représentent 1,2% de la population totale de Le Mans Métropole, et 5,6 % de l'agglomération hors Allonnes, Coulaines et Le Mans.

Population municipale de La Chapelle Saint-Aubin

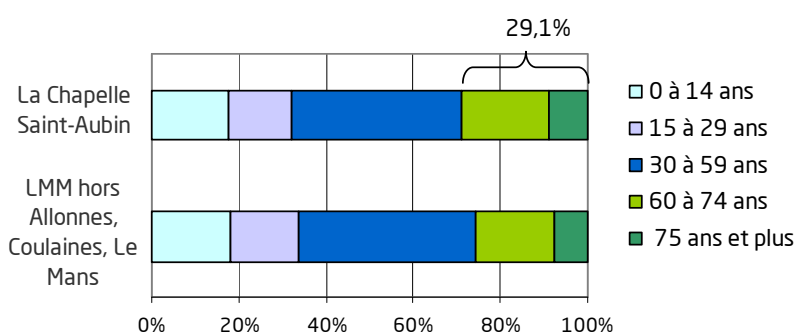


► Une commune en transition démographique

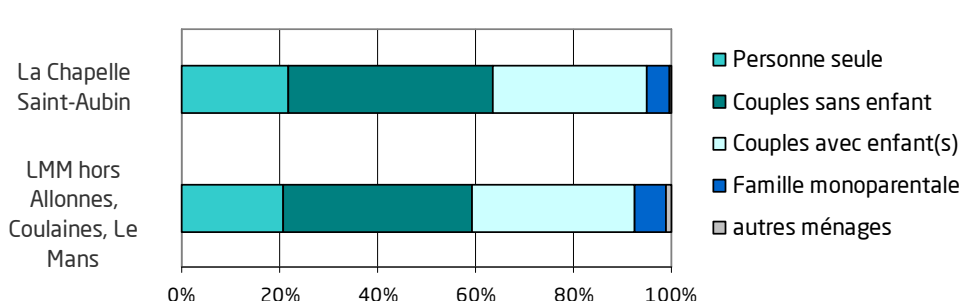
L'indice de jeunesse mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. En dessous de 1, cet indice indique un territoire vieillissant, où la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans. Au dessus de 1, cet indice indique un territoire jeune, où la part des plus 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 0,81 (29,1% de plus de 60 ans, contre 23,6% de moins de 20 ans), il était de 1,37 en 2006 et 1,02 en 2010. La dégradation de cet indicateur illustre le phénomène de vieillissement sur la commune. **La proportion des plus de 60 ans est plus importante sur La Chapelle Saint-Aubin que la moyenne observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre¹.**

Population par classes d'âges (2014)



Composition des ménages (2014)



Plus de 63% de la population capellaubinoise est constituée de personnes seules (21,8%) et de couples sans enfants (41,6%).

La proportion de couples avec enfants (31,4%) est légèrement inférieure à celle observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre (33,3%).

¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Coulaines

On observe également une baisse de la taille moyenne des ménages. Cette diminution a néanmoins ralenti, passant de 2,61 en 2006, à 2,45 en 2010, 2,41 en 2014 et 2,39 en 2015.

Au regard de ces indicateurs, La Chapelle Saint-Aubin 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 Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Sargé-lès-Le Mans, Yvré l'Évêque.

► Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles

En 2015, la commune comptait 1 079 logements.

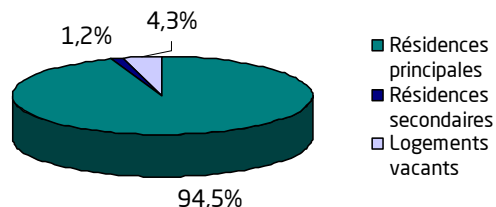
Le parc de la commune comprend majoritairement des résidences principales, qui sont pour **93,8 % des logements individuels**. La proportion de logements individuels à l'échelle de Le Mans Métropole est de 52,7%, ramenés à 95% sans Le Mans, Allonnes et Coulaines qui concentrent le parc collectif.

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

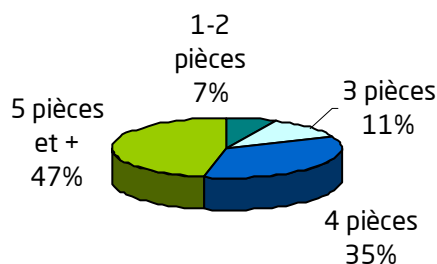
Les grands logements de 4 pièces et plus prédominent (82%), tandis que la part des ménages en couple avec enfant(s) est nettement inférieure (31%), ce qui peut induire une sous occupation du parc de logements.

Avec 4,3%, la proportion de logements vacants n'est pas très 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, **6,7 % du parc est à vocation sociale**, soit 68 logements.

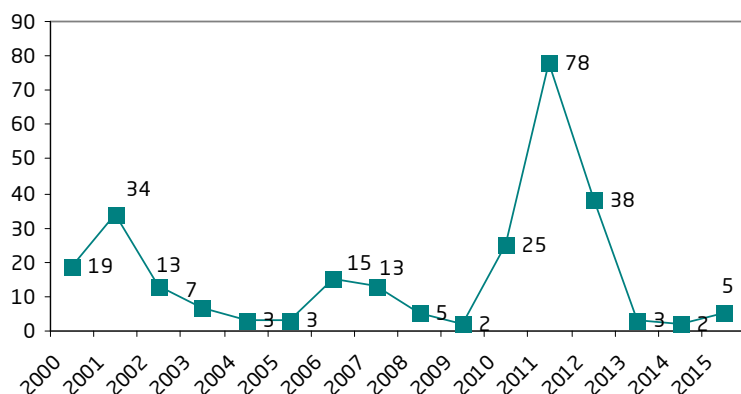
Le parc de logements a enregistré une progression de 23,9% entre 2007 et 2015. Cette augmentation est importante, puisque le parc sur l'ensemble de la Métropole a augmenté de 6,8 % sur la même période, et de 9,3% hors Le Mans.

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

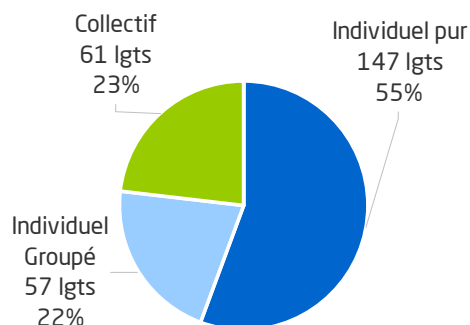
Entre 2000 et 2015, 265 logements ont été commencés, soit une moyenne de 17 logements par an. La production de logements n'a cependant pas été régulière, l'écart allant de 2 logements (2009 et 2014) à 78 (2011).

La majorité des logements produits sont des logements individuels (77%), dont 22% d'individuels groupés². Un quart sont des logements collectifs.

Nombre de logements commencés (2000-2015)

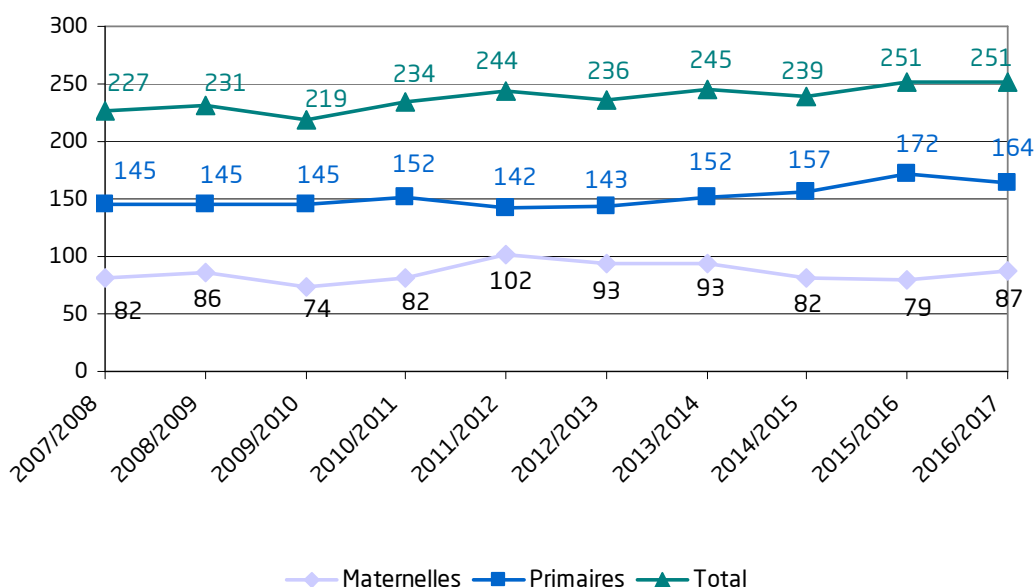


Répartition des logements commencés par type (2000-2015)



► Des effectifs scolaires en augmentation

Effectifs scolaires (2007-2017)



Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires ont connu quelques fluctuations avec une augmentation globale de 24 élèves sur la période, et un écart allant de 219 à 251 élèves.

