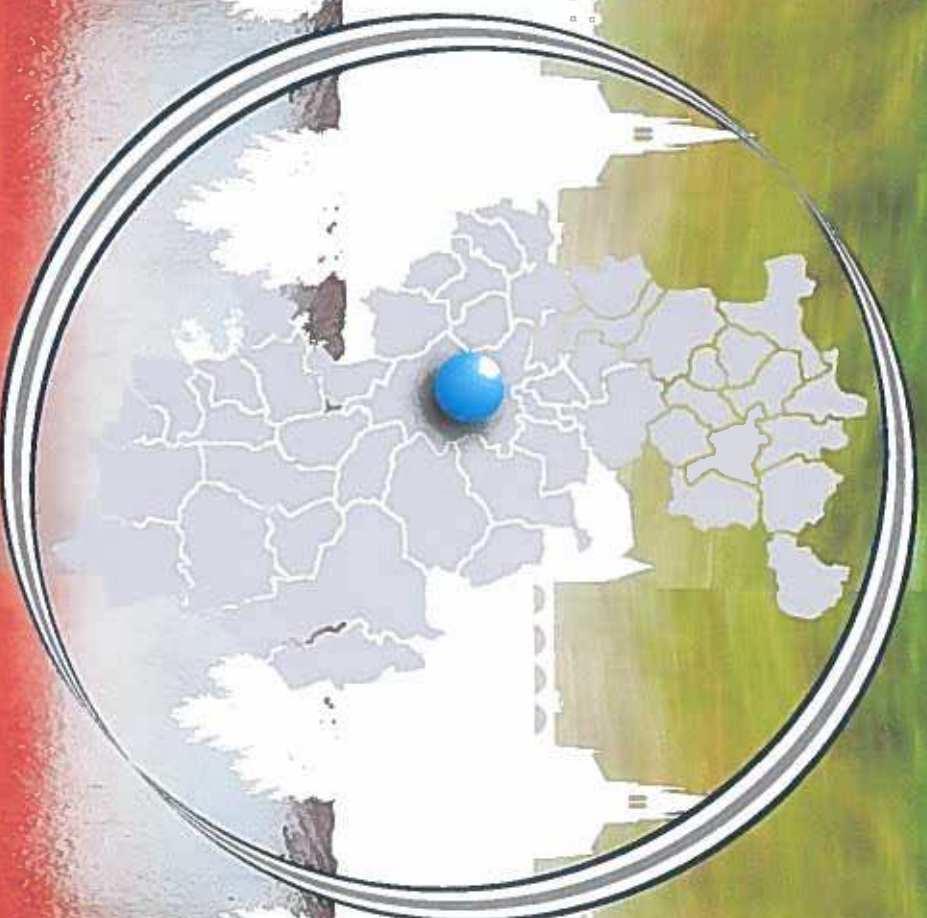


LE MARCHE FONCIER NON-BATI DE L'AGGLOMERATION MANCELLE & SES DISPONIBILITES FONCIERES




sofial
A M E N A G E U R

SOUCY CEDRIC

Logo de **polytechnique**
Université de Nantes
Département d'Aménagement

Promotion Magistère 3
2005/2006
Stage individuel du
18 avril au 31 juillet 2006

Remerciements

Mes premiers remerciements seront destinés à l'ensemble des représentants de la Société SOFIAL, qui s'est montré durant plus de trois mois, réellement accueillant et disponible à mon égard. L'expression de ma gratitude s'adresse tout particulièrement à :

- M. **CONTANT Xavier**, gérant de la société,
- M. **DROUIN Anthony** et M. **PALIN Olivier**, responsables respectivement des agences du Mans et de Tours,
- M. **VOUILLE François** et M. **VILLARI Claude**, prospecteurs fonciers respectivement des agences du Mans et de Tours,
- Mme **DETROUSSEL Danièle**, Mlle **DELAPRE Laurence** et Mlle **LOISEAU Amélie**, assistantes de direction.

Je souhaite insister sur les conditions de travail remarquables qui m'ont été offertes durant cette période : l'ensemble du personnel a su créer un climat de confiance, sans oublier les conditions matérielles auxquelles tout étudiant stagiaire devrait être en mesure d'obtenir. Ma reconnaissance porte également sur les indemnités financières versées pour ce stage, sans lesquelles il m'aurait été difficile de parcourir les territoires manceau et tourangeau.

Mes remerciements s'adressent par ailleurs aux élus, techniciens et personnels administratifs rencontrés lors des démarches de prospection, pour m'avoir accueilli au sein de leur collectivité locale et présenter leur territoire. Et comment ne pas citer les personnes de mon entourage, notamment M. Dagueneu Emmanuel, Mlle Pifre Amélie et Mlle Hardy Elodie pour avoir apporté leur pierre à l'édifice.

Introduction

Commanditaire de l'étude, la Société SOFIAL est une filiale du Groupe Immobilier Lelièvre, implanté sur Le Mans. Cette société est spécialisée dans l'aménagement foncier depuis 1993, dans les régions du Mans, Tours, Melun et Poitiers. Sa finalité est la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat, en relation permanente avec les élus locaux, tout en s'entourant d'une équipe professionnelle pluridisciplinaire : géomètre, architecte, paysagiste, bureau d'étude environnement et V.R.D.

Dans le cadre de son développement, SOFIAL souhaite disposer d'une connaissance approfondie du marché foncier sur lequel ses activités sont tournées. La présente étude consiste à définir et caractériser les dynamiques résidentielles, à identifier et localiser les disponibilités foncières communales mais également à anticiper sur le devenir des territoires concernés à partir des entretiens et rencontres avec les acteurs locaux.

Elle porte sur les périmètres du Schéma de Cohérence Territoriale (les fameux S.C.O.T., dont une définition sera donnée par la suite) des agglomérations du Mans et de Tours, soit l'équivalent de 88 communes pour l'ensemble. D'une durée de 3 mois ½, cette étude se présentera sous la forme de deux rapports, chacun consacré à une agglomération.

- Caractériser les dynamiques résidentielles, c'est comprendre le fonctionnement du territoire dans les domaines du logement, des déplacements, de l'économie, mais aussi identifier les pressions résidentielles.
- Localiser les disponibilités foncières constitue le travail préalable mais indispensable de SOFIAL. La prospection foncière réalisée à travers cette étude participera à la mise à jour d'une base de données tenue par les prospecteurs.
- Enfin anticiper sur le devenir des territoires, consiste à orienter les actions de la société SOFIAL, de façon à la rendre plus réactive et donc plus compétitive.

Sommaire

Partie I : Préambule

ORGANISATION DU DOSSIER ET METHODOLOGIE.....	8
CALENDRIER D'INTERVENTION.....	9
PREALABLE SUR LA PERIURBANISATION.....	10
PREALABLE SUR LES NOUVEAUX DOCUMENTS D'URBANISME.....	13

Partie II : Le marché foncier non-bâti

GENERALITES.....	18
LA PERIURBANISATION AU SEIN DU TERRITOIRE D'ETUDE.....	24
LES LOTISSEMENTS DE 2000 A 2005 SUR LE S.C.O.T.	32

Partie III : Les disponibilités foncières

AVANT-PROPOS.....	35
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ANTONNIERE.....	38
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCE-BELINOIS.....	43
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE.....	54
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES RIVES DE SARTHE.....	67
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE CENOMAN.....	73
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-EST DU PAYS MANCEAU.....	80
COMMUNAUTE URBAINE LE MANS METROPOLE.....	87
COMMUNES ISOLEES.....	101

Partie IV : Démarche prospective

SENTIMENT ET PERCEPTION DES ELUS.....	105
HIERARCHISATION DES SECTEURS A IDENTIFIER.....	106

PARTIE I : PREAMBULE

Partie II : Le Marché foncier non-bâti

Partie III : Les disponibilités foncières

Partie IV : Démarche prospective

ORGANISATION DU DOSSIER ET METHODOLOGIE

L'organisation du rapport s'organise selon les trois objectifs énoncés précédemment dans l'introduction. Il se présente en quatre parties bien distinctes. Cette présentation, facilitant la lecture, correspond aux différentes étapes de mon travail.

Arborées comme document de base puisque utilisable par les prospecteurs, les parties souvent présentées sous formes de fiches communales, sont consultables sans nécessairement relire l'intégralité du dossier.

Partie 1 : Préambule.

Une première partie s'attache au préalable à définir ce qu'est la périurbanisation, ses origines et sa traduction sur le territoire. Les documents d'urbanisme instaurés depuis la mise en place de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 seront ensuite détaillés afin de mieux cerner leur contenu et leur influence sur le développement communal.

Partie 2 : Le marché foncier non-bâti.

Dans un deuxième temps, une mutualisation des études et données menées par les différents organismes publics (service urbanisme, I.N.S.E.E., D.D.E.) a été menée. Celle-ci a permis

de s'imprégner des spécificités de chaque région et d'identifier les secteurs subissant de fortes dynamiques démographiques.

Puis la récolte des statistiques sur la création d'opérations d'ensemble entre 2000 et 2005 a permis l'élaboration d'un historique portant sur les lotissements. Il s'agissait de localiser les communes ayant subi un fort développement ces cinq dernières années, mais également de définir les spécificités de ces opérations (superficie, nombre de lots, prix du foncier).

Partie 3 : Les disponibilités foncières.

Par la suite, les documents d'urbanisme exécutoires des 88 communes ont été analysés et décryptés afin, d'une part de comprendre la volonté politique exprimée à travers le projet communal, et d'autre part de localiser les zones pouvant faire l'objet d'aménagement d'ensemble (1NA ou 1AU).

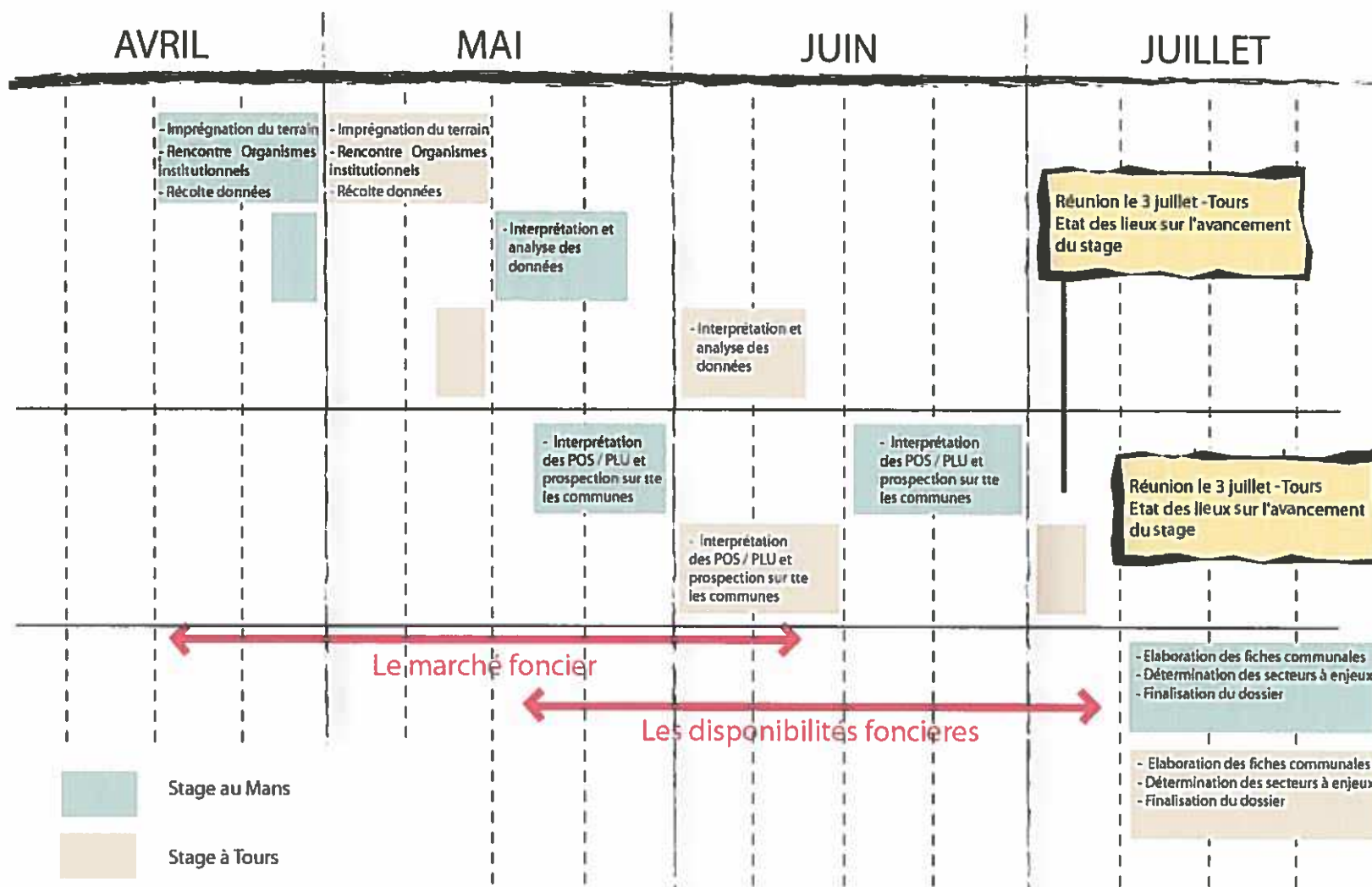
Ces données ont été cartographiées, apparaissant sous la forme de fiches communales. Des informations sur les superficies urbanisables sont fournies, au même titre que d'éventuelles révisions des documents d'urbanisme.

Les 40 communes intégrées au S.C.O.T. de l'agglomération tourangelle sont classées par communautés de communes. Ces espaces intercommunaux font l'objet d'une présentation générale, d'un schéma de fonctionnement (pôle attractif, infrastructures, équipements communaux) et d'un bilan sur les disponibilités foncières.

Partie 4 : Démarche prospective.

Le bilan foncier effectué, analysé en parallèle avec les entretiens menés lors de la prospection, permettent d'une part, d'évaluer le sentiment des élus face au développement périurbain et d'autre part, d'identifier les secteurs qui seront soumis à un plus fort développement résidentiel ces prochaines années. Les résultats font l'objet d'une carte, où les interventions des prospecteurs sont hiérarchisées selon leur niveau d'importance.

CALENDRIER D'INTERVENTION



PREALABLE SUR LA PERIURBANISATION

Essai de définition de la périurbanisation

Le processus de périurbanisation est apparu en France dans les années 70. Les villes françaises de l'époque connaissent une forte croissance démographique en partie liée à l'importance de l'exode rural. Cette croissance démographique se traduit par l'urbanisation des villes et des espaces périphériques de manière très consommatrice d'espaces avec le modèle de la maison individuelle. Le terme de périurbanisation est alors apparu afin de définir un processus nouveau d'urbanisation qui marque aujourd'hui les territoires périphériques des agglomérations, moins densément peuplés.

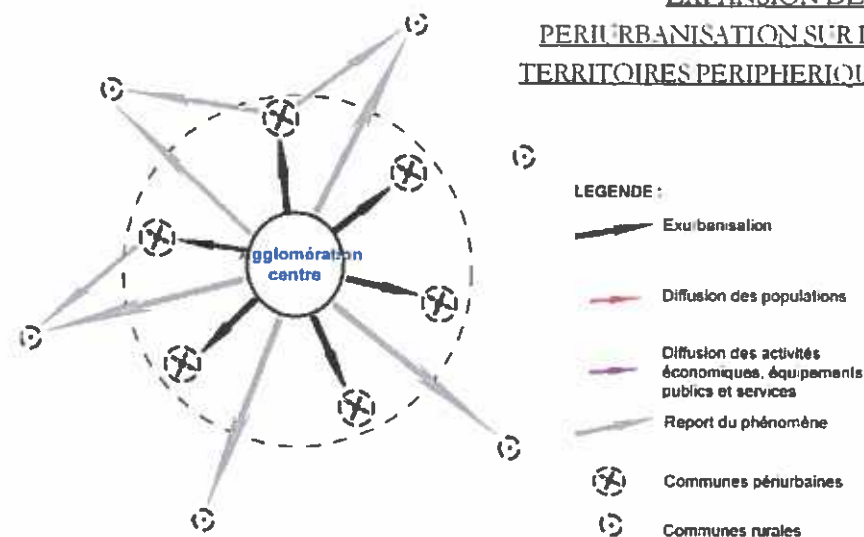
La **périurbanisation** est un terme complexe qui traduit deux processus conjoints : l'« exurbanisation » et la « diffusion » des populations et des activités sur les territoires périphériques des agglomérations.

L'« **exurbanisation** » correspond au départ de populations et d'activités des agglomérations denses vers les communes rurales.

Le phénomène de « **diffusion** » traduit le développement endogène lié à un retour d'un accroissement naturel positif, et à l'apparition d'activités économiques et équipements publics et de services dans des communes, auparavant faiblement équipées.

La pression résidentielle exercée sur une commune entraîne un développement endogène et une hausse des prix des marchés immobiliers et fonciers repoussant ainsi toujours plus loin le phénomène de périurbanisation.

EXPANSION DE LA PERIURBANISATION SUR LES TERRITOIRES PERIPHERIQUES



La pression résidentielle

La pression résidentielle est un processus lié au marché immobilier et foncier qui explique en particulier le phénomène de périurbanisation.

Elle se caractérise d'abord par de fortes demandes de la part d'aménageurs, de promoteurs, de constructeurs et de particuliers pour de l'investissement en produits fonciers et immobiliers. Face à cette forte demande, l'offre de produits fonciers et immobiliers va se faire rare, générant ainsi une hausse des prix. Dans ce contexte, les acteurs de l'offre que sont les propriétaires, les professionnels de l'immobilier et de la construction, ainsi que les mairies, vont y trouver une opportunité de développement.

Par la suite, le développement de manière importante des communes les plus attractives et la volonté de certains élus de réduire leur développement vont conduire à une raréfaction du foncier. Le rapport entre la demande toujours aussi forte et l'offre conduit à des prix très élevés dans les communes attractives. De manière générale, les communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronne des agglomérations connaissent des prix du foncier et de l'immobilier souvent très élevés.

Puis dans un deuxième temps, des communes au départ moins attractives pour des raisons de site, vont devenir à leur tour attractives car elles offrent désormais un rapport qualité-prix intéressant pour les acheteurs. C'est ainsi que la pression résidentielle participe à la périurbanisation, car un marché foncier et immobilier de plus en plus tendu sur un espace conduit à un développement de plus en plus loin des centres urbains.

Les conditions préalables à la périurbanisation

Pour comprendre l'ampleur du phénomène de périurbanisation et sa persistance depuis maintenant plus de trente ans, il est important de revenir sur les conditions de son émergence et de son développement.

Forte demande sociale toujours importante

Le développement des villes à partir des années 70 s'est fait sur un nouveau modèle d'urbanisation né du rejet du mode de vie dans les centres villes et particulièrement dans les barres et tours des nouvelles banlieues. Une nouvelle aspiration sociale des ménages conduit à des nouvelles exigences, vers un mode de vie plus en lien avec la nature. Il en a découlé une demande sociale d'accession à la propriété en faveur de la maison individuelle. Cette demande sociale est encore très présente dans la société française.

Développement de l'automobile et des réseaux de communication

Face à cette demande, d'autres conditions sont venues permettre le développement d'espaces périurbains. La généralisation de l'automobile a été une cause majeure du développement de ce processus. L'automobile a mis fin à la logique de proximité entre lieu de travail et lieu d'habitat des ménages. De plus, le développement des réseaux de communication a permis aux habitants de s'éloigner des lieux d'emplois (autoroutes, voies express, Transports Express Régionaux T.E.R.). La desserte des communes jusque là très rurales est désormais assurée.

Incitations fiscales et financières pour l'accession à la propriété

La réforme du système de fonctionnement en faveur de la pierre a accéléré le processus déjà dégagé d'accession à la propriété. Le Prêt d'Accession à la Propriété (P.A.P.), remplacé par le prêt à taux zéro depuis 1995, a servi de tremplin à la demande sociale pour l'accession en maisons individuelles. Ces aides ont permis l'installation de jeunes ménages modestes dans les communes périurbaines. La Loi de Robien (investissement locatif) a récemment accélérer l'essor des maisons individuelles.

Logiques des marchés fonciers et immobiliers propices

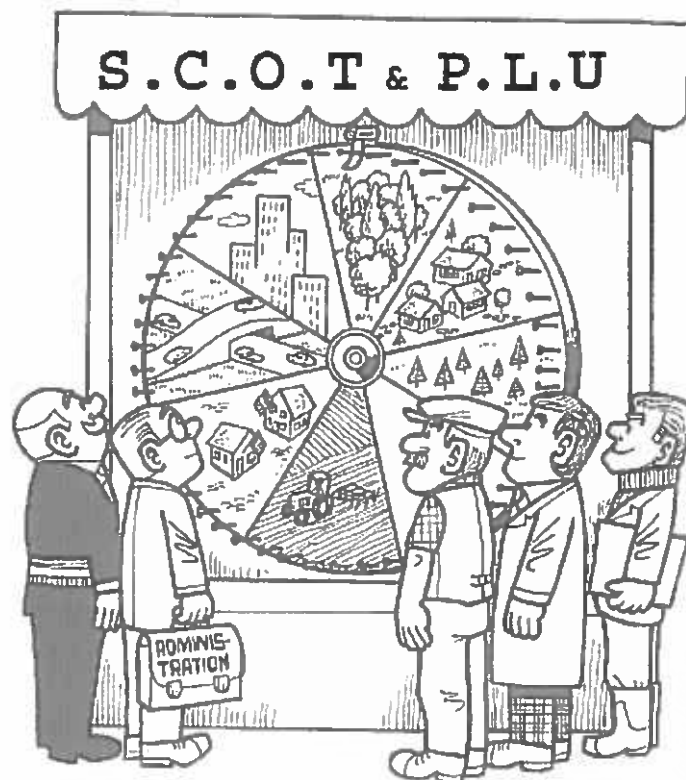
L'offre inadaptée de produits immobiliers (offre de petits logements, faible offre de logements individuels) et l'absence d'offre foncière dans les centres des agglomérations a conduit les ménages vers les espaces ruraux. L'offre foncière, plus abondante en périphérie, s'avère de manière générale moins coûteuse que dans les centres urbains où le foncier se fait rare.

La forte pression des marchés provoque une inflation des prix immobiliers et fonciers excluant ainsi une partie des ménages des possibilités d'accession dans les agglomérations et dans certains espaces périurbains déjà très prisés. Ces dynamiques foncières et immobilières expliquent en partie la diffusion spatiale de l'urbanisation.

Multiples stratégies de planification territoriale

La multiplicité des acteurs et leurs stratégies territoriales propres ont permis le développement des espaces périurbains. La compétence qui a été donnée aux communes en matière d'urbanisme, a contribué à une ouverture massive d'espaces à l'urbanisation. Ces communes voient surtout un intérêt à la périurbanisation conforter l'attractivité de leur commune.

Cette vision est parfois contradictoire avec une planification supracommunale, dont les objectifs de cohérence et de solidarité du territoire sont manifestes.



PREALABLE SUR LES NOUVEAUX DOCUMENTS D'URBANISME

Le renouveau des documents d'urbanisme

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a entièrement réécrit les chapitres consacrés au schéma directeur et au plan d'occupation des sols (POS) pour leur substituer respectivement le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) et le plan local d'urbanisme (PLU). Elle consacre également les cartes communales en les considérant comme des documents d'urbanisme à part entière pouvant offrir une alternative à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents, la loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme.

Les principes généraux du droit de l'urbanisme

Ces principes ne sont pas nouveaux puisque existait déjà le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires. Il est cependant complété par deux nouveaux objectifs :

- le principe de mixité sociale et urbaine
- le principe d'utilisation économe de l'espace.

Le principe d'équilibre entre aménagement et protection

Il consiste à trouver, comme son nom l'indique, un équilibre entre le besoin pour les communes de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles, mais aussi la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels.

Le principe d'équilibre vise donc à concilier ces deux données (besoin de se développer et nécessité de protéger), qui ne sont cependant pas contradictoires. Certes, la croissance urbaine se fait de façon inéluctable au détriment des espaces naturels, mais la mutation de ces espaces lorsqu'elle est rendue nécessaire, doit répondre aux besoins de la commune : en d'autres termes, une commune qui constituerait des zones de future urbanisation de superficie trop importante par rapport à la faible croissance de sa population observée lors des derniers recensements ne respecterait pas le principe d'équilibre et s'exposerait à l'annulation de son document.

Le principe de mixité sociale et urbaine

Le principe de mixité urbaine, nouvellement introduit par la loi, doit aboutir à mettre un terme à la conception fonctionnaliste des villes qui a prédominé durant ces dernières décennies. Le Corbusier écrivait en 1957 dans La Charte d'Athènes que *"par son essence, l'urbanisme est d'ordre fonctionnel. Les trois*

fonctions fondamentales à l'accomplissement desquelles l'urbanisme doit veiller sont : 1° habiter ; 2° travailler ; 3° se recréer".

Cette conception de l'urbanisme doit être aujourd'hui dépassée. La fonctionnalisation de la ville et son découpage en zonage ont abouti aux problèmes récurrents que connaissent aujourd'hui certaines villes : cités-dortoirs ici, bureaux là, commerces ailleurs... Les répercussions en terme de circulation automobile et d'engorgements à l'entrée des villes sont connues de tous. **Le principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition.**

Le principe de mixité sociale a pour objet, quant à lui, d'éviter les phénomènes de ghettoïsation et de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre logements sociaux et logements non sociaux. Si le PLU doit être l'instrument d'une politique locale d'aménagement, il lui revient aussi de devenir un **document de politique sociale.**

Le principe d'une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources naturelles

L'espace, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, doit être considéré comme un **bien rare**, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage.

Sans inciter à la réalisation de tours et de barres, les S.C.O.T. et les PLU devront gérer l'espace *"en bon père de famille"*, c'est-à-dire, faire en sorte que la ville puisse être un lieu d'épanouissement pour ses habitants en leur offrant un cadre de vie satisfaisant, sans toutefois hypothéquer l'avenir des générations futures. C'est le principe même du développement durable.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, document de référence des politiques publiques

En créant le schéma de cohérence territoriale, la loi entérine la disparition du schéma directeur dont le remplacement n'est pas surprenant au regard des critiques qui se sont élevées depuis longtemps contre ce document de planification.

Le S.C.O.T. : document de planification stratégique

Le contenu du S.C.O.T. est profondément remanié par rapport à celui du schéma directeur. Le S.C.O.T. doit en effet répondre au besoin de cohérence qui doit exister entre l'ensemble des politiques sectorielles menées sur le périmètre concerné. Une agglomération est couverte par une multitude de documents : schéma directeur, programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma de développement commercial. Chacun d'eux est élaboré par une institution ou un organisme distinct, sans que de liens forts existent entre ces documents.

Le S.C.O.T. a pour vocation d'être le document de référence des politiques publiques en fixant des objectifs en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de

loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

La recherche de cohérence

Cette cohérence entre les documents est d'ailleurs renforcée par l'existence d'un lien de compatibilité unissant le S.C.O.T. et les autres documents thématiques : en effet, le programme local de l'habitat, le plan de déplacements urbains, le schéma de développement commercial, les PLU, les cartes communales, les autorisations d'exploitation commerciale, les opérations foncières et actions d'aménagement doivent être compatibles avec le S.C.O.T..

Ensuite, les S.C.O.T. vont définir pour chacun des domaines mentionnés ci-dessus des objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.

On remarquera à ce propos que le lien entre urbanisme et politique de déplacements s'est considérablement renforcé puisque le S.C.O.T. doit définir l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs. De même, il peut préciser les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs et subordonner, le cas échéant, l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines, à la création de dessertes en transports collectifs.

La lutte contre l'étalement urbain est aussi un enjeu majeur du S.C.O.T. qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Le S.C.O.T. participe donc à l'objectif d'optimisation de l'espace urbain, à travers par exemple la valorisation de friches industrielles.

Le plan local d'urbanisme, la rencontre d'un projet et d'un territoire

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 (LOF), le POS a été pendant plus de trente ans l'instrument de la politique foncière des communes (environ 15 330 POS ont été approuvés).

Si le cadre juridique a subi peu d'évolutions depuis trois décennies, le contexte urbain s'est profondément complexifié aboutissant aujourd'hui à des phénomènes connus de toutes les agglomérations : périurbanisation, ghettoïsation et dépérissement des quartiers, mitage des espaces naturels... Le POS, comme document de gestion de l'espace, ne répond plus aux enjeux actuels des villes.

Du POS au PLU : de la gestion foncière de l'espace à la traduction d'une politique locale d'aménagement

Le POS caractérise très bien ce que l'on a qualifié "*d'urbanisme de zonage*", c'est-à-dire la juxtaposition de zones, le plus souvent monofonctionnelles : zones d'habitat, de travail, de commerces, de loisirs... La loi SRU se veut au contraire plus pédagogique et plus méthodologique dans sa façon de concevoir le PLU. Dans l'esprit du législateur, le PLU doit répondre à la question suivante : **quel projet pour la commune ?**

Pour le déterminer, la loi impose au PLU d'élaborer un **diagnostic** sur tous les thèmes qui participent à la conception de la ville : l'économie, l'environnement, l'équilibre social de l'habitat, les transports, les équipements et les services.

Le projet d'aménagement communal

L'objectif du diagnostic, dans le cadre de l'élaboration du PLU, est donc de permettre aux élus d'avoir une vision globale de leur commune et de constituer, à ce titre, la base du **projet d'aménagement et de développement durable**.

Ce projet est la traduction de la politique locale d'aménagement : il peut donc "*caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain*".

Partie I : Préambule

PARTIE II :

LE MARCHÉ FONCIER NON-BÂTI

Partie III : Les disponibilités foncières

Partie IV : Démarche prospective

GENERALITES

Situation du territoire

Le territoire du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle se situe à l'extrême Est de la région Pays de la Loire, au cœur du département de la Sarthe. Malgré un développement régional plus accentué aux alentours de la région urbaine Nantaise, sa position extrême lui confère une situation nodale entre l'ouest et l'Ile de France. L'espace concerné par le périmètre du S.C.O.T. recouvre 48 communes, parmi les 375 communes du département. Il se situe au cœur de la Sarthe sur une superficie de 811 km² et regroupe 256 092 habitants au recensement INSEE de 1999.

Rendu obligatoire dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement urbain votée le 13 décembre 2000, le S.C.O.T. sera un document de planification stratégique à l'échelle de la région urbaine du Mans qui visera à mettre en cohérence des politiques publiques en matière d'urbanisme, de déplacements, d'équipements commerciaux et aussi d'habitat.

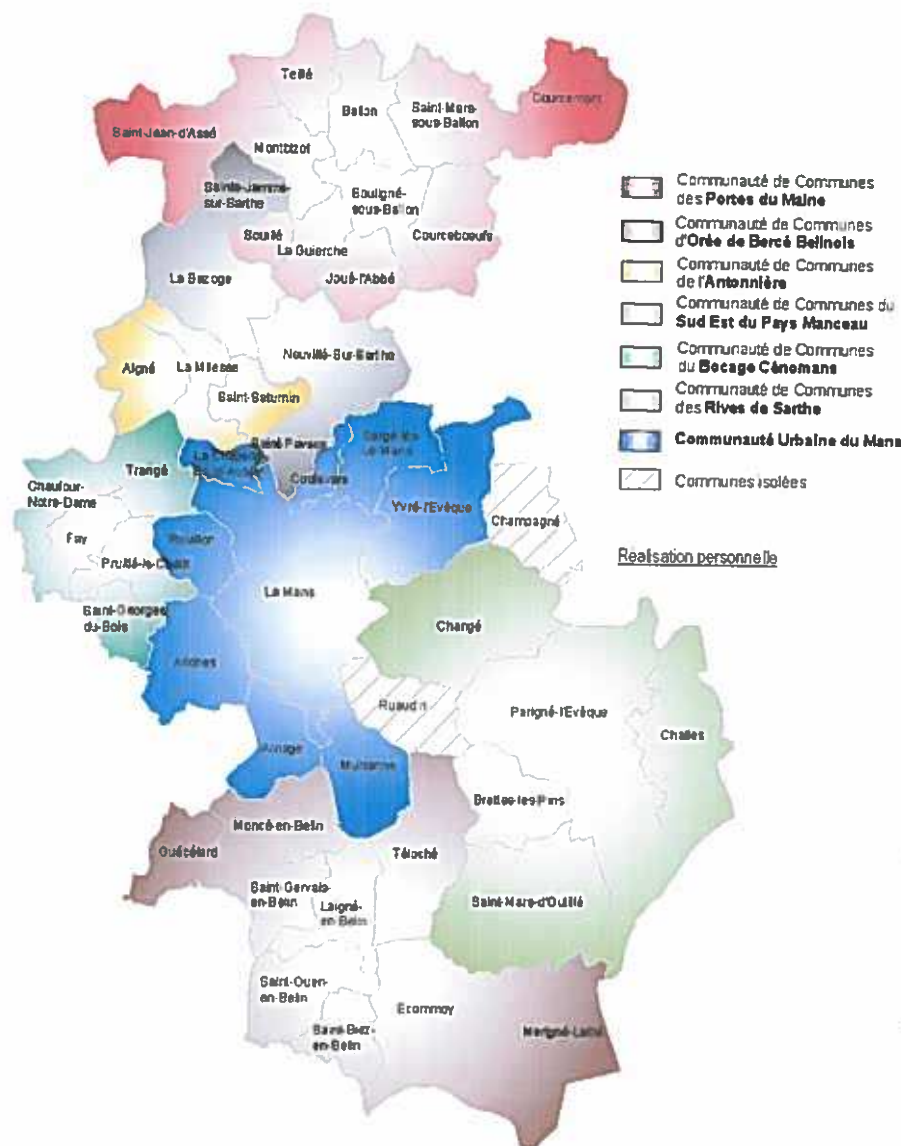
Le futur S.C.O.T. s'appuie sur une intercommunalité forte et dynamique. Six communautés de communes et la communauté urbaine Le Mans Métropole sont intégrées dans ce périmètre. La politique de l'habitat constituera un axe de réflexion déterminant dans la réalisation des objectifs fixés par le S.C.O.T..

Par abus de langage, la région urbaine du Mans fera référence à l'aire d'étude du présent dossier définie par le périmètre du futur S.C.O.T..

A ce titre, la communauté urbaine Le Mans Métropole lancera l'élaboration de son Plan Local d'Habitat en 2007. On peut toutefois noter un certain retard sur l'avancement des réflexions dans ce domaine, par comparaison avec la région urbaine de Tours, puisque trois P.L.H. sont déjà approuvés.

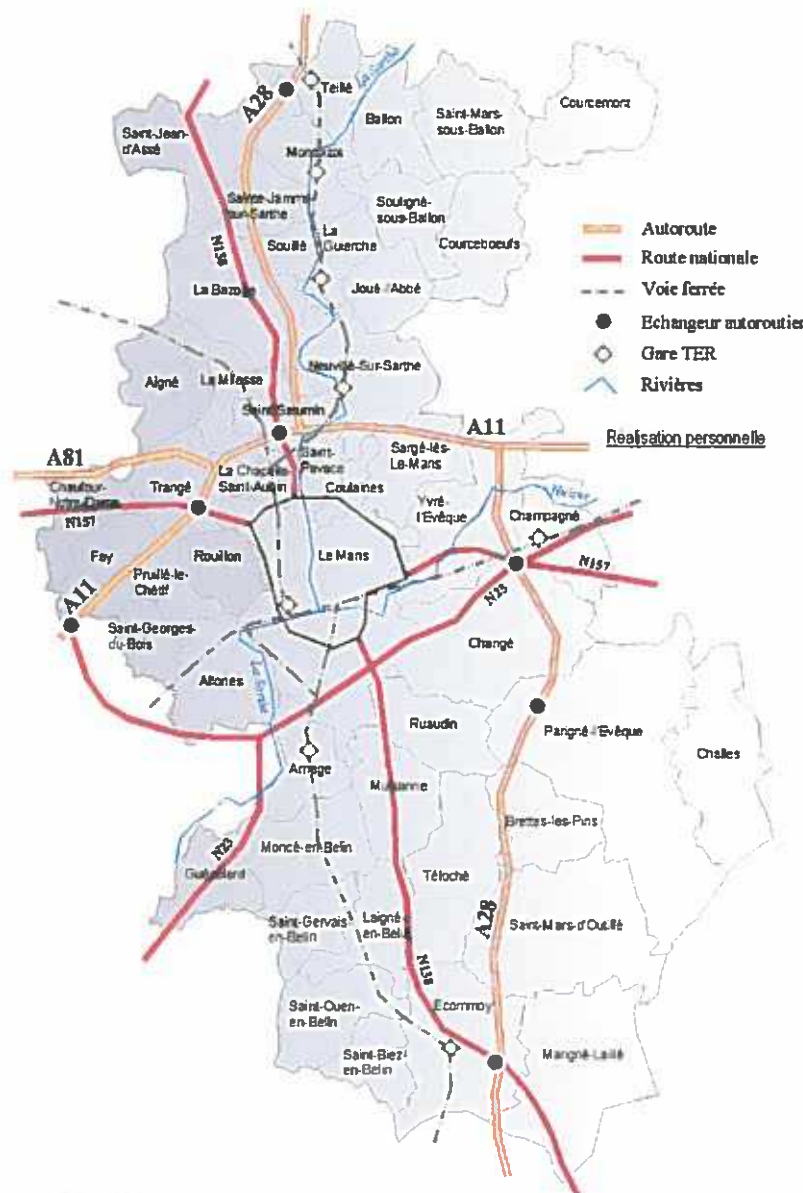


LES 48 COMMUNES INTEGREES DANS L'AIRE D'ETUDE



Communauté de Communes de l'Antonnière	Aigné La Milesse	Saint-Saturnin
Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Belinois	Ecommoy Guécélard Laigné-en-Belin Marigné-Laillé Moncé-en-Belin	Saint-Biez-en-Belin Saint-Gervais-en-Belin Saint-Ouen-en-Belin Téloché
Communauté de Communes des Portes du Maine	Ballon Courceboeufs Courcemont Joué-L'Abbé La Guierche Montbizot	Saint-Jean-d'Assé Saint-Mars-sous-Ballon Souillé Souigné-sous-Ballon Teillé
Communauté de Communes des Rives de Sarthe	La Bazoge Neuville-sur-Sarthe	Sainte-Jamme-sur-Sarthe Saint-Pavace
Communauté de Communes du Bocage Cénomane	Chaufour-Notre-Dame Fay Prullé-le-Chétif	Saint-Georges-du-Bois Trangé
Communauté de Communes du Sud est du Pays Manceau	Brettes Les Pins Challes Changé	Parigné-L'Evêque Saint-Mars-d'Outille
Communauté Urbaine Le Mans Métropole	Allonnes Amage Coulaines La Chapelle-Saint-Aubin	Le Mans Mulsanne Sargé-Lès-Le-Mans Yvré-l'Evêque
Communes isolées	Champagné Ruaudin	

LES INFRASTRUCTURES DANS LE FUTUR S.C.O.T.