Aucun collège ni aucun lycée n'est recensé 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	La Chapelle Saint-Aubin	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	2 298	108 849	26 782
Population active	1 075	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	86 (8%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	2.14	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 La Chapelle Saint-Aubin compte 2 298 emplois, soit bien plus que sa population active avec le taux d'indépendance pour l'emploi le plus élevé de l'agglomération mancelle.

La commune constitue en effet un pôle d'emplois important en accueillant 3 secteurs destinés aux activités, principalement commerciales avec Moulin aux Moines-Zone Nord (Auchan/Immochan), La Tellaie et Bas Palluau.

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active de La Chapelle Saint-Aubin a augmenté de 2,7%, 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 5,9% en 2006 à 8% de la population active en 2015.

La part des cadres (16,5% > 14,8%) et des professions intermédiaires (34% > 26,3%) dans la population active est supérieure à la moyenne de Le Mans Métropole, et la part des ouvriers inférieure (15,6% < 22,8%).

59 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

4 périmètres d'entités archéologiques sont recensés sur le territoire communal par la carte archéologique nationale.

Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont à la fois des constructions et des édifices remarquables. Aucun d'entre eux n'est inscrit ou classé Monument Historique.





Ancienne Maladrerie, rue de l'Europe

Dès le XIII^e siècle, une maladrerie existe au lieu de Saint-Christophe, près d'une chapelle qui aurait été édifée en guise de rémission d'un meurtre commis à cet endroit ; elle se doit d'assurer le "gouvernement des pauvres".

Abandonnée au XV^e siècle, elle est réunie à l'Hôpital Général du Mans en 1693 pour être bientôt transformée en métairie, destinée à l'exploitation agricole. Sa chapelle, en ruines, est démolie en 1765.

La ferme de Saint-Christophe, subit à partir de 1985, une transformation radicale qui aboutit à la naissance du Centre Culturel Saint-Christophe. Seule, ou presque, une fenêtre restaurée rappelle le souvenir de l'époque médiévale.



Croix, chemin des Riderais

Juchée au sommet d'un talus, la croix des Riderais est faite d'un seul bloc de grès roussard. Légèrement inclinée de côté, avec un sommet arrondi, elle dresse son corps voûté. Elle se trouve en bordure de la route dite "de Degré", qui suit un tracé parallèle à l'ancien Chemin Montois. Des spécialistes des croix archaïques en roussard soulignent une "identité d'expression" avec d'autres croix recensées dans le Finistère mais aussi en Angleterre.



Puits, rue de la Paille

Installé sur le versant de la vallée qui surplombe la rivière La Sarthe, le village de La Chapelle-Saint-Aubin était autrefois alimenté en eau par quelques fontaines, maintenant disparues, et par des puits dont un installé sur un trottoir de la rue de la Paille. Exploité par plusieurs familles, il a depuis perdu toute fonction utilitaire. Bas, au sommet arrondi, il a l'allure massive assez caractéristique des puits de la région. Le matériau utilisé provient des roches qui se trouvent sur place ou dans les alentours.

Bornes forestières dans le Bois de Saint Christophe, XVIII^e siècle

Ces bornes ont été plantées en 1748 pour encadrer les coupes de bois de chauffage pour l'hôpital général du Mans.

Maison, Croix-Véron 1745



En 1703, les terres qui portent le nom de Croix-Lamoureux sont achetées par Guillaume Véron, marchand mercier-drapier au Mans, fils de Jean Véron, maître-serger, inventeur célèbre d'une variété d'étamine. Son fils, François-Louis Véron du Verger, négociant, en hérite et y construit une maison. Esprit inventif, il tente d'acclimater, sur son domaine de La Chapelle-Saint-Aubin, le mûrier ; il en plante plus de 130 000 pieds dans l'intention d'élever des vers à soie. Son rôle au sein de la jeune Société d'Agriculture du Mans, fondée en 1761, paraît avoir été particulièrement actif. Parmi ses enfants, François Véron de Forbonnais devient un économiste réputé. Après la mort de François-Louis Véron du Verger en 1781, la propriété quitte le patrimoine familial.



Maison du Haut Palluau, XVIIIe siècle

La maison du Haut Palluau située en contrebas de terres vallonnées à proximité de sentiers pédestres offre une situation pittoresque où alternent pièces d'eau et bosquets. Les bâtiments sont composés de deux parties attenantes, avec une maison de maître datant des années 1720 et la maison des fermiers construite au XVIIIe siècle dans laquelle se trouve une boulangerie avec son four à pain. Une ruelle étroite sépare les bâtiments logis d'une enfilade de dépendances agricoles en pierre de roussard créant une impression de hameau.

Dans le parc, au bord des douves, se trouve un petit lavoir aux murs de bois et à toiture de tuiles à l'intérieur duquel une chaudière-poterie composée d'un bac métallique et d'une cheminée permettait de faire chauffer l'eau. Située à proximité du lavoir, une fontaine, qui selon la tradition, avait des vertus pour les yeux.



Presbytère

Nommé curé de La Chapelle-Saint-Aubin en 1832, Constantin Victor Florent Guéranger est le jeune frère de Prosper Guéranger, célèbre abbé de Solesmes. C'est lui qui fait construire en 1836 le presbytère actuel, en face de l'église. L'édifice est caractérisé par les encadrements des ouvertures faits d'un grès roussard d'une couleur sombre, dont la dureté est accentuée par l'emploi de la peinture. Le Général Leclerc passe la nuit du 9 au 10 août 1944 dans une chambre du presbytère préparée à la hâte par trois villageoises.



Maison du Cruchet

Appelée "le château" dans la campagne environnante, cette construction par ailleurs modeste est ornée d'une tourelle. Le Cruchet est édifié en 1845, à proximité de la ferme qui porte ce nom. Les Cellier, importante famille mancelle, en font leur logement principal jusqu'à la fin du XIXe siècle. Aux premières années du siècle suivant, le domaine entre dans le patrimoine d'un avocat parisien en qualité de résidence secondaire. Considérablement transformé, l'édifice sombre dans l'abandon après la mort de son propriétaire. Il n'en ressort qu'en 1976 pour devenir une résidence principale.



Passage sous les lignes de chemin de fer, zone industrielle Nord, vers 1850

L'inauguration de la gare ferroviaire du Mans se déroule le 28 mai 1854, marquant ainsi l'achèvement de la ligne Paris-Le Mans. L'année suivante, cette dernière est prolongée jusqu'à Laval. Commune avec celle qui conduit à Caen, la voie Le Mans-Laval s'en sépare sur le territoire de La Chapelle-Saint-Aubin, que les deux traversent dans sa totalité. Afin de permettre aux riverains, ainsi qu'au bétail, de passer de part et d'autre de la ligne sans encombre, des passages sont aménagés, perçant les deux remblais sous les voies ferrées.



Four à chanvre, début du XXe siècle

Il y avait autrefois sept fours à chanvre à La Chapelle-Saint-Aubin. Sur les deux qui subsistent, l'un est aux trois-quarts démoli. Celui de Bedane semble n'avoir dû sa survie qu'à un épais manteau de lierre. Témoin important, il rappelle qu'au XIXe siècle, à moins de trois kilomètres de la grande ville, est largement pratiquée la culture du chanvre dont on dit alors, en Sarthe, qu'elle est "le bonheur du paysan".



Eglise

La Chapelle-Saint-Aubin dispose, au XIe siècle, d'une église paroissiale qui est largement remaniée au XIIIe siècle. Cinquante-deux stalles provenant de la démolition de l'église des jacobins, au Mans, y sont installées aux lendemains de la Révolution. L'église et tous ses trésors disparaissent lors d'un incendie accidentel le 23 février 1916. Les efforts conjugués de Georges Branchu et de Victor Jauneau, respectivement curé et maire de La Chapelle-Saint-Aubin, aboutissent à la reconstruction du sanctuaire, consacré le 19 juin 1927. L'édifice est installé sur le même site que l'ancienne église, quoique de dimension plus modeste.



Calvaire, Route du Mans

L'abbé François Bruneau, curé de La Chapelle-Saint-Aubin, développe une activité intense, placée entièrement au service de la population. Il est à l'origine de la fondation de la section syndicale agricole locale, de la création d'une caisse mutuelle de secours contre la mortalité des bestiaux ainsi que d'une caisse rurale. Il initie enfin la Mission de 1891, dont le témoignage encore visible est un calvaire édifié en bordure de la route menant au Mans. Ce calvaire est béni le dimanche des Rameaux 1891.



Le Grand Fougerai

Situé à l'Ouest de la commune, ce site est composé d'un ensemble de constructions : une demeure principale et plusieurs bâtiments d'exploitation, dont certains datent au moins du XVIIIème siècle. Le site est fréquenté dès le XVIème siècle.