Des infrastructures appréciables, à l'origine du desserrement de la population

La région urbaine du Mans se situe à l'extrême ouest de la région Pays de la Loire. Malgré un développement régional plus accentué aux alentours de la région urbaine Nantaise, sa position extrême lui confère une situation nodale entre l'ouest et l'Île de France. A l'échelle du département, elle est ainsi desservie par des infrastructures routières et ferroviaires qui convergent vers son centre.

Les routes et voies ferrées suivantes desservent le territoire : autoroute A11 vers Paris à l'est, Angers et Nantes à l'ouest, autoroute A81 vers Laval puis Rennes, autoroute A28 vers Caen et Tours, nationale 138 sur l'axe Nord-Sud reliant Rouen à Tours, nationale 157 reliant Orléans à Rennes, nationale 23 reliant Chartres à Nantes, ligne TGV permettant de rejoindre la capitale en moins d'une heure. Paris est à 200 km, Rennes à 150 km, Nantes à 180 km.

En plus de l'importance des infrastructures existantes dans le noyau urbain, la région du Mans possède un réseau de gares T.E.R. locales pouvant constituer une alternative au mode de déplacement automobile privilégié par les habitants.

En effet, on peut regretter la présence de pôles secondaires ayant un poids démographique suffisant pour contrebalancer significativement l'attraction mancelle. Polarissant près de 80% des emplois du S.C.O.T., la ville du Mans est le lieu privilégié de destination et d'origine des automobilistes empruntant les grands axes. Les échanges domicile-travail quotidiens sont de plus en plus nombreux.

L'organisation spatiale sur le Pays Manceau

La population et les activités s'organisent schématiquement en 3 couronnes.

1. Le centre du pays concentre une part importante de l'activité économique. Le Mans et les communes de la première couronne comptent sur leur territoire des zones industrielles de première importance : Coulaines et la Chapelle-Saint-Aubin (ZI nord Le Mans et ZI Coulaines, Saint-Pavace), Allonnes ou Arnage (ZI sud).
2. La deuxième couronne est plus discontinue mais structurée. Ce sont les communes telles que Neuville-sur-Sarthe, Yvré-l'Evêque ou Moncé-en-Belin. Ces communes ont surtout une vocation résidentielle. La commune de Champagné a un rôle plus structurant en terme d'activité économique.
3. Dans la troisième couronne (environ à 20 km du Mans), quelques communes ont une attractivité certaine. Ces communes sont chef-lieu de canton ou siège d'une communauté de communes (Ecommoy,

Parigné-l'Evêque, Sainte-Jamme-sur-Sarthe ou Ballon). Leurs niveaux de services marchands et non marchands, leurs dynamiques en terme d'activité et d'emplois ont un pouvoir d'attraction sur les communes voisines. En terme d'échanges domicile-travail quotidiens, ces communes restent cependant pleinement inscrites dans le périmètre du S.C.O.T. du Mans.

Les liens entre Le Mans et sa périphérie se traduisent donc par des migrations quotidiennes domicile-travail structurantes.

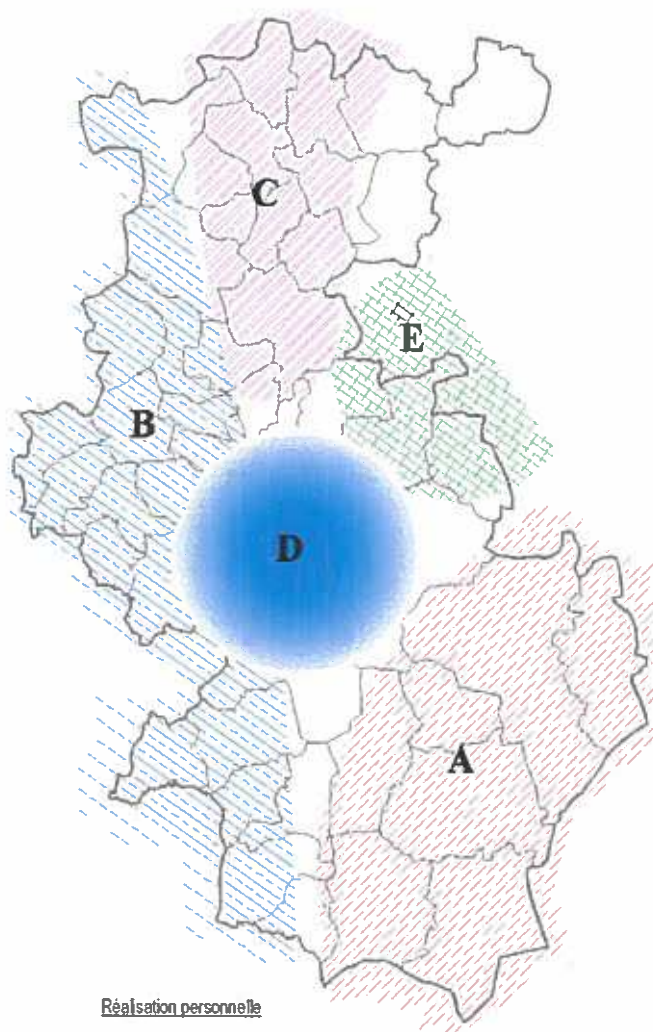
Paysage et cadre de vie

Une grande diversité de paysage

Au plan topographique, l'alternance des vallées (Sarthe et Huisne principalement) et des reliefs (buttes, collines, promontoires et plateaux) caractérise l'ensemble de la région urbaine du Mans. Plus marquée dans sa partie centrale (zone de confluence), celle-ci se fait de manière beaucoup plus douce au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération vers les zones rurales, en particulier au sud.

Sur un territoire relativement restreint se succèdent rapidement aux espaces urbanisés des espaces beaucoup plus aérés (ex : Bois de l'Epau) puis des espaces plus ruraux et de maraîchage (ouest et sud-ouest du Mans). Cette alternance est parfois très marquée aboutissant à un véritable « patchwork » où différents types d'occupation de l'espace coexistent sur un territoire restreint, particulièrement au sud est du territoire.

LES UNITES PAYSAGERES



Réalisation personnelle

Un patrimoine naturel intéressant

La région urbaine du Mans recèle quatre types de sites naturels d'intérêt majeur : les massifs boisés, les cours d'eau et leurs vallées, les coteaux, les zones de sable.

Les espaces boisés couvrent plus de 5.000 hectares, soit 14% de la surface globale de la région. Plus des ¾ de cette surface sont situés au sud-est du territoire. En 20 ans, près de 500 hectares ont disparu : ces coupes sont imputables essentiellement aux infrastructures routières et à l'urbanisation.

Plusieurs sites ont été recensés au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.). L'ensemble des Z.N.I.E.F.F. est situé dans le quart sud-est du territoire, formant une large bande ceinturant l'urbanisation au sud-est de l'agglomération.

Les cinq unités majeures

A : A l'est et au sud-est : forêts, boisements, maraîchage, relief souple. Ensemble relativement homogène et cohérent grâce aux boisements, mais uniforme, voire monotone. Urbanisation en doigt de gant, suivant les grands axes.

B : A l'ouest, paysage vallonné rural et bocager d'intérêt, relief marqué. Au sud (axe N23) un couloir caractérisé par des zones d'activités et des zones industrielles. Présence de lignes de crêtes et boisements protecteurs des paysages.

C : Au nord, il s'agit de la vallée de la Sarthe. Relief marqué (buttes) et couloir commercial de la RN138. Absence de perception de la vallée de la Sarthe depuis la N138, secteur très confus.

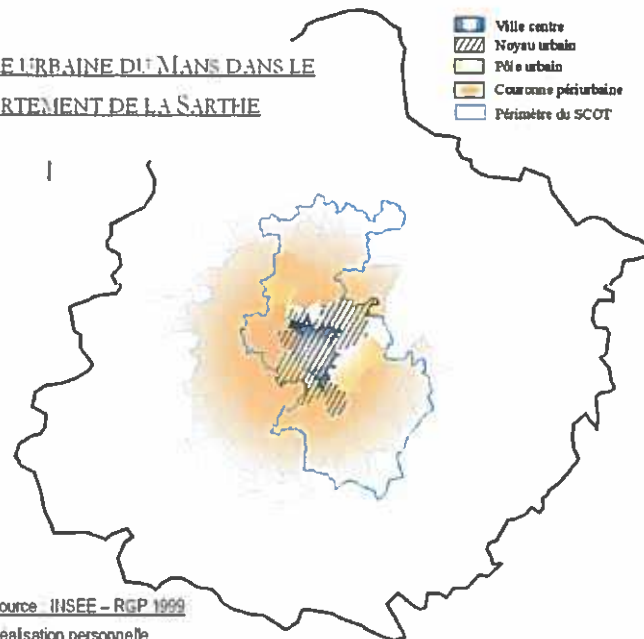
D : Au centre, la ville du Mans. Isolée de la région mancelle par une ceinture de coteaux, isolement atténué par les routes pénétrantes. Paysage urbain de qualité du secteur sauvegardé du Vieux Mans.

E : A l'est, la vallée de l'Huisne. Vallée en U, avec des perceptions visuelles agréables depuis le Mans et Yvré-l'Evêque.

LA PERIURBANISATION AU SEIN DU TERRITOIRE D'ETUDE

Le fonctionnement du marché foncier à l'échelle du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle s'explique par des logiques territoriales qui dépassent le cadre du strict périmètre institutionnel du S.C.O.T.. C'est pourquoi il a été défini, dans la mesure où les données étaient disponibles, un cadre général qui permet de replacer l'analyse dans le contexte plus global du fonctionnement de l'aire urbaine du Mans.

L'aire urbaine du Mans dans le
DEPARTEMENT DE LA SARTHE



Source : INSEE - RGP 1999

Réalisation personnelle

Données de cadrage : Le S.C.O.T. de l'agglomération dans son aire urbaine

Afin d'analyser le territoire d'influence des agglomérations, l'INSEE a défini un zonage en aires urbaines.

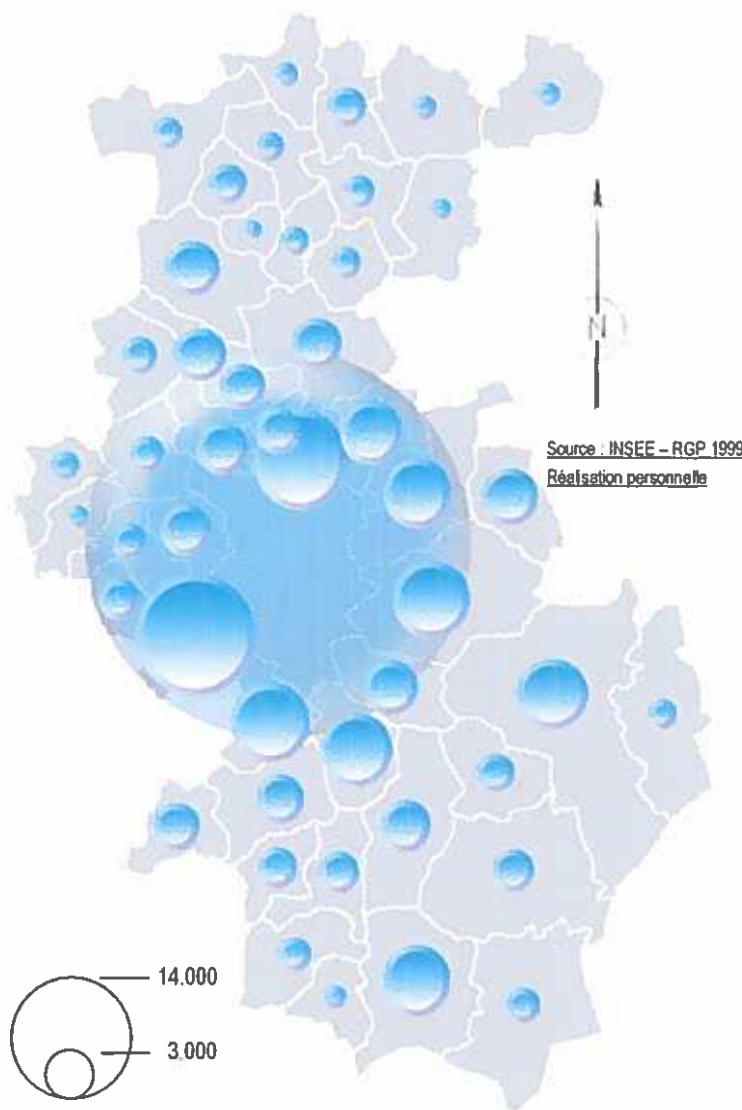
Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et enclavé, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Les aires urbaines correspondent à une réalité vécue par les habitants, notamment pour les déplacements domicile-travail. On distingue ainsi :

- le « **noyau urbain** », constitué du Mans et de huit communes dites urbaines qui l'entourent (Allonnes, Arnage, Mulsanne, Yvré-l'Évêque, Sargé-Lès-le-Mans, Coulaines, La Chapelle-Saint-Aubin, Rouillon),
- le « **pôle urbain** » (14 communes) qui comprend Le Mans et sa banlieue (urbanisation continue sur plusieurs communes),
- la « **couronne périurbaine** » (78 communes) composée des communes dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain,
- l'« **aire urbaine** » (92 communes) constituée du pôle urbain et de la couronne périurbaine.

Le territoire du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle comprend le noyau urbain, la quasi-totalité de la banlieue et une partie de la couronne périurbaine. Il est entièrement inclus dans l'aire urbaine du Mans.

REPARTITION DE LA POPULATION EN 1999



Les dynamiques démographiques

Un poids très important de la ville-centre

L'aire urbaine du Mans compte 293.159 habitants, ce qui la classe au rang des aires urbaines françaises largement derrière Tours. Le territoire s'organise de façon radioconcentrique autour du Mans qui abrite 146.064 habitants, soit 49,8% de la population totale de l'aire urbaine. Le poids de la ville-centre est considérable. Les huit communes appartenant à la communauté urbaine du Mans Métropole globalisent seulement 42.556 habitants. Elles constituent avec la ville-centre, le noyau urbain de l'aire urbaine, qui regroupe 64% de la population totale.

Au-delà, les communes de moins en moins peuplées, se répartissent en couronnes concentriques, la dernière étant constituée de communes de moins de 500 habitants. Seule Ecommoy se distingue au sud avec près de 4300 habitants. Le fonctionnement urbain autour du Mans apparaît clairement.

Le S.C.O.T. représente environ 48% de la population du département et 87% de celle de l'aire urbaine. A l'intérieur du S.C.O.T., la communauté urbaine du Mans Métropole représente elle-même près de 3 habitants sur 4.

Une croissance démographique en léger recul

Même si la région urbaine du Mans continue d'être attractive, enregistrant une croissance de 2,7% quand la population du département augmente de 3,1%, on peut noter un ralentissement de la croissance démographique par rapport à la période 1982-1990. Celle-ci se diffuse sur l'ensemble du territoire puisque l'ensemble des communautés de communes connaît des évolutions démographiques largement supérieures à celles de la communauté d'agglomération Le Mans Métropole.



REPARTITION DE LA POPULATION PAR STRUCTURE INTERCOMMUNALE EN 1999

Source : INSEE - RGP 1999
Réalisation personnelle

Population lors du recensement de 1999	Evolution 90-99
Communauté de Communes de l'Antonnière	5.609 +12,7%
Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Béinois	18.729 +7,2%
Communauté de Communes des Portes du Maine	8.984 +10,1%
Communauté de Communes des Rives de Sarthe	8.551 +4,2%
Communauté de Communes du Bocage Cénomane	5.343 +10,4%
Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau	14.105 +9,5%
Communauté Urbaine Le Mans Métropole	188.620 +0,9%
TOTAL S.C.O.T.	256.092 +2,7%
Aire urbaine de Tours	293.159 +3,3%
Département	529.851 +3,1%

Une répartition de population contrastée entre l'ouest et l'est

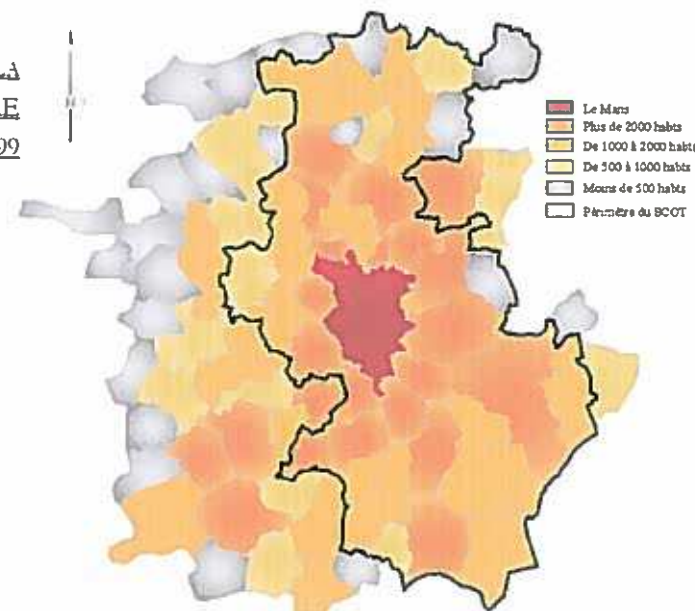
Toutefois, à l'échelle de l'aire urbaine, la répartition de population montre que les communes les plus peuplées se situent plutôt dans la moitié est. Il s'agit par ailleurs en général de communes de superficies importantes.

La concentration la plus forte se situe au Mans et dans la première couronne. Les communes fortement peuplées (plus de 4000 habitants) se localisent à l'est et au sud du Mans. Il s'agit d'Allonnes, Arnage, Coulaines, Mulsanne, Changé, Parigné-l'Evêque et Yvré-l'Evêque.

La situation de la moitié ouest contraste sensiblement avec l'est du territoire. Il s'agit de communes bien moins peuplées et de bien plus petites tailles. En particulier, les communes dernièrement rattachées à l'aire urbaine et en lisière ouest de celle-ci comportent moins de 500 habitants.

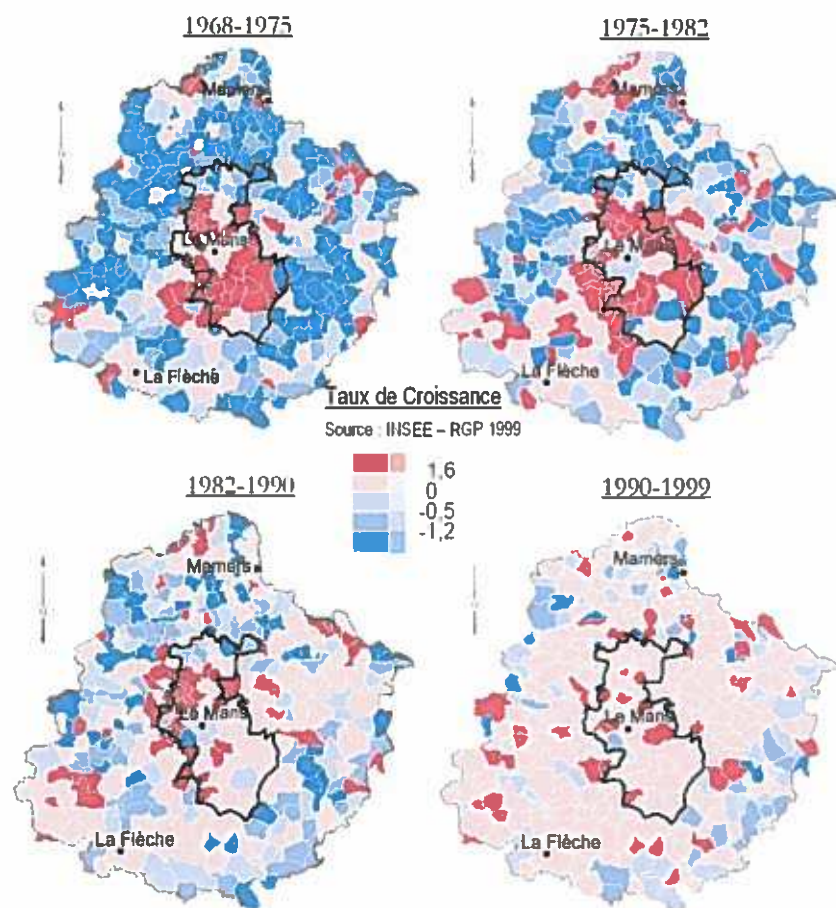
REPARTITION DE LA POPULATION SUR L'AIRE URBAINE EN 1999

Source : INSEE - RGP 1999
Réalisation personnelle



Les dynamiques entre 1968 et 1999

Les dynamiques démographiques ont depuis 30 ans touché différents secteurs de l'aire urbaine. Toutefois, entre 1968 et 1999, les plus forts gains de population sont centrés autour du Mans, les pertes concernent le pourtour nord et ouest de l'aire urbaine du Mans.



Entre 1968 et 1975

Fort développement de la 1^{ère} couronne du Mans (à l'exception d'Yvré-l'Évêque), de la 2^{ème} couronne secteur sud-ouest, et de la 2^{ème}, voire 3^{ème} couronne, secteur nord-ouest du Mans (jusqu'à la Bazoge).

Communes à très fort développement : Coulaines, Sargé-Lès-le-Mans, Saint-Saturnin, La Milesse au nord ; Mulsanne, Guécélard au sud.

Entre 1975 et 1982

Elargissement de la couronne de développement autour du Mans dans toutes les directions, mais un marquage plus net au nord-est. Les communes au développement le plus fort se situent selon une direction nord-sud de part et d'autre de la ville-centre.

Les communes enregistrant des pertes démographiques sont essentiellement dans un quadrant nord-ouest de l'aire urbaine, ainsi que, phénomène nouveau, au centre de l'aire urbaine avec le Mans, Allonnes et Coulaines.

Entre 1982 et 1990

Il y a moins de communes concernées par une forte dynamique. Celles-ci se localisent au nord-ouest du Mans principalement. Les communes à perte démographique sont dispersées sur le pourtour de l'aire urbaine et toujours au centre, avec cette fois Le Mans, Allonnes et Saint-Pavace.

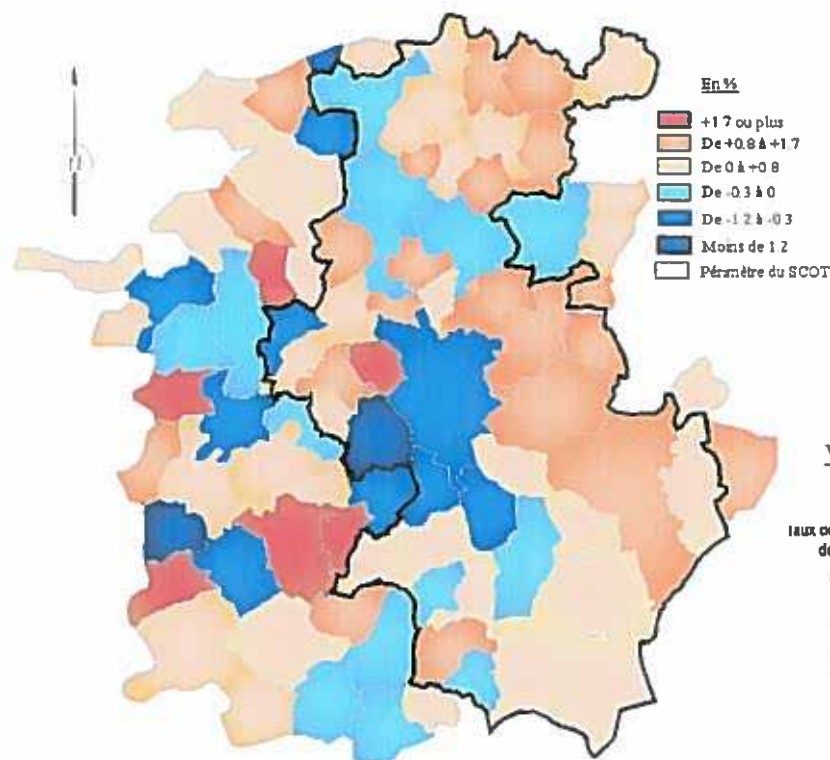
Commune à très fort développement : Trangé

Entre 1990 et 1999

Le dynamisme sur l'aire urbaine est très homogène. Une seule commune affiche un développement légèrement plus important : Rouillon. Seules quelques communes perdent de la population, en particulier les deux communes situées au sud-est du Mans : Allonnes et Arnage. Si le phénomène de périurbanisation se poursuit, il se ralentit mais se propage sur l'ensemble du territoire.

Une attraction des communes périurbaines dans le secteur nord-ouest, illustrée par le solde migratoire et la densité

TAUX EVOLUTION ANNUEL DU AU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1990 ET 1999



Source : INSEE - RGP 1990 - 1999

Réalisation personnelle

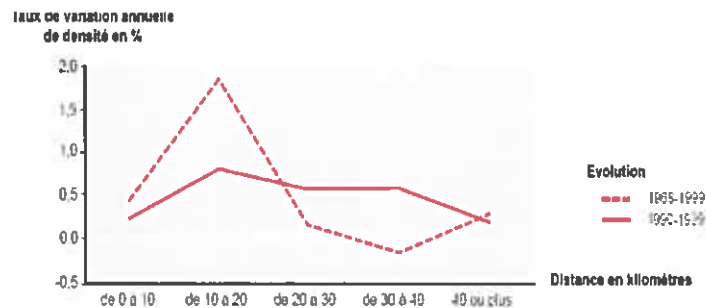
Le solde migratoire joue un rôle important dans le dynamisme des communes. Il est systématiquement à l'origine de leur fort développement, et parfois conforté par un solde naturel important (cas de Coulaines et Allonnes entre 1968 et 1975).

Si le taux de variation annuel de population sur la période 1990-1999 dans l'aire urbaine est voisin de celui du département, sa structure est différente, avec en particulier un solde naturel plus élevé (0,51 pour 0,31) et un solde migratoire négatif (-0,16 pour 0,04).

Ainsi, on constate qu'en 1999, un certain nombre de communes arrivent à maintenir ou à gagner de la population en compensant le solde migratoire négatif par leur solde naturel. Le bilan sur une période plus longue (1968-1999) montre que beaucoup d'entre-elles ont attiré de la population dans les années 70-80 durant leur période de fort développement, et n'en attirent plus maintenant.

La dynamique est inverse pour un certain nombre de communes du pourtour nord-ouest de l'aire urbaine, peu attractives à l'époque et qui enregistrent maintenant des soldes migratoires positifs.

VARIATION ANNUELLE DE DENSITE DE POPULATION SELON LA DISTANCE AU CENTRE DU MANS



Source : Insee Recensements de la population 1968, 1990, 1999

L'accroissement de densité de population des communes périphériques au Mans était particulièrement important à une distance comprise entre 10 et 20 kilomètres depuis 1968. Au cours de la période récente, les communes éloignées ont profité de cet accroissement de densité, la situation s'étant presque stabilisée dans la partie la plus proche de la ville.

REPARTITION DES CADRES ET PROFESSIONS

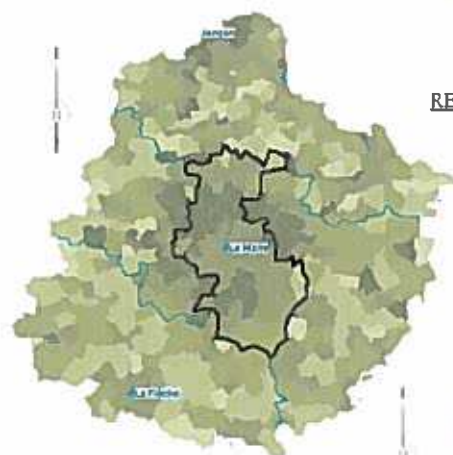
INTELLECTUELLES SUPÉRIEURES

Source : INSEE - RGP 1999



REPARTITION DES EMPLOYES

Source : INSEE - RGP 1999



REPARTITION DES OUVRIERS

Source : INSEE - RGP 1999



Une répartition socioprofessionnelle très marquée

L'examen de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles en 1999 met en évidence certains secteurs comportant une surreprésentation de certaines catégories par rapport au profil moyen de l'aire urbaine.

Ainsi, l'ouest et le nord-ouest de l'aire urbaine comportent une population agricole prononcée par rapport au reste du territoire, tandis que le sud-ouest et le nord-est sont marqués par une dominante des ouvriers et employés.

La première couronne périurbaine au nord du Mans fait nettement apparaître un profil de communes à population aisée, davantage composée de cadres et professions intellectuelles supérieures, artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Cette situation s'observe en particulier à Rouillon, la Chapelle-Saint-Aubin, Saint-Pavace, Sargé-Lès-le-Mans et Yvré-l'Évêque.

Dans l'ensemble, le territoire comporte un marquage social assez différencié entre les zones urbaines et les zones les plus rurales, avec une tendance au renforcement des professions intermédiaires et supérieures à proximité du Mans, en particulier au nord, un renforcement des populations d'ouvriers et d'employés sur les communes plus éloignées périphériques de l'aire urbaine, et une poursuite de la réduction des populations agricoles par l'ouest.

Le parc de logement : un cycle résidentiel

Une augmentation notable du parc de logements

Le nombre de logements sur l'aire urbaine du Mans augmente considérablement entre 1990 et 1999. Cette croissance reste largement supérieure à celle de la population, qui enregistrait une hausse de 2,7% pour la même période.

Une telle augmentation du nombre de logements peut s'expliquer en partie par le phénomène de décohabitation qui continu à se poursuivre.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR L'AIRE URBAINE

Source : INSEE - RGP 1990 - 1999

	1990	1999	Evolution en %
Total Aire urbaine	116.235	130.613	+ 12,4
Le Mans	65.330	72.377	+ 10,7
Le Mans Métropole, hors Le Mans	12.982	14.405	+10,9
Aire urbaine, hors Le Mans Métropole	37.923	43.831	+15,6

Une répartition déséquilibrée des types de logements

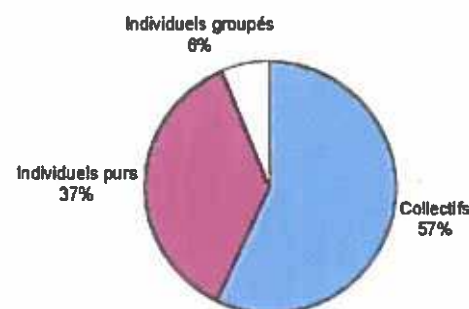
En 1999, la nature des logements est répartie de manière déséquilibrée sur l'ensemble du territoire du S.C.O.T.. Le Mans, Allonnes et Coulaines concentrent la majorité des logements collectifs. Ceux-ci sont majoritaires à Allonnes et Coulaines, et constituent la moitié des logements au Mans. Les autres communes comptent toutes plus de 90% de maisons individuelles, neuf communes ne possédant aucun logement collectif.

Ainsi dans les communes périphériques, la construction de logements collectifs est très hétérogène. Souvent directement liés à la réalisation d'opérations en Z.A.C., ils sont présents dans les communes ayant cherché à maîtriser les formes de l'urbanisation. En 1998, par exemple, sur 42 logements collectifs réalisés dans l'aire du S.C.O.T. (anciennement S.D.A.U.) en dehors du Mans, 29 sont construits à La Chapelle-Saint-Aubin qui lors de l'élaboration de son POS a su se doter d'un outil de restructuration de son centre, dans le cadre d'une Z.A.C..

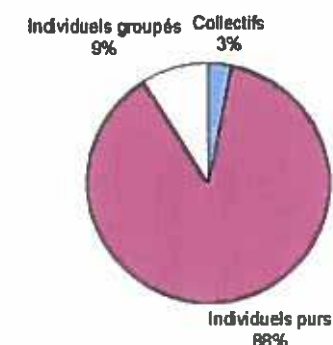
REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE

Source : Le Mans Métropole

ENSEMBLE DE L'AIRE URBAINE



AIRE URBAINE, HORS LE MANS METROPOLE



La production de logements entre 1999 et 2003

(données issues du fichier SITADEL)

Les communes qui enregistrent a priori les plus fortes réalisations de logements durant cette période se localisent toujours à proximité du Mans, mais sur un périmètre plus étendu, moins resserré autour du Mans. Les communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronnes au sud du Mans sont concernées par une production significative de logements, de même que les pôles secondaires que sont La Bazoge et Ecommoy.

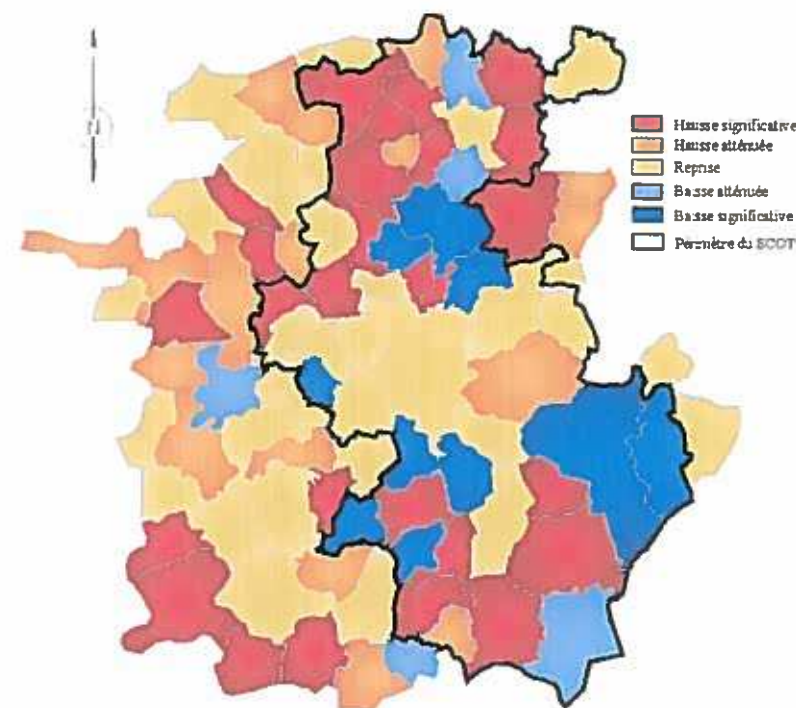
Pruillé-le-Chétif, Allonnes, Arnage, Coulaines et Ruaudin enregistrent une activité de logements en hausse au cours des années 2000, 2001 et 2003.

Une production relative de logements qui touche plus fortement les communes de l'ouest

On constate toujours une différenciation entre les communes qui enregistrent les plus fortes variations en volume (et qui sont localisées au Mans et autour du Mans) en raison de leur fort peuplement et de leur superficie importante, et les communes qui, au regard de leur taille, sont plus fortement concernées par les dynamiques d'évolution (celles-ci sont en général en 2^{ème} couronne du Mans et au-delà, et principalement situées au nord-ouest et au sud-ouest de la ville-centre).

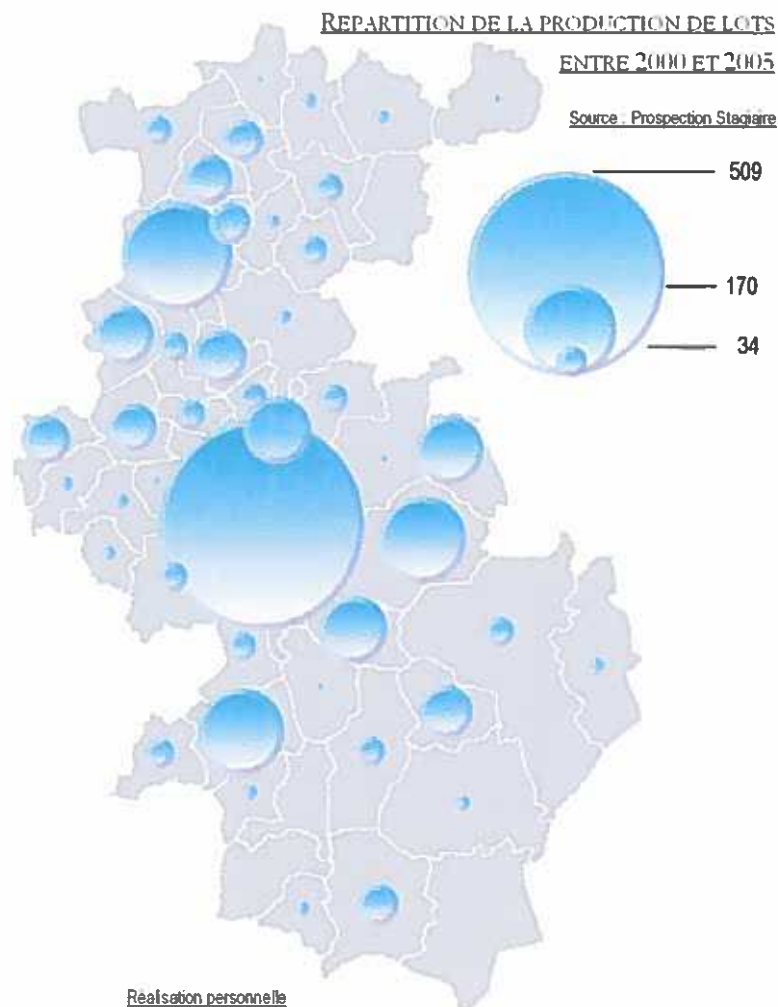
Les tendances observées pour la période 1999-2003, comparées à 1990-1999, semblent globalement confirmer une activité plus forte sur les communes éloignées du Mans à l'ouest, avec une tendance à la baisse pour certaines communes proches du Mans et à l'est.

PRODUCTION DE LOGEMENTS PERIODE 1999-2003 COMPAREE A 1990-1999



Source : Fichier SITADEL
Réalisation personnelle

LES LOTISSEMENTS DE 2000 A 2005 SUR LE S.C.O.T.



Certaines communautés de communes se détachent plus particulièrement que les autres, notamment par leur proximité avec la ville-centre. Ainsi, les structures intercommunales de l'Antonnière et des Rives de Sarthe ont produit près de 90 lots par commune sur les 5 ans, chiffre à rapprocher du Mans Métropole.

Suivent ensuite les Communautés de Communes du Sud-Est du Pays Manceau et de l'Orée de Bercé-Belinois, moins bien desservies par les infrastructures. Les communautés de communes présentant un caractère plus rural ont produit beaucoup moins de lots, mais les communes connaissent une attractivité nouvelle à laquelle elles n'étaient pas habituées.

La production de lots s'est surtout concentrée principalement le long des routes nationales, participant activement à créer l'armature urbaine du S.C.O.T. (N23, N138, N157). Le réseau autoroutier a sensiblement peu d'impact. Ainsi, les trois communes de la Bazoge, de Moncé-en-Belin et de Changé ont particulièrement bénéficié de leur situation géographique.

Quelques 170 lotissements ont été réalisés puis commercialisés sur le territoire du S.C.O.T. entre 2000 et 2005, totalisant environ 3.350 lots pour l'ensemble. L'approche de la répartition de l'offre selon le type d'espace est intéressante (typologie des espaces, cf. p.23). Elle montre que les communes périurbaines tiennent le gros du marché avec 73% de l'offre totale pour 2.465 lots. Le reste de l'espace urbain, défini par la Communauté Urbaine Le Mans Métropole, représente 27% de la production seulement, soit 900 lots. Mais la ville-centre, Le Mans, concentre 60% de la production au sein de la communauté urbaine.

Rappelons que Le Mans Métropole représente 74% de la population du S.C.O.T., mais simplement 27% de la production de lots entre 2000 et 2005. Ce phénomène peut s'expliquer par une production importante de logements collectifs et sociaux au sein de la communauté urbaine d'une part, et le souhait de résider en campagne, d'autre part.

**REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOTS
PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Source : Prospection Stagiaire

Population de lots entre 2000 et 2005		Moy. de lots par commune
Communauté de Communes de l'Antonnière	277	92
Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Belinois	535	59
Communauté de Communes des Portes du Maine	395	36
Communauté de Communes des Rives de Sarthe	366	92
Communauté de Communes du Bocage Cénomane	250	50
Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau	352	70
Communauté Urbaine Le Mans Métropole	900	100
Communes isolées	290	145
TOTAL S.C.O.T.	3.365	70

Une superficie moyenne des lots en augmentation

La superficie moyenne des lots, compte tenu des 20% d'espaces publics, s'établit autour de 600 m² pour les terrains commercialisés en lotissement au Mans, 730 m² pour les communes du Mans Métropole en dehors du Mans et en lotissement. Pour les communes hors Le Mans Métropole, les superficies varient entre 700 m² et 1000 m², la superficie augmentant en s'éloignant de la ville-centre.

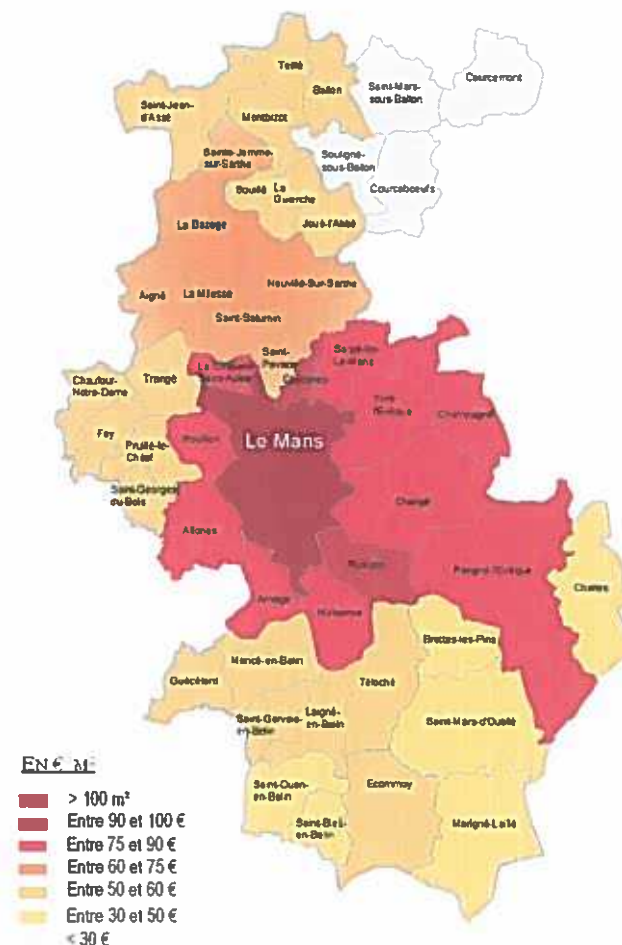
On remarque également que les terrains urbanisés sous forme diffuse tournent autour de 1.400 m².

Le prix des terrains à bâtir

L'investissement dans une maison en périphérie semble être le moyen le plus simple pour les ménages de passer au statut de propriétaire de leur logement.

Le choix de la périphérie est cependant la conséquence directe des prix modérés d'un foncier abondant dans les communes extérieures au Mans.

PRIX DES TERRAINS A BATIR



Source : Données Perval - Notaire

Partie I : Préambule

Partie II : Le Marché foncier non-bâti

PARTIE III :

LES DISPONIBILITES FONCIERES

Partie IV : Démarche prospective

AVANT-PROPOS

Comment lire l'Atlas ?

1. Information sur l'état actuel du document d'urbanisme, et les éventuelles modifications et révisions

2. Historique des implantations d'Opérations d'Ensemble entre 2000 et 2005

3. Présentation du projet de développement communal, en terme de logements et surfaces ouvertes à l'urbanisation pour les années à venir

4. Secteurs à prospector rapidement puisque urbanisables à court terme ou urbanisables dès la mise en application du prochain PLU

Les fiches apparaissent selon une présentation uniforme pour l'ensemble des communes intégrées au territoire du S.C.O.T..

5. Bilan quantitatif des surfaces urbanisables à court et long terme

6. Cartographie des dernières opérations d'ensemble, mais principalement des secteurs à prospector en premier lieu

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1998
- Pas de projet de révision du POS en PLU pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a « Le Champ de la Vigne », 84 lots, plusieurs tranches de 2002 à aujourd'hui
- b 30 maisons clés en main, Nexity, 2006

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1998, les élus ont émis l'objectif suivant à atteindre pour 2007, entre 2.000 et 2.100 habitants. Cela devait se traduire par la création de 80 logements à plus de 110 logements en 10 ans. Près de 23 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation. Aujourd'hui, de nombreuses zones restent vierges.

L'objectif communal en terme de logements semble aujourd'hui atteint, mais des zones NAA restent vierges, laissant présager leur urbanisation lors d'un éventuel PLU.

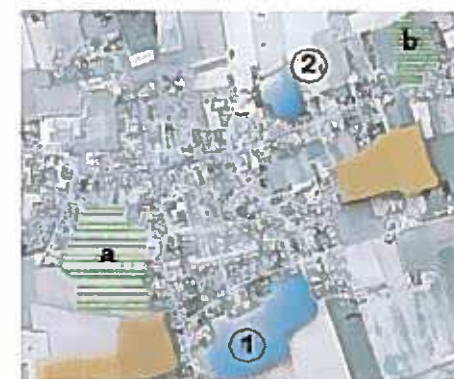
Secteurs à identifier

- 1 Surface urbanisable 5,6 ha
- 2 Surface urbanisable 1,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAA)	16,7	7,1
A long terme (NA)	7,7	7,7



- Extension récente
- NAA Secteur urbanisable immédiatement
- NA Zone d'urbanisation future à long terme

LAIGNE-EN-BELIN

Niveau d'équipement

Le classement ci-dessous est établi par l'INSEE à partir de l'inventaire communal effectué en 1998, où tous les équipements communaux ont été répertoriés. Les données sont disponibles sur le site de l'INSEE.

Les équipements communaux

Le niveau d'équipement d'une commune est le nombre d'équipements dont elle dispose sur son territoire, parmi une série de 36 équipements.

Pompiers	Magasin de chaussures
Gendarmerie nationale ou commissariat de	Librairie, papeterie
Police	Magasin d'électroménager
Trésorerie	Magasin de meubles
Notaire	Droguerie, quincaillerie
Vétérinaire	Salon de coiffure
Garage	Bureau de tabac
Distribution de carburant	École primaire publique ou privée
Maçon	Collège public ou privé
Plâtrier, peintre	Établissement de santé
Électricien	Ambulance
Menuisier, charpentier ou plombier	Dentiste
Supermarché ou hypermarché	Infirmier ou infirmière
Alimentation générale ou supérette	Laboratoire d'analyses médicales
Boulangerie, pâtisserie	Masseur-kinésithérapeute
Boucherie, charcuterie	Médecin généraliste
Bureau de poste	Pharmacie
Banque ou Caisse d'Épargne	Salle de cinéma
Magasin de vêtements	

Niveau des équipements essentiels

Cet indicateur classe les communes en trois catégories.

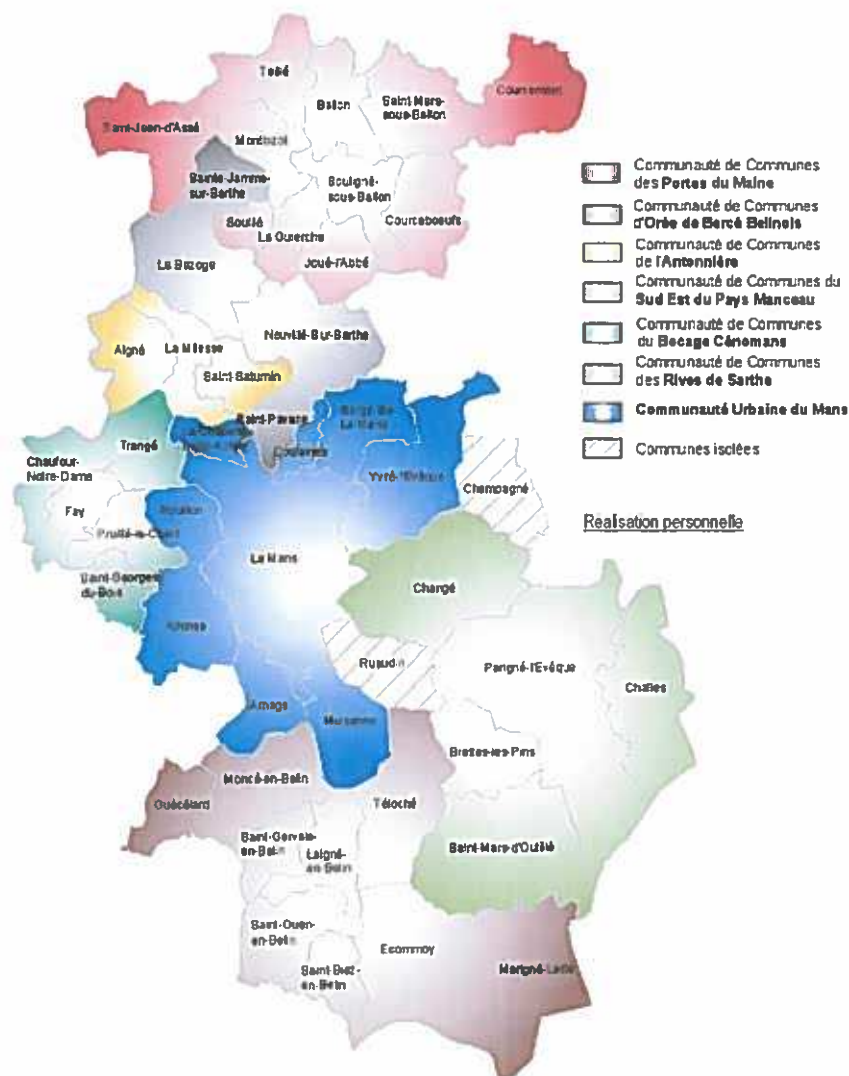
A - Communes disposant simultanément :

- d'une part, soit d'un supermarché ou d'un hypermarché, soit à défaut, à la fois d'une boulangerie, d'une boucherie ou d'une charcuterie, d'un magasin d'alimentation générale ou d'une supérette, et d'un magasin de droguerie, quincaillerie, outillage ou d'une grande surface non alimentaire ;
- et d'autre part d'un café ou d'un restaurant, d'un point de vente de quotidiens, d'un bureau de tabac et d'un bureau de poste ou d'une agence postale.

B - Communes non classées en A et disposant au moins des trois produits pain, viande et alimentation générale dans les magasins de la commune : il s'agit simplement de la présence des produits, mais pas nécessairement de celle d'une boulangerie, d'une boucherie ou d'un magasin d'alimentation générale en termes d'équipements.

C - Autres communes non classées en A ou B.

Index : Répertoire des communes



Communauté de Communes de l'Antennière

Aigné.....	p.40	Saint-Saturnin.....	p.42
La Milesse.....	p.41		

Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Belinois

Ecommoy.....	p.45	Saint-Biez-en-Belin....	p.50
Guécélard.....	p.46	Saint-Gervais-en-Belin	
Laigné-en-Belin.....	p.47	Saint-Ouen-en-Belin....	p.51
Marigné-Lailly.....	p.48	Téloché.....	p.52
Moncé-en-Belin.....	p.49		

Communauté de Communes des Portes du Maine

Ballon.....	p.56	Saint-Jean-d'Assé.....	p.62
Courcéboeufs.....	p.57	Saint-Mars-sous-Ballon	
Courcemont.....	p.58	Souillé.....	p.63
Joué-L'Abbé.....	p.59	Souigné-sous-Ballonp.	64
La Gulerche.....	p.60	Teillé.....	p.65
Montbizot.....	p.61		

Communauté de Communes des Rives de Sarthe

La Bazoge.....	p.69	Sainte-Jamme-sur-Sarthe	
Neuville-sur-Sarthe.....	p.70	Saint-Pavace.....	p.72

Communauté de Communes du Bocage Cénomane

Chaufour-Notre-Dame		Saint-Georges-du-Bois	
Fay.....	p.76	Trangé.....	p.78
Pruillé-le-Chétif.....	p.77		

Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau

Brettes Les Pins.....	p.82	Parigné-L'Evêque.....	p.85
Challes.....	p.83	Saint-Mars-d'Outille....	p.86
Changé.....	p.84		

Communauté Urbaine Le Mans Métropole

Allonnes.....	p.89	Le Mans.....	p.92
Arnage.....	p.90	Mulsanne.....	p.97
Coulaines.....	p.91	Rouillon.....	p.98
La Chapelle-Saint-Aubin		Sargé-Lès-Le-Mans....	p.99
		Yvré-l'Evêque.....	p.100

Communes isolées

Champagné.....	p.102
Ruaudin.....	p.103

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ANTONNIERE



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Aigné	C	646	871	1155	1349	
La Milesse	A	1.241	1.548	2.117	2.264	2.420
Saint-Saturnin	C	849	1.206	1.697	1.995	2.230
TOTAL		2.736	3.625	4.969	5.608	

Source : INSEE

Dynamique démographique

Le territoire de l'Antonnière rassemblait en 1999, 5.609 habitants, soit 170 habitants/km² contre 160 pour l'ensemble du S.C.O.T.. Il représente simplement 2,2% de la population totale de l'agglomération mais constitue la région la plus densément peuplée après Le Mans Métropole.

La région de l'Antonnière est également la partie du S.C.O.T. ayant la plus évolué entre 1990 et 1999, avec une variation importante de + 12,7% de la population, nettement au dessus des autres régions de l'agglomération (+ 2,7% en moyenne). La Milesse constitue la commune principale démographiquement.

Situation géographique

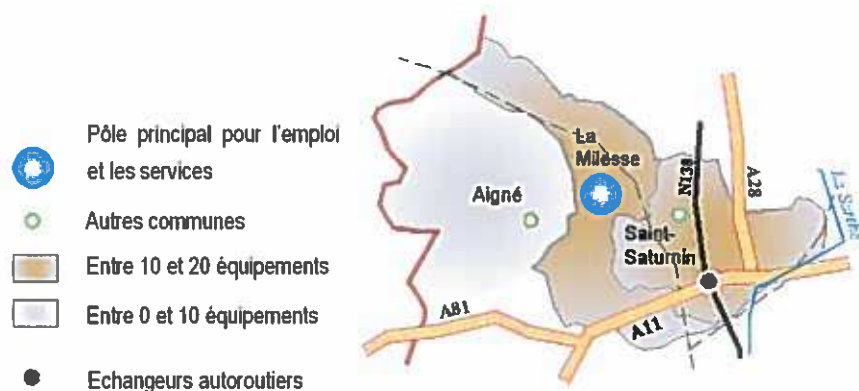
La Communauté de Communes de l'Antonnière se situe en proche périphérie du centre de l'agglomération, au sein de la deuxième couronne. Les trois communes sont essentiellement desservies par la RN138 dont le tracé est situé à Saint-Saturnin.

Le réseau autoroutier est très présent dans le paysage de l'Antonnière, mais celui-ci ne confère aucune attractivité supplémentaire aux trois communes.

Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la Communauté de Communes de l'Antonnière est essentiellement tourné vers le centre de l'agglomération et grandement influencé par la zone commerciale située au nord du Mans. Leur fonction est totalement résidentielle. Aucun pôle ne se distingue par rapport aux autres. Seule La Milesse dispose des équipements essentiels sur son territoire, mais est également résolument dépendante de la ville du Mans.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ANTONNIERE



Réalisation personnelle

Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
<i>Source : prospection stagiaire</i>			
Aigné	POS98rév.	0	-
La Milesse	POS99rév.	-	7,5
Saint-Saturnin	POS89rév.	-	25,7
TOTAL		0 ha	33,2 ha

Après une forte croissance démographique entre 1990 et 1999 (+ 12,7%), la Communauté de Communes de l'Antonnière a poursuivi sa croissance ces cinq dernières années. La réalisation récente d'opérations d'ensemble a été très importante puisque plus de 92 lots par commune ont été produits, ce qui place le territoire en deuxième position après Le Mans Métropole. Le développement s'est essentiellement concentré sur les communes de La Milesse et Saint-Saturnin.

Les communes connaissent un bouleversement de leur morphologie et réajustent leur document d'urbanisme en conséquence. De nouvelles opportunités de développement existent et existeront dans les années à venir, notamment pour les communes de La Milesse et Saint-Saturnin. SOFIAL est déjà particulièrement bien implantée sur ce secteur dynamique.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1998
- Lancement de la révision en PLU depuis mars 2005. Le PADD a été récemment approuvé par le Conseil Municipal

Implantations récentes d'opérations sous forme de lotissement

- a** : « Le Valmoran », 49 lots, 1998 **c** : 6 lots, 2002
b : « Le Touzeau », 22 lots, 2001 **d** : « Le Fromenteau », 21 lots, 2003

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1998, l'objectif communal était d'atteindre 1800 habitants en 2008, soit une augmentation de 400 habitants. Cela nécessitait la création de 15 logements par an en moyenne et l'ouverture de 18 hectares de terrains constructibles.

Le recensement de 2004 laisse présager toutefois une perte de 100 habitants entre 1999 et 2004. Les élus devraient naturellement décider d'accueillir de nouveaux habitants lors de l'élaboration de leur PLU, et d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation.

Secteurs à identifier

- L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé
- Les secteurs urbanisables dans le futur seront à déterminer dès l'approbation du PLU

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	15,3	0
A long terme (NA)	16,5	16,5



-  Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

AIGNE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en mai 1999
- Lancement de la révision du POS en PLU en début année 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Z.A.C. de la Terroirie », SOFIAL, 130 lots, 6 tranches de 1999 à 2005

b : 24 lots, 1999

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1999, l'objectif communal était d'atteindre 2.800 habitants en 2007, soit une augmentation de 400 habitants. Cela nécessitait la création de 17 logements par an en moyenne et l'ouverture de 33 hectares de terrains constructibles.

Actuellement, la population avoisine 2.400 habitants. L'objectif émis lors de la réflexion sur le PLU est toujours d'atteindre 2.800 habitants.

Secteurs à identifier

- L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé
1. Site situé en zone NA actuellement dans le POS mais sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
Surface urbanisable : 7,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	44,5	0
A long terme (NA)	35,3	35,3
A court terme* (1AU)	Non défini	7,5

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

 Extension récente

 NA : Zone d'urbanisation future à long terme

 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

LA MILESE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1989
- Approbation du PLU par le Conseil Municipal en juin 2006

Objectif communal

La commune de Saint-Saturnin présente les caractéristiques d'une commune suburbaine très attractive. Lors de la révision du POS en PLU en 2005, les élus ont souhaité la poursuite de la croissance démographique. L'objectif serait d'atteindre 2500 habitants en 2015, contre 2025 en 2004. Cela suppose la création de 22 logements par an, d'où l'ouverture de 31 hectares à l'urbanisation

Secteurs à identifier**1. Secteur des Surgettières**

Ce secteur reprend exactement le périmètre du lotissement des Surgettières récemment autorisé et dans lequel SOFIAL va vendre 84 lots

Surface urbanisable : 13,2 ha

2. Secteur de Maule

Elle est située entre la RD197 qui mène à Neuville à l'est, la propriété de Maule au sud, les bois de Maule à l'ouest

Surface urbanisable : 7,6 ha

3. Secteur du Petit Coutant

Ce site pourrait recevoir les logements du peloton autoroutier et un équipement médico-social

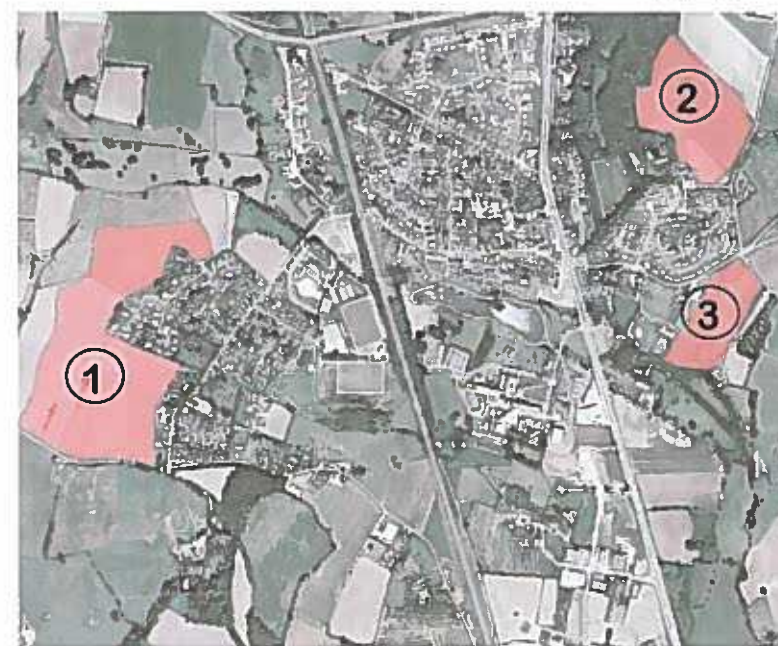
Surface urbanisable : 3,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES


Extrait futur PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	25,7	25,7
A long terme* (2AU)	0	0

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

SAINT-SATURNIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCE-BELINOIS



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Ecommoy	A	4.069	4.148	4.235	4.316	4.495
Guécélard	C	982	1.663	2.261	2.594	
Laigné-en-Belin	C	1.363	1.687	1.754	1.910	
Marigné-Lailé	C	1.223	1.280	1.304	1.416	
Moncé-en-Belin	A	688	2.056	2.257	2.463	
Saint-Biez-en-Belin	C	563	552	570	562	
Saint-Gervais-en-Belin	A	939	1.363	1.655	1.764	1.821
Saint-Ouen-en-Belin	C	879	785	898	1.050	1.229
Téloché	A	2.043	2.355	2.521	2.654	2.990
TOTAL		12.061	15.889	17.455	18.729	

Source : INSEE

Dynamique démographique

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois rassemblait en 1999, 18.729 habitants, soit 7,3% du poids démographique total de l'agglomération. Cette partie du S.C.O.T. a moyennement évolué entre 1990 et 1999, avec une variation de + 7,2%, nettement au dessus de la Communauté Urbaine du Mans Métropole, mais en retrait face à d'autre territoire plus dynamique démographiquement.

Ecommoy constitue la commune principale, regroupant seulement 24% de la population intercommunale. L'Orée de Bercé-Bélinois est en effet dotée de communes assez homogènes en taille (entre 1.000 et 2.000 habitants).

Situation géographique

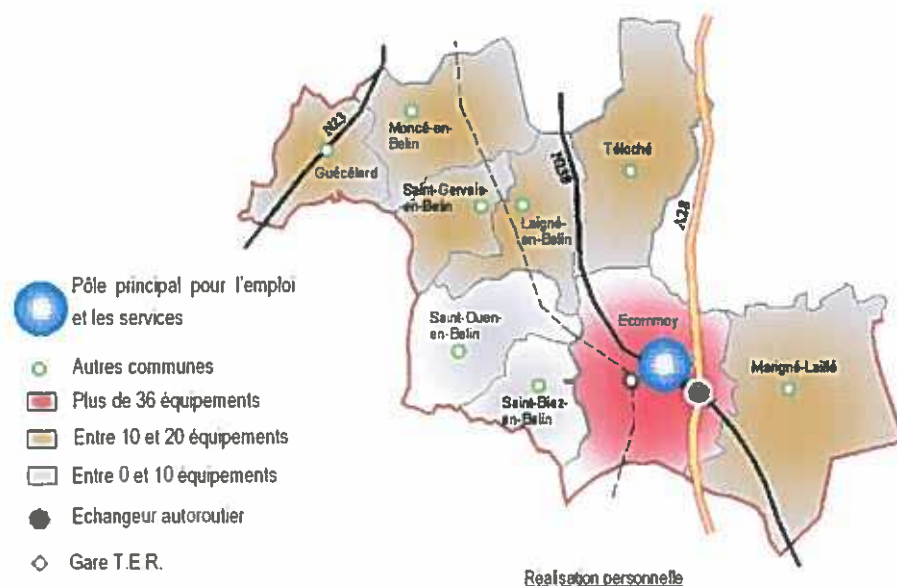
Le territoire se situe à l'extrême sud du Mans Métropole. Le réseau d'infrastructures est particulièrement riche, parmi lequel se distingue la N23, la N138. Le territoire est également traversé par l'A28 et la voir ferrée Le Mans-Tours, où pour chacun un arrêt est présent sur la commune d'Ecommoy. Toutefois, leur impact sur le développement résidentiel est très limité aujourd'hui. Le réseau routier départemental joue également un rôle essentiel dans les déplacements domicile-travail.

Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois est soumis à deux influences. D'une part, le nord du territoire est totalement dépendant du centre de l'agglomération mancelle. Il est composé de communes à vocation résidentielle essentiellement.

Au sud, Ecommoy constitue un pôle attractif sous influence du Mans également, mais disposant d'une activité économique endogène : Ecommoy propose de nombreux emplois et services à sa population. Autour, il s'agit essentiellement de communes rurales, faiblement peuplées et dépendantes de la commune d'Ecommoy.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCÉ-BELINOIS



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire			
Ecommoy	POS01rév.	-	25,5
Guécélard	POS96rév.	7,3	-
Laigné-en-Belin	POS98	7,1	-
Marigné-Laillé	POS94	5,1	-
Moncé-en-Belin	POS02rév.	-	15,1
Saint-Biez-en-Belin	POS98	2,9	-
Saint-Gervais-en-Belin	POS91	5,1	-
Saint-Ouen-en-Belin	POS01	16,3	-
Télouché	POS rév.	-	3,1
TOTAL		43,8 ha	43,2 ha

Après une croissance démographique moyenne entre 1990 et 1999 (+ 7,2%), le développement de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois s'est poursuivi de la même manière sur un rythme modéré. Cela représente la construction de 59 lots/communes en moyenne, contre 70 pour l'ensemble du S.C.O.T..

Les communes ayant subi une plus forte pression résidentielle et ayant le plus évolué sont Moncé-en-Belin et Laigné-en-Belin. Les quatre communes les plus importantes sont actuellement en cours de révision de leur POS. Les élus anticipent sur un fort développement de la périurbanisation qui devrait toucher l'ensemble du sud de l'agglomération ces prochaines années.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en avril 2001
- Lancement de la révision du POS en PLU en cours, le projet communal a été arrêté

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Vaugeons », 36 lots, 2002
- « Christophière/Joubardier », 30 lots, 2005

Objectif communal

Ecommoy appartient aux marges de la seconde couronne de l'agglomération mancelle. Le projet politique qui sera exprimé à travers le futur PLU prévoit une nouvelle organisation à long terme pour son attractivité résidentielle et sa dynamique de « pôle de centralité », à l'échelle intercommunale.

Les élus souhaitent par conséquent faire d'Ecommoy un pôle d'habitat futur, en ancrage nord-ouest du centre-ville.

Secteurs à identifier

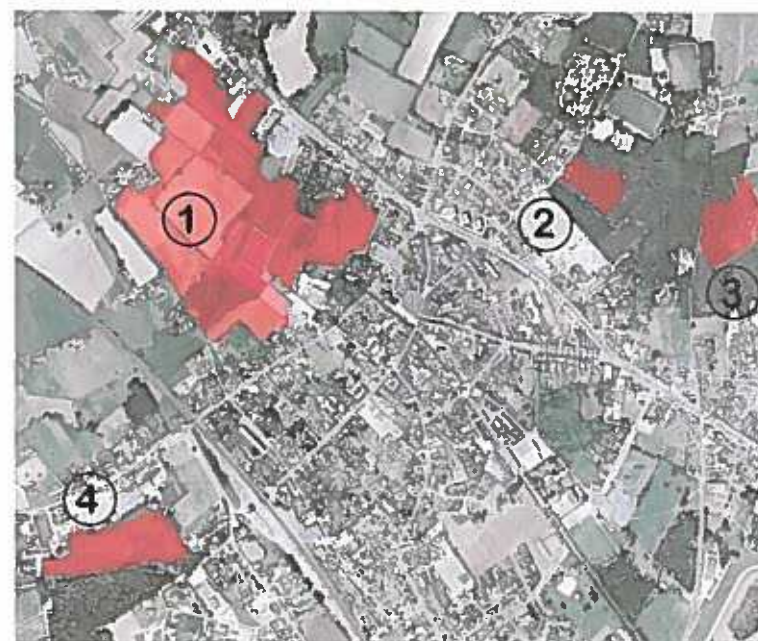
1. Surface urbanisable : 18,7 ha
2. Surface urbanisable : 1,7 ha
3. Surface urbanisable : 2,1 ha
4. Surface urbanisable : 3,0 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUa)	25,5	25,5
A long terme* (AU)	-	-

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan



Zone qui sera ouverte à l'urbanisation
lors de la mise en application du PLU

ECOMMOY

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1996
- Lancement de la révision du POS en PLU en 2005, approbation logiquement en 2007

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'opérations d'ensemble réalisées ces dernières années, simplement un développement communal de façon diffuse

Objectif communal

Commune de 2.594 habitants en 1999, ayant connu une forte progression entre 1990 et 1999, Guécélard dispose encore de réserves foncières. Le territoire profite également d'une situation privilégiée avec le passage de la RN23.

L'urbanisation a été fortement limitée ces dernières années, du à une station d'épuration pas adaptée à l'essor démographique. Un projet de construction avec la commune voisine d'une station règlementaire devrait permettre d'accueillir de nouveaux habitants. L'objectif communal pour les 10 prochaines années est la production de 15 lots par an.

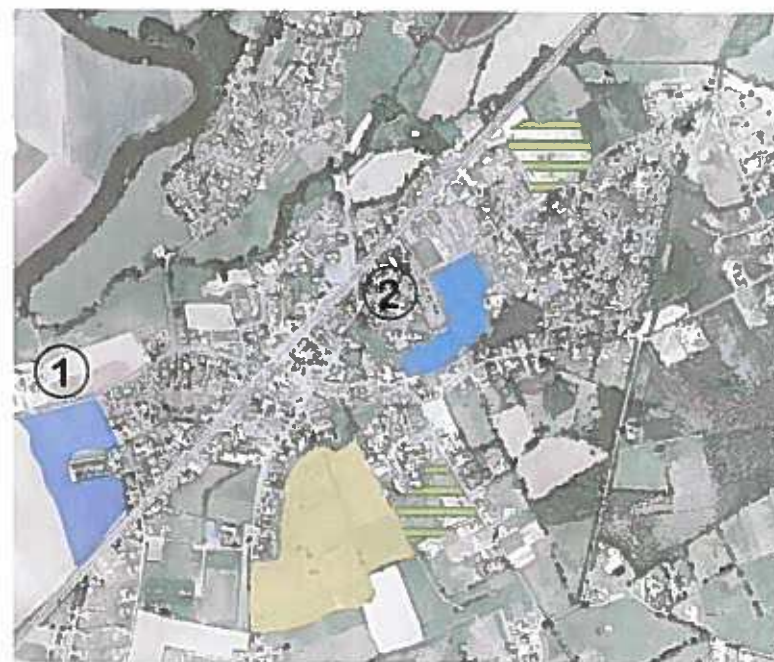
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 4,6 ha
2. Surface urbanisable : 2,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1996 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)		7,3
A long terme (NA)		



 Extension récente

 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

GUECÉLARD

Source : IGN - Orthophotoplan

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ de la Vigne », 84 lots, plusieurs tranches de 2002 à aujourd'hui

b : 30 maisons clés en main, Nexity, 2006

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1998, les élus ont émis l'objectif suivant à atteindre : pour 2007, entre 2.000 et 2.100 habitants. Cela devait se traduire par la création de 80 logements à plus de 110 logements en 10 ans. Près de 23 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation. Aujourd'hui, de nombreuses zones restent vierges.

L'objectif communal en terme de logements semble aujourd'hui atteint, mais des zones NAa restent vierges, laissant présager leur urbanisation lors d'un éventuel PLU.

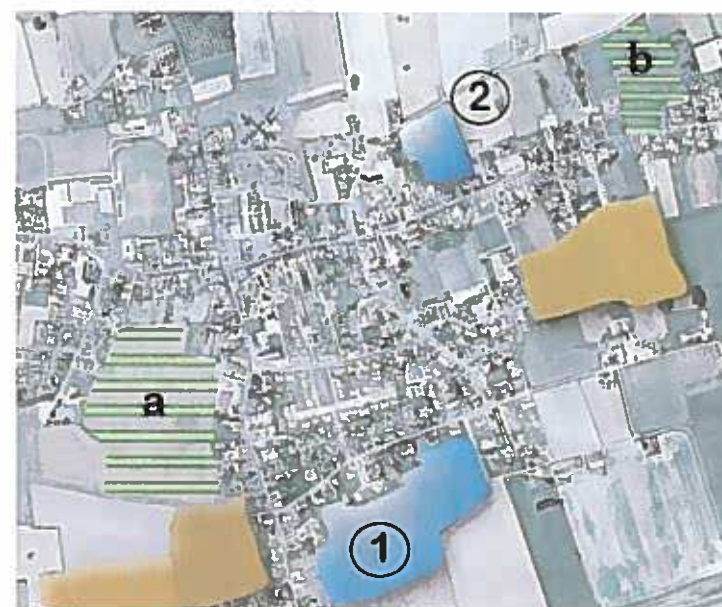
Secteurs à identifier




1. Surface urbanisable : 5,6 ha
2. Surface urbanisable : 1,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	16,7	7,1
A long terme (NA)	7,7	7,7



-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

LAIGNE-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1994
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas de lotissement construit ces dernières années.

Le développement s'est opéré essentiellement sous forme d'habitat dispersé.