Le Moulin aux moines

Le moulin fût édifié par les moines de l'abbaye de Saint-Vincent entre les XIIème et XIIIème siècles. Le site se compose d'un moulin, de la maison du meunier, d'une grande écurie avec un grenier, de deux toits à porcs, d'une boulangerie avec un four. Desservi par une voie parallèle à la route d'Alençon, il devient un lieu de promenade et de loisirs largement fréquenté au XIXème siècle. Aujourd'hui, peuvent encore être observés les bâtiments de la ferme sur la rive et les vestiges du moulin, sur une île en limite des communes de Saint-Pavace et de La Chapelle Saint-Aubin.

Grandchamp

L'existence de ce site est attestée dès le XVIIème siècle. S'y dresse, outre la ferme, un intéressant logis de maître au toit caractéristique de l'Ancien Régime.

4 - Caractéristiques du développement urbain

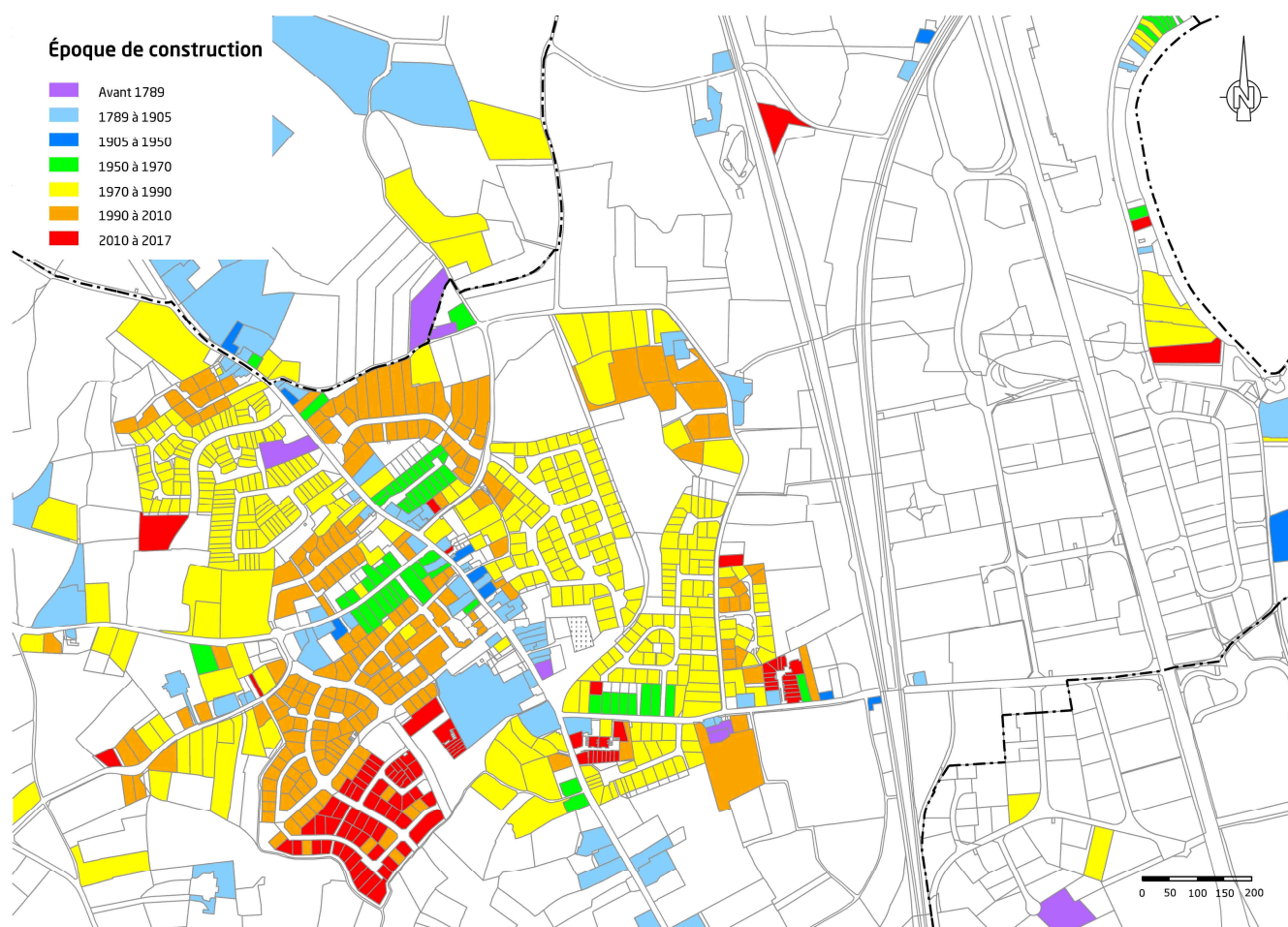
► Développement et époques de construction

Le développement de La Chapelle-Saint-Aubin est associé aux grands axes de communication du Nord de l'agglomération mancelle. Une voie romaine l'effleure dans sa partie septentrionale : le Chemin Montois qu'empruntent au Moyen Âge les pèlerins en route vers le Mont Saint-Michel. La route du Mans à Alençon, construite au XVIII^e siècle, la longe à l'Est, parallèlement au cours de la Sarthe, tout comme la ligne ferroviaire en direction de Laval et de Caen, tracée cent ans plus tard.

Village rue, organisé autour de l'actuelle rue de l'Europe jusqu'au début du XX^e siècle, La Chapelle-Saint-Aubin franchit les révolutions agricole et industrielle sans évolution majeure.

Au cours des années 1970, la commune entame une mutation : la partie Est de son territoire est aménagée en zone commerciale. L'implantation de la ZAC du Moulin aux Moines puis le développement jusqu'à aujourd'hui de nombreuses surfaces de vente confèrent un visage spécifique à cette commune rurale devenue urbaine. Cette zone commerciale est reliée au bourg principalement par la rue du Coup de Pied.

Se sont également développées différentes opérations d'habitat sous forme de lotissements, essentiellement constituées de petites voies desservant un habitat pavillonnaire.



► **Typologies bâties**

Le détail des différents tissus bâtis est présenté en annexe.

Le noyau urbain historique de La Chapelle Saint-Aubin se caractérise par un tissu mixte imbriquant un parcellaire aux formes et tailles variées, le long de la rue de l'Europe.

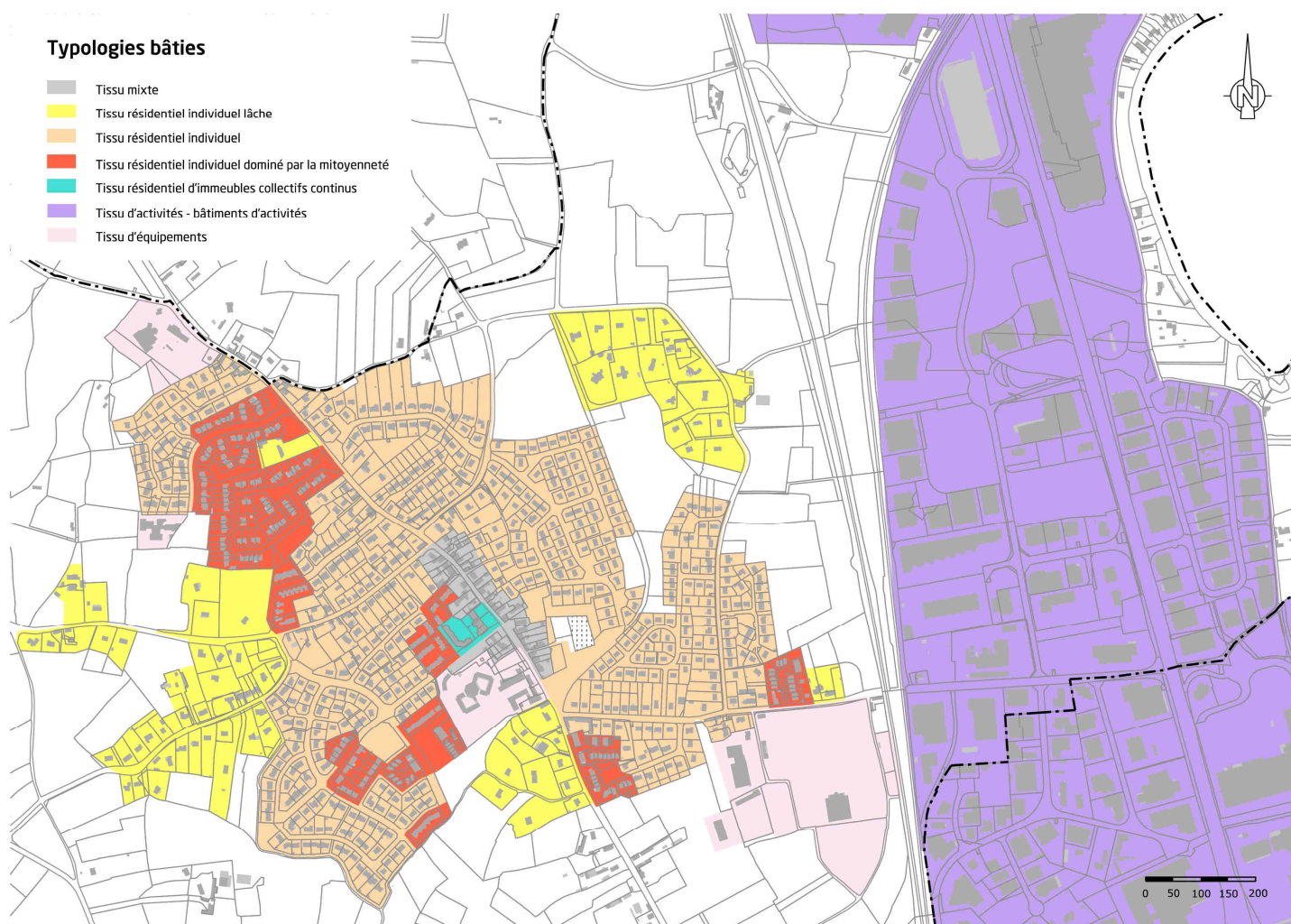
A partir de ce noyau, un tissu pavillonnaire s'est développé, qui constitue l'essentiel du bourg. Les constructions dans ces opérations présentent une certaine uniformité : ordonnancement du bâti sur le parcellaire assez similaire, aspect homogène des matériaux de toiture, espaces verts ponctuant chaque opération.