Objectif communal

De nombreux secteurs restent à urbaniser immédiatement. Cette commune a très peu subi le phénomène de périurbanisation. Sous influence directe d'Ecommoy, elle pourrait être amenée à se développer ces prochaines années.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 0,9 ha
2. Surface urbanisable : 2,0 ha
3. Surface urbanisable : 2,2 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1994 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	5,1	5,1
A long terme (NA)	0	0



Source : IGN - Orthophotoplan

 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

MARIGNÉ-LAILLE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 2002
- Lancement de la révision du POS en PLU en début année 2006, détermination de l'urbaniste actuellement

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Les Charmes », Francelot, 140 lots, 2001
b : « Berthelière II », SCCV Pierrelmmo, 32 lots, 2001
c : « La Massonnière », SOFIAL, Z.A.C. 52 lots, en cours de réalisation
d : Lotissement privé, 2006

Objectif communal

Jouissant d'une bonne image, la commune de Moncé-en-Belin est particulièrement recherchée pour y résider. Le POS élaboré en 2002 prévoit l'urbanisation au nord du territoire afin d'assurer la jonction des deux rives de la voie ferrée par la création d'une nouvelle voie avec ouvrage de franchissement. Celui-ci sera réalisé à travers l'élaboration du PLU.

Secteurs à identifier

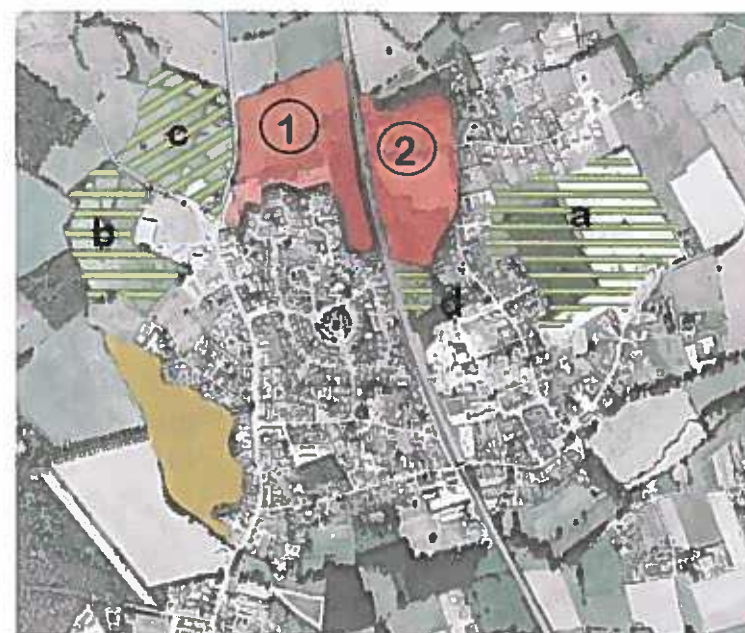
1. Surface urbanisable : 8,2 ha
2. Surface urbanisable : 6,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	23,5	0
A long terme (NA)	21,0	21,0
A court terme* (1AU)	15,1	15,1

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme
 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

MONCE-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en novembre 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Les Carreaux », 25 lots, 2000 à 2004

b : « Le Champ de la Croix », 7 lots, 2006

Objectif communal

Commune rurale, Saint-Biez-en-Belin comptait en 1999, 560 habitants. Suite à un déclin démographique, les élus ont souhaité accueillir 90 personnes en 10 ans, nécessitant la construction de 33 logements durant cette période.

L'objectif communal est aujourd'hui atteint. Toutefois, certaines zones restent disponibles pour d'éventuelles extensions à venir dans les prochaines années.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 1,8 ha
2. Surface urbanisable : 1,1 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	9,0	2,9
A long terme (NA)	3,0	3,0



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-BIEZ-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1991
- Lancement de la révision en PLU logiquement début 2008, après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Les Hautes Marnes », 7 lots, 2003

b : « Le Clos des Muriers », 23 lots, 2005

Objectif communal

Le POS est relativement ancien, et aucune révision n'est prévue tant que les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (NAa) ne seront pas toutes occupées. Lors de son élaboration en 1991, le rythme de construction s'élevait à 12 logements par an, sur une période de 10 ans. 23 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation, situés pour les deux tiers en secteur NAa.

L'objectif communal sera atteint après urbanisation de la dernière zone libre. Un projet semble être prévu sur celle-ci (60 lots « La Peupleraie »), mais cela mérite une confirmation.

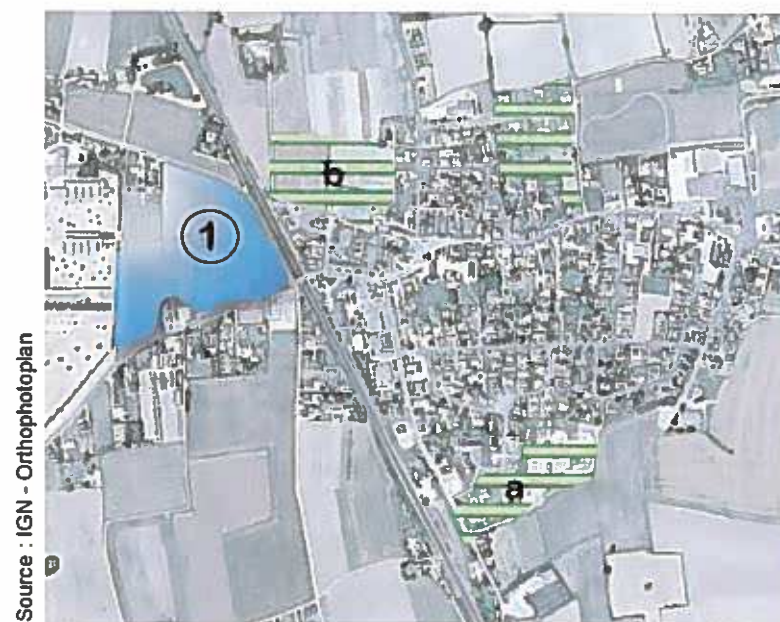
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 5,1 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1991 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	10,6	5,1
A long terme (NA)	7,7	7,7



Source : IGN - Orthophotoplan

SAINT-GERVAIS-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 2001
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas de lotissement construit ces dernières années.

Objectif communal

Saint-Ouen-en-Belin appartient à la seconde couronne de l'agglomération mancelle. Cette commune est directement sous l'influence du Mans, puisque de nombreux habitants empruntent chaque jour la RD307.

Lors de l'élaboration du POS en 2001, les objectifs communaux étaient d'atteindre près de 1.300 habitants en 2010. Ce la nécessitait d'attirer environ 250 habitants en 11 an, la construction de 93 logements et l'ouverture à l'urbanisation de 20 hectares de terrains.

Malgré tout, le développement de la commune est resté très limité puisque les capacités de la lagune n'étaient pas adaptées à cet éventuel afflux de population. Des travaux seront lancés ont 2006 pour augmenter sa capacité en hab/véqui.

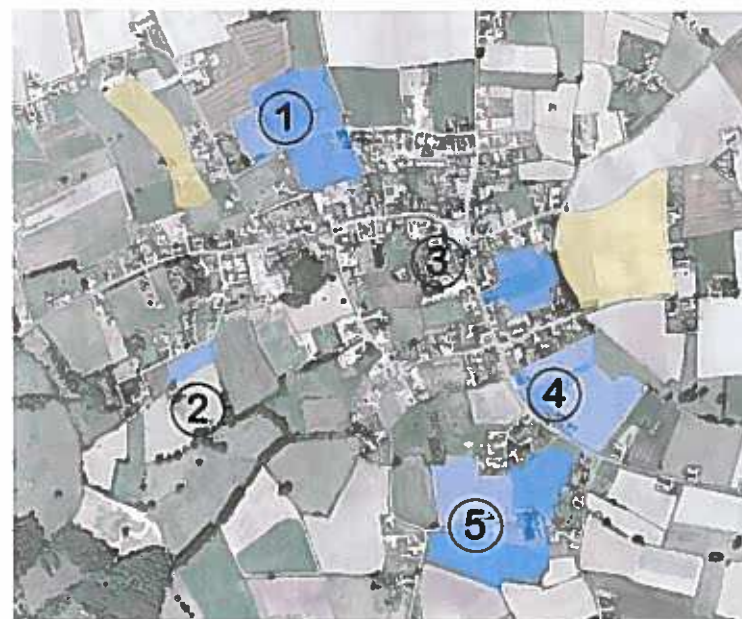
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 4,3 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 1,6 ha
4. Surface urbanisable : 3,4 ha
5. Surface urbanisable : 6,2 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2001 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	16,3	16,3
A long terme (NA)	9,3	9,3



Source : IGN - Orthophotoplan

- NAa : Secteur urbanisable immédiatement
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-OUEN-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'approbation par le Conseil Municipal

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ du Pressoir », 42 lots, 1990 jusqu'à 2000

b : « Le Domaine du Thiou », SOFIAL, 66 lots, 2002 à aujourd'hui

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, Téloché souhaite poursuivre son développement à un rythme de 15 constructions neuves par an en moyenne. L'objectif est d'atteindre 3.464 habitants en 2016, contre 2.990 en 2004. 150 logements seront donc à construire.

Le développement démographique sera progressif et mesuré, afin que les coûts des travaux d'assainissement et la réalisation des équipements scolaires soient mieux maîtrisés. Les zones ouvertes à l'urbanisation seront donc très limitées.

Secteurs à identifier

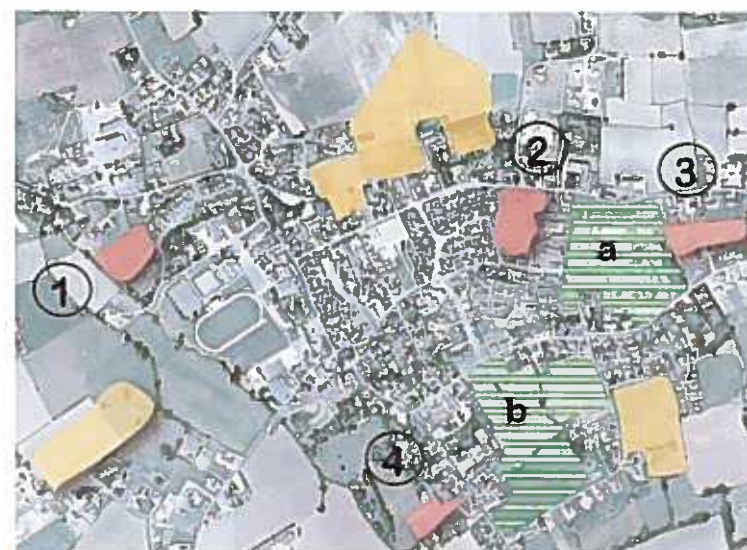
1. Surface urbanisable : 0,8 ha
2. Surface urbanisable : 0,9 ha
3. Surface urbanisable : 0,6 ha
4. Surface urbanisable : 0,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AU1)	3,1	3,1
A long terme* (AU2)	9,7	9,7

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente



AU2 : Zone d'urbanisation future à long terme



AU1 : Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

TELOCHÉ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Source : INSEE

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Ballon	C	1.231	1.236	1.269	1.382	
Courceboeufs	C	427	370	390	434	
Courcemont	C	702	612	556	574	
Joué-L'Abbé	B	372	711	822	1.007	
La Guierche	C	621	663	837	917	
Montbizot	C	1.273	1.158	1.076	1.161	
Saint-Jean-d'Assé	C	1.179	1.074	1.021	1.034	
Saint-Mars-sous-Ballon	C	680	629	548	622	
Souillé	C	276	274	308	365	463
Souligné sous Ballon	A	805	847	916	1.009	
Teillé	C	449	430	421	476	
TOTAL		8.015	8.004	8.164	8.981	

Dynamique démographique

La Communauté de Communes des Portes du Maine rassemblait en 1999, 8.981 habitants, soit 3,5% du poids démographique de l'agglomération. Elle est le territoire le moins densément peuplé du S.C.O.T., avec 60 habts/km² contre 160 habts/km² en moyenne pour l'ensemble des communes.

Ce secteur a toutefois subi une forte évolution démographique entre 1990 et 1999, avec une augmentation de + 10,1% de la population. Ballon constitue la commune la plus peuplée avec 1.382 habitants. Les communes sont de taille très modeste, la population se répartissant entre 400 et 1.000 habitants généralement.

Situation géographique

Les Portes du Maine se situent à l'extrême nord du périmètre du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle. Ce secteur est distant de 15 à 25 km en moyenne de la ville-centre, Le Mans. Le réseau d'infrastructures traverse la communauté de communes à l'ouest, avec la présence de la RN138, l'A28 et la voie ferrée. Ces deux dernières ont très peu d'influence sur les déplacements quotidiens domicile-travail. Hors de cette partie du territoire desservie par la RN138, les communes sont desservies par le réseau routier départemental.

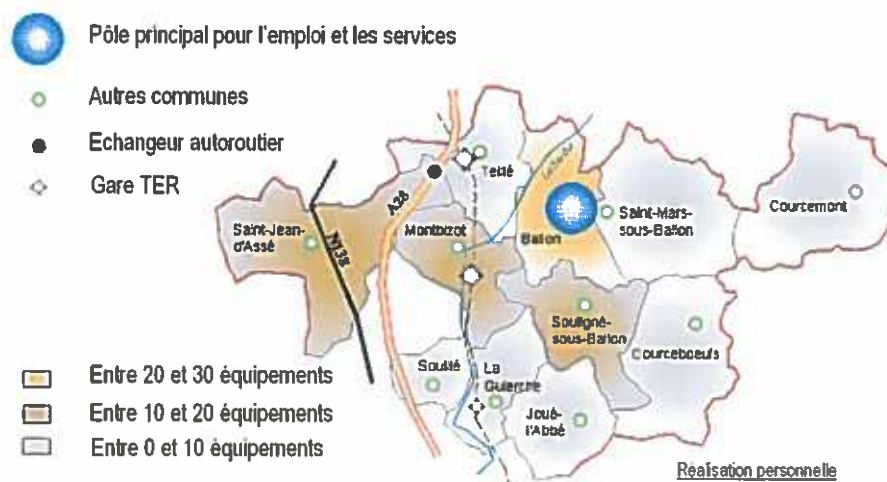
Fonctionnement du territoire

La Communauté de Communes des Portes du Maine conserve encore aujourd'hui un caractère rural très marqué. Seule les communes desservies par la RN138, puis reliées par la D6, semblent être légèrement plus attractives et proposent à leur

population un minimum de services. Sainte-Jamme-sur-Sarthe, située hors du territoire intercommunal, constitue un pôle attractif doté de services de proximité.

Ballon est la commune principale, mais son influence est très limitée sur les communes périphériques. A l'ouest de la Communauté de Communes des Portes du Maine, le territoire est faiblement peuplé, très peu dynamique et attractif.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire			
Ballon	POS 98	9,7	-
Courceboeufs	CC04	9,0	-
Courtemont	POS rév.	-	8,8
Joué-L'Abbé	POS94	21,2	-
La Guierche	POS93	0	-
Montbizot	PLU06	12,9	-
Saint-Jean-d'Assé	POS94	7,4	-
Saint-Mars-sous-Ballon	POS98	11,6	-
Souillé	POS86	2,3	-
Souigné sous Ballon	POS87rév.	-	19,7
Teillé	CC à prév.	-	3,2
TOTAL		74,1 ha	31,7 ha

Après une forte croissance démographique entre 1990 et 1999, le développement de la communauté de communes s'est poursuivi de façon mesuré. Ainsi, 36 lots en moyenne ont été produits par commune entre 2000 et 2005, ce qui constitue la plus faible production à l'échelle du S.C.O.T..

De manière générale, la Communauté de Communes des Portes du Maine est encore peu touchée par la périurbanisation, notamment pour les communes les plus éloignées. De nombreux hectares sont encore urbanisables immédiatement. Cette région n'est pas prioritaire puisque son évolution sera très lente ces prochaines années.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en septembre 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Coteau de Saint-Laurent », 6 lots, 2000

b : « Les Enclos », 17 lots, 2005

Objectif communal

Au cours de l'élaboration du POS en 1998, les élus ont souhaité accueillir de nouveaux habitants de façon importante. L'objectif était fixé à 1.400 habitants pour 2007, contre 1.382 au recensement de 1999. Cela correspondait à la création de plus de 7 logements par an. 15 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation.

On peut aujourd'hui estimer que l'objectif n'est pas atteint et que la commune devra développer son tissu urbain dans les prochaines années.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 7,5 ha
2. Surface urbanisable : 0,7 ha
3. Surface urbanisable : 1,2 ha
4. Surface urbanisable : 0,3 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	14,9	9,7
A long terme (NA)	0	0



Source : IGN - Orthophotoplan



Extension récente



NAa : Secteur urbanisable immédiatement

BALLON

Document d'urbanisme

- Carte Communale approuvée en mai 2004
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

36 logements ont été créés depuis 2000, mais leurs implantations se sont effectuées de façon dispersée sur la commune, et non sous opération d'ensemble.

Objectif communal

La commune a connu une forte croissance depuis 1999. Les élus ont souhaité en 2004 maintenir cette croissance en accueillant 62 nouveaux habitants jusqu'en 2013. Les besoins s'élèvent à environ 10 ha, pour des parcelles de 1.500 m².

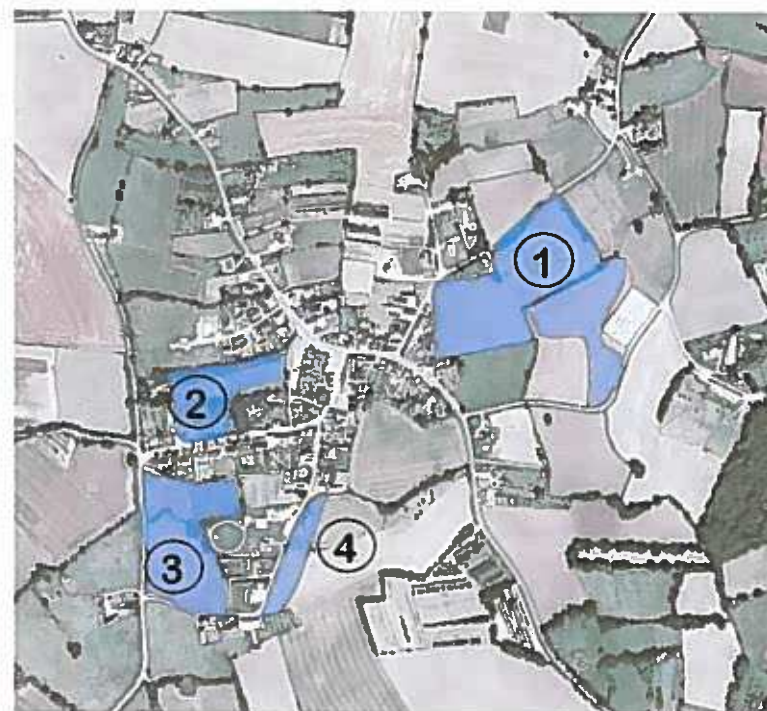
Secteurs à identifier

1. « Le Grand Bois » : Volonté de la mairie de voir ce secteur être urbanisé à court terme
Surface urbanisable : 4,8 ha
2. « Les Charmes » : Poursuite de l'urbanisation sur ce secteur
Surface urbanisable : 1 ha
3. Secteur sud du bourg
Surface urbanisable : 2,4 ha
4. « Champ Jacquet »
Surface urbanisable : 0,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait Carte Communale 2004 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (Up)	9,0	9,0



Up : Secteur urbanisable immédiatement

Source : IGN - Orthophotoplan

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'élaboration, l'enquête publique n'a pas encore débuté

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'opérations de lotissement réalisées depuis 2000.

Objectif communal

Courcemont appartient à la troisième couronne de l'agglomération mancelle. Cette commune a jusqu'à aujourd'hui été très peu touchée par la périurbanisation. Toutefois, une pression foncière apparaît.

En cours d'élaboration, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plus de 10 ha de terrains agricoles. L'objectif des élus est de passer de 574 habitants en 1999 à plus de 650 en 2016, nécessitant la création de 4 logements par an en moyenne.

Secteurs à identifier

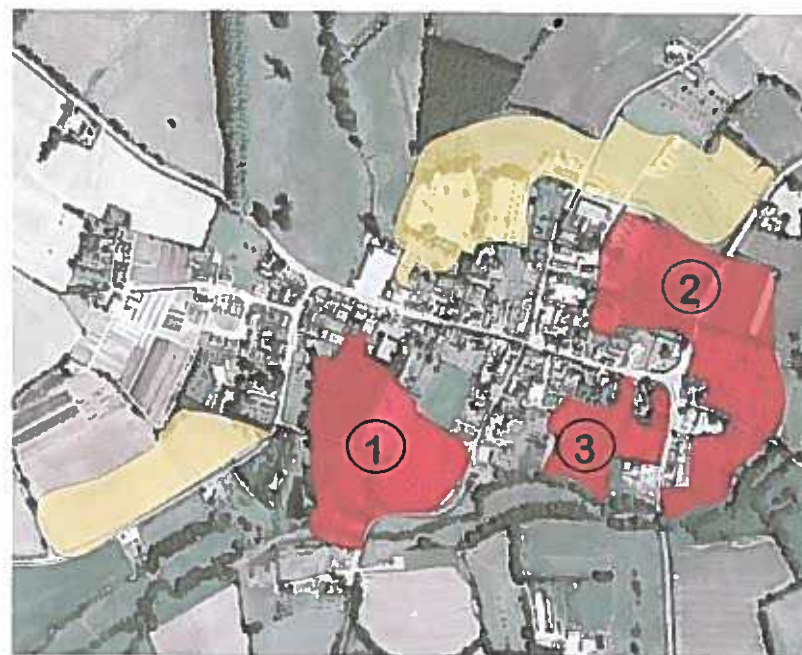
1. Surface urbanisable : 3,9 ha
2. Surface urbanisable : 3,2 ha
3. Surface urbanisable : 1,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	8,8	8,8
A long terme* (2AU)	Non défini	Non défini

* Dès approbation PLU



- AU : Zone d'urbanisation future à long terme
- Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

Source : IGN - Orthophotoplan

COURCEMONT

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1994
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Hameau des Charmes », 41 lots, SOFIAL, 2002 à aujourd'hui

b : 8 lots

Objectif communal

Joué-l'Abbé dispose de grandes surfaces ouvertes à l'urbanisation à court terme. La commune a ainsi fortement évolué ces dernières années, notamment avec la création du lotissement « Le Hameau des Charmes ».

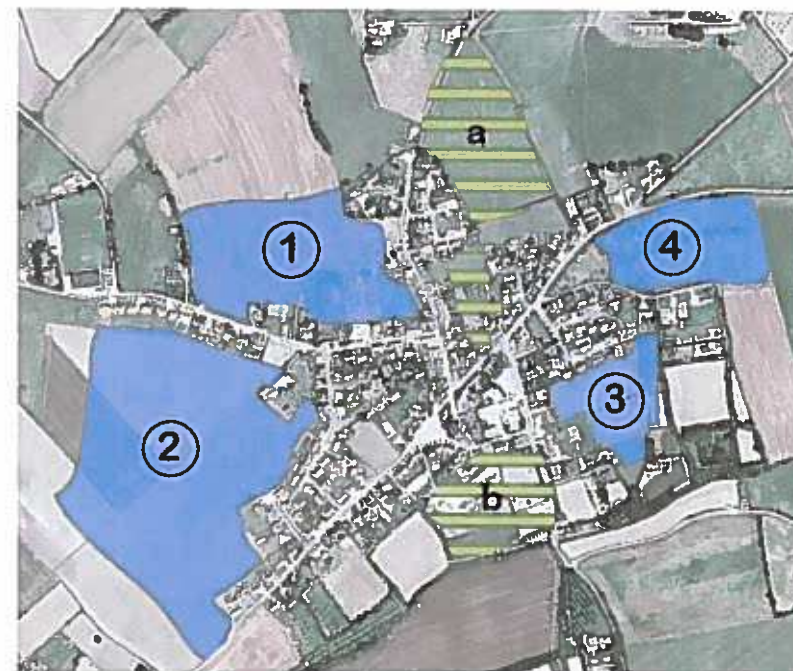
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 5,4 ha
2. Surface urbanisable : 10,9 ha
3. Surface urbanisable : 1,8 ha
4. Surface urbanisable : 3,1 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1994 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	21,2
A long terme (NA)	-	-



 Extension récente

 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

Source : IGN - Orthophotoplan

JOUÉ-L'ABBÉ

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1993
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Domaine de la Pilonnière », SOFIAL, 35 lots, 1999

b : « Rue le Pré de l'Epine », SOFIAL, 8 lots, 2002

c : « La Pilonnière », SOFIAL, 11 lots, 2004

Objectif communal

Le développement de la Guierche s'est opéré ces dernières années, à partir de l'an 2000. Depuis, trois lotissements ont été implantés, réalisations de SOFIAL.

La commune ne dispose plus de zones urbanisables immédiatement. Une révision du POS devrait être initiée pour maintenir cet essor démographique.

Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1993 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	0
A long terme (NA)	-	-



-  Extension récente
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

LA GUIERCHE

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en janvier 2006
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ Tiger 1 », Francelot, 33 lots, 2004

b : « Le Champ Tiger 2 », Francelot, 15 lots, 2005-2006

Objectif communal

En 2003, la population peut être estimée à 1.321 habitants, en tenant compte du nombre de constructions nouvelles édifiées. La commune souhaite atteindre 1.600 habitants en 2015, soit la construction de 127 nouvelles résidences principales. Plus de 25 ha sont ouverts à l'urbanisation, réservés pour l'habitat.

Francelot est présent sur la commune mais cette société réalise simplement l'extension de ces précédentes réalisations.

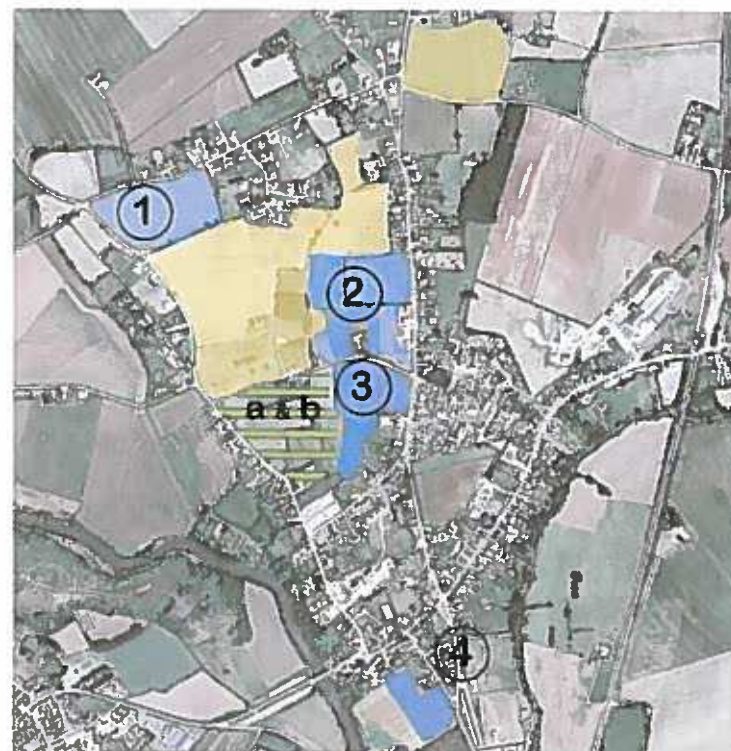
Secteurs à identifier

1. 2000m² minimum. Surface urbanisable : 3,4 ha
2. Surface urbanisable : 5,3 ha
3. Projet de lotissement en cours. Surface urbanisable : 2,8 ha
4. Surface urbanisable : 1,4 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AU1)	15,4	12,9
A long terme (AU2)	17,9	17,9



Extension récente AU1 : Secteur urbanisable immédiatement
 AU2 : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

MONTBIZOT

Document d'urbanisme

- POS approuvé en mars 1994
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Les Cyties », 26 lots, 2001
b : « Les Accacias », 26 lots, 2005
c : « Les Mésanges », Francelot, 15 lots, 2006

Objectif communal

Saint-Jean-d'Assé a durant des années subi un exode rural important, à l'origine de la décroissance démographique. Lors de l'élaboration du POS en 1994, les élus ont souhaité palier ces problèmes en ouvrant de nombreux secteurs à l'urbanisation.

De nombreux projets ont depuis vu le jour. Certains secteurs restent toutefois encore vierges aujourd'hui. Malgré tout, le développement de la commune se poursuit puisque deux opérations sont prévues pour les prochains mois : 29 lots, et des permis groupés de 10 et 6 lots. Les disponibilités foncières se réduisent mais quelques zones sont à prospecter.

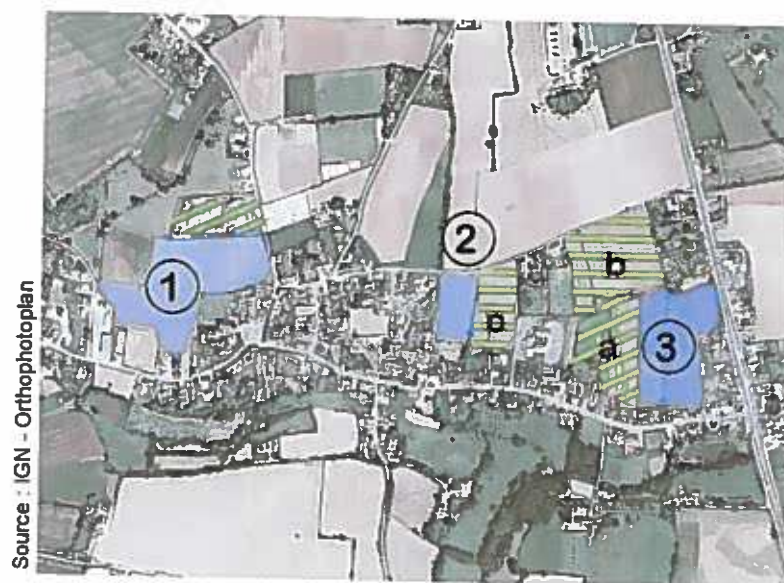
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 3,9 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 2,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1994 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	15,4	7,4
A long terme (NA)	2,0	2,0



-  Extension récente
 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SAINT-JEAN-D'ASSE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Les Erables », 11 lots, 2000

b : « Rue Verte », 13 lots, 2005

Objectif communal

La commune comptait en 1999, environ 620 habitants. Lors de l'élaboration du POS, l'objectif défini par les élus était d'atteindre 650 habitants pour 2007, nécessitant la création de près de 6 logements par an et la disponibilité de 12 ha de terrains.

Les nouveaux lotissements implantés depuis ont permis d'atteindre l'objectif. Il faut donc s'attendre de voir les secteurs encore vierges faire l'objet d'opérations d'ensemble prochainement.

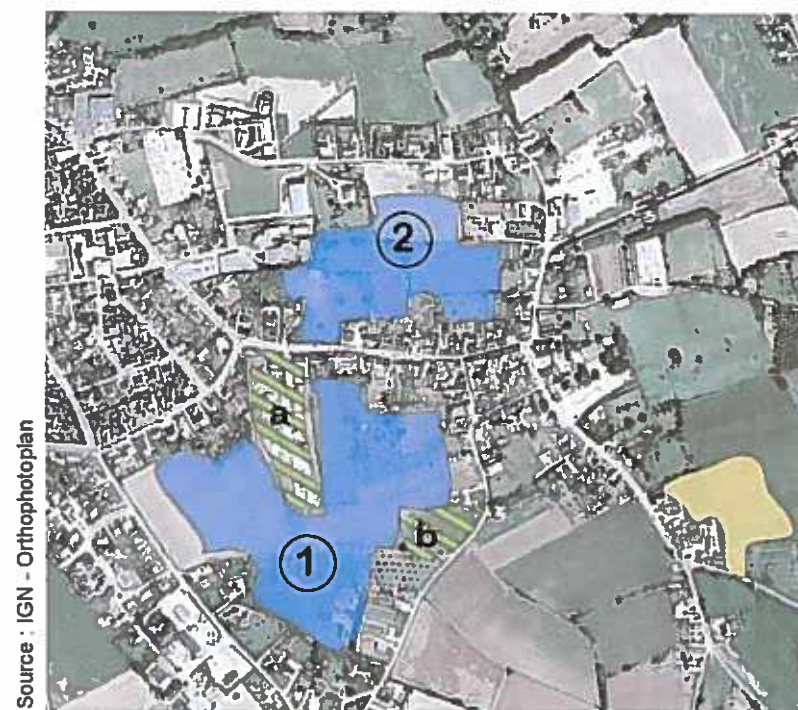
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 7,6 ha
2. Surface urbanisable : 4,0 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	15,0	11,6
A long terme (NA)	2,5	2,5



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SAINT-MARS-SOUS-BALLON

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1986
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Le Champ du Bourg », 21 lots, 1999 jusqu'à 2001
b : « Le Champ du Devant », 10 lots, terminé en 2004
c : « Le Clos de la Chapelle Sainte-Anne », SOFIAL, 18 lots, 2005
d : « Le Domaine du Four à Chanvre », TERRE BOIS, 39 lots, en cours

Objectif communal

La commune de Souillé comptait 365 habitants en 1999 et 463 en 2004. Elle a connu un fort essor démographique entre les deux recensements. De nombreux secteurs ont été ouverts à l'urbanisation lors de l'élaboration du POS en 1986, toutefois seul une zone reste aujourd'hui urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 2,3 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1986 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	13,5	2,3
A long terme (NA)	0	0



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente

NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SOUILLÉ

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1987
- Lancement de la révision du POS en PLU actuellement

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Grand Colombier », SOFIAL, 12 lots, 2000

b : « La Croix Malingre », SOFIAL, 21 lots, 2005

c : « La Croix Malingre II », SOFIAL, 7 lots, 2006

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, les élus ont souhaité fixer un objectif démographique ambitieux pour la commune : accueillir de 300 à 400 habitants supplémentaires d'ici 2015.

Les demandes d'ouverture à l'urbanisation porte principalement sur deux secteurs : le centre et le nord du bourg pour 10,6 ha et le sud du bourg pour 10 ha. Cela correspond à une augmentation de 31,8% de la zone urbaine.

Secteurs à identifier

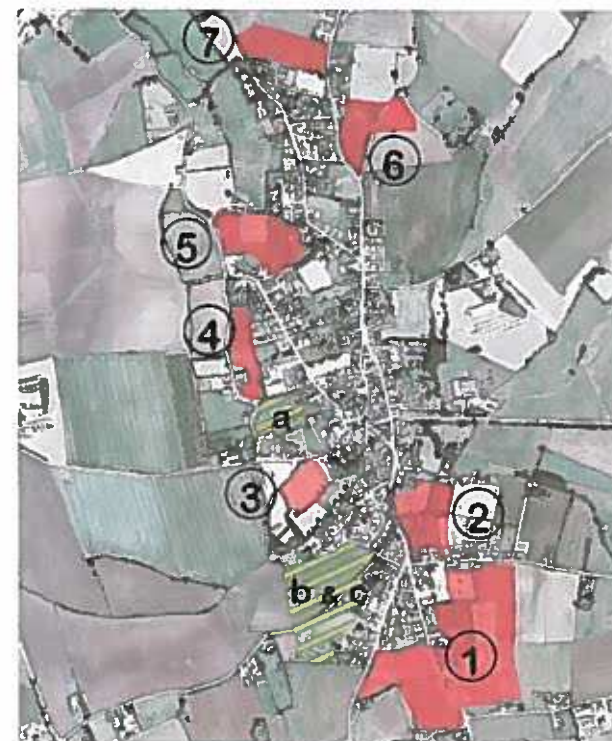
1. Surface urbanisable : 7,4 ha
2. Surface urbanisable : 2,8 ha
3. Surface urbanisable : 1,4 ha
4. Surface urbanisable : 1,4 ha
5. Surface urbanisable : 2,7 ha
6. Surface urbanisable : 2,1 ha
7. Surface urbanisable : 1,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	19,7	19,7
A long terme* (2AU)	-	-

*Dès approbation PLU



Extension récente
 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

Source : IGN - Orthophotoplan

SOULLIGNÉ-SOUS-BALLON

Document d'urbanisme

- Pas de document d'urbanisme exécutoire, commune soumise au Règlement National d'Urbanisme
- Elaboration d'une carte communale à prévoir après les élections

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : Lotissement communal, 6 lots, 2000

Objectif communal

Teillé présente un caractère rural très marqué. La commune ne dispose pas aujourd'hui de document de planification pour l'occupation de son sol. Une carte communale devrait voir le jour après les prochaines élections municipales.

Quelques zones devraient alors être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Ainsi, le secteur cartographié en rouge serait susceptible d'être urbanisé. Le foncier appartient toujours à son propriétaire d'origine, qui semble être en désaccord avec quelques promoteurs immobiliers sur la surface à vendre. Ce secteur est à prospecter.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 3,2 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES



Pas de Doc Urbanisme - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	3,2	3,2

*Dès approbation Carte Communale

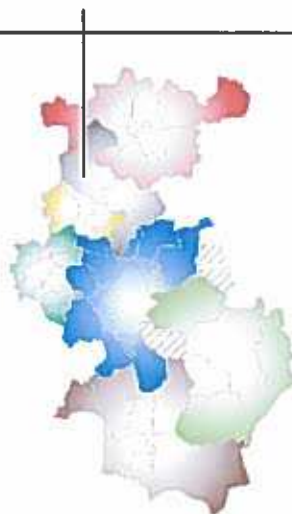


Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application de la carte communale

TEILLÉ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES RIVES DE SARTHE



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
La Bazoge	C	1.795	2.366	2.745	2.860	
Neuville-sur-Sarthe	C	1.121	1.906	2.121	2.221	2.273
Sainte-Jamme-sur-Sarthe	A	1.769	1.700	1.640	1.669	
Saint-Pavace	C	802	1.700	1.698	1.799	
TOTAL		5.487	7.672	8.204	8.549	

Source : INSEE

Dynamique démographique

La Communauté de Communes des Rives de Sarthe rassemblait en 1999, 8.549 habitants, soit 3,5% de la population totale de l'agglomération. Le territoire est légèrement moins densément peuplé que l'ensemble du S.C.O.T., avec 145 habitants /km² contre 160 habts/km².

Cette partie du S.C.O.T. est l'une des seules qui a le moins évolué entre 1990 et 1999, avec un essor démographique de + 4,2% de la population. La commune regroupant le plus d'habitants est La Bazoge. De manière générale, il s'agit de communes homogènes dans leurs caractéristiques démographiques.

Situation géographique

La Communauté de Communes des Rives de Sarthe se situe au nord du centre de l'agglomération mancelle, entre 5 et 15 km de la ville centre. Le territoire est traversé par la RN138, qui constitue l'axe principal et participe activement à l'armature urbaine et l'organisation spatiale de cette région du S.C.O.T.. Le paysage est également marqué par la présence du réseau autoroutier et la voie ferrée mais n'ayant pas vraiment d'influence sur les dynamiques résidentielles.

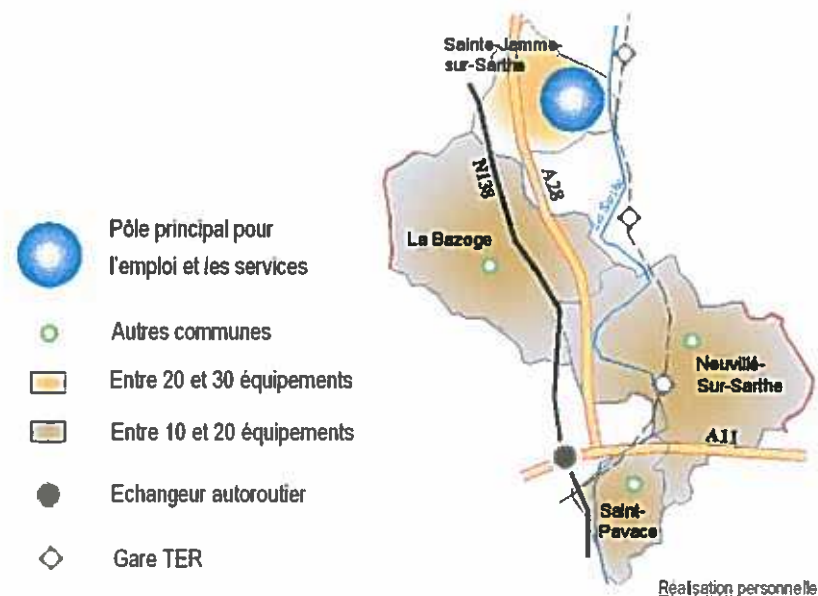
Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la Communauté de Communes des Rives de Sarthe est essentiellement tourné vers une fonction résidentielle, puisque la RN138 permet

d'accéder rapidement aux secteurs stratégiques de l'agglomération en peu de temps depuis les quatre communes.

Sainte-Jamme-sur-Sarthe joue, par ailleurs, un rôle de pôle secondaire bénéficiant d'un niveau d'équipements et de services supérieur aux trois autres communes. Ainsi, cette commune a également une influence réelle sur les communes intégrées dans la La Communauté de Communes des Portes du Maine. La Bazoge, Neuville-sur-Sarthe et Saint-Pavace constituent essentiellement des communes d'ortoirs.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES RIVES DE SARTHE



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire			
La Bazoge	POS00	0,7	-
Neuville-sur-Sarthe	PLU04	19,8	-
Sainte-Jamme-sur-Sarthe	POS 00	9,7	-
Saint-Pavace	POS98rév.	-	12,0
TOTAL		30,2 ha	12,0 ha

Après une croissance démographique faible entre 1990 et 1999 (+ 4,2%), le développement de l'urbanisation a été particulièrement actif entre 2000 et 2005, avec près de 92 lots produits par commune en moyenne tout au long de la période. Cela correspond à la plus grosse production de lots sur l'ensemble du S.C.O.T., derrière Le Mans Métropole.

Les disponibilités foncières sont très limitées aujourd'hui et les possibilités d'extension urbaine à l'initiative de promoteurs immobiliers sont uniquement présentes sur Saint-Pavace. Il s'agit de la seule commune en cours de révision de son POS. Neuville-sur-Sarthe souhaite, quant à elle, mieux maîtriser son développement démographique, en créant elle-même ses lotissements communaux. La politique de la Bazoge est différente, puisque le développement urbain y est vécu comme une véritable opportunité pour dynamiser la commune. Il peut être certain que cette commune évoluera encore ces prochaines années.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en juillet 2000
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Hauts du Lac », Foncier Conseil, 58 lots, 2000
- « Le Champ de la Croix », Francelot, 36 lots, 2002 à 2006
- « Les Charmilles », Particulier, 26 lots, 2002
- « Les Hauts du Lac », European Homes, 50 lots et 31 maisons clé en main, 2002

Objectif communal

La Bazoge appartient à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle. Elle forme une des communes ayant le plus évolué ces dernières années. Lors de l'élaboration du POS en 2000, l'objectif démographique était fixé à 3.300 habitants en 2010. Cela nécessitait l'accueil de 440 habitants en 11 ans, et l'ouverture de 49 hectares à l'urbanisation.

Aujourd'hui, l'ensemble des secteurs remarquables est urbanisé. Un secteur reste toutefois vierge de toute urbanisation à l'ouest de la commune. Les réserves foncières sont importantes, il est fortement probable que la commune évolue encore ces prochaines années.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 0,7 ha




DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2000 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	26,5	0,7
A long terme (NA)	34,7	34,7



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

LA BAZOGE

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en avril 2004
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- Lotissement de Francelot

Objectif communal

Neuville-sur-Sarthe comptait en 1999, 2.221 habitants. Lors de l'élaboration du PLU en 2004, l'objectif moyen à atteindre était de 2.450 habitants en 2012. Le souhait des élus est d'assurer une progression démographique régulière afin de limiter les problèmes en matière d'équipements.

Entre 108 et 147 logements seront construits sur la commune. Toutefois, Les opérations communales seront privilégiées par les acteurs locaux, leur permettant de mixer la population et de maîtriser le développement de leur territoire. Le caractère rural, face aux pressions foncières que connaît la commune, doit être préservé selon le souhait des habitants.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 11,6 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 5,4 ha
4. Surface urbanisable : 0,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2004 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AUa)	19,8	19,8
A long terme (AU)	19,5	19,5



AUa : Secteur urbanisable immédiatement

AU : Zone d'urbanisation future à long terme

NEUVILLE-SUR-SARTHE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en septembre 2000
- Lancement de la révision en PLU logiquement début 2008, après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

4 opérations d'ensemble sur le territoire communal

Objectif communal

Sainte-Jamme-sur-Sarthe a fortement évolué depuis 2000. Cette commune constitue un pôle attractif pour les communes environnantes en disposant de nombreux services à la population. L'ensemble des secteurs urbanisables sont construits, excepté un seul situé à l'ouest du bourg.

Ce secteur appartient à l'agriculteur local, qui ne souhaite aujourd'hui pas vendre ses terres.

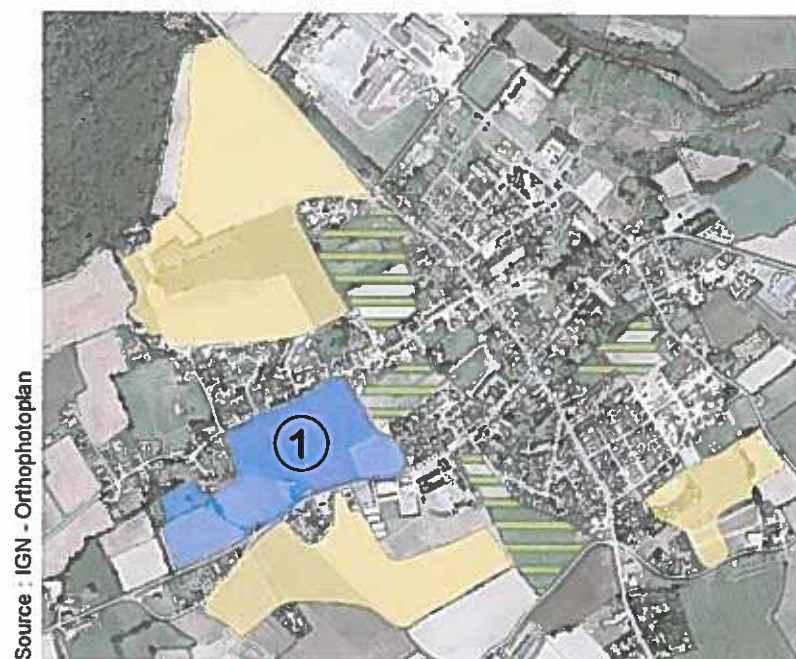
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 9,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2000 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	22,9	9,7
A long terme (NA)	31,6	31,6



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SAINTÉ-JAMME-SUR-SARTHE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en juin 1998
- Lancement de la révision du POS pour devenir PLU. L'urbaniste a été désigné, M.Dewailly

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ du Monnet », SOFIAL, 48 lots, 2003

b : Maison European Homes, 2003

Objectif communal

Saint-Pavace lance actuellement l'élaboration de son PLU. L'objectif démographique est d'atteindre 2.600 habitants qu'au terme du prochain mandat municipal. Pour cela, 50 à 60 maisons devront être construites.

Commune soumise au PPRi du au passage de la Sarthe, le développement urbain ne peut se développer qu'à l'est du territoire. Il sera ainsi important d'identifier ces secteurs cartographiés en rouge.

Secteurs à identifier

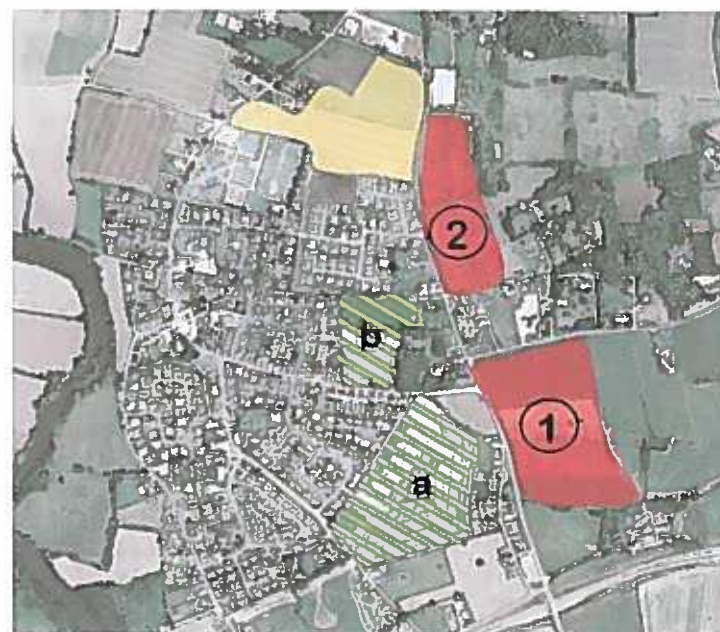
1. Surface urbanisable : 7,3 ha
2. Surface urbanisable : 4,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




Extrait éventuel PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	12,0	12,0
A long terme* (1AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation éventuel PLU

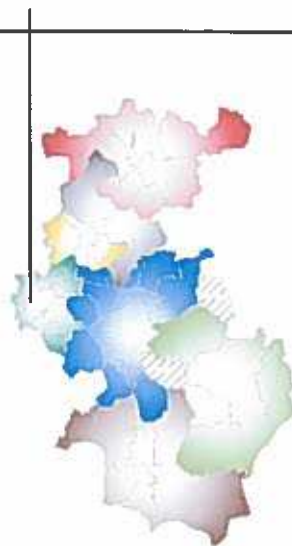


Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
  NA : Zone d'urbanisation future à long terme
 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

SAINT-PAVACE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE CENOMAN



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Chaufour-Notre-Dame	C	541	681	808	810	893
Fay	C	496	474	444	505	
Pruillé-le-Chétif	C	594	771	1.036	1.222	1.280
Saint-Georges-du-Bois	C	782	1.284	1.625	1.762	
Trangé	C	583	595	925	1.040	
TOTAL		2.996	3.805	4.838	5.339	

Source : INSEE

Dynamique démographique

La Communauté de Communes du Bocage Cénomane rassemblait en 1999, 5.339 habitants, soit le plus faible poids démographique du S.C.O.T. (2,1% de la population totale). Sa densité est toutefois relativement importante vis-à-vis d'autres territoires (111 habts/km²).

Ce secteur a subi un fort développement démographique entre 1990 et 1999 (+ 10,1%), nettement au dessus de la tendance observée à l'échelle du S.C.O.T.. Saint-Georges-du-Bois constitue la commune principale avec moins de 1.760 habitants. Ce territoire est composé essentiellement de communes rurales.

Situation géographique

La Communauté de Communes du Bocage Cénomane est particulièrement bien située à l'ouest de l'agglomération mancelle, en continuité de la ville centre : Le Mans. Le territoire est desservi essentiellement par la RN157, qui draine d'importants déplacements domicile-travail.

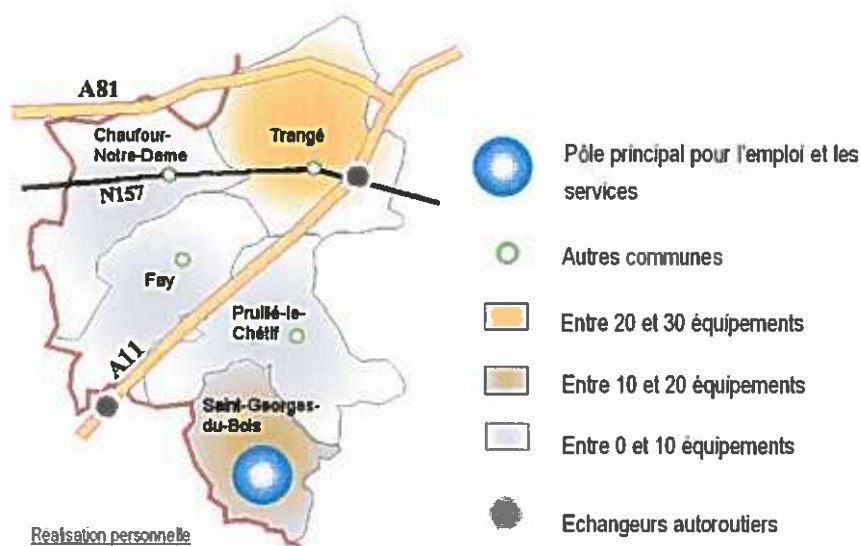
Par ailleurs, le réseau autoroutier est particulièrement présent dans le paysage. Son influence pourrait être déterminante dans les années à venir puisque deux échangeurs autoroutiers sont implantés dans le secteur.

Fonctionnement du territoire

Bénéficiant d'une situation privilégiée en proche périphérie de l'agglomération, grâce au passage de la RN157, la Communauté de Communes du Bocage Cénomane est

constituée de communes résidentielles. Notamment Chaufour-Notre-Dame, Fay et Pruillé-le-Chétif. Trangé devrait à terme constitué le pôle économique du territoire, suite à l'aménagement d'une zone d'activité intercommunale dans son périmètre. Saint-Georges-du-Bois reste le pôle de services et d'équipements principal, où bientôt un supermarché de 700 m² sera aménagé.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE CENOMAN



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire			
Chaufour-Notre-Dame	POS 99	0	-
Fay	POS 83	-	4,1
Pruillé-le-Chétif	POS99rev.	3,8	-
Saint-Georges-du-Bois	POS 99	2,7	-
Trangé	POS 01	0	-
TOTAL		6,5 ha	4,1 ha

Après avoir subi une évolution démographique remarquable entre 1990 et 1999, la Communauté de Communes du Bocage Cénomane a produit environ 50 lots par commune sur les cinq dernières années. Cette production est l'une des plus faibles du S.C.O.T. du Mans (70 lots par commune pour l'ensemble des communes de l'agglomération).

Le territoire est encore marqué par sa ruralité. Les communes sont de taille moyenne et les disponibilités foncières très restreintes. Environ 11 ha sont ou seront urbanisables sur l'ensemble du secteur ces prochaines années. Logiquement, le développement du Bocage Cénomane retera fortement limité dans l'avenir. Seule Pruill-le-Chétif est en cours de révision de son POS.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1999
- Révision du POS à prévoir après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Le Haut Gibron », 11 lots, 1999
- b** : « Le Hameau de la Colomberie », 51 lots, 2001
- c** : « Le Quartier des Charmes », 8 logements locatifs, 2002
- d** : « Le Clos du Verger », 22 lots, 2003
- e** : « L'Aubepin », 12 lots, 2005

Objectif communal

Appartenant à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle, mais parfaitement desservie par Nationale 157, Chauffour-Notre-Dame a fortement évolué ces dernières années. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du POS en 1999 a été construit.

Le développement résidentiel futur de la commune est à prévoir puisque dans la majeure partie des opérations construites, les voiries sont prévues pour de futures extensions de l'habitat.

Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1999 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	14,3	0
A long terme (NA)	5,3	5,3



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

CHAUFOUR-NOTRE-DAME

Document d'urbanisme

- POS approuvé en juin 1983
- Lancement de la révision en PLU logiquement début 2008, après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : Lotissement communal, 20 lots, 1996

b : FRANCELOT, 27 lots, 2005

Objectif communal

Fay est une petite commune rurale appartenant à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle. Elle commence à subir le phénomène de périurbanisation, avec l'implantation d'un nouveau lotissement en 2005.

Les élus souhaitent lancer la révision de leur POS qui ne répond plus aux enjeux présents sur la commune. Deux secteurs semblent être désignés pour accueillir le développement futur de la commune, en sachant que l'initiative du projet sera exclusivement privée, et non communale.

Secteurs à identifier

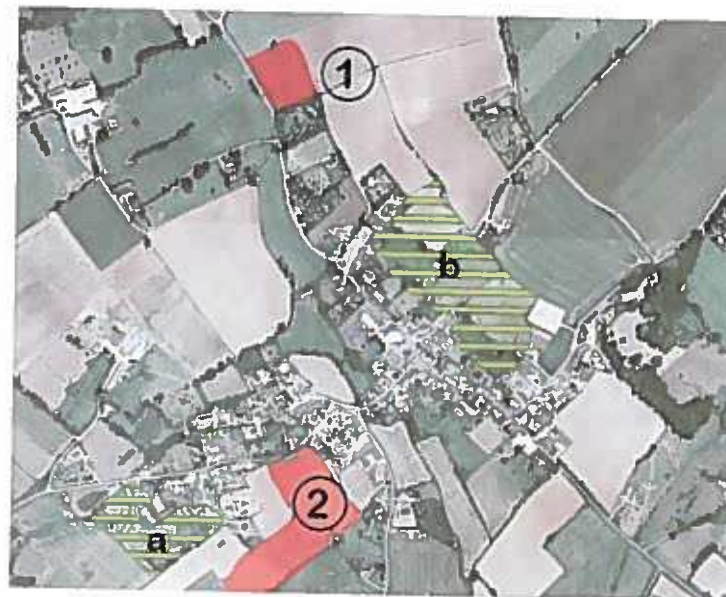
1. Surface urbanisable : 1,3 ha
2. Surface urbanisable : 2,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait éventuel PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUa)	4,1	4,1
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation éventuel PLU



Source : IGN - Orthophotoplan



Extension récente



Zone qui sera ouverte à l'urbanisation
lors de la mise en application du PLU

FAY

Document d'urbanisme

- POS approuvé en septembre 1999
- POS en cours de révision, les élus choisissent actuellement l'urbaniste

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « La Laubardière », 10 lots, 2001

b : « Beausoleil », 12 lots, 2002

Autre : Permis Construire de 16 maisons groupées, clés en main, 2003

Objectif communal

Situé à une dizaine de kilomètres du centre de l'agglomération, Pruillè-le-Chétif constitue un petit village rural assez proche des zones industrielles et commerciales du Mans.

Le développement résidentiel s'est effectué de façon mesurée entre ces cinq dernières années. Compte tenu du document d'urbanisme actuel, devenu obsolète face aux enjeux fonciers sur la commune, les élus lancent actuellement la révision du POS en PLU.

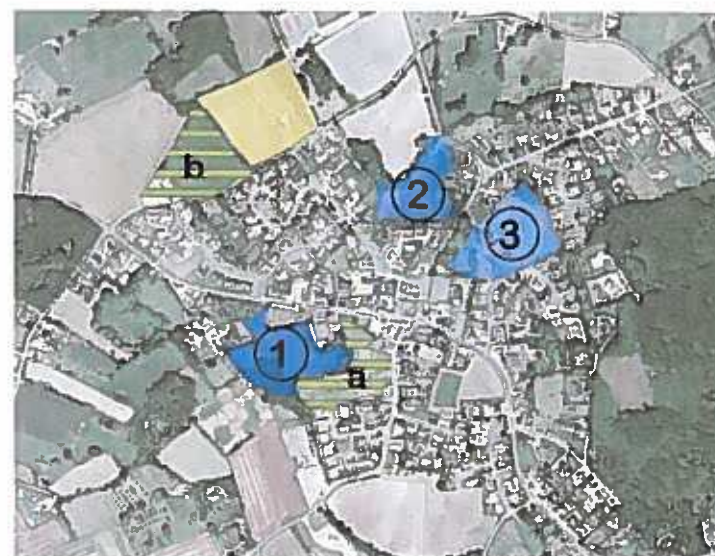
Secteurs à identifier




1. Surface urbanisable : 1,6 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 1,4 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1999 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	7,0	3,8
A long terme (NA)	5,0	5,0



-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

PRUILLÉ-LE-CHÉTIF

Source : IGN - Orthophotoplan

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1999
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Bellevue », Francelot, 2002

b : « Les Bosquets de Trompe Souris », 2004

c : « Le Clos des Céchès », 2006

d : « Le Parc des Hayes », Groupe GIBOIRE, 142 lots, en cours

Objectif communal

Située à environ 8 km au sud-ouest du centre de l'agglomération, Saint-Georges-du-Bois bénéficie d'une situation privilégiée au sein de la deuxième couronne. Lors de l'élaboration du POS en 1999, les élus ont souhaité permettre un développement modéré de la commune en offrant une variété de terrains.

Le territoire s'est transformé depuis. Un projet de grande ampleur devrait voir le jour dès 2007, à l'initiative du groupe immobilier Giboire. 142 lots sont prévus. Des équipements devraient conforter le pôle communal : un établissement pour personnes âgées et un supermarché de 700 m².

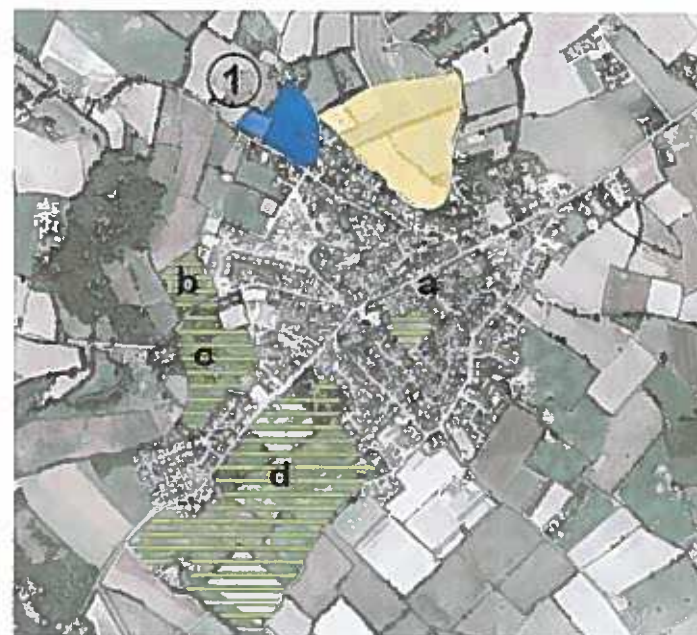
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 2,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1999 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	13,7	2,7
A long terme (NA)	28,6	28,6



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-GEORGES-DU-BOIS

Document d'urbanisme

- POS approuvé en janvier 2001
- Lancement de la révision du POS en PLU en 2007

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

89 lots ont été globalement viabilisés et construits depuis 2000 à travers la réalisation de trois lotissements, dont « Le Soleil Levant » et « Le Gasseau »

Objectif communal

Trangé appartient à la seconde couronne de l'agglomération mancelle. La commune est parfaitement placée sur la Route Nationale 157, à quelques kilomètres de la ville-centre. Les pressions foncières et immobilières sont énormes, les secteurs urbanisables à court terme étant déjà construits.

Trangé dispose par ailleurs de nombreuses zones classées NA, destinées à l'urbanisation à long terme. Cette commune risque d'évoluer lors de la révision du POS en PLU.

Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2001 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	10,6	0
A long terme (NA)	34,1	34,1



- Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

TRANGÉ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-EST DU PAYS MANCEAU



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

	Niveau Equipement*	1975	1982	1990	1999	2004
Brettes Les Pins	C	1.337	1.352	1.385	1.491	1.807
Challes	C	745	919	1.013	1.089	
Changé	A	3.684	4.072	4.428	5.200	
Parigné-l'Evêque	A	3.582	4.024	4.324	4.503	
Saint-Mars-d'Outille	C	2.025	1.770	1.739	1.834	2.149
TOTAL		11.373	12.137	12.889	14.117	

Source : INSEE

Dynamique démographique

La Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau rassemblait en 1999, 14.117 habitants, soit environ 80 habts/km². Cette région fait parti des secteurs les moins densément peuplés de l'agglomération mancelle.

Le territoire a sensiblement évolué entre 1990 et 1999, avec une augmentation de + 9,5% de sa population. Deux communes se distinguent particulièrement : Changé et Parigné-l'Evêque, comptant respectivement 5.200 et 4.503 habitants. Les autres communes sont moyennement peuplées.

Situation géographique

La Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau se situe au sud est de l'agglomération mancelle, en continuité de la ville-centre : Le Mans. La commune de Changé bénéficie à ce titre d'une infrastructure remarquable passant sur son territoire, la RN23. Le sud du territoire est desservi par le réseau routier départemental.

Le paysage est marqué par le passage de l'A28, sur laquelle un futur accès depuis Parigné-l'Evêque sera crée prochainement. L'impact sur les dynamiques résidentielles sera sensiblement limité.

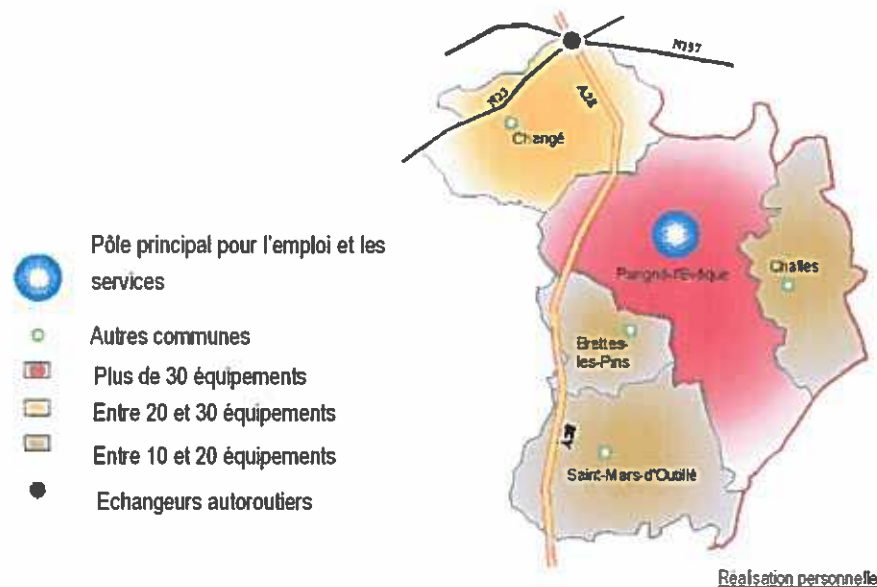
Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la communauté de communes est fortement influencé par le centre de l'agglomération. Les communes ont une vocation essentiellement résidentielle. Toutefois, le niveau de services et équipements proposé à la population

est satisfaisant pour l'ensemble des communes. A ce titre, Parigné-l'Evêque constitue le pôle principal de la région, dont l'attractivité devrait augmenter avec le futur échangeur autoroutier.

Challes semble être une commune légèrement moins influencée par le phénomène de périurbanisation, au contraire des autres communes que sont Brettes-les-Pins et Saint-Mars-d'Outille.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD EST DU PAYS MANCEAU



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme	Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire		
Brettes Les Pins	POS 01	12,6
Challes	POS90rév.	-
Chagné	PLU 04	19,1
Parigné-l'Evêque	PLU 06	38,4
Saint-Mars-d'Outille	POS rév.	-
TOTAL	70,1 ha	30,9 ha

Après une évolution démographique notable entre 1990 et 1999 (+ 9,5%), la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau a poursuivi sa croissance sur un rythme stable mais légèrement soutenu. 70 lots ont en moyenne été produits sur ce territoire, chiffre correspondant à la moyenne observée sur l'ensemble du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle.

Les disponibilités foncières en cours ou à venir sont remarquables, puisque plus de 100 hectares seront consacrés à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble dans l'avenir. La dynamique périurbaine se poursuit sur un rythme très soutenu et de nombreuses opportunités s'offriront à la société SOFIAL. Il s'agit de la région du S.C.O.T. proposant le potentiel d'urbanisation le plus grand.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en novembre 2001
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : 64 lots, 3 tranches réalisées entre 2002 et 2006

b : « Les Lys », 11 lots, 2003

c : « Les Ajoncs », 12 lots, 2004

Objectif communal

Commune appartenant à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle, Brette-les-Pins a considérablement évolué ces dernières années. La population a augmenté de plus de 20% entre 1999 et 2004. L'objectif moyen que s'était fixé les élus lors de l'élaboration du POS en 2001 est largement dépassé, puisqu'il était prévu d'atteindre 1.700 habitants en 2010.

Deux grands secteurs encore vierges restent ouverts à l'urbanisation. Leur aménagement devrait toutefois être concrétiser dans un plus long terme, afin que la commune ait le temps d'adapter ses équipements à cet afflux récent de population.

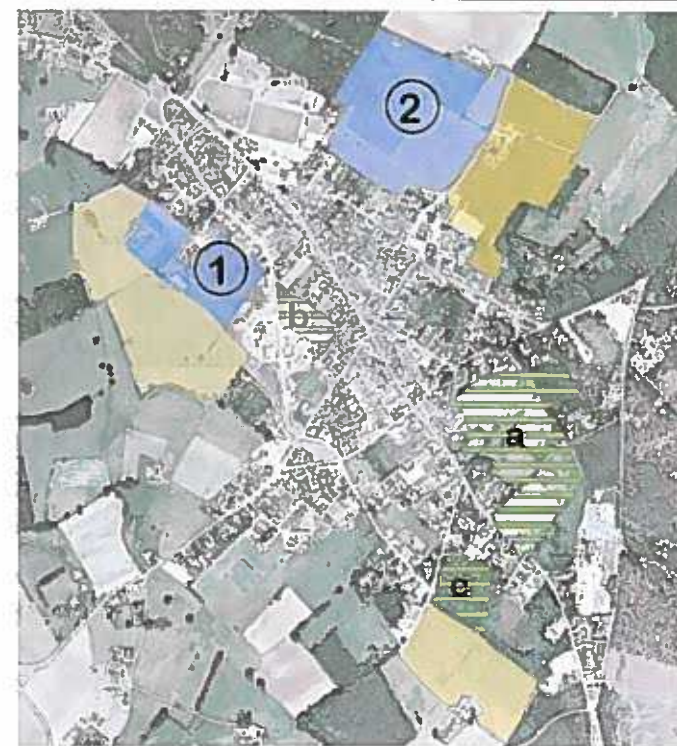
Secteurs à identifier




1. Surface urbanisable : 3,3 ha
2. Surface urbanisable : 9,3 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2001 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	24,2	12,6
A long terme (NA)	19,1	19,1



-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

BRETTE-LES-PINS

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1990
- Lancement de la révision du POS en PLU actuellement : le dossier était au mois de juillet soumis à la commission des sites

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : 18 lots, 2004

b : Sarthe Lotissement, 15 lots, 2006

Objectif communal

En cours d'approbation de son PLU, la commune de Challes souhaite proposer une offre variée et suffisante de zones destinées à l'urbanisation. Des réflexions sont menées sur le développement de nouvelles constructions dans les hameaux des Coulonnières, des Gates. L'objectif démographique est de passer de 1.100 à 1.500 habitants à l'horizon 2015.

L'extension de l'urbanisation est à prévoir vers le nord de la commune, où près de 11 ha seront ouverts aux constructions à sage d'habitat.

Secteurs à identifier

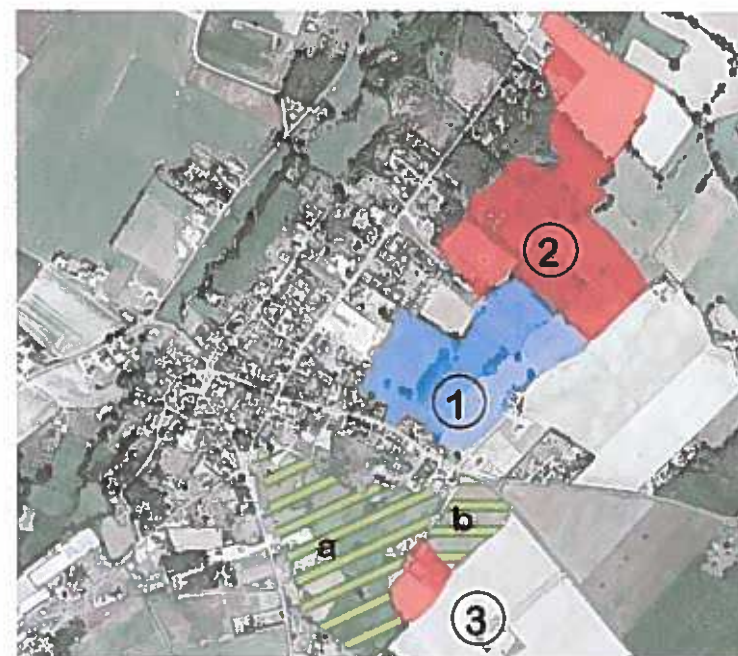
1. Surface urbanisable : 6,9 ha
2. Surface urbanisable : 11,0 ha
3. Surface urbanisable : 0,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUh)	11,8	11,8
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation éventuel PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

CHALLES

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en 2004
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Saint-Jacques », LotiOuest, 41 lots, 1999

b : « Les Noyers », Communal, 66 lots, 2000

c : « Saint-Charles », 26 lots, 2004

Objectif communal

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Changé a souhaité assurer le renouvellement de l'offre en terrains constructibles à usage d'habitation en continuité ou dans les limites du tissu urbain existant. Ainsi, la commune devrait accueillir une moyenne de 90/100 personnes par an, soit une augmentation d'environ 1000 personnes dans les dix prochaines années.

35 hectares ont été ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'habitations et de services. Une ZAD sur la zone de la Coudraie a été créée afin d'atteindre les objectifs communaux sans soucis.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 16,6 ha
2. Surface minimum : 3000 m². Surface urbanisable : 2,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2004 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AUa)	-	19,1
A long terme (AU)	-	-



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- AUa : Secteur urbanisable immédiatement

CHANGÉ

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en janvier 2006
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'opérations d'ensemble lancée depuis 1999

Objectif communal

Depuis 1968, Parigné-l'Évêque a connu une de ses plus fortes croissances démographiques de la région : +53% en 30 ans, et compte aujourd'hui 4.503 habitants. Cependant l'évolution récente de la population tend à décroître jusqu'à devenir négative.

Face à ce constat, l'objectif politique est d'attirer de nouveaux habitants, pour atteindre 5.200 habitants vers 2015. Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une vingtaine de logements par an en moyenne, soit la création de 347 logements pour la période 1999-2015. Les besoins en terrain sont de l'ordre de 43 ha. L'arrivée d'un nouvel échangeur depuis l'A28 sur la commune devrait bouleverser la morphologie du territoire prochainement.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 23,8 ha
2. Surface urbanisable : 3,6 ha
3. Surface urbanisable : 11,9 ha

DISPONIBLES FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AUa)	38,4	38,4
A long terme (AU)	8,6	8,6



- Extension récente
- AUa : Secteur urbanisable immédiatement
- AU : Zone d'urbanisation future à long terme

PARIGNÉ-L'EVÊQUE

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'approbation par le Conseil Municipal

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'implantation d'opérations d'ensembles ces dernières années

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, la commune s'est fixée comme objectif de renforcer son attractivité et son rayonnement en matière d'habitat. Elle devrait atteindre 2.200 habitants en l'an 2013, soit environ plus de 400 habitants supplémentaires par rapport en 1999.

Trois secteurs seront a priori ouverts à l'urbanisation : au nord du bourg pour 12 ha, le centre du bourg pour 10 ha et le sud du bourg pour 8 ha. Leur aménagement se fera sous forme d'opérations d'ensemble essentiellement, afin que la commune maîtrise son développement et garantir une certaine qualité des aménagements.