En marge du bourg, ce tissu résidentiel individuel est plus lâche (rues du Boudan, de la Gorne, route de la Paille, chemin du Calvaire).

Quelques opérations denses en logements individuels mitoyens se sont également développées, notamment au Nord-Ouest.

Un tissu d'immeubles collectifs est également présent en cœur de bourg, rues de la République et J.-P. Rameau.

Enfin, l'Est de la voie ferrée est marqué par un tissu d'activités, correspondant à la zone commerciale Nord de l'agglomération.



► *Les entrées de bourg*

Le bourg de La Chapelle Saint-Aubin compte 5 points d'entrée :

- *Entrée Nord*

Cet accès à la commune en provenance de La Milesse est situé sur un axe de transit important. Le giratoire au niveau de la rue du Haut Pignon marque l'entrée dans La Chapelle Saint Aubin, puis l'arrivée dans le bourg se fait progressivement.



- *Entrée Ouest*

L'entrée Ouest se fait par la rue de la Paille, marquée par une urbanisation linéaire qui s'étire jusqu'à l'écart de Beauchêne. Cette voie supporte un trafic de transit qui du fait de la nature des aménagements (accotement et fossés) est source d'insécurité pour les riverains. C'est le giratoire au niveau de la gendarmerie qui marque l'entrée dans le bourg de La Chapelle Saint Aubin.



- *Entrée Sud-Ouest*

Cette entrée présente les mêmes caractéristiques que l'entrée Ouest, et supporte même un trafic de transit, en provenance de l'Université et de Trangé, plus important. L'entrée dans le bourg y est cependant moins nette. Les automobilistes traversent d'abord une zone d'habitat avant de rejoindre la rue de l'Europe, pour se diriger soit vers le centre-ville du Mans, soit vers la Zone Nord, via la rue du Coup de Pied.



- *Entrée Sud*

Sur cet axe en provenance du Mans, le panneau d'entrée dans la partie agglomérée de la commune de La Chapelle Saint Aubin est implanté au niveau du Bois des Chênes. La section entre le panneau d'entrée d'agglomération et le débouché des chemins ruraux est mitée par un bâti ancien. Pas encore dans le bourg, mais plus vraiment sur une voie reliant deux zones agglomérées, l'automobiliste n'est pas engagé à adapter sa conduite à l'approche d'une zone urbaine.

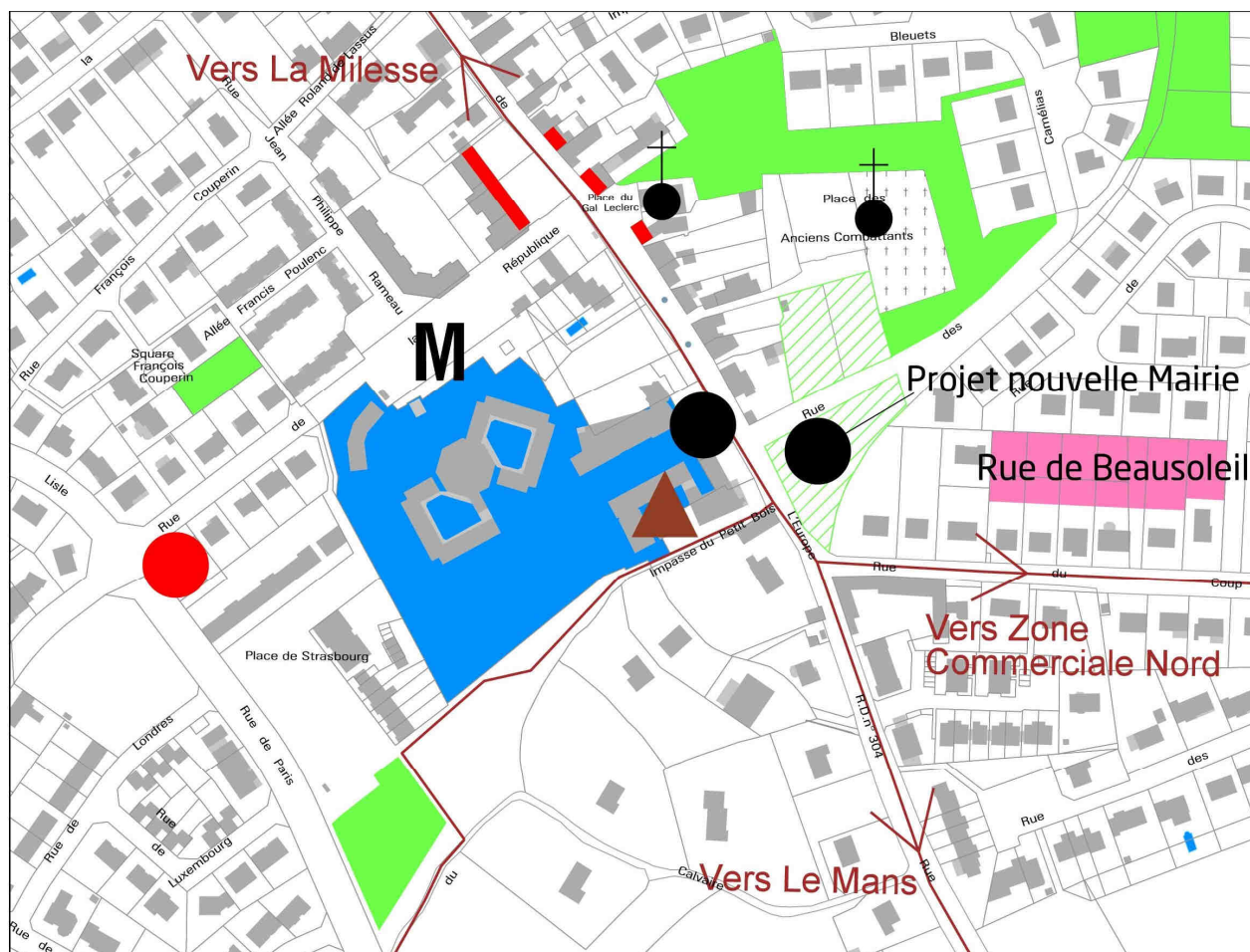


- *Entrée Est*

L'accès au bourg depuis la zone commerciale se fait par la rue du Coup de Pied. Il nécessite de franchir un double passage à niveau.



► La centralité



Commerces et services	
	Linéaire commercial
M	Marchés de plein air
Equipements	
	Equipements scolaires
	Equipements de santé
	Administrations et services publics
	Cimetières et lieux de culte
	Equipements culturels
	Parcs, jardins, aires de jeux
Accessibilité	
	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, La Chapelle Saint-Aubin constitue une centralité de proximité, ayant un niveau de services et équipements assez complet, qui lui confèrent un rayonnement d'échelle communale et un rôle de relais pour les communes rurales voisines. La centralité sur la commune de La Chapelle Saint-Aubin s'articule autour de la place du Général Leclerc, le long de la rue de l'Europe. Elle rassemble une dizaine de commerces et services de nécessité quotidienne. Ce noyau commercial est complété par le marché hebdomadaire qui a lieu sur la place de la rue de la République. La dynamique du bourg est également liée à la présence d'équipements, notamment la mairie, l'école Pierre-Coutelle, la bibliothèque, la Maison pour Tous et le centre de loisirs.	
Accessibilité	Le centre-bourg de La Chapelle Saint-Aubin est bien aménagé et pacifié par des zones 30 et des zones de rencontre. Les pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, ...) sont ainsi sécurisés et facilement accessibles en mode doux. Le réseau cyclable dans le secteur de la Chapelle Saint-Aubin présente encore des discontinuités : - entre le bourg et la zone commerciale, - entre le bourg et le Nord du Mans, - entre le bourg et La Milesse. L'offre de stationnement y est relativement importante : le long de la rue de l'Europe et sur les parkings sur la rue de la République et place de Strasbourg. Des cheminements piétons permettent d'accéder facilement à ces stationnements. La commune est desservie par la ligne de bus SETRAM n°11 qui relie La Chapelle Saint-Aubin à Coulaines en passant par le centre-ville du Mans (Eperon), et la n°28 qui relie La Milesse à Rouillon en passant par le technopôle de l'Université.	► Maintenir le noyau commercial du bourg ► Améliorer l'articulation du cœur de bourg avec les continuités douces existantes. ► Offrir aux capellaubinois des équipements accessibles, notamment par les modes doux
Espaces publics	L'aménagement du carrefour entre la rue du coup de pied et l'avenue de l'Europe a sécurisé les déplacements. L'aménagement de la nouvelle mairie permettra de compléter le retraitement de cette partie du centre-bourg.	