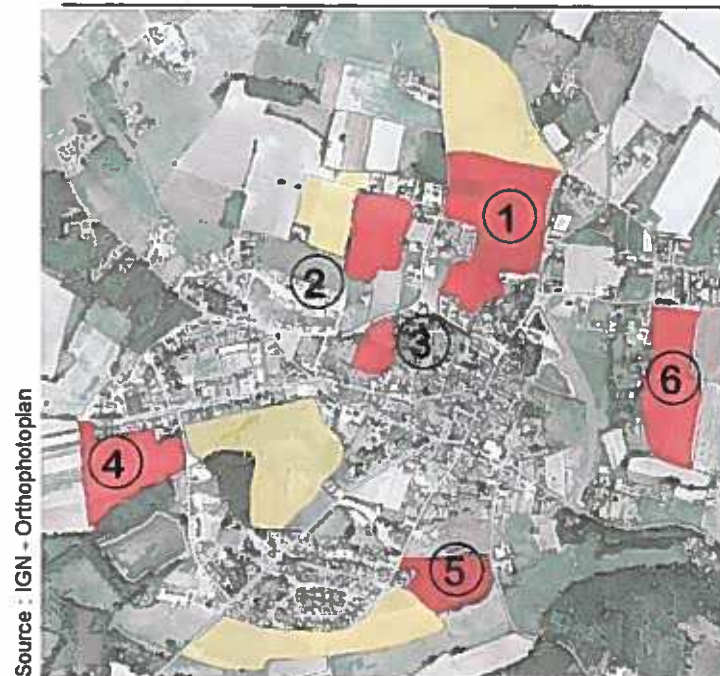
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 6,4 ha
2. Surface urbanisable : 2,5 ha
3. Surface urbanisable : 1,1 ha
4. Surface urbanisable : 3,1 ha
5. Surface urbanisable : 2,2 ha
6. Surface urbanisable : 3,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUh)	19,1	19,1
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini



Source : IGN - Orthophotoplan

*Dès approbation éventuel PLU

- AUh : Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en
- AU : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-MARS-D'OUTILLÉ

COMMUNAUTE URBAINE

LE MANS METROPOLE



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Allonnes	A	15.852	15.623	13.561	12.332	
Mulsanne	A	3.055	3.776	5.058	5.213	4.847
Yvré-l'Evêque	C	2.597	3.306	3.682	4.230	
Sargé-Lès-Le-Mans	A	1.936	2.418	2.870	3.481	
La Chapelle-Saint-Aubin	A	921	1.559	1.817	2.094	2.181
Coulaines	A	7.423	7.291	7.370	7.544	7.480
Rouillon	C	864	1.450	1.592	2.101	
Arnage	A	5.004	5.367	5.600	5.565	
Le Mans	A	152.285	147.697	145.502	146.105	
TOTAL		189.937	188.487	187.052	188.665	

Source INSEE

Dynamique démographique

La Communauté Urbaine du Mans Métropole rassemblait en 1999, 188.620 habitants soit plus de 1.194 habt/km². Le poids démographique du Mans Métropole est bien entendu sans égal au sein du S.C.O.T. de l'agglomération, représentant près de 74% de la population totale.

Toutefois, malgré une croissance démographique toujours positive entre 1990 et 1999, Le Mans Métropole est le territoire qui a le moins progressé durant cette période. Conséquence du phénomène de périurbanisation, nombreux sont les habitants de la ville-centre, à privilégier les atouts de la périphérie pour se loger. Au sein de la communauté urbaine, deux communes perdent des habitants : Allonnes et Arnage.

Situation géographique

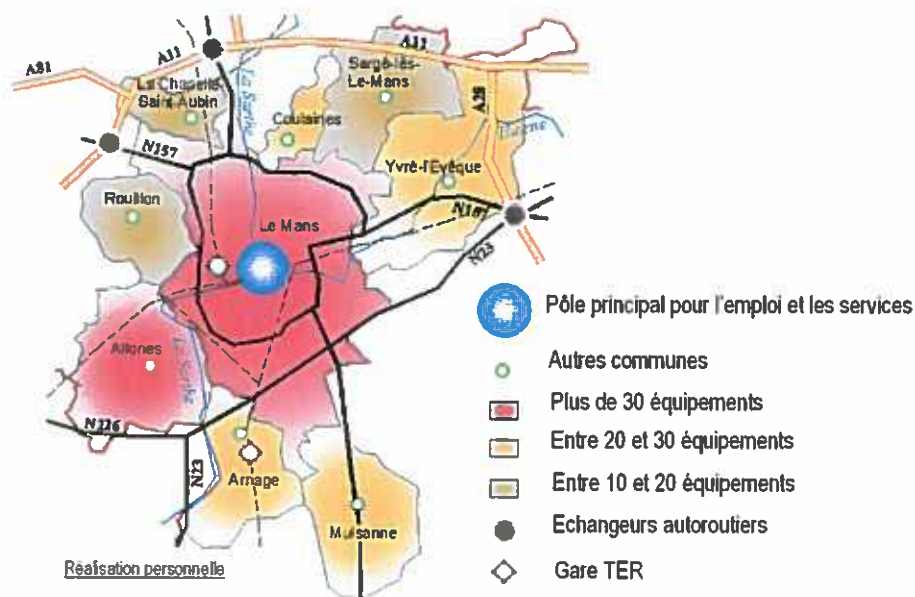
Le niveau de desserte des communes est particulièrement remarquable, puisque l'ensemble des réseaux de communication du département converge vers le cœur de l'agglomération. Toutefois, toutes ne bénéficient pas des mêmes structures et équipements. Le choix de localisation résidentielle s'oriente pour la plupart hors Le Mans Métropole, où la concentration de la population et des activités y est forte.

Fonctionnement du territoire

L'influence de la ville-centre, Le Mans, est totale sur les communes périphériques et même au-delà. Le territoire du Mans Métropole s'organise de façon radioconcentrique

autour du Mans. Seule Allonnes constitue une commune de taille importante, rassemblant plus de 12.300 habitants. Les autres communes sont de tailles modestes avec un niveau d'équipements et de services relativement faible. Cette particularité contraste avec l'agglomération de Tours, constituée de communes périphériques plus importantes.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE URBAINE DU MANS METROPOLE



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme	Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire		
Allonnes	POS rév.	-
Arnage	POS01rév.	-
Coulaines	POS rév.	-
La Chapelle-Saint-Aubin	POS 98	0
Le Mans	PLU 06	64,0
Mulsanne	POS 03	3,1
Rouillon	PLU 06	5,5
Sargé-Lès-Le-Mans	POS rév.	-
Yvré-l'Evêque	POS98rév.	-
TOTAL	72,0 ha	91,2 ha

Après une croissance démographique quasiment nulle entre 1990 et 1999 (+ 0,9%), Le Mans Métropole poursuit son développement urbain. Ainsi, 100 lots en moyenne par commune ont été produits sur les cinq dernières années, production la plus élevée du S.C.O.T.. Cette production s'est pour la moitié effectuée sur la ville du Mans.

Les disponibilités foncières sont conséquentes. De nombreuses communes sont en cours d'élaboration de leur PLU, où les secteurs réservés à l'urbanisation seront importants. Doté de communes de tailles modestes, Le Mans Métropole possède un gros potentiel de développement.

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'approbation par le Conseil Municipal, logiquement en juin 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Portes du Mans », Noeleen Blitz, 13 lots, 2001
- « Les Broussis », SEM, 49 lots, 2003

Objectif communal

Allonnes appartient à la première couronne de l'agglomération mancelle. Entre 1992 et 2001, 420 logements ont été construits, essentiellement sous forme de logements sociaux. Beaucoup d'entre eux ont été réalisés sur la Z.A.C. de Beausoleil.

L'objectif des élus, exprimé dans le futur PLU, est de répondre aux attentes résidentielles des habitants, tout en favorisant une mixité de l'habitat. Pour cela, deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation permettant à terme la construction importante de logements.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 6,8 ha
2. « Secteur des Perrières » - Surface urbanisable : 10,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	17,3	17,3
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente



Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

ALLONNES

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 2001
- Lancement de la révision du POS en PLU actuellement

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Portes d'Arnage », Foncier Conseil, 22 lots, 2001
- « Les Cormorans », Alpha Aménagement, 22 lots, 2001

Objectif communal

Arnage appartient à la première couronne de l'agglomération mancelle. De nombreuses contraintes existent sur le territoire : Une entreprise SEVESO2, aérodrome, PPRI du à la Sarthe, ZNIEFF...L'urbanisation est donc fortement limitée. Par ailleurs, Arnage doit combler son déficit en logements sociaux (env. 250).

La commune ne souhaite pas créer de nouveaux quartiers d'habitation dans les zones périphériques de la commune. Dans un premier temps, il s'agira de trouver des espaces constructibles pour la réalisation de logements sociaux.

Secteurs à identifier

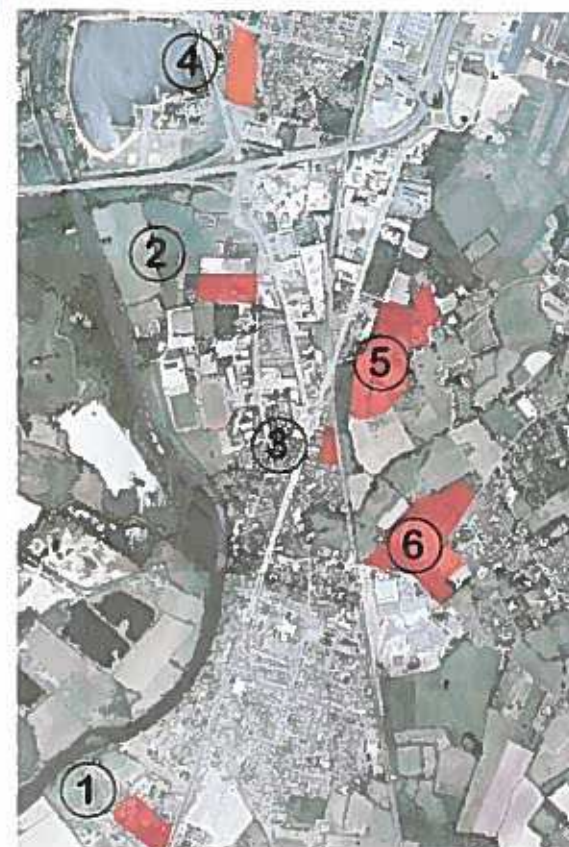
1. « La Goderie », Surface urbanisable : 1,5 ha
2. « La Garenne », Surface urbanisable : 3,2 ha
3. « La Tête Noire », Surface urbanisable : 0,5 ha
4. « La Gautrie », Surface urbanisable : 2,5 ha
5. « L'Heronnière », Surface urbanisable : 7 ha (Faisabilité seulement)
6. « Le Bois Bery », Surface urbanisable : 7,5 ha (Faisabilité seulement)

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	22,2	22,2

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente



Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

ARNAGE

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'élaboration, enquête publique à prévoir à la fin de l'année 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « La Closerie », Mairie, 96 logements type maison de ville, 2000
b : « Les Coteaux de la Gironde », FONCIER CONSEIL, 23 lots, 2001

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, la commune de Coulaines subit une pression foncière importante, du à sa proximité avec la ville centre. L'ensemble des zones NAa du POS est aujourd'hui urbanisé.

En parallèle du projet de construction du centre pénitentiaire de l'agglomération, la collectivité a adopté la création d'une Z.A.C. sur la partie nord du territoire. Le projet retenu comprend l'aménagement d'une zone d'activités au nord et à l'est de l'emprise réservée pour la construction de la prison et le développement d'une zone d'habitation, en continuité des habitations déjà existantes, de part et d'autre de la voie communale n°6.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 3,4 ha
2. Projet de « Z.A.C. des Croisettes »
Surface urbanisable : env. 20 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait éventuel PLU 2007 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	Env. 23 ha	Env. 23 ha

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente

Zone qui sera ouverte à l'urbanisation
lors de la mise en application du PLU

COULAINES

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Le Haut Pignon », FRANCELOT, 33 lots, 1998 à 2000
b : « La Paille », SEM, 15 lots & 8 logements type maison de ville, 2000
c : « Z.A.C. Cœur de Vie », SEM, 31 lots & 5 logements type maison de ville, 2006

Objectif communal

L'ensemble des zones NAa de la Chapelle-Saint-Aubin est actuellement urbanisé. Afin de développer les possibilités d'accès à la propriété, la SEM lance l'opération Z.A.C. Cœur de Vie 2, qui permettra la création d'une centaine de logements individuels.

Les services de Le Mans Métropole ont entamé les discussions avec les propriétaires fonciers en vue d'acquérir les terrains concernés par ce projet.

Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa, ne dépendant pas de la SEM, du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	0
A long terme (NA)	-	-



Extension récente



NA : Zone d'urbanisation future à long terme



NAa : Zone réservée pour l'opération « Z.A.C. Cœur de Vie 2 », SEM

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN

LE MARCHE FONCIER NON-BATI DE L'AGGLOMERATION MANCELLE & SES DISPONIBILITES FONCIERES



A M E N A G E U R



SOUCY CEDRIC

Promotion Magistère 3

2005/2006

Stage individuel du

18 avril au 31 juillet 2006



Remerciements

Mes premiers remerciements seront destinés à l'ensemble des représentants de la Société SOFIAL, qui s'est montré durant plus de trois mois, réellement accueillant et disponible à mon égard. L'expression de ma gratitude s'adresse tout particulièrement à :

- M. **CONTANT Xavier**, gérant de la société,
- M. **DROUIN Anthony** et M. **PALIN Olivier**, responsables respectivement des agences du Mans et de Tours,
- M. **VOUILLE François** et M. **VILLARI Claude**, prospecteurs fonciers respectivement des agences du Mans et de Tours,
- Mme **DETROUSSEL Danièle**, Mlle **DELAPRE Laurence** et Mlle **LOISEAU Amélie**, assistantes de direction.

Je souhaite insister sur les conditions de travail remarquables qui m'ont été offertes durant cette période : l'ensemble du personnel a su créer un climat de confiance, sans oublier les conditions matérielles auxquelles tout étudiant stagiaire devrait être en mesure d'obtenir. Ma reconnaissance porte également sur les indemnités financières versées pour ce stage, sans lesquelles il m'aurait été difficile de parcourir les territoires manceau et tourangeau.

Mes remerciements s'adressent par ailleurs aux élus, techniciens et personnels administratifs rencontrés lors des démarches de prospection, pour m'avoir accueilli au sein de leur collectivité locale et présenter leur territoire. Et comment ne pas citer les personnes de mon entourage, notamment M. Daguenet Emmanuel, Mlle Pifre Amélie et Mlle Hardy Elodie pour avoir apporté leur pierre à l'édifice.

Introduction

Commanditaire de l'étude, la Société SOFIAL est une filiale du Groupe Immobilier Lelièvre, implanté sur Le Mans. Cette société est spécialisée dans l'aménagement foncier depuis 1993, dans les régions du Mans, Tours, Melun et Poitiers. Sa finalité est la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat, en relation permanente avec les élus locaux, tout en s'entourant d'une équipe professionnelle pluridisciplinaire : géomètre, architecte, paysagiste, bureau d'étude environnement et V.R.D.

Dans le cadre de son développement, SOFIAL souhaite disposer d'une connaissance approfondie du marché foncier sur lequel ses activités sont tournées. La présente étude consiste à définir et caractériser les dynamiques résidentielles, à identifier et localiser les disponibilités foncières communales mais également à anticiper sur le devenir des territoires concernés à partir des entretiens et rencontres avec les acteurs locaux.

Elle porte sur les périmètres du Schéma de Cohérence Territoriale (les fameux S.C.O.T., dont une définition sera donnée par la suite) des agglomérations du Mans et de Tours, soit l'équivalent de 88 communes pour l'ensemble. D'une durée de 3 mois ½, cette étude se présentera sous la forme de deux rapports, chacun consacré à une agglomération.

- Caractériser les dynamiques résidentielles, c'est comprendre le fonctionnement du territoire dans les domaines du logement, des déplacements, de l'économie, mais aussi identifier les pressions résidentielles.
- Localiser les disponibilités foncières constitue le travail préalable mais indispensable de SOFIAL. La prospection foncière réalisée à travers cette étude participera à la mise à jour d'une base de données tenue par les prospecteurs.
- Enfin anticiper sur le devenir des territoires, consiste à orienter les actions de la société SOFIAL, de façon à la rendre plus réactive et donc plus compétitive.

Sommaire

Partie I : Préambule

ORGANISATION DU DOSSIER ET METHODOLOGIE.....	8
CALENDRIER D'INTERVENTION.....	9
PREALABLE SUR LA PERIURBANISATION.....	10
PREALABLE SUR LES NOUVEAUX DOCUMENTS D'URBANISME.....	13

Partie II : Le marché foncier non-bâti

GENERALITES.....	18
LA PERIURBANISATION AU SEIN DU TERRITOIRE D'ETUDE.....	24
LES LOTISSEMENTS DE 2000 A 2005 SUR LE S.C.O.T.	32

Partie III : Les disponibilités foncières

AVANT-PROPOS.....	35
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ANTONNIERE.....	38
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCE-BELINOIS.....	43
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE.....	54
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES RIVES DE SARTHE.....	67
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE CENOMAN.....	73
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-EST DU PAYS MANCEAU.....	80
COMMUNAUTE URBAINE LE MANS METROPOLE.....	87
COMMUNES ISOLEES.....	101

Partie IV : Démarche prospective

SENTIMENT ET PERCEPTION DES ELUS.....	105
HIERARCHISATION DES SECTEURS A IDENTIFIER.....	106

PARTIE I : PREAMBULE

Partie II : Le Marché foncier non-bâti

Partie III : Les disponibilités foncières

Partie IV : Démarche prospective

ORGANISATION DU DOSSIER ET METHODOLOGIE

L'organisation du rapport s'organise selon les trois objectifs énoncés précédemment dans l'introduction. Il se présente en quatre parties bien distinctes. Cette présentation, facilitant la lecture, correspond aux différentes étapes de mon travail.

Arborées comme document de base puisque utilisable par les prospecteurs, les parties souvent présentées sous formes de fiches communales, sont consultables sans nécessairement relire l'intégralité du dossier.

Partie 1 : Préambule.

Une première partie s'attache au préalable à définir ce qu'est la périurbanisation, ses origines et sa traduction sur le territoire. Les documents d'urbanisme instaurés depuis la mise en place de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 seront ensuite détaillés afin de mieux cerner leur contenu et leur influence sur le développement communal.

Partie 2 : Le marché foncier non-bâti.

Dans un deuxième temps, une mutualisation des études et données menées par les différents organismes publics (service urbanisme, I.N.S.E.E., D.D.E.) a été menée. Celle-ci a permis

de s'imprégner des spécificités de chaque région et d'identifier les secteurs subissant de fortes dynamiques démographiques.

Puis la récolte des statistiques sur la création d'opérations d'ensemble entre 2000 et 2005 a permis l'élaboration d'un historique portant sur les lotissements. Il s'agissait de localiser les communes ayant subi un fort développement ces cinq dernières années, mais également de définir les spécificités de ces opérations (superficie, nombre de lots, prix du foncier).

Partie 3 : Les disponibilités foncières.

Par la suite, les documents d'urbanisme exécutoires des 88 communes ont été analysés et décryptés afin, d'une part de comprendre la volonté politique exprimée à travers le projet communal, et d'autre part de localiser les zones pouvant faire l'objet d'aménagement d'ensemble (1NA ou 1AU).

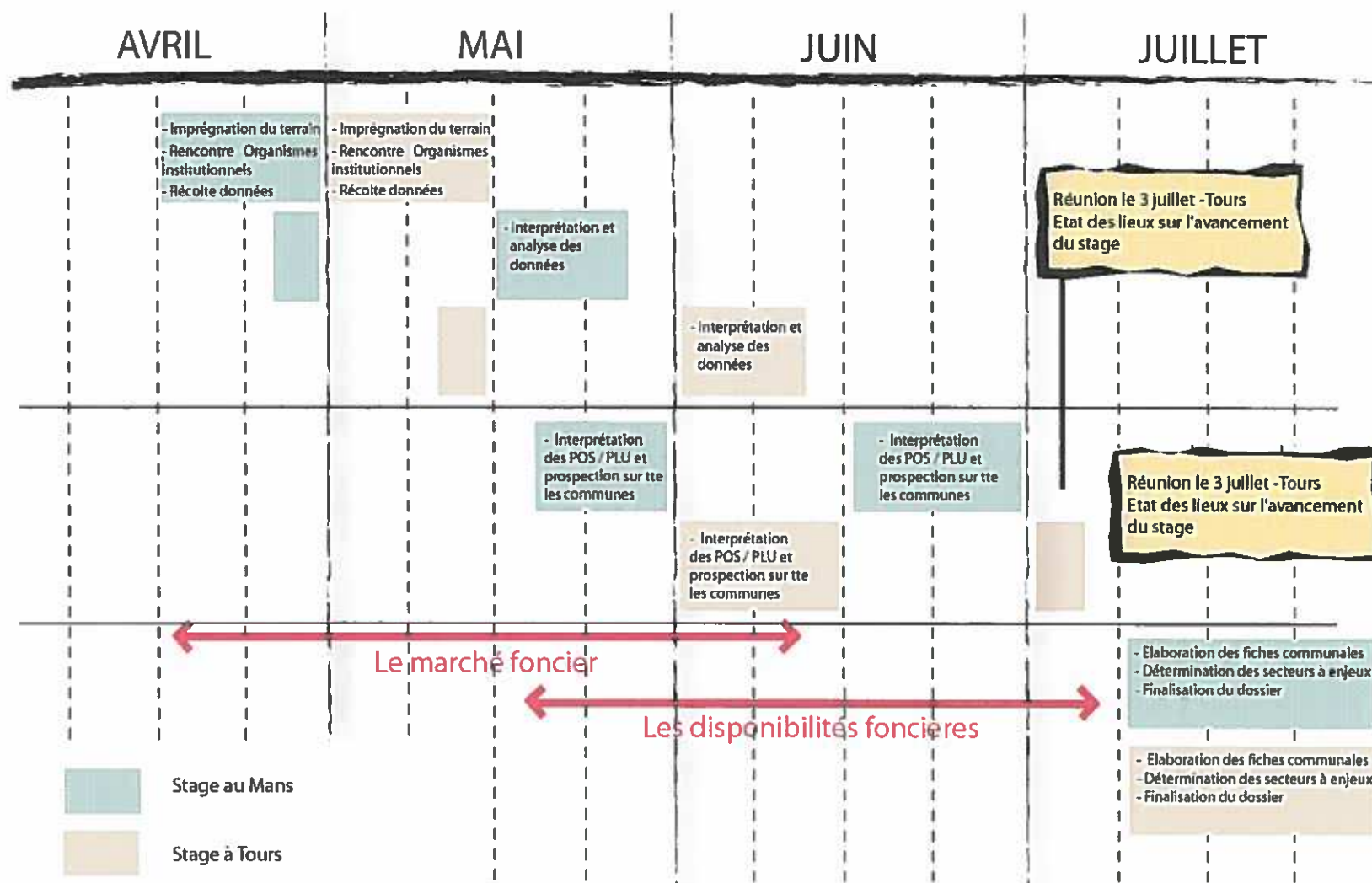
Ces données ont été cartographiées, apparaissant sous la forme de fiches communales. Des informations sur les superficies urbanisables sont fournies, au même titre que d'éventuelles révisions des documents d'urbanisme.

Les 40 communes intégrées au S.C.O.T. de l'agglomération tourangelles sont classées par communautés de communes. Ces espaces intercommunaux font l'objet d'une présentation générale, d'un schéma de fonctionnement (pôle attractif, infrastructures, équipements communaux) et d'un bilan sur les disponibilités foncières.

Partie 4 : Démarche prospective.

Le bilan foncier effectué, analysé en parallèle avec les entretiens menés lors de la prospection, permettent d'une part, d'évaluer le sentiment des élus face au développement périurbain et d'autre part, d'identifier les secteurs qui seront soumis à un plus fort développement résidentiel ces prochaines années. Les résultats font l'objet d'une carte, où les interventions des prospecteurs sont hiérarchisées selon leur niveau d'importance.

CALENDRIER D'INTERVENTION



PREALABLE SUR LA PERIURBANISATION

Essai de définition de la périurbanisation

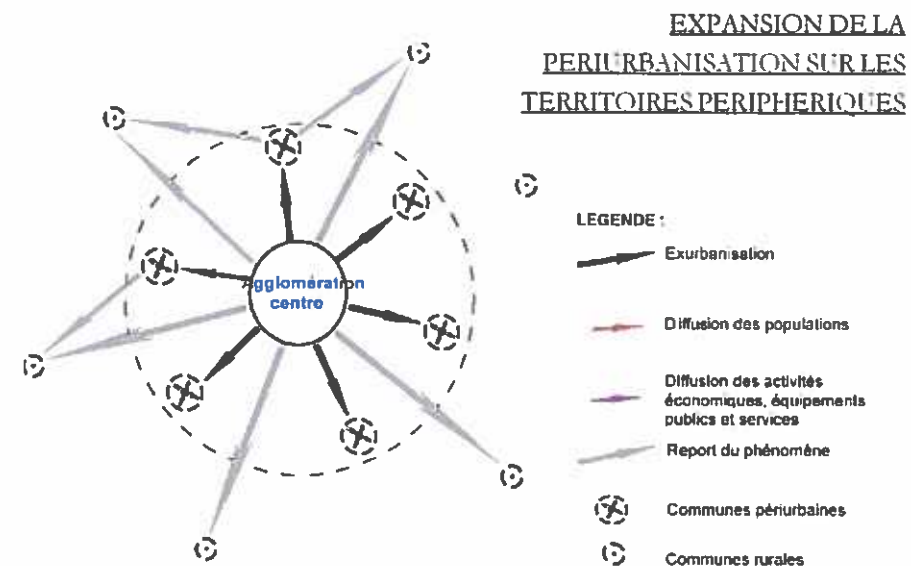
Le processus de périurbanisation est apparu en France dans les années 70. Les villes françaises de l'époque connaissent une forte croissance démographique en partie liée à l'importance de l'exode rural. Cette croissance démographique se traduit par l'urbanisation des villes et des espaces périphériques de manière très consommatrice d'espaces avec le modèle de la maison individuelle. Le terme de périurbanisation est alors apparu afin de définir un processus nouveau d'urbanisation qui marque aujourd'hui les territoires périphériques des agglomérations, moins densément peuplés.

La **périurbanisation** est un terme complexe qui traduit deux processus conjoints : l'« exurbanisation » et la « diffusion » des populations et des activités sur les territoires périphériques des agglomérations.

L'« **exurbanisation** » correspond au départ de populations et d'activités des agglomérations denses vers les communes rurales.

Le phénomène de « **diffusion** » traduit le développement endogène lié à un retour d'un accroissement naturel positif, et à l'apparition d'activités économiques et équipements publics et de services dans des communes, auparavant faiblement équipées.

La pression résidentielle exercée sur une commune entraîne un développement endogène et une hausse des prix des marchés immobiliers et fonciers repoussant ainsi toujours plus loin le phénomène de périurbanisation.



La pression résidentielle

La pression résidentielle est un processus lié au marché immobilier et foncier qui explique en particulier le phénomène de périurbanisation.

Elle se caractérise d'abord par de fortes demandes de la part d'aménageurs, de promoteurs, de constructeurs et de particuliers pour de l'investissement en produits fonciers et immobiliers. Face à cette forte demande, l'offre de produits fonciers et immobiliers va se faire rare, générant ainsi une hausse des prix. Dans ce contexte, les acteurs de l'offre que sont les propriétaires, les professionnels de l'immobilier et de la construction, ainsi que les mairies, vont y trouver une opportunité de développement.

Par la suite, le développement de manière importante des communes les plus attractives et la volonté de certains élus de réduire leur développement vont conduire à une raréfaction du foncier. Le rapport entre la demande toujours aussi forte et l'offre conduit à des prix très élevés dans les communes attractives. De manière générale, les communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronne des agglomérations connaissent des prix du foncier et de l'immobilier souvent très élevés.

Puis dans un deuxième temps, des communes au départ moins attractives pour des raisons de site, vont devenir à leur tour attractives car elles offrent désormais un rapport qualité-prix intéressant pour les acheteurs. C'est ainsi que la pression résidentielle participe à la périurbanisation, car un marché foncier et immobilier de plus en plus tendu sur un espace conduit à un développement de plus en plus loin des centres urbains.

Les conditions préalables à la périurbanisation

Pour comprendre l'ampleur du phénomène de périurbanisation et sa persistance depuis maintenant plus de trente ans, il est important de revenir sur les conditions de son émergence et de son développement.

Forte demande sociale toujours importante

Le développement des villes à partir des années 70 s'est fait sur un nouveau modèle d'urbanisation né du rejet du mode de vie dans les centres villes et particulièrement dans les barres et tours des nouvelles banlieues. Une nouvelle aspiration sociale des ménages conduit à des nouvelles exigences, vers un mode de vie plus en lien avec la nature. Il en a découlé une demande sociale d'accession à la propriété en faveur de la maison individuelle. Cette demande sociale est encore très présente dans la société française.

Développement de l'automobile et des réseaux de communication

Face à cette demande, d'autres conditions sont venues permettre le développement d'espaces périurbains. La généralisation de l'automobile a été une cause majeure du développement de ce processus. L'automobile a mis fin à la logique de proximité entre lieu de travail et lieu d'habitat des ménages. De plus, le développement des réseaux de communication a permis aux habitants de s'éloigner des lieux d'emplois (autoroutes, voies express, Transports Express Régionaux T.E.R.). La desserte des communes jusque là très rurales est désormais assurée.

Incitations fiscales et financières pour l'accession à la propriété

La réforme du système de fonctionnement en faveur de la pierre a accéléré le processus déjà dégagé d'accession à la propriété. Le Prêt d'Accession à la Propriété (P.A.P.), remplacé par le prêt à taux zéro depuis 1995, a servi de tremplin à la demande sociale pour l'accession en maisons individuelles. Ces aides ont permis l'installation de jeunes ménages modestes dans les communes périurbaines. La Loi de Robien (investissement locatif) a récemment accélérer l'essor des maisons individuelles.

Logiques des marchés fonciers et immobiliers propices

L'offre inadaptée de produits immobiliers (offre de petits logements, faible offre de logements individuels) et l'absence d'offre foncière dans les centres des agglomérations a conduit les ménages vers les espaces ruraux. L'offre foncière, plus abondante en périphérie, s'avère de manière générale moins coûteuse que dans les centres urbains où le foncier se fait rare.

La forte pression des marchés provoque une inflation des prix immobiliers et fonciers excluant ainsi une partie des ménages des possibilités d'accession dans les agglomérations et dans certains espaces périurbains déjà très prisés. Ces dynamiques foncières et immobilières expliquent en partie la diffusion spatiale de l'urbanisation.

Multiples stratégies de planification territoriale

La multiplicité des acteurs et leurs stratégies territoriales propres ont permis le développement des espaces périurbains. La compétence qui a été donnée aux communes en matière d'urbanisme, a contribué à une ouverture massive d'espaces à l'urbanisation. Ces communes volent surtout un intérêt à la périurbanisation conforter l'attractivité de leur commune.

Cette vision est parfois contradictoire avec une planification supracommunale, dont les objectifs de cohérence et de solidarité du territoire sont manifestes.

PREALABLE SUR LES NOUVEAUX DOCUMENTS D'URBANISME

Le renouveau des documents d'urbanisme

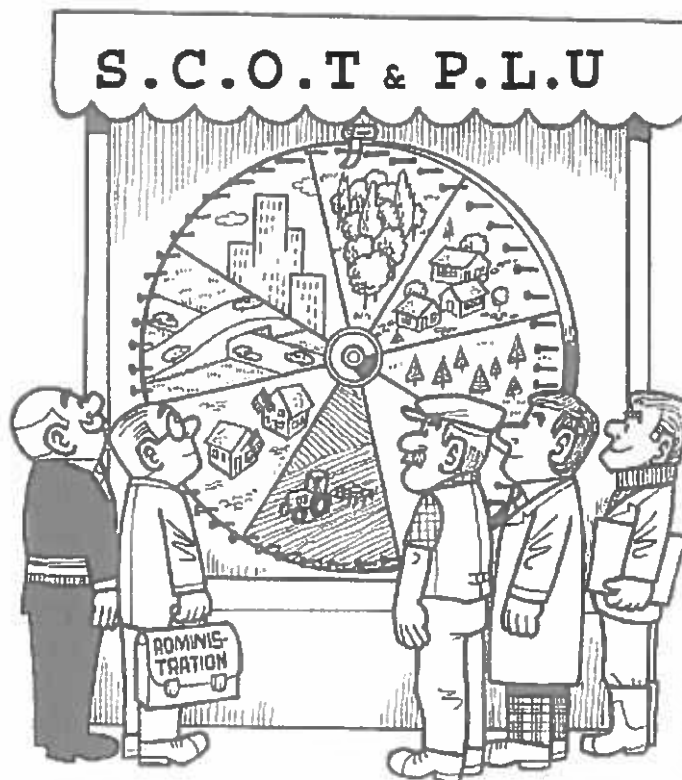
La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a entièrement réécrit les chapitres consacrés au schéma directeur et au plan d'occupation des sols (POS) pour leur substituer respectivement le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) et le plan local d'urbanisme (PLU). Elle consacre également les cartes communales en les considérant comme des documents d'urbanisme à part entière pouvant offrir une alternative à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents, la loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme.

Les principes généraux du droit de l'urbanisme

Ces principes ne sont pas nouveaux puisque existait déjà le **principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires**. Il est cependant complété par deux nouveaux objectifs :

- le principe de mixité sociale et urbaine
- le principe d'utilisation économe de l'espace.



Le principe d'équilibre entre aménagement et protection

Il consiste à trouver, comme son nom l'indique, un équilibre entre le besoin pour les communes de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles, mais aussi la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels.

Le principe d'équilibre vise donc à concilier ces deux données (besoin de se développer et nécessité de protéger), qui ne sont cependant pas contradictoires. Certes, la croissance urbaine se fait de façon inéluctable au détriment des espaces naturels, mais la mutation de ces espaces lorsqu'elle est rendue nécessaire, doit répondre aux besoins de la commune : en d'autres termes, une commune qui constituerait des zones de future urbanisation de superficie trop importante par rapport à la faible croissance de sa population observée lors des derniers recensements ne respecterait pas le principe d'équilibre et s'exposerait à l'annulation de son document.

Le principe de mixité sociale et urbaine

Le principe de mixité urbaine, nouvellement introduit par la loi, doit aboutir à mettre un terme à la conception fonctionnaliste des villes qui a prédominé durant ces dernières décennies. Le Corbusier écrivait en 1957 dans La Charte d'Athènes que *"par son essence, l'urbanisme est d'ordre fonctionnel. Les trois*

fonctions fondamentales à l'accomplissement desquelles l'urbanisme doit veiller sont : 1° habiter ; 2° travailler ; 3° se recréer".

Cette conception de l'urbanisme doit être aujourd'hui dépassée. La fonctionnalisation de la ville et son découpage en zonage ont abouti aux problèmes récurrents que connaissent aujourd'hui certaines villes : cités-dortoirs ici, bureaux là, commerces ailleurs... Les répercussions en terme de circulation automobile et d'engorgements à l'entrée des villes sont connues de tous. **Le principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition.**

Le principe de mixité sociale a pour objet, quant à lui, d'éviter les phénomènes de ghettoïsation et de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre logements sociaux et logements non sociaux. Si le PLU doit être l'instrument d'une politique locale d'aménagement, il lui revient aussi de devenir **un document de politique sociale.**

Le principe d'une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources naturelles

L'espace, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, doit être considéré comme **un bien rare**, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage.

Sans inciter à la réalisation de tours et de barres, les S.C.O.T. et les PLU devront gérer l'espace *"en bon père de famille"*, c'est-à-dire, faire en sorte que la ville puisse être un lieu d'épanouissement pour ses habitants en leur offrant un cadre de vie satisfaisant, sans toutefois hypothéquer l'avenir des générations futures. C'est le principe même du développement durable.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, document de référence des politiques publiques

En créant le schéma de cohérence territoriale, la loi entérine la disparition du schéma directeur dont le remplacement n'est pas surprenant au regard des critiques qui se sont élevées depuis longtemps contre ce document de planification.

Le S.C.O.T. : document de planification stratégique

Le contenu du S.C.O.T. est profondément remanié par rapport à celui du schéma directeur. Le S.C.O.T. doit en effet répondre au besoin de cohérence qui doit exister entre l'ensemble des politiques sectorielles menées sur le périmètre concerné. Une agglomération est couverte par une multitude de documents : schéma directeur, programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma de développement commercial. Chacun d'eux est élaboré par une institution ou un organisme distinct, sans que de liens forts existent entre ces documents.

Le S.C.O.T. a pour vocation d'être le document de référence des politiques publiques en fixant des objectifs en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de

loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

La recherche de cohérence

Cette cohérence entre les documents est d'ailleurs renforcée par l'existence d'un lien de compatibilité unissant le S.C.O.T. et les autres documents thématiques : en effet, le programme local de l'habitat, le plan de déplacements urbains, le schéma de développement commercial, les PLU, les cartes communales, les autorisations d'exploitation commerciale, les opérations foncières et actions d'aménagement doivent être compatibles avec le S.C.O.T..

Ensuite, les S.C.O.T. vont définir pour chacun des domaines mentionnés ci-dessus des objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.

On remarquera à ce propos que le lien entre urbanisme et politique de déplacements s'est considérablement renforcé puisque le S.C.O.T. doit définir l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs. De même, il peut préciser les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs et subordonner, le cas échéant, l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines, à la création de dessertes en transports collectifs.

La lutte contre l'étalement urbain est aussi un enjeu majeur du S.C.O.T. qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Le S.C.O.T. participe donc à l'objectif d'optimisation de l'espace urbain, à travers par exemple la valorisation de friches industrielles.

Le plan local d'urbanisme, la rencontre d'un projet et d'un territoire

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 (LOF), le POS a été pendant plus de trente ans l'instrument de la politique foncière des communes (environ 15 330 POS ont été approuvés).