5 - Environnement

Dans le cadre des inventaires réalisés, ont été identifiés sur la commune de La Chapelle Saint-Aubin :

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

Il en ressort les éléments suivants :

► Réseau hydrographique et zones humides

Quatre petits ruisseaux sont recensés sur la commune :

- le ruisseau de Villegermain, à l'Ouest,
- le ruisseau de Landereau, au Nord-Ouest, affluent du précédent,
- le ruisseau de Palluau, au Nord,
- le ruisseau de Boudan, au centre, bien que remanié sur une partie de son tracé.

A cette liste s'ajoute la rivière de la Sarthe en limite Est de la zone commerciale, soumis à risque d'inondation.

De plus, une trentaine de masses d'eau a été recensée sur la commune. Il s'agit surtout de petits étangs implantés aux abords du ruisseau de Villegermain et du Landereau. Les autres points d'eau sont plus modestes et ne constituent que de plus ou moins grandes mares dispersées sur la commune.

Une douzaine de zones humides a été délimitée, couvrant environ 18,5 hectares. Les zones humides d'intérêt local très élevé et élevé se situent à l'Ouest de l'autoroute et au niveau du Haut Palluau.

► Trame bocagère

La longueur globale recensée est de 21,5 km toutes formations boisées linéaires confondues.

On constate une majorité de haies qui structurent le paysage de la commune (52 %, 11 km). Les haies ayant un rôle anti-érosion important (situation perpendiculaire à la pente) représentent environ 15 % des haies initiales. Le rôle de corridors écologiques est attribué à 19 % du linéaire. Les haies contenant des arbres à cavités regroupés ont été classées à part et touchent moins de 800 m de linéaire. Enfin, 10 % du linéaire de haies n'ont pas de rôle particulier.

► Boisements

La commune comprend des boisements dont les principaux sont situés :

- à l'Ouest de l'autoroute, généralement en bordure des zones humides,
- au Nord-Ouest du bourg, le bois de Saint-Christophe,
- au Sud du bourg, chemin de la Croix Véron,
- à la frange Est du bourg, le parc de Boudan,
- à l'Est, entre le bourg et le chemin de fer, autour du lieu-dit Boudan.

► Flore et faune

Un inventaire botanique a été réalisé au printemps 2012. Il a permis l'établissement d'une liste de 266 espèces botaniques. Aucune des espèces récemment mentionnées sur la commune n'est protégée au niveau international, national, régional ou départemental.

Cependant une douzaine de plantes présente un intérêt patrimonial non négligeable, qui fait référence à des plantes des talus routiers, des friches urbaines ou des bords de cultures ; des habitats très fréquents sur la commune, et régulièrement perturbés (fauche, traitements, labour, pollution automobile, ...). Sept d'entre-elles sont des taxons déterminants de ZNIEFF pour la région Pays de la Loire.

Une douzaine d'espèces de mammifères a été observée lors de l'inventaire, ainsi qu'une cinquantaine d'espèces d'oiseaux, dont 8 ont un intérêt patrimonial non négligeable. Quatre espèces de reptiles seulement sont inventoriées sur la commune. Toutes sont intégralement protégées au niveau national. La liste des espèces d'amphibiens recensés ne comporte que trois espèces communes.

► Trame Verte et Bleue

Les nombreuses infrastructures qui parcourent le territoire de La Chapelle-Saint-Aubin sont autant d'obstacles et de coupures des trames écologiques (autoroutes, voies ferrées, agglomération, zone commerciale).

La commune de la Chapelle St Aubin est néanmoins couverte par 2 réservoirs constitutifs de la TVB :

Le réservoir terrestre : Bois de Pannetière et St Christophe

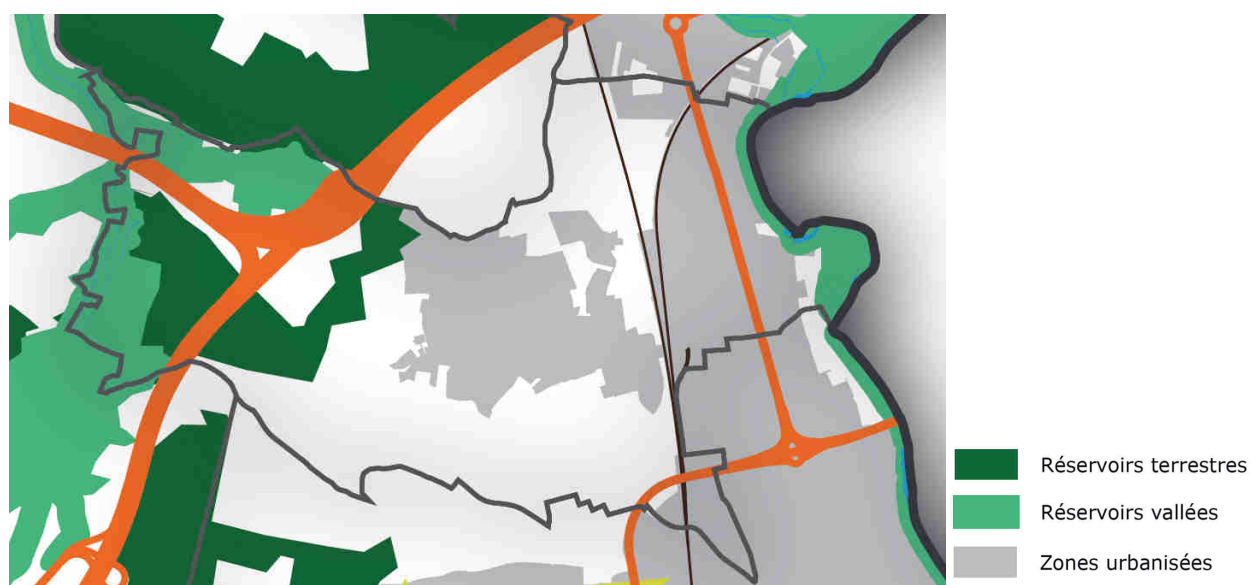
Ce boisement étendu présente un intérêt intrinsèque, du fait de sa superficie et de la diversité des peuplements forestiers, avec notamment la présence de clairières et landes boisées intra-forestières.

Situé dans un « cul de sac » écologique, le secteur n'est plus relié aux autres réservoirs boisés que par le Sud (bois de la Motte). Il conviendra donc de respecter une certaine porosité dans les aménagements futurs afin de ne pas couper totalement les possibilités de déplacement de la faune terrestre vers ce biotope.

Le réservoir terrestre : Boisements et étangs en accompagnement du ruisseau Villegemain (nord de Trangé et Ouest de La Chapelle St Aubin)

Contraint par l'A 81 au Nord et l'A 11 à l'Est, ce périmètre englobe des zones humides (plans d'eau, ruisseau, zones marécageuses), des prairies naturelles et de nombreux boisements autour du château de la Groirie. L'ensemble constitue une mosaïque d'habitats en état de conservation favorable, propice au développement d'une faune et d'une flore variée.

Les déplacements de la grande et moyenne faune sont limités par la présence des deux autoroutes sus-citées et il conviendra de limiter les éléments pouvant engendrer de nouvelles coupures au sein des corridors écologiques du secteur, voire de renforcer ceux-ci en direction de l'Ouest (bois de Chaufour, ruisseau des Châtaigniers).



6 - Agriculture

La commune de La Chapelle Saint-Aubin appartient à l'ensemble agricole Nord-Ouest de l'agglomération.

Selon le diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture en 2015, environ 188 ha sont exploités sur la commune, soit près de 32% de la surface communale.