Si le cadre juridique a subi peu d'évolutions depuis trois décennies, le contexte urbain s'est profondément complexifié aboutissant aujourd'hui à des phénomènes connus de toutes les agglomérations : périurbanisation, ghettoisation et déperissement des quartiers, mitage des espaces naturels... Le POS, comme document de gestion de l'espace, ne répond plus aux enjeux actuels des villes.

Du POS au PLU : de la gestion foncière de l'espace à la traduction d'une politique locale d'aménagement

Le POS caractérise très bien ce que l'on a qualifié "*d'urbanisme de zonage*", c'est-à-dire la juxtaposition de zones, le plus souvent monofonctionnelles : zones d'habitat, de travail, de commerces, de loisirs... La loi SRU se veut au contraire plus pédagogique et plus méthodologique dans sa façon de concevoir le PLU. Dans l'esprit du législateur, le PLU doit répondre à la question suivante : **quel projet pour la commune ?**

Pour le déterminer, la loi impose au PLU d'**élaborer un diagnostic** sur tous les thèmes qui participent à la conception de la ville : l'économie, l'environnement, l'équilibre social de l'habitat, les transports, les équipements et les services.

Le projet d'aménagement communal

L'objectif du diagnostic, dans le cadre de l'élaboration du PLU, est donc de permettre aux élus d'avoir une vision globale de leur commune et de constituer, à ce titre, la base du **projet d'aménagement et de développement durable**.

Ce projet est la traduction de la politique locale d'aménagement : il peut donc "*caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain*".

Partie I : Préambule

PARTIE II :

LE MARCHÉ FONCIER NON-BATI

Partie III : Les disponibilités foncières

Partie IV : Démarche prospective

GENERALITES

Situation du territoire

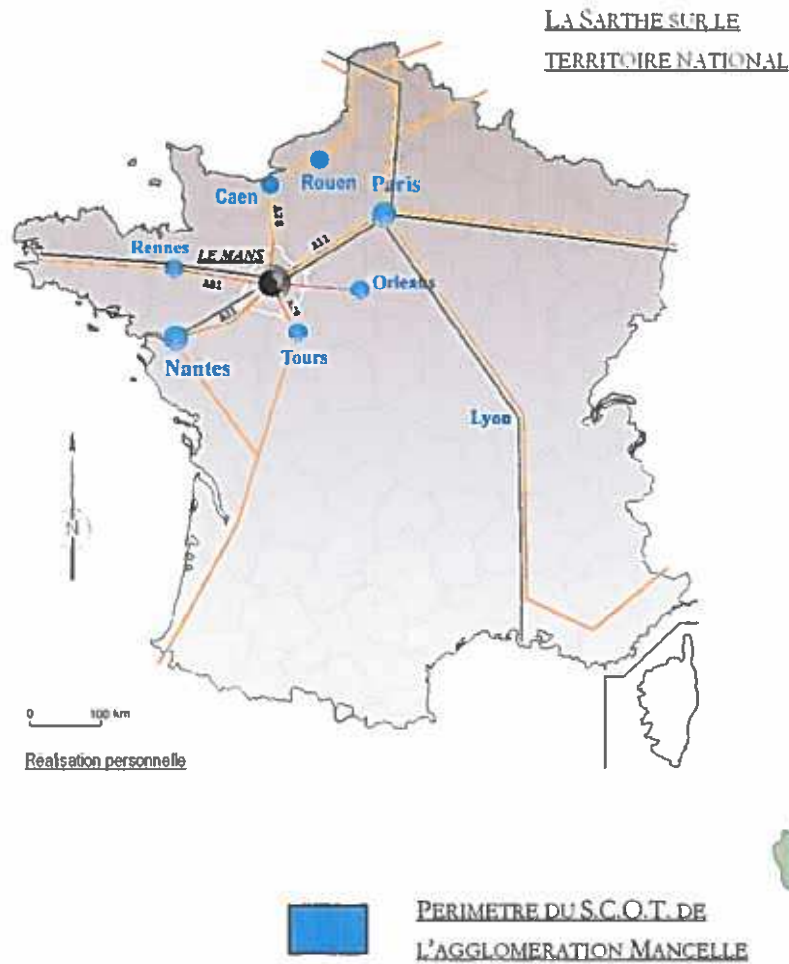
Le territoire du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle se situe à l'extrême Est de la région Pays de la Loire, au cœur du département de la Sarthe. Malgré un développement régional plus accentué aux alentours de la région urbaine Nantaise, sa position extrême lui confère une situation nodale entre l'ouest et l'Ile de France. L'espace concerné par le périmètre du S.C.O.T. recouvre 48 communes, parmi les 375 communes du département. Il se situe au cœur de la Sarthe sur une superficie de 811 km² et regroupe 256 092 habitants au recensement INSEE de 1999.

Rendu obligatoire dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement urbain votée le 13 décembre 2000, le S.C.O.T. sera un document de planification stratégique à l'échelle de la région urbaine du Mans qui visera à mettre en cohérence des politiques publiques en matière d'urbanisme, de déplacements, d'équipements commerciaux et aussi d'habitat.

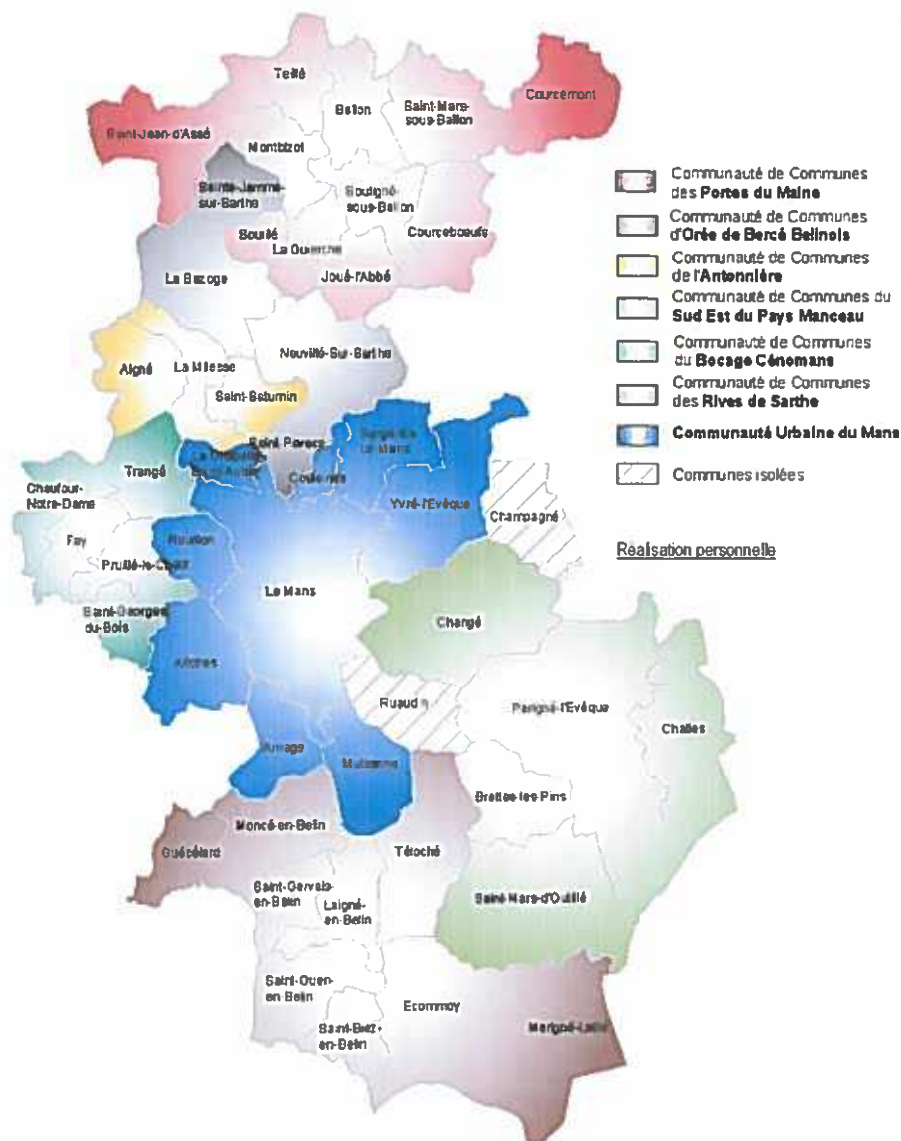
Le futur S.C.O.T. s'appuie sur une intercommunalité forte et dynamique. Six communautés de communes et la communauté urbaine Le Mans Métropole sont intégrées dans ce périmètre. La politique de l'habitat constituera un axe de réflexion déterminant dans la réalisation des objectifs fixés par le S.C.O.T..

Par abus de langage, la région urbaine du Mans fera référence à l'aire d'étude du présent dossier définie par le périmètre du futur S.C.O.T..

A ce titre, la communauté urbaine Le Mans Métropole lancera l'élaboration de son Plan Local d'Habitat en 2007. On peut toutefois noter un certain retard sur l'avancement des réflexions dans ce domaine, par comparaison avec la région urbaine de Tours, puisque trois P.L.H. sont déjà approuvés.



LES 48 COMMUNES INTEGREES DANS L'AIRE D'ETUDE



Communauté de Communes de l'Antonnière

Aigné

Saint-Saturnin

La Milesse

Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Belinois

Ecommoy

Saint-Biez-en-Belin

Guécélard

Saint-Gervais-en-Belin

Laigné-en-Belin

Saint-Ouen-en-Belin

Marigné-Lailly

Téloché

Moncé-en-Belin

Communauté de Communes des Portes du Maine

Ballon

Saint-Jean-d'Assé

Courceboeufs

Saint-Mars-sous-Ballon

Courcemont

Souillé

Joué-L'Abbé

Souigné-sous-Ballon

La Guierche

Teillé

Montbizot

Communauté de Communes des Rives de Sarthe

La Bazoge

Sainte-Jamme-sur-Sarthe

Neuville-sur-Sarthe

Saint-Pavace

Communauté de Communes du Bocage Cénomane

Chaufour-Notre-Dame

Saint-Georges-du-Bois

Fay

Trangé

Pruillé-le-Chétif

Communauté de Communes du Sud est du Pays Manceau

Brettes Les Pins

Parigné-L'Evêque

Challes

Saint-Mars-d'Outilly

Changé

Communauté Urbaine Le Mans Métropole

Allonnes

Le Mans

Arnage

Mulsanne

Coulaines

Sargé-Lès-Le-Mans

La Chapelle-Saint-Aubin

Yvré-l'Evêque

Communes isolées

Champagné

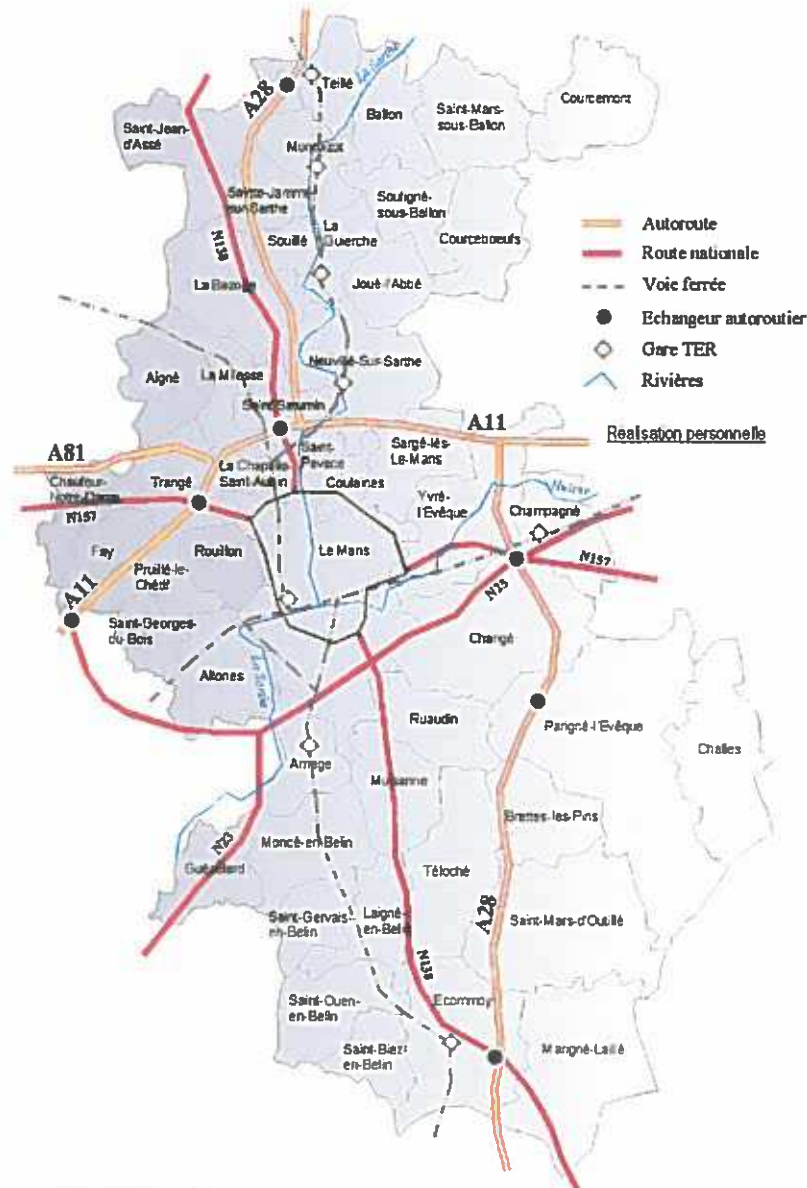
Ruaudin

Des infrastructures appréciables, à l'origine du desserrement de la population

Les routes et voies ferrées suivantes desservent le territoire : autoroute **A11** vers Paris à l'est, Angers et Nantes à l'ouest, autoroute **A81** vers Laval puis Rennes, autoroute **A28** vers Caen et Tours, nationale **138** sur l'axe Nord-Sud reliant Rouen à Tours, nationale **157** reliant Orléans à Rennes, nationale **23** reliant Chartres à Nantes, ligne TGV permettant de rejoindre la capitale en moins d'une heure. Paris est à 200 km, Rennes à 150 km, Nantes à 180 km.

En plus de l'importance des infrastructures existantes dans le noyau urbain, la région du Mans possède un réseau de gares T.E.R. locales pouvant constituer une alternative au mode de déplacement automobile privilégié par les habitants.

En effet, on peut regretter la présence de pôles secondaires ayant un poids démographique suffisant pour contrebalancer significativement l'attraction mancelle. Polarisant près de 80% des emplois du S.C.O.T., la ville du Mans est le lieu privilégié de destination et d'origine des automobilistes empruntant les grands axes. Les échanges domicile-travail quotidiens sont de plus en plus nombreux.



L'organisation spatiale sur le Pays Manceau

La population et les activités s'organisent schématiquement en 3 couronnes.

1. Le centre du pays concentre une part importante de l'activité économique. Le Mans et les communes de la première couronne comptent sur leur territoire des zones industrielles de première importance : Coulaines et la Chapelle-Saint-Aubin (ZI nord Le Mans et ZI Coulaines, Saint-Pavace), Allonnes ou Arnage (ZI sud).
2. La deuxième couronne est plus discontinue mais structurée. Ce sont les communes telles que Neuville-sur-Sarthe, Yvré-l'Évêque ou Moncé-en-Belin. Ces communes ont surtout une vocation résidentielle. La commune de Champagné a un rôle plus structurant en terme d'activité économique.
3. Dans la troisième couronne (environ à 20 km du Mans), quelques communes ont une attractivité certaine. Ces communes sont chef-lieu de canton ou siège d'une communauté de communes (Ecommoy,

Parigné-l'Évêque, Sainte-Jamme-sur-Sarthe ou Ballon). Leurs niveaux de services marchands et non marchands, leurs dynamiques en terme d'activité et d'emplois ont un pouvoir d'attraction sur les communes voisines. En terme d'échanges domicile-travail quotidiens, ces communes restent cependant pleinement inscrites dans le périmètre du S.C.O.T. du Mans.

Les liens entre Le Mans et sa périphérie se traduisent donc par des migrations quotidiennes domicile-travail structurantes.

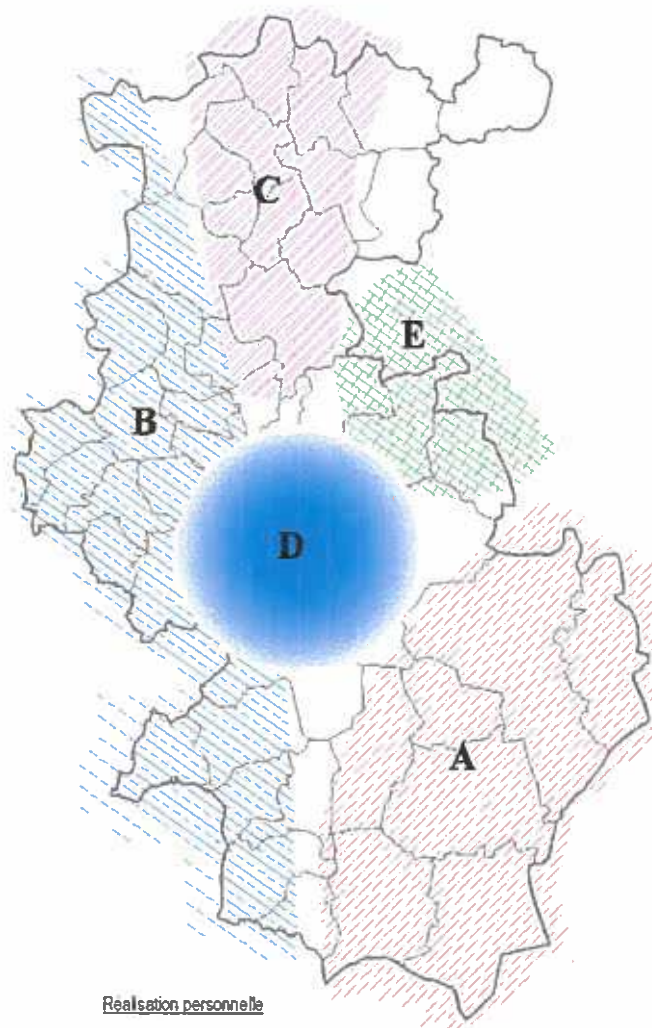
Paysage et cadre de vie

Une grande diversité de paysage

Au plan topographique, l'alternance des vallées (Sarthe et Huisne principalement) et des reliefs (buttes, collines, promontoires et plateaux) caractérise l'ensemble de la région urbaine du Mans. Plus marquée dans sa partie centrale (zone de confluence), celle-ci se fait de manière beaucoup plus douce au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération vers les zones rurales, en particulier au sud.

Sur un territoire relativement restreint se succèdent rapidement aux espaces urbanisés des espaces beaucoup plus aérés (ex : Bois de l'Epau) puis des espaces plus ruraux et de maraîchage (ouest et sud-ouest du Mans). Cette alternance est parfois très marquée aboutissant à un véritable « patchwork » où différents types d'occupation de l'espace coexistent sur un territoire restreint, particulièrement au sud est du territoire.

LES UNITES PAYSAGERES



Un patrimoine naturel intéressant

La région urbaine du Mans recèle quatre types de sites naturels d'intérêt majeur : les massifs boisés, les cours d'eau et leurs vallées, les coteaux, les zones de sable.

Les espaces boisés couvrent plus de 5.000 hectares, soit 14% de la surface globale de la région. Plus des $\frac{3}{4}$ de cette surface sont situés au sud-est du territoire. En 20 ans, près de 500 hectares ont disparu : ces coupes sont imputables essentiellement aux infrastructures routières et à l'urbanisation.

Plusieurs sites ont été recensés au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.). L'ensemble des Z.N.I.E.F.F. est situé dans le quart sud-est du territoire, formant une large bande ceinturant l'urbanisation au sud-est de l'agglomération.

Les cinq unités majeures

A : A l'est et au sud-est : forêts, boisements, maraîchage, relief souple. Ensemble relativement homogène et cohérent grâce aux boisements, mais uniforme, voire monotone. Urbanisation en doigt de gant, suivant les grands axes.

B : A l'ouest, paysage vallonné rural et bocager d'intérêt, relief marqué. Au sud (axe N23) un couloir caractérisé par des zones d'activités et des zones industrielles. Présence de lignes de crêtes et boisements protecteurs des paysages.

C : Au nord, il s'agit de la vallée de la Sarthe. Relief marqué (buttes) et couloir commercial de la RN138. Absence de perception de la vallée de la Sarthe depuis la N138, secteur très confus.

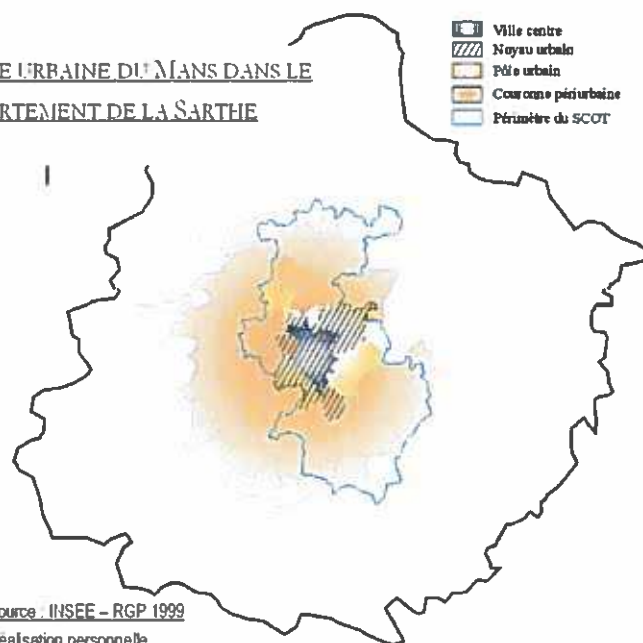
D : Au centre, la ville du Mans. Isolée de la région mancelle par une ceinture de coteaux, isolement atténué par les routes pénétrantes. Paysage urbain de qualité du secteur sauvegardé du Vieux Mans.

E : A l'est, la vallée de l'Huisne. Vallée en U, avec des perceptions visuelles agréables depuis le Mans et Yvré-l'Evêque.

LA PERIURBANISATION AU SEIN DU TERRITOIRE D'ETUDE

Le fonctionnement du marché foncier à l'échelle du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle s'explique par des logiques territoriales qui dépassent le cadre du strict périmètre institutionnel du S.C.O.T.. C'est pourquoi il a été défini, dans la mesure où les données étaient disponibles, un cadre général qui permet de replacer l'analyse dans le contexte plus global du fonctionnement de l'aire urbaine du Mans.

L'aire urbaine du Mans dans le
DEPARTEMENT DE LA SARTHE



Source : INSEE - RGP 1999

Réalisation personnelle

Données de cadrage : Le S.C.O.T. de l'agglomération dans son aire urbaine

Afin d'analyser le territoire d'influence des agglomérations, l'INSEE a défini un zonage en aires urbaines.

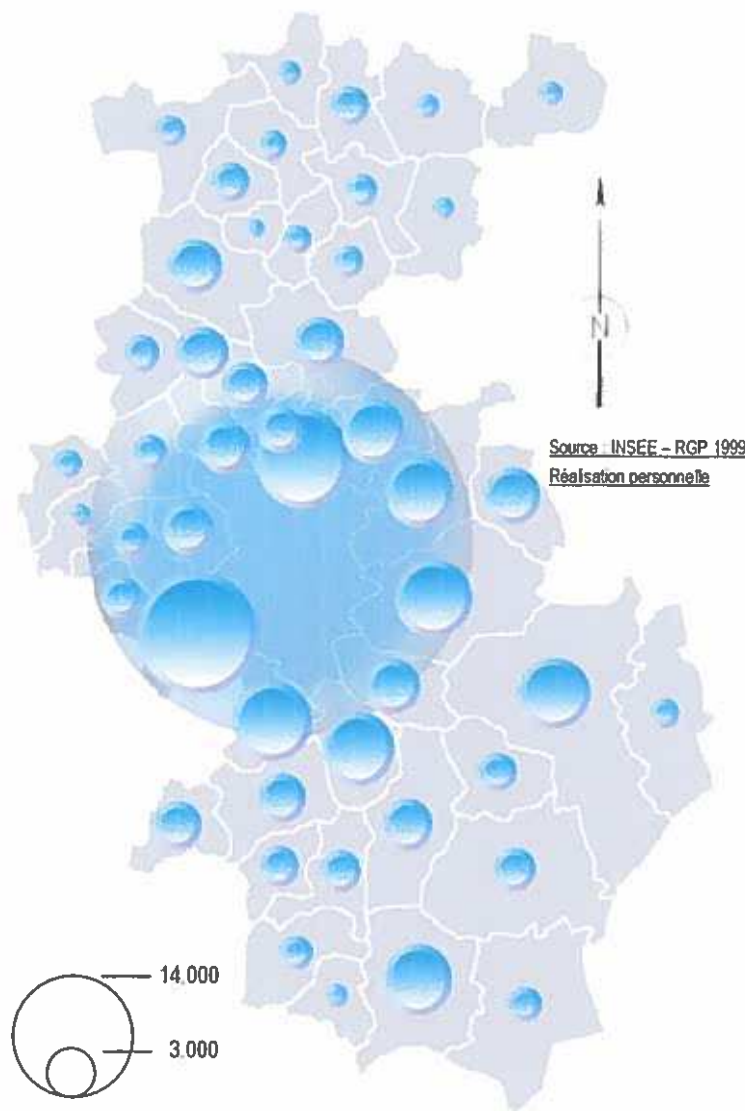
Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et enclavé, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Les aires urbaines correspondent à une réalité vécue par les habitants, notamment pour les déplacements domicile-travail. On distingue ainsi :

- le « **noyau urbain** », constitué du Mans et de huit communes dites urbaines qui l'entourent (Allonnes, Arnage, Mulsanne, Yvré-l'Évêque, Sargé-Lès-le-Mans, Coulaines, La Chapelle-Saint-Aubin, Rouillon),
- le « **pôle urbain** » (14 communes) qui comprend Le Mans et sa banlieue (urbanisation continue sur plusieurs communes),
- la « **couronne périurbaine** » (78 communes) composée des communes dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain,
- l'« **aire urbaine** » (92 communes) constituée du pôle urbain et de la couronne périurbaine.

Le territoire du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle comprend le noyau urbain, la quasi-totalité de la banlieue et une partie de la couronne périurbaine. Il est entièrement inclus dans l'aire urbaine du Mans.

REPARTITION DE LA POPULATION EN 1999



Les dynamiques démographiques

Un poids très important de la ville-centre

L'aire urbaine du Mans compte 293.159 habitants, ce qui la classe au rang des aires urbaines françaises largement derrière Tours. Le territoire s'organise de façon radioconcentrique autour du Mans qui abrite 146.064 habitants, soit 49,8% de la population totale de l'aire urbaine. Le poids de la ville-centre est considérable. Les huit communes appartenant à la communauté urbaine du Mans Métropole globalisent seulement 42.556 habitants. Elles constituent avec la ville-centre, le noyau urbain de l'aire urbaine, qui regroupe 64% de la population totale.

Au-delà, les communes de moins en moins peuplées, se répartissent en couronnes concentriques, la dernière étant constituée de communes de moins de 500 habitants. Seule Ecommoy se distingue au sud avec près de 4300 habitants. Le fonctionnement urbain autour du Mans apparaît clairement.

Le S.C.O.T. représente environ 48% de la population du département et 87% de celle de l'aire urbaine. A l'intérieur du S.C.O.T., la communauté urbaine du Mans Métropole représente elle-même près de 3 habitants sur 4.

Une croissance démographique en léger recul

Même si la région urbaine du Mans continue d'être attractive, enregistrant une croissance de 2,7% quand la population du département augmente de 3,1%, on peut noter un ralentissement de la croissance démographique par rapport à la période 1982-1990. Celle-ci se diffuse sur l'ensemble du territoire puisque l'ensemble des communautés de communes connaît des évolutions démographiques largement supérieures à celles de la communauté d'agglomération Le Mans Métropole.



**REPARTITION DE LA POPULATION
PAR STRUCTURE INTERCOMMUNALE
EN 1999**

Source : INSEE - RGP 1999
Réalisation personnelle

Une répartition de population contrastée entre l'ouest et l'est

Toutefois, à l'échelle de l'aire urbaine, la répartition de population montre que les communes les plus peuplées se situent plutôt dans la moitié est. Il s'agit par ailleurs en général de communes de superficies importantes.

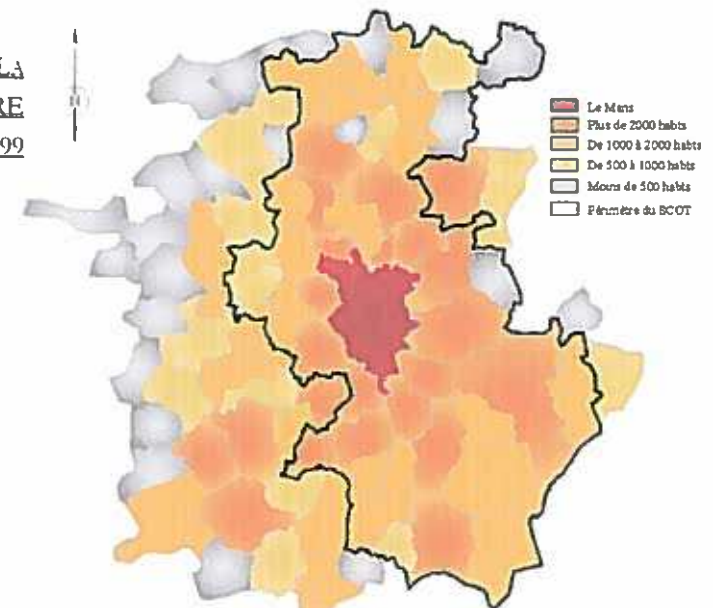
La concentration la plus forte se situe au Mans et dans la première couronne. Les communes fortement peuplées (plus de 4000 habitants) se localisent à l'est et au sud du Mans. Il s'agit d'Allonnes, Arnage, Coulaines, Mulsanne, Changé, Parigné-l'Évêque et Yvré-l'Évêque.

La situation de la moitié ouest contraste sensiblement avec l'est du territoire. Il s'agit de communes bien moins peuplées et de bien plus petites tailles. En particulier, les communes dernièrement rattachées à l'aire urbaine et en lisière ouest de celle-ci comportent moins de 500 habitants.

Population lors du recensement de 1999	Evolution 90-99	
Communauté de Communes de l'Antonnière	5.609	+12,7%
Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Bélois	18.729	+7,2%
Communauté de Communes des Portes du Maine	8.984	+10,1%
Communauté de Communes des Rives de Sarthe	8.551	+4,2%
Communauté de Communes du Bocage Cénomane	5.343	+10,4%
Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau	14.105	+9,5%
Communauté Urbaine Le Mans Métropole	188.620	+0,9%
TOTAL S.C.O.T.	256.092	+2,7%
Aire urbaine de Tours	293.159	+3,3%
Département	529.851	+3,1%

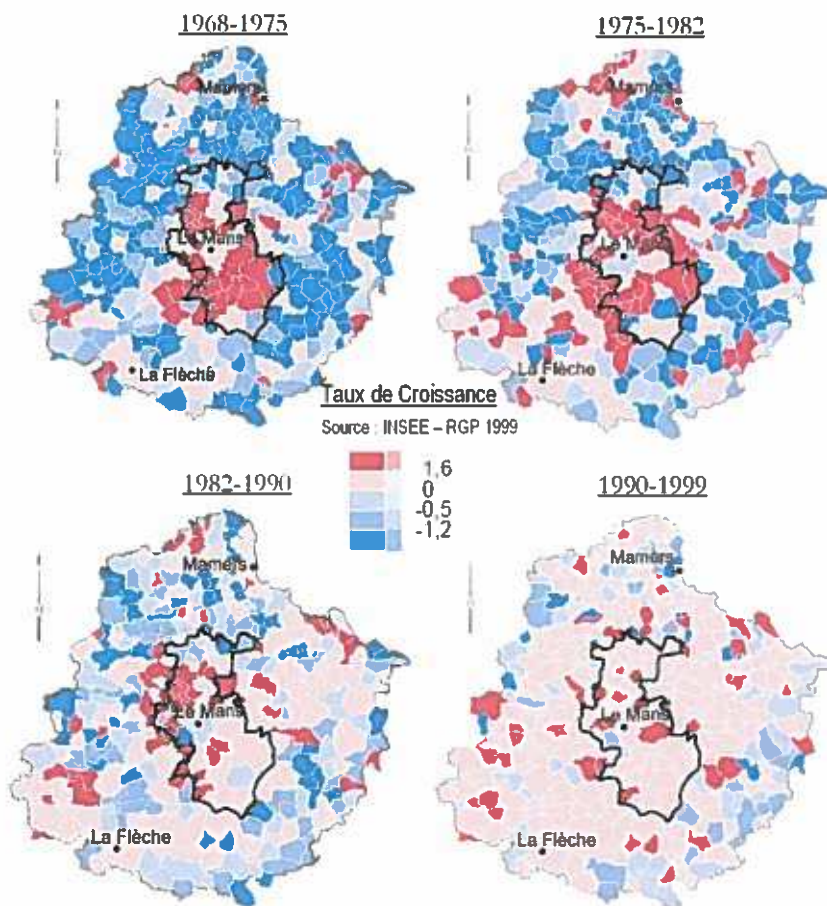
**REPARTITION DE LA
POPULATION SUR L'AIRE
URBAINE EN 1999**

Source : INSEE - RGP 1999
Réalisation personnelle



Les dynamiques entre 1968 et 1999

Les dynamiques démographiques ont depuis 30 ans touché différents secteurs de l'aire urbaine. Toutefois, entre 1968 et 1999, les plus forts gains de population sont centrés autour du Mans, les pertes concernent le pourtour nord et ouest de l'aire urbaine du Mans.



Entre 1968 et 1975

Fort développement de la 1^{ère} couronne du Mans (à l'exception d'Yvré-l'Évêque), de la 2^{ème} couronne secteur sud-ouest, et de la 2^{ème}, voire 3^{ème} couronne, secteur nord-ouest du Mans (jusqu'à la Bazoge).

Communes à très fort développement : Coulaines, Sargé-Lès-le-Mans, Saint-Saturnin, La Milesse au nord ; Mulsanne, Guécélard au sud.

Entre 1975 et 1982

Elargissement de la couronne de développement autour du Mans dans toutes les directions, mais un marquage plus net au nord-est. Les communes au développement le plus fort se situent selon une direction nord-sud de part et d'autre de la ville-centre.

Les communes enregistrant des pertes démographiques sont essentiellement dans un quadrant nord-ouest de l'aire urbaine, ainsi que, phénomène nouveau, au centre de l'aire urbaine avec le Mans, Allonnes et Coulaines.

Entre 1982 et 1990

Il y a moins de communes concernées par une forte dynamique. Celles-ci se localisent au nord-ouest du Mans principalement. Les communes à perte démographique sont dispersées sur le pourtour de l'aire urbaine et toujours au centre, avec cette fois Le Mans, Allonnes et Saint-Pavace.

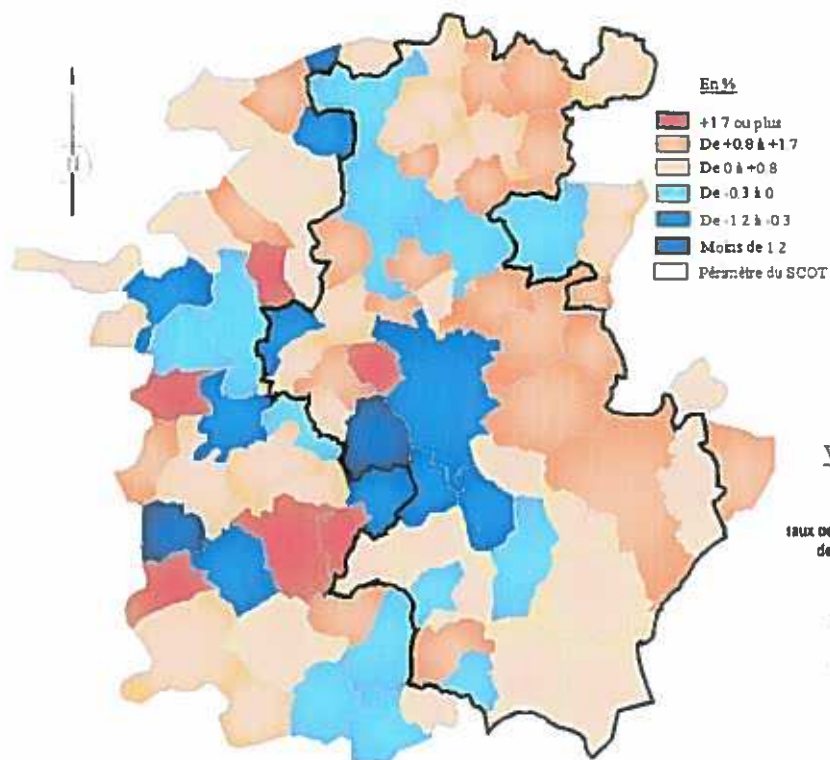
Commune à très fort développement : Trangé

Entre 1990 et 1999

Le dynamisme sur l'aire urbaine est très homogène. Une seule commune affiche un développement légèrement plus important : Rouillon. Seules quelques communes perdent de la population, en particulier les deux communes situées au sud-est du Mans : Allonnes et Arnage. Si le phénomène de périurbanisation se poursuit, il se ralentit mais se propage sur l'ensemble du territoire.