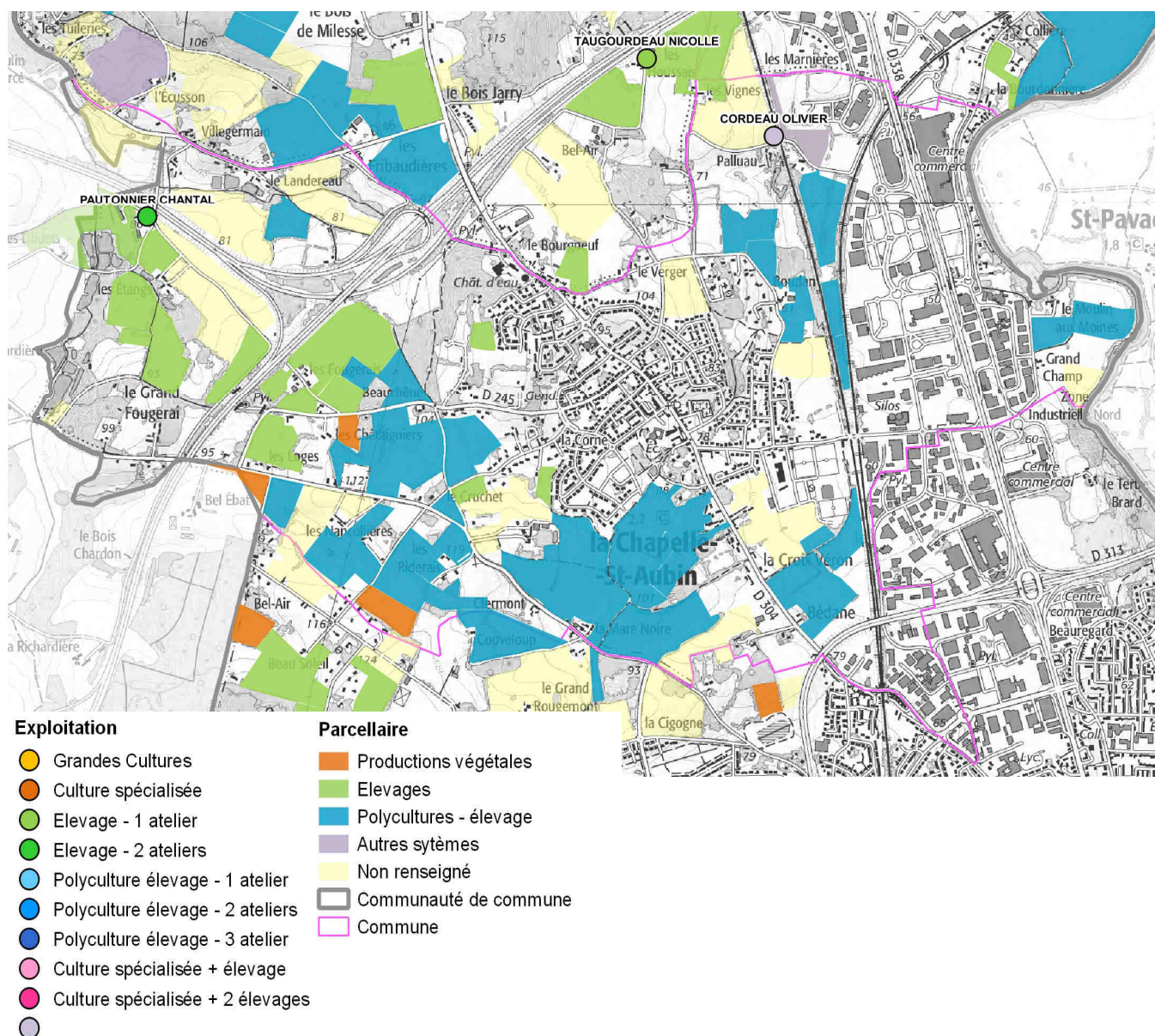
Elle accueille 2 sièges d'exploitation en 2015. Les terres agricoles situées essentiellement au Sud et à l'Ouest de la commune sont tournées principalement vers l'élevage et la polyculture-élevage.

Avec 85% des ilots inférieurs à 5 ha, La Chapelle Saint-Aubin est une des communes qui comptent les terres agricoles les moins bien structurées.

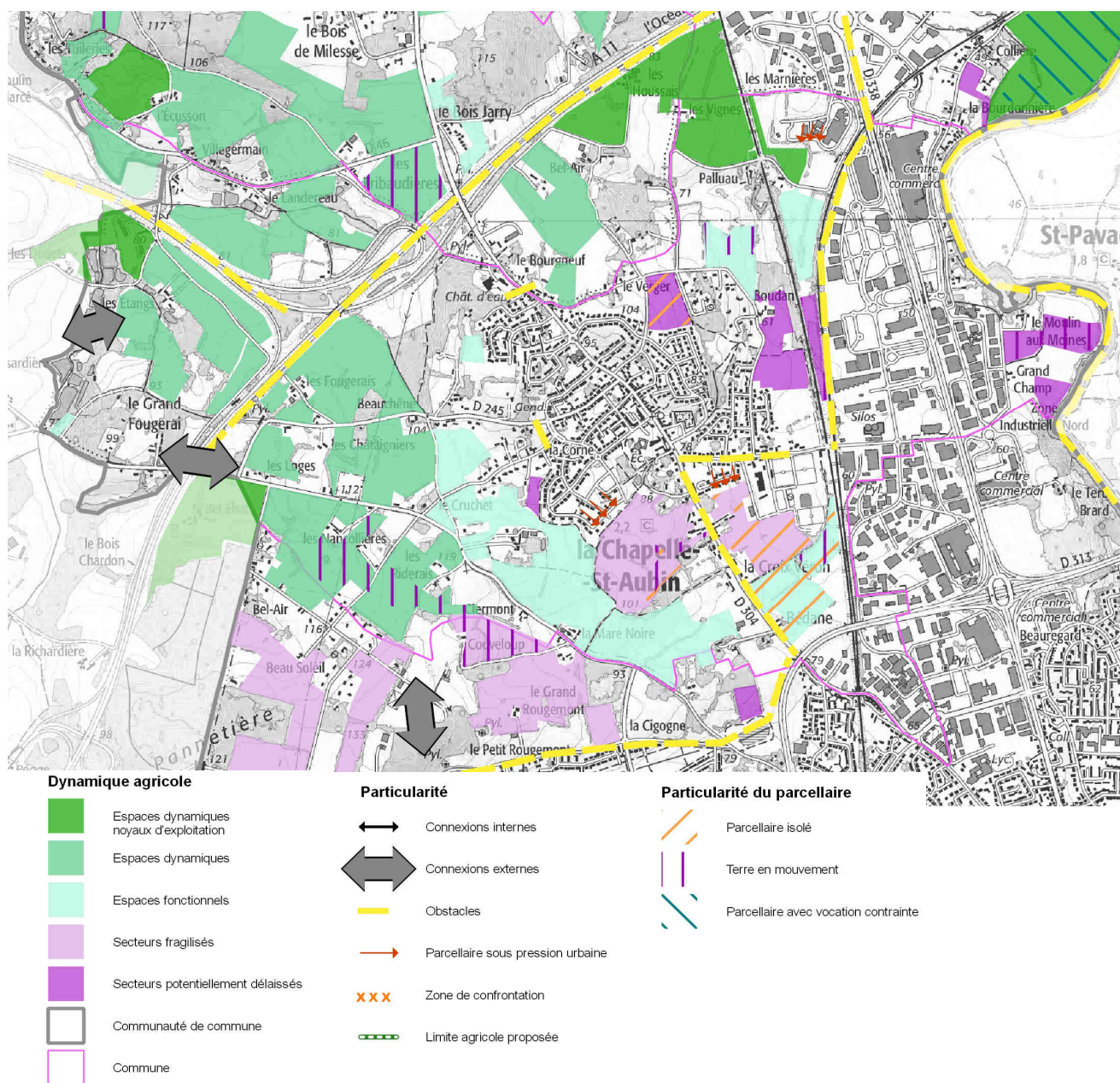
De plus, les relations entre l'agriculture et le territoire sont lointaines :

- 90% des terres agricoles de La Chapelle Saint-Aubin sont donc cultivées par des entreprises établies en dehors de la commune.
- L'intégralité des terres sont en location, avec un risque d'éloignement de plus en plus accentué entre exploitants et propriétaires, et donc un risque pour la pérennité de l'agriculture sur ces parcelles louées

Sièges et productions



Enjeux agricoles

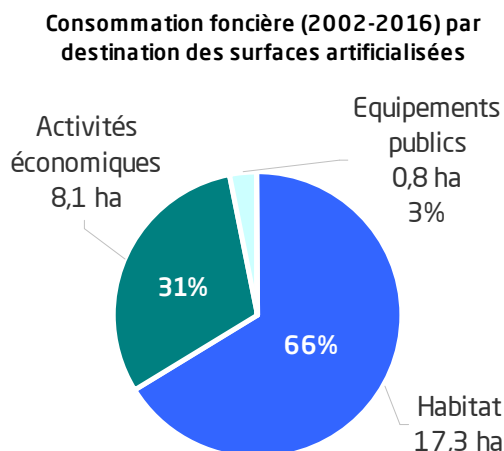


7 - Consommation foncière

► Répartition de la consommation foncière par destination

Entre 2002 et 2016 (15 ans), ce sont **26,2 ha qui ont été artificialisés** (soit 4,4 % de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **1,75 ha par année**. Cette moyenne annuelle a très nettement diminué au cours de la période.

	2002-2011		2012-2016	
habitat	17 ha	65,6%	0,3 ha	100%
activités économiques	8,1 ha	31,3%	0 ha	0%
équipements publics	0,8 ha	3,1%	0 ha	0%
infrastructures	0 ha	0%	0 ha	0%
autres (loisirs)	0 ha	0%	0 ha	0%
TOTAL	25,9 ha	100%	0,3 ha	100%
	2,6 ha/an		0,06 ha/an	



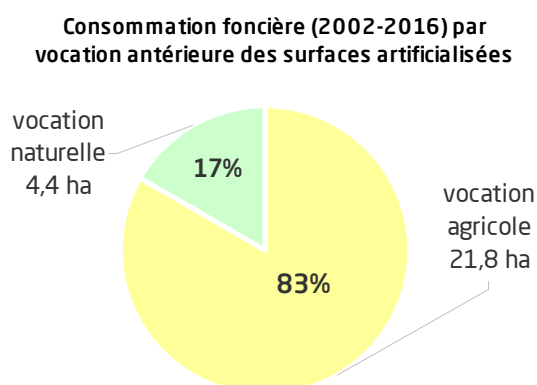
Sur la période 2002-2016, la consommation foncière correspond à :

- 17,3 ha pour l'habitat avec notamment les opérations Haut Pignon (4,3 ha), Cœur de vie 2 (9,8 ha), rue Sainte-Geneviève (2,3 ha),
- 8,1 ha pour le développement économique avec des constructions sur Bas Palluau et La Tellaie,
- moins d'1 ha pour les équipements, correspondant à la construction de l'ADPEI (foyer médicalisé). Ne sont pas comptabilisées la construction de la gendarmerie, incluse dans l'opération rue Sainte Geneviève, et une partie de l'opération Cœur de vie réservée à la construction d'un équipement public.

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

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

	2002-2011		2012-2016	
vocation agricole	21,5 ha	83%	0,3 ha	100%
vocation naturelle	4,4 ha	17%	0 ha	0%
TOTAL	25,9 ha	100%	0,3 ha	100%



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

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



0 250 500

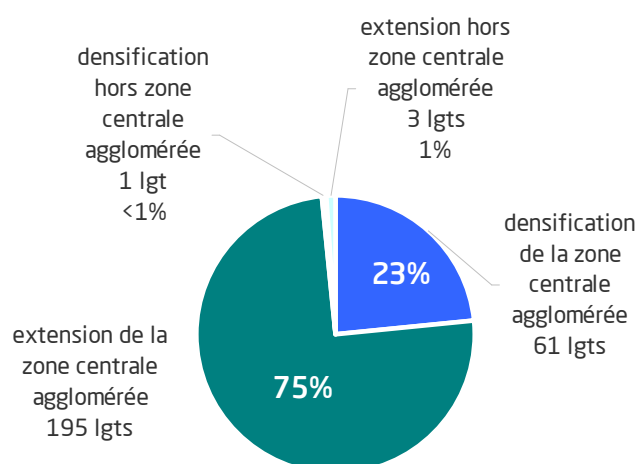


► *Localisation des logements supplémentaires : majoritairement en extension*

23 % des logements supplémentaires identifiés entre 2002 et 2016 ont été réalisés en **densification**.

Nombre de logements	2002-2011		2012-2016	
densification de la zone centrale agglomérée en 2001	17	8%	44	91,7%
extension de la zone centrale agglomérée en 2001	193	91%	2	4,2%
densification des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	0	0%	1	2,1%
extension des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	2	0,9%	1	2,1%
TOTAL	212	100%	48	100%

Localisation des logements supplémentaires (2002-2016)



Ainsi, la majorité des logements s'est faite en extension de la zone centrale agglomérée avec différentes opérations :

- Haut-Pignon : 4,3 ha pour 33 logts = 7,6 logts/ha
- Rue Sainte-Geneviève : 2,3 ha pour 23 logts = 10 logts/ha
- Cœur de vie 2 : 9,8 ha pour 133 logts = 13,5 logts/ha

La densité moyenne⁴ de ces zones d'extension est d'environ 11,7 logements par hectare sur la période 2002-2016.

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

Entre 2001 et 2016, la part de la zone centrale agglomérée dans l'ensemble des espaces artificialisés est demeurée majoritaire. Ainsi, l'artificialisation dans les secteurs diffus est relativement faible (9% des espaces artificialisés sont dans le diffus) par rapport à la moyenne des 13 communes hors Le Mans (30%).

	2001	2011	2016
Zone centrale agglomérée	172,1 ha	198,5 ha	198,7 ha
	90%	91%	91%
Hors zone centrale agglomérée	19,1 ha	19,7 ha	19,8 ha
	10%	9%	9%
Total	191,2 ha	218,2 ha	218,5 ha

⁴ Densité nette telle que définie par le SCOT :

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

Les espaces exclus sont :

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

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain

► Les sites de renouvellement urbain

La capacité de la commune de La Chapelle Saint-Aubin 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 3 sites, correspondant à une capacité totale d'une quinzaine de logements, ont été retenus comme potentiel sur le temps du PLUc :



Rue Sainte-Geneviève

- Situation éloignée du cœur de ville, dans un tissu peu dense proche des zones pavillonnaires
- Grand jardin privé boisé
- Relief important
- Accès par la rue Sainte-Geneviève

↳ Enjeu : densifier le secteur, et notamment le front bâti, par l'introduction de logements intégrés au paysage bâti et naturel

↳ Capacité : 4 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Rue du Beausoleil

- Situation proche du centre-bourg, au cœur d'un quartier pavillonnaire
- Succession de jardins privés en cœur d'îlot
- Relief faible
- Accès depuis la rue du Beausoleil

↳ Enjeu : renforcer le tissu pavillonnaire dans la continuité du tissu environnant en veillant à la mutualisation des accès.

↳ Capacité : 6 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Rue de la Corne

- Situation à l'entrée Sud-Ouest de la commune, sur un terrain en second rideau
- Parcelle délaissée, arborée sur ses limites Sud et Est et enclavée entre deux zones urbanisées
- Relief marqué
- Accès depuis la rue de la Corne

↳ Enjeu : investir une parcelle délaissée en tenant compte des aspects paysagers et de l'infiltration des eaux pluviales.
↳ Capacité : 5 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

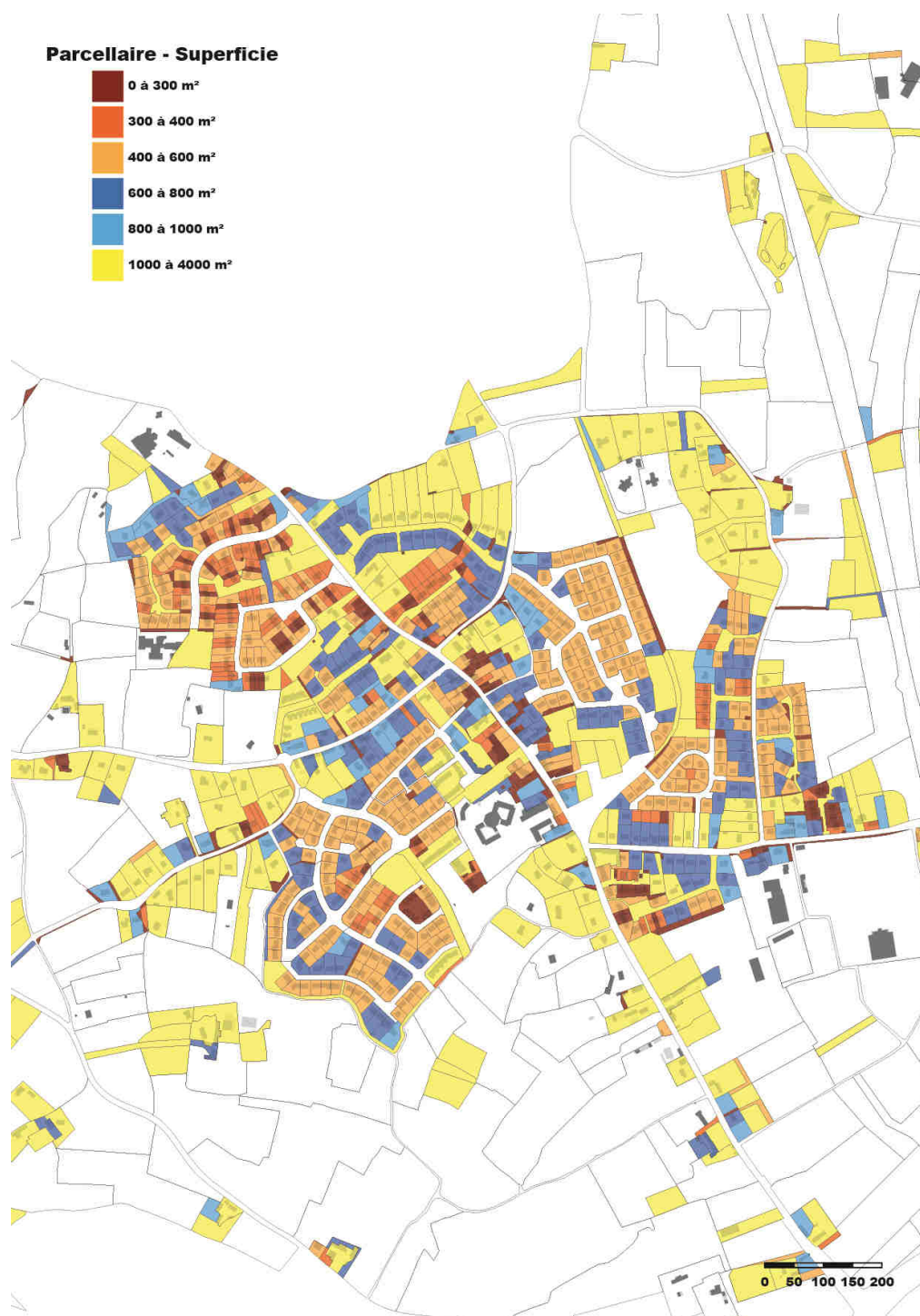
► La densification diffuse

La commune présente un parcellaire majoritairement situé entre 400 et 800 m², signe d'un développement essentiellement sous forme pavillonnaire. Ce type de tissu pavillonnaire n'évolue pas rapidement hors contexte de forte pression foncière.

En périphérie, mais aussi en plein cœur de bourg, les parcelles peuvent être supérieures à 1000 m², témoignant d'une faible densité sur la commune.

Entre 2002 et 2016, 44 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'environ 24 logements soit 2 par an.



► 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 du Boudan sur la commune de La Chapelle Saint-Aubin. Ce hameau proche du bourg pouvant permettre de proposer une offre de logement différente que celle proposée en zone urbaine tout en restant mesurée (potentiel de 3 logements), il a été décidé de le rendre constructible.



Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Centralité de proximité avec une population de 2 398 habitants en 2015, disposant de commerces, services et équipements à l'échelle du bourg. • Présence d'une zone commerciale majeure le long de la route d'Alençon qui en fait un pôle attractif à l'échelle de l'agglomération, voire au-delà et un pôle d'emploi. Démographie et parc de logements • Croissance démographique significative entre 2006 et 2015. • Vieillesse de population qui s'accroît avec une proportion des plus de 60 ans importante et 60% des ménages composés d'une personne ou de couples sans enfants. • Parc de logements majoritairement constitué de résidences principales / habitat individuel, de grands logements occupés par leurs propriétaires. • Production irrégulière de logements Mobilités • Position en entrée d'agglomération qui donne accès à 3 importantes zones d'emplois : Zone Nord, centre-ville du Mans, Université. • Bourg soumis à un important trafic de transit lié aux flux pendulaires du Nord-Ouest, source de nuisances quotidiennes. • Cœur de bourg pacifié, mais discontinuités cyclables avec les communes limitrophes (La Milesse, Saint-Saturnin, Le Mans) et avec la zone commerciale. Morphologie urbaine • Commune qui a connu un développement résidentiel principalement sous forme d'habitat individuel mais qui a conservé son caractère de village. • Développement localisé au Nord-Est et au Nord-Ouest de part et d'autre de la rue de l'Europe • Tissu urbain qui présente peu de capacités de densification.	▶ Maintenir le dynamisme du cœur de bourg en parallèle du secteur commercial. ▶ Conforter la zone commerciale sur l'ensemble de son périmètre (Le Mans, La Chapelle-Saint-Aubin, Saint-Saturnin) comme un espace préférentiel pour l'accueil de commerces importants ▶ Assurer une augmentation de population cohérente avec le statut de centralité de proximité. ▶ Diversifier les formes d'habitat pour répondre aux différents besoins des habitants et notamment au vieillissement. ▶ Réguler la production de logements. ▶ Compléter le réseau viaire de l'agglomération pour dévier une partie de la circulation de la rue du coup de pied et améliorer la sécurité au niveau de la traversée du passage à niveau. ▶ Poursuivre l'urbanisation le long de la colonne vertébrale symbolisée par la rue de l'Europe et la rue Véron de Forbonnais, cet axe étant desservi par les transports en commun. ▶ Compléter le réseau cyclable ▶ Poursuivre le développement de la commune sur des secteurs proche du bourg et des pôles d'équipements et de services

Agriculture et environnement • Présence agricole importante avec 32 % de la surface communale, et 2 exploitations. • Paysage marqué à l'Est par le corridor commercial en bord de Sarthe et à l'Ouest par des espaces agricoles bocagers et l'empreinte de l'autoroute. • Trame Verte et Bleue localisée au Nord-Ouest, en lien avec le complexe du Bois de la Panetière.	▶ Identifier des secteurs d'extension compatibles avec les enjeux agricoles et environnementaux. ▶ Maintenir une ceinture verte avec Le Mans pour préserver l'identité propre de la commune. ▶ 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

La Chapelle St Aubin est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité qui a un profil démographique en transition avec une taille moyenne des ménages en baisse (2,45 en 2010 à 2,39 en 2015), une proportion de ménages avec enfants qui n'est plus majoritaire (31,4 % en 2014) et un indice de jeunesse inférieur à 1 (0,81 en 2014).

L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,20.

En tant que centralité de proximité, La Chapelle St Aubin possède un bon niveau de services et équipements. Sa situation très proche du Mans et la présence d'un pôle d'emplois important de l'agglomération avec la zone Nord sur son territoire lui confère une grande attractivité.

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

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
264	22	4 / an - 18 %	18 / an - 81 %	2 900	1,2 % / 1,3 %

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

2 - Développement résidentiel

Village rue organisé autour de l'actuelle rue de l'Europe jusqu'au début du XXème siècle, la commune s'est développée à partir du début des années 70 avec différents lotissements pavillonnaires implantés de part et d'autre de cette voie.

Les Zones d'Aménagement Concerté « Cœur de Vie » 1 et 2 ont assuré le développement principal de la commune depuis les années 90. Quelques opérations complémentaires, dont notamment le projet de renouvellement urbain de l'angle des rues du Coup de Pied / Véron de Forbonnais, ont permis de diversifier l'offre de logements.

La centralité de proximité a été renforcée avec le réaménagement des espaces publics réalisé rue de l'Europe. Cet aménagement se poursuivra avec la réalisation de la nouvelle Mairie qui permettra également de mettre en valeur l'ensemble des équipements publics déjà présents.

Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiel de densification.

Le projet de développement résidentiel de la commune de La Chapelle St Aubin pour la période 2019-2030 :

- ▶ encadre le développement des quelques espaces en densification urbaine repérés afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,
- ▶ rééquilibre le développement du bourg autour des pôles d'équipements et de services avec une opération en extension au Sud dans le prolongement de la ZAC Cœur de Vie 2 et de part et d'autre de la rue Véron de Forbonnais. Cette opération permettra également de traiter l'entrée dans le bourg depuis Le Mans,
- ▶ prévoit de limiter à long terme (au-delà de 2030) l'urbanisation en s'appuyant sur des limites paysagères constituées notamment par les linéaires de chemins creux (zone A 3),
- ▶ maintient une ceinture verte avec Le Mans pour préserver l'identité propre de la commune,
- ▶ permet la densification douce du secteur de hameau de Boudan.

► 3 - Evaluation de la consommation foncière

Avec une densité moyenne de 17 logements par hectare pour les opérations majeures identifiées en extension de la zone urbanisée (objectif SCoT : 15 logements / hectare), 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 logements par hectare.

LA CHAPELLE ST AUBIN	type de secteur	Zonage	OAP	Nombre de logements	Superficie	Densité (logements/h ectare)	Foncier déjà artificialisé	Extension sur terres naturelles	Extension sur terres agricoles	Dont extension sur terres agricoles dynamiques	Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles	Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissés
Opérations en densification / renouvellement urbain												
Densification non localisée (abattement)	densification	U mixte 1	non	18	/	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Hameaux	densification	N hameau	non	3	/	/	Dans l'enveloppe urbaine du hameau	/	/	/	/	/
				21								
Rue Beausoleil	densification	U mixte 1	oui	6	0,3	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Rue de la Corne	densification	U mixte 1	oui	5	0,7	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Rue St Genevieve	densification	U mixte 1	oui	4	0,2	/	Dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
				15	1,2							
Opérations en extension conséquentes												
Compatibilité avec le SCOT												
ZAC Cœur de Vie II (3ème tranche)	extension	1 AU mixte	oui	24	1,6	15	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	1,7
Extension Sud du bourg	extension	1 AU mixte	oui	200	11,8	17	0,3	1,9	10,2	0,0	0,0	10,2
				224	13,5	17	1,9		11,9	0,0	0,0	11,9
				260								

Est exclue du calcul de la densité : la future voirie interquartier : 16 m x 75 ml = 1 200 m²

Est exclue du calcul de la densité : la future voirie interquartier : 16 m x 345 ml = 5 520 m²

5 - Développement économique

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

Le développement économique sur la commune de La Chapelle St Aubin correspond d'une part à la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACom) Nord et son potentiel en densification urbaine et d'autre part au secteur Bas Palluau, secteur économique de proximité destiné à l'accueil d'activités industrielles, de services ou tertiaires. Le projet ne prévoit pas d'extension sur ces deux secteurs.

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.