Une attraction des communes périurbaines dans le secteur nord-ouest, illustrée par le solde migratoire et la densité

TAUX EVOLUTION ANNUEL DU AU
SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1990 ET 1999



Source : INSEE - RGP 1990 - 1999
Réalisation personnelle

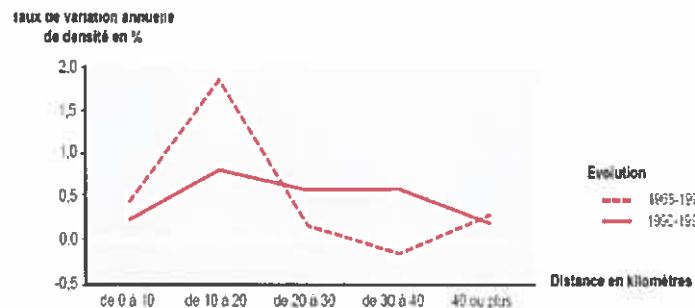
Le solde migratoire joue un rôle important dans le dynamisme des communes. Il est systématiquement à l'origine de leur fort développement, et parfois conforté par un solde naturel important (cas de Coulaines et Allonnes entre 1968 et 1975).

Si le taux de variation annuel de population sur la période 1990-1999 dans l'aire urbaine est voisin de celui du département, sa structure est différente, avec en particulier un solde naturel plus élevé (0,51 pour 0,31) et un solde migratoire négatif (-0,16 pour 0,04).

Ainsi, on constate qu'en 1999, un certain nombre de communes arrivent à maintenir ou à gagner de la population en compensant le solde migratoire négatif par leur solde naturel. Le bilan sur une période plus longue (1968-1999) montre que beaucoup d'entre-elles ont attiré de la population dans les années 70-80 durant leur période de fort développement, et n'en attirent plus maintenant.

La dynamique est inverse pour un certain nombre de communes du pourtour nord-ouest de l'aire urbaine, peu attractives à l'époque et qui enregistrent maintenant des soldes migratoires positifs.

VARIATION ANNUELLE DE DENSITE DE POPULATION SELON LA DISTANCE AU CENTRE DU MANS



Source : Insee Recensements de la population 1968, 1990, 1999

L'accroissement de densité de population des communes périphériques au Mans était particulièrement important à une distance comprise entre 10 et 20 kilomètres depuis 1968. Au cours de la période récente, les communes éloignées ont profité de cet accroissement de densité, la situation s'étant presque stabilisée dans la partie la plus proche de la ville.

REPARTITION DES CADRES ET PROFESSIONS

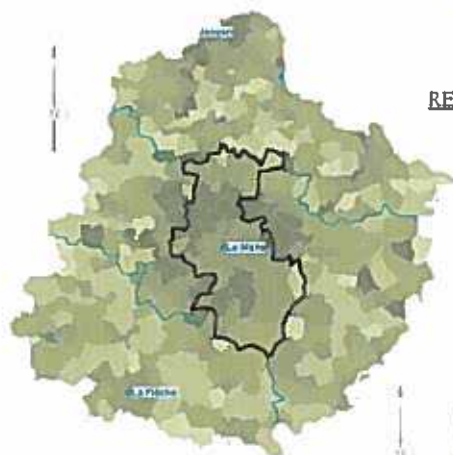
INTELLECTUELLES SUPERIEURES

Source : INSEE - RGP 1999



REPARTITION DES EMPLOYES

Source : INSEE - RGP 1999



REPARTITION DES OUVRIERS

Source : INSEE - RGP 1999



Une répartition socioprofessionnelle très marquée

L'examen de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles en 1999 met en évidence certains secteurs comportant une surreprésentation de certaines catégories par rapport au profil moyen de l'aire urbaine.

Ainsi, l'ouest et le nord-ouest de l'aire urbaine comportent une population agricole prononcée par rapport au reste du territoire, tandis que le sud-ouest et le nord-est sont marqués par une dominante des ouvriers et employés.

La première couronne périurbaine au nord du Mans fait nettement apparaître un profil de communes à population aisée, davantage composée de cadres et professions intellectuelles supérieures, artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Cette situation s'observe en particulier à Rouillon, la Chapelle-Saint-Aubin, Saint-Pavace, Sargé-Lès-le-Mans et Yvré-l'Evêque.

Dans l'ensemble, le territoire comporte un marquage social assez différencié entre les zones urbaines et les zones les plus rurales, avec une tendance au renforcement des professions intermédiaires et supérieures à proximité du Mans, en particulier au nord, un renforcement des populations d'ouvriers et d'employés sur les communes plus éloignées périphériques de l'aire urbaine, et une poursuite de la réduction des populations agricoles par l'ouest.

Le parc de logement : un cycle résidentiel

Une augmentation notable du parc de logements

Le nombre de logements sur l'aire urbaine du Mans augmente considérablement entre 1990 et 1999. Cette croissance reste largement supérieure à celle de la population, qui enregistrait une hausse de 2,7% pour la même période.

Une telle augmentation du nombre de logements peut s'expliquer en partie par le phénomène de décohabitation qui continu à se poursuivre.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR L'AIRE URBAINE

Source : INSEE - RGP 1990 - 1999

	1990	1999	Evolution en %
Total Aire urbaine	116.235	130.613	+ 12,4
Le Mans	65.330	72.377	+ 10,7
Le Mans Métropole, hors Le Mans	12.982	14.405	+10,9
Aire urbaine, hors Le Mans Métropole	37.923	43.831	+15,6

Une répartition déséquilibrée des types de logements

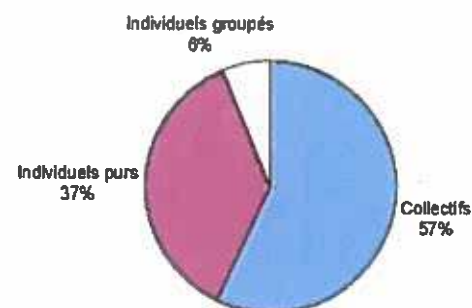
En 1999, la nature des logements est répartie de manière déséquilibrée sur l'ensemble du territoire du S.C.O.T.. Le Mans, Allonnes et Coulaines concentrent la majorité des logements collectifs. Ceux-ci sont majoritaires à Allonnes et Coulaines, et constituent la moitié des logements au Mans. Les autres communes comptent toutes plus de 90% de maisons individuelles, neuf communes ne possédant aucun logement collectif.

Ainsi dans les communes périphériques, la construction de logements collectifs est très hétérogène. Souvent directement liés à la réalisation d'opérations en Z.A.C., ils sont présents dans les communes ayant cherché à maîtriser les formes de l'urbanisation. En 1998, par exemple, sur 42 logements collectifs réalisés dans l'aire du S.C.O.T. (anciennement S.D.A.U.) en dehors du Mans, 29 sont construits à La Chapelle-Saint-Aubin qui lors de l'élaboration de son POS a su se doter d'un outil de restructuration de son centre, dans le cadre d'une Z.A.C..

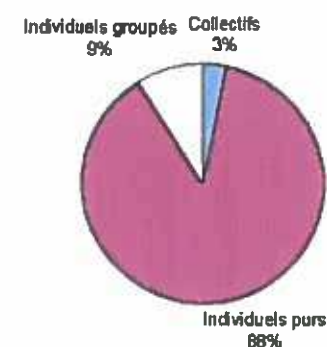
REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE

Source : Le Mans Métropole

ENSEMBLE DE L'AIRE URBAINE



AIRE URBAINE, HORS LE MANS METROPOLE



La production de logements entre 1999 et 2003

(données issues du fichier SITADEL)

Les communes qui enregistrent a priori les plus fortes réalisations de logements durant cette période se localisent toujours à proximité du Mans, mais sur un périmètre plus étendu, moins resserré autour du Mans. Les communes de 1^{ère} et 2^{ème} couronnes au sud du Mans sont concernées par une production significative de logements, de même que les pôles secondaires que sont La Bazoge et Ecommoy.

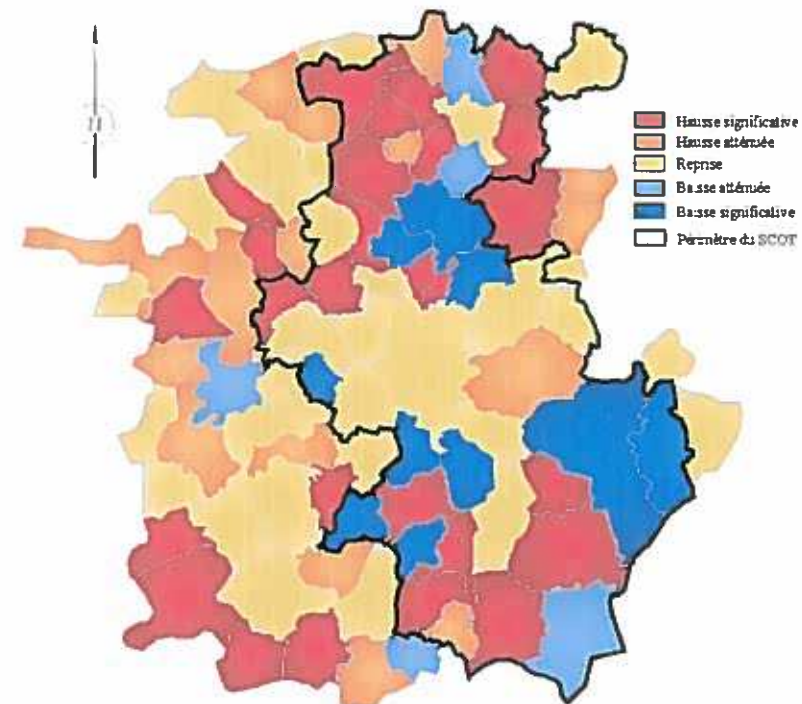
Pruillé-le-Chétif, Allonnes, Arnage, Coulaines et Ruaudin enregistrent une activité de logements en hausse au cours des années 2000, 2001 et 2003.

Une production relative de logements qui touche plus fortement les communes de l'ouest

On constate toujours une différenciation entre les communes qui enregistrent les plus fortes variations en volume (et qui sont localisées au Mans et autour du Mans) en raison de leur fort peuplement et de leur superficie importante, et les communes qui, au regard de leur taille, sont plus fortement concernées par les dynamiques d'évolution (celles-ci sont en général en 2^{ème} couronne du Mans et au-delà, et principalement situées au nord-ouest et au sud-ouest de la ville-centre).

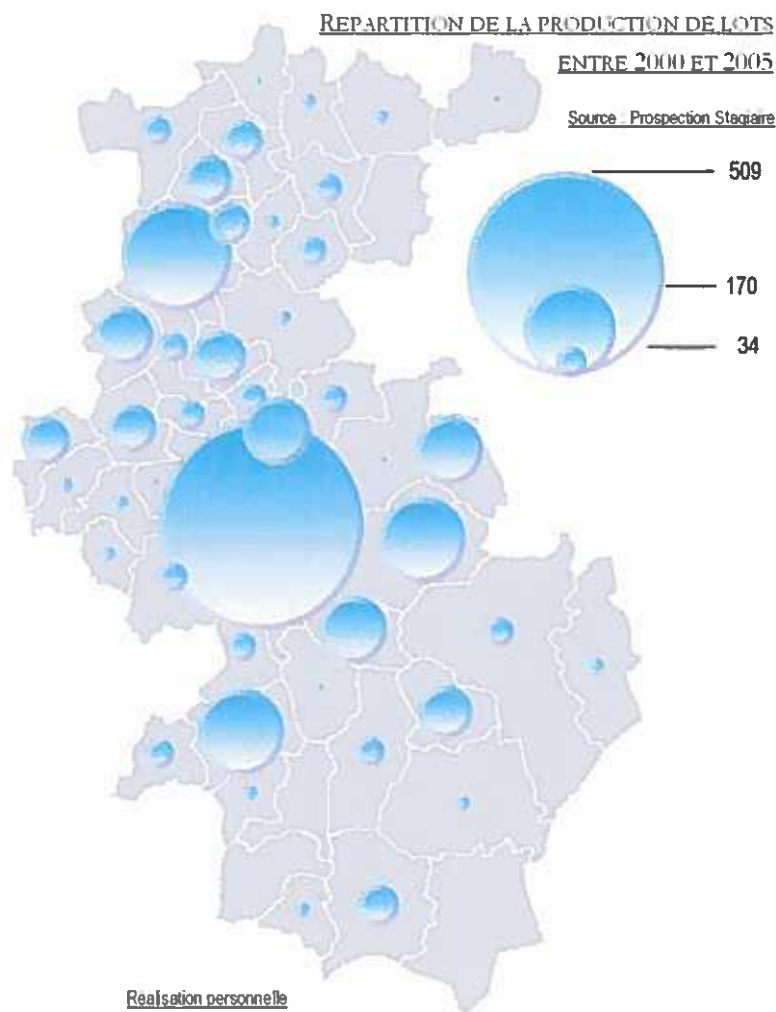
Les tendances observées pour la période 1999-2003, comparées à 1990-1999, semblent globalement confirmer une activité plus forte sur les communes éloignées du Mans à l'ouest, avec une tendance à la baisse pour certaines communes proches du Mans et à l'est.

PRODUCTION DE LOGEMENTS PERIODE 1999-2003 COMPAREE A 1990-1999



Source : Fichier SITADEL
Réalisation personnelle

LES LOTISSEMENTS DE 2000 A 2005 SUR LE S.C.O.T.



Certaines communautés de communes se détachent plus particulièrement que les autres, notamment par leur proximité avec la ville-centre. Ainsi, les structures intercommunales de l'Antonnière et des Rives de Sarthe ont produit près de 90 lots par commune sur les 5 ans, chiffre à rapprocher du Mans Métropole.

Suivent ensuite les Communautés de Communes du Sud-Est du Pays Manceau et de l'Orée de Bercé-Belinois, moins bien desservies par les infrastructures. Les communautés de communes présentant un caractère plus rural ont produit beaucoup moins de lots, mais les communes connaissent une attractivité nouvelle à laquelle elles n'étaient pas habituées.

La production de lots s'est surtout concentrée principalement le long des routes nationales, participant activement à créer l'armature urbaine du S.C.O.T. (N23, N138, N157). Le réseau autoroutier a sensiblement peu d'impact. Ainsi, les trois communes de la Bazoge, de Moncé-en-Belin et de Changé ont particulièrement bénéficié de leur situation géographique.

Quelques 170 lotissements ont été réalisés puis commercialisés sur le territoire du S.C.O.T. entre 2000 et 2005, totalisant environ 3.350 lots pour l'ensemble. L'approche de la répartition de l'offre selon le type d'espace est intéressante (typologie des espaces, cf. p.23). Elle montre que les communes périurbaines tiennent le gros du marché avec 73% de l'offre totale pour 2.465 lots. Le reste de l'espace urbain, défini par la Communauté Urbaine Le Mans Métropole, représente 27% de la production seulement, soit 900 lots. Mais la ville-centre, Le Mans, concentre 60% de la production au sein de la communauté urbaine.

Rappelons que Le Mans Métropole représente 74% de la population du S.C.O.T., mais simplement 27% de la production de lots entre 2000 et 2005. Ce phénomène peut s'expliquer par une production importante de logements collectifs et sociaux au sein de la communauté urbaine d'une part, et le souhait de résider en campagne, d'autre part.

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOTS

PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES

Source : Prospection Stagiaire

Population de lots entre 2000 et 2005		Moy. de lots par commune
Communauté de Communes de l'Antonnière	277	92
Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Belinois	535	59
Communauté de Communes des Portes du Maine	395	36
Communauté de Communes des Rives de Sarthe	366	92
Communauté de Communes du Bocage Cénomane	250	50
Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau	352	70
Communauté Urbaine Le Mans Métropole	900	100
Communes isolées	290	145
TOTAL S.C.O.T.	3.365	70

Une superficie moyenne des lots en augmentation

La superficie moyenne des lots, compte tenu des 20% d'espaces publics, s'établit autour de 600 m² pour les terrains commercialisés en lotissement au Mans, 730 m² pour les communes du Mans Métropole en dehors du Mans et en lotissement. Pour les communes hors Le Mans Métropole, les superficies varient entre 700 m² et 1000 m², la superficie augmentant en s'éloignant de la ville-centre.

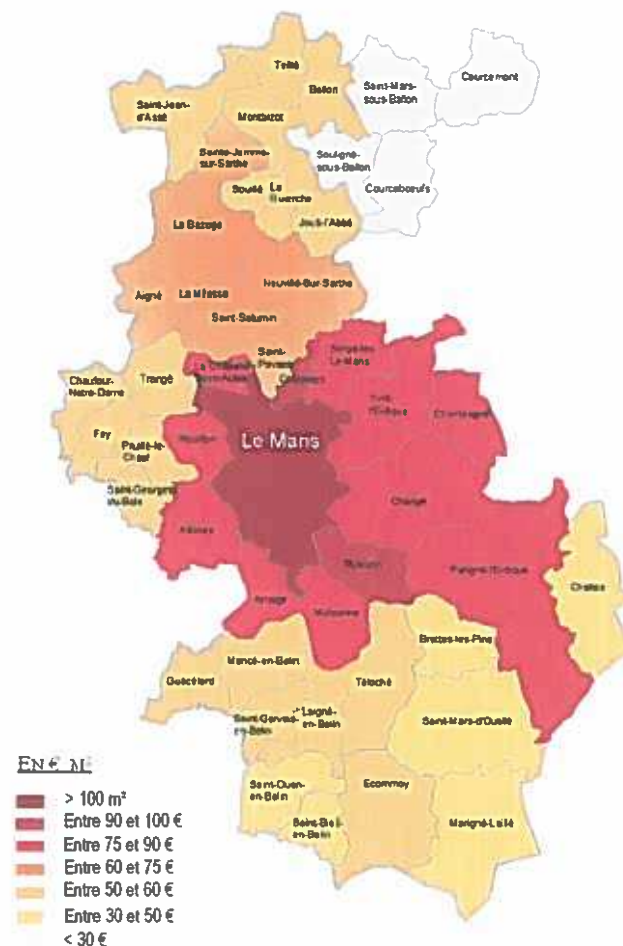
On remarque également que les terrains urbanisés sous forme diffuse tournent autour de 1.400 m².

Le prix des terrains à bâtir

L'investissement dans une maison en périphérie semble être le moyen le plus simple pour les ménages de passer au statut de propriétaire de leur logement.

Le choix de la périphérie est cependant la conséquence directe des prix modérés d'un foncier abondant dans les communes extérieures au Mans.

PRIX DES TERRAINS A BATIR



Source : Données Perval - Notaire

Partie I : Préambule

Partie II : Le Marché foncier non-bâti

PARTIE III :

LES DISPONIBILITES FONCIERES

Partie IV : Démarche prospective

AVANT-PROPOS

Comment lire l'Atlas ?

1. Information sur l'état actuel du document d'urbanisme, et les éventuelles modifications et révisions

2. Historique des implantations d'Opérations d'Ensemble entre 2000 et 2005

3. Présentation du projet de développement communal, en terme de logements et surfaces ouvertes à l'urbanisation pour les années à venir

4. Secteurs à prospecter rapidement puisque urbanisables à court terme ou urbanisables dès la mise en application du prochain PLU

Les fiches apparaissent selon une présentation uniforme pour l'ensemble des communes intégrées au territoire du S.C.O.T..

5. Bilan quantitatif des surfaces urbanisables à court et long terme

6. Cartographie des dernières opérations d'ensemble, mais principalement des secteurs à prospecter en premier lieu

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1998
- Pas de projet de révision du POS en PLU pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a « Le Champ de la Vigne », 84 lots, plusieurs tranches de 2002 à aujourd'hui
- b 30 maisons clés en main, Nexity, 2006

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1998, les élus ont émis l'objectif suivant à atteindre pour 2007, entre 2 000 et 2 100 habitants. Cela devait se traduire par la création de 80 logements à plus de 110 logements en 10 ans. Près de 23 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation. Aujourd'hui, de nombreuses zones restent vierges.

L'objectif communal en terme de logements semble aujourd'hui atteint, mais des zones NAE restent vierges, laissant présager leur urbanisation lors d'un éventuel PLU.

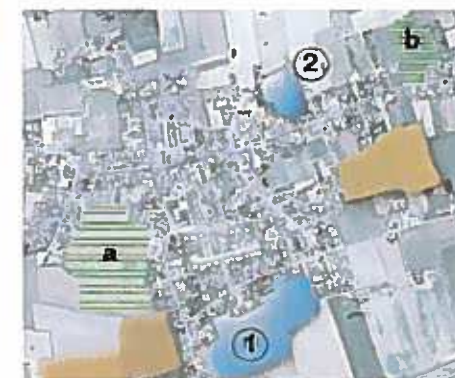
Secteurs à identifier

- 1 Surface urbanisable 5,6 ha
- 2 Surface urbanisable 1,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	16,7	7,1
A long terme (NA)	7,7	7,7



- Extension récente
- NAa Secteur urbanisable immédiatement
- NA Zone d'urbanisation future à long terme

LAIGNE-EN-BELIN

Niveau d'équipement

Le classement ci-dessous est établi par l'INSEE à partir de l'inventaire communal effectué en 1998, où tous les équipements communaux ont été répertoriés. Les données sont disponibles sur le site de l'INSEE.

Les équipements communaux

Le niveau d'équipement d'une commune est le nombre d'équipements dont elle dispose sur son territoire, parmi une série de 36 équipements.

Pompiers	Magasin de chaussures
Gendarmerie nationale ou commissariat de	Librairie, papeterie
Police	Magasin d'électroménager
Trésorerie	Magasin de meubles
Notaire	Droguerie, quincaillerie
Vétérinaire	Salon de coiffure
Garage	Bureau de tabac
Distribution de carburant	École primaire publique ou privée
Maçon	Collège public ou privé
Plâtrier, peintre	Établissement de santé
Électricien	Ambulance
Menuisier, charpentier ou plombier	Dentiste
Supermarché ou hypermarché	Infirmier ou infirmière
Alimentation générale ou supérette	Laboratoire d'analyses médicales
Boulangerie, pâtisserie	Masseur-kinésithérapeute
Boucherie, charcuterie	Médecin généraliste
Bureau de poste	Pharmacie
Banque ou Caisse d'Épargne	Salle de cinéma
Magasin de vêtements	

Niveau des équipements essentiels

Cet indicateur classe les communes en trois catégories.

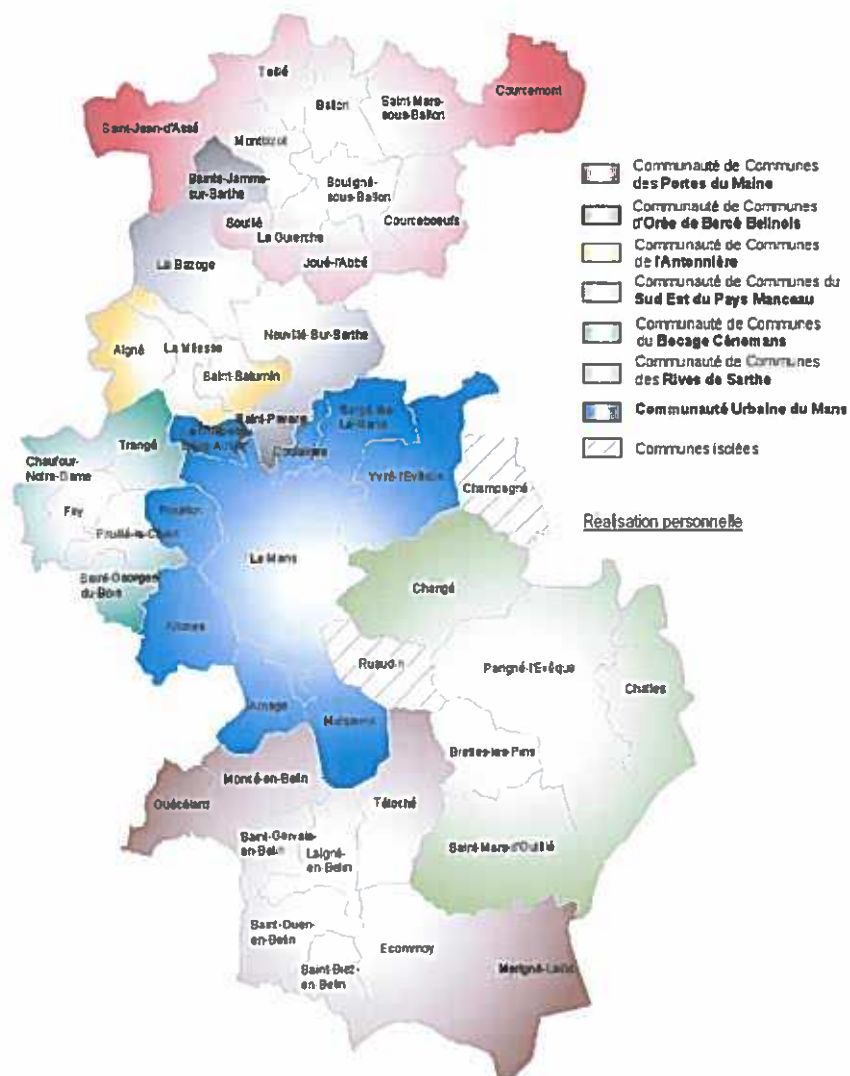
A - Communes disposant simultanément :

- d'une part, soit d'un supermarché ou d'un hypermarché, soit à défaut, à la fois d'une boulangerie, d'une boucherie ou d'une charcuterie, d'un magasin d'alimentation générale ou d'une supérette, et d'un magasin de droguerie, quincaillerie, outillage ou d'une grande surface non alimentaire ;
- et d'autre part d'un café ou d'un restaurant, d'un point de vente de quotidiens, d'un bureau de tabac et d'un bureau de poste ou d'une agence postale.

B - Communes non classées en A et disposant au moins des trois produits pain, viande et alimentation générale dans les magasins de la commune : il s'agit simplement de la présence des produits, mais pas nécessairement de celle d'une boulangerie, d'une boucherie ou d'un magasin d'alimentation générale en termes d'équipements.

C - Autres communes non classées en A ou B.

Index : Répertoire des communes



Réalisation personnelle

Communauté de Communes de l'Antennière

Aigné.....	p.40	Saint-Saturnin.....	p.42
La Milesse.....	p.41		

Communauté de Communes de L'Orée de Bercé-Belinois

Ecommoy.....	p.45	Saint-Biez-en-Belin...	p.50
Guécélard.....	p.46	Saint-Gervais-en-Belin	
Laigné-en-Belin.....	p.47	Saint-Ouen-en-Belin..	p.51
Martigné-Laille.....	p.48	Têloché.....	p.52
Moncé-en-Belin.....	p.49		

Communauté de Communes des Portes du Maine

Ballon.....	p.56	Saint-Jean-d'Assé....	p.62
Courceboeufs.....	p.57	Saint-Mars-sous-Ballon	
Courcemont.....	p.58	Souillé.....	p.63
Joué-L'Abbé.....	p.59	Souigné-sous-Ballonp.	64
La Guierche.....	p.60	Teillé.....	p.65
Montbizot.....	p.61		

Communauté de Communes des Rives de Sarthe

La Bazoge.....	p.69	Sainte-Jamme-sur-Sarthe	
Neuville-sur-Sarthe..	70	Saint-Pavace.....	p.72

Communauté de Communes du Bocage Cénomans

Chaufour-Notre-Dame		Saint-Georges-du-Bois	
Fay.....	p.76	Trangé.....	p.78
Pruillé-le-Chétif.....	p.77		

Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau

Brettes Les Pins.....	p.82	Pargné-L'Evêque.....	p.85
Challes.....	p.83	Saint-Mars-d'Outille...	p.86
Changé.....	p.84		

Communauté Urbaine Le Mans Métropole

Allonnes.....	p.89	Le Mans.....	p.92
Arnage.....	p.90	Mulsanne.....	p.97
Coulaines.....	p.91	Rouillon.....	p.98
La Chapelle-Saint-Aubin		Sargé-Lès-Le-Mans...	p.99
		Yvré-l'Evêque.....	p.100

Communes isolées

Champagné.....	p.102
Ruadun.....	p.103

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ANTONNIERE



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Aigné	C	646	871	1155	1349	
La Milesse	A	1.241	1.548	2.117	2.264	2.420
Saint-Saturnin	C	849	1.206	1.697	1.995	2.230
TOTAL		2.736	3.625	4.969	5.608	

Source : INSEE

Dynamique démographique

Le territoire de l'Antonnière rassemblait en 1999, 5.609 habitants, soit 170 habitants/km² contre 160 pour l'ensemble du S.C.O.T.. Il représente simplement 2,2% de la population totale de l'agglomération mais constitue la région la plus densément peuplée après Le Mans Métropole.

La région de l'Antonnière est également la partie du S.C.O.T. ayant la plus évolué entre 1990 et 1999, avec une variation importante de + 12,7% de la population, nettement au dessus des autres régions de l'agglomération (+ 2,7% en moyenne). La Milesse constitue la commune principale démographiquement.

Situation géographique

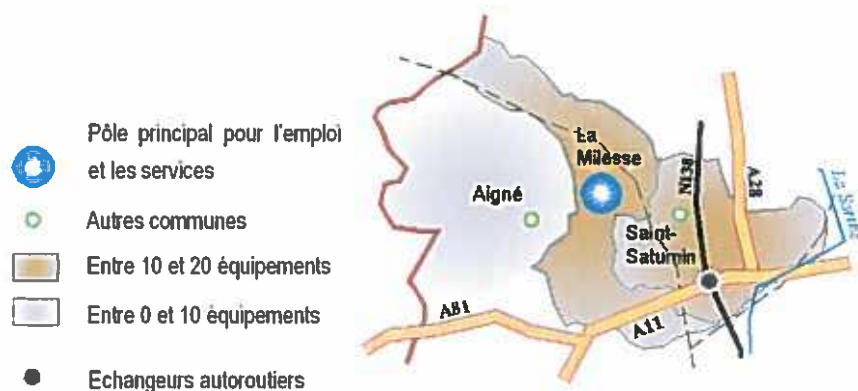
La Communauté de Communes de l'Antonnière se situe en proche périphérie du centre de l'agglomération, au sein de la deuxième couronne. Les trois communes sont essentiellement desservies par la RN138 dont le tracé est situé à Saint-Saturnin.

Le réseau autoroutier est très présent dans le paysage de l'Antonnière, mais celui-ci ne confère aucune attractivité supplémentaire aux trois communes.

Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la Communauté de Communes de l'Antonnière est essentiellement tourné vers le centre de l'agglomération et grandement influencé par la zone commerciale située au nord du Mans. Leur fonction est totalement résidentielle. Aucun pôle ne se distingue par rapport aux autres. Seule La Milesse dispose des équipements essentiels sur son territoire, mais est également résolument dépendante de la ville du Mans.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ANTONNIERE



Réalisation personnelle

Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire			
Aigné	POS98rév.	0	-
La Milesse	POS99rév.	-	7,5
Saint-Saturnin	POS89rév.	-	25,7
TOTAL		0 ha	33,2 ha

Après une forte croissance démographique entre 1990 et 1999 (+ 12,7%), la Communauté de Communes de l'Antonnière a poursuivi sa croissance ces cinq dernières années. La réalisation récente d'opérations d'ensemble a été très importante puisque plus de 92 lots par commune ont été produits, ce qui place le territoire en deuxième position après Le Mans Métropole. Le développement s'est essentiellement concentré sur les communes de La Milesse et Saint-Saturnin.

Les communes connaissent un bouleversement de leur morphologie et réajustent leur document d'urbanisme en conséquence. De nouvelles opportunités de développement existent et existeront dans les années à venir, notamment pour les communes de La Milesse et Saint-Saturnin. SOFIAL est déjà particulièrement bien implantée sur ce secteur dynamique.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1998
- Lancement de la révision en PLU depuis mars 2005. Le PADD a été récemment approuvé par le Conseil Municipal

Implantations récentes d'opérations sous forme de lotissement

- a** : « Le Valmoran », 49 lots, 1998 **c** : 6 lots, 2002
b : « Le Touzeau », 22 lots, 2001 **d** : « Le Fromenteau », 21 lots, 2003

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1998, l'objectif communal était d'atteindre 1800 habitants en 2008, soit une augmentation de 400 habitants. Cela nécessitait la création de 15 logements par an en moyenne et l'ouverture de 18 hectares de terrains constructibles.

Le recensement de 2004 laisse présager toutefois une perte de 100 habitants entre 1999 et 2004. Les élus devraient naturellement décider d'accueillir de nouveaux habitants lors de l'élaboration de leur PLU, et d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation.

Secteurs à identifier

- L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé
- Les secteurs urbanisables dans le futur seront à déterminer dès l'approbation du PLU

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	15,3	0
A long terme (NA)	16,5	16,5



- Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme

AIGNÉ

Document d'urbanisme

- POS approuvé en mai 1999
- Lancement de la révision du POS en PLU en début année 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Z.A.C. de la Terroirie », SOFIAL, 130 lots, 6 tranches de 1999 à 2005

b : 24 lots, 1999

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1999, l'objectif communal était d'atteindre 2.800 habitants en 2007, soit une augmentation de 400 habitants. Cela nécessitait la création de 17 logements par an en moyenne et l'ouverture de 33 hectares de terrains constructibles.

Actuellement, la population avoisine 2.400 habitants. L'objectif émis lors de la réflexion sur le PLU est toujours d'atteindre 2.800 habitants.

Secteurs à identifier

- L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé
1. Site situé en zone NA actuellement dans le POS mais sera ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
Surface urbanisable : 7,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	44,5	0
A long terme (NA)	35,3	35,3
A court terme* (1AU)	Non défini	7,5

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

 Extension récente

 NA : Zone d'urbanisation future à long terme

 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

LA MALESSE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1989
- Approbation du PLU par le Conseil Municipal en juin 2006

Objectif communal

La commune de Saint-Saturnin présente les caractéristiques d'une commune suburbaine très attractive. Lors de la révision du POS en PLU en 2005, les élus ont souhaité la poursuite de la croissance démographique. L'objectif serait d'atteindre 2500 habitants en 2015, contre 2025 en 2004. Cela suppose la création de 22 logements par an, d'où l'ouverture de 31 hectares à l'urbanisation

Secteurs à identifier1. Secteur des Surgettières

Ce secteur reprend exactement le périmètre du lotissement des Surgettières récemment autorisé et dans lequel SOFIAL va vendre 84 lots

Surface urbanisable : 13,2 ha

2. Secteur de Maule

Elle est située entre la RD197 qui mène à Neuville à l'est, la propriété de Maule au sud, les bois de Maule à l'ouest

Surface urbanisable : 7,6 ha

3. Secteur du Petit Coutant

Ce site pourrait recevoir les logements du peloton autoroutier et un équipement médico-social

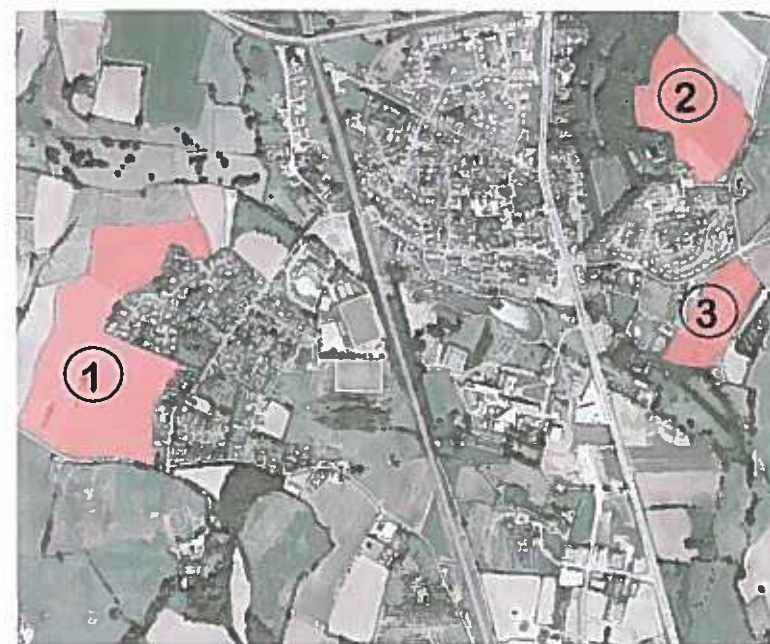
Surface urbanisable : 3,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES


Extrait futur PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	25,7	25,7
A long terme* (2AU)	0	0

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

SAINT-SATURNIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCE-BELINOIS



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

	Niveau Equipement*	1975	1982	1990	1999	2004
Ecommoy	A	4.069	4.148	4.235	4.316	4.495
Guécélard	C	982	1.663	2.261	2.594	
Laigné-en-Belin	C	1.363	1.687	1.754	1.910	
Marigné-Lailé	C	1.223	1.280	1.304	1.416	
Moncé-en-Belin	A	688	2.056	2.257	2.463	
Saint-Biez-en-Belin	C	563	552	570	562	
Saint-Gervais-en-Belin	A	939	1.363	1.655	1.764	1.821
Saint-Ouen-en-Belin	C	879	785	898	1.050	1.229
Téloché	A	2.043	2.355	2.521	2.654	2.990
TOTAL		12.061	15.889	17.455	18.729	

Source : INSEE

Dynamique démographique

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois rassemblait en 1999, 18.729 habitants, soit 7,3% du poids démographique total de l'agglomération. Cette partie du S.C.O.T. a moyennement évolué entre 1990 et 1999, avec une variation de + 7,2%, nettement au dessus de la Communauté Urbaine du Mans Métropole, mais en retrait face à d'autre territoire plus dynamique démographiquement.

Ecommoy constitue la commune principale, regroupant seulement 24% de la population intercommunale. L'Orée de Bercé-Bélinois est en effet dotée de communes assez homogènes en taille (entre 1.000 et 2.000 habitants).

Situation géographique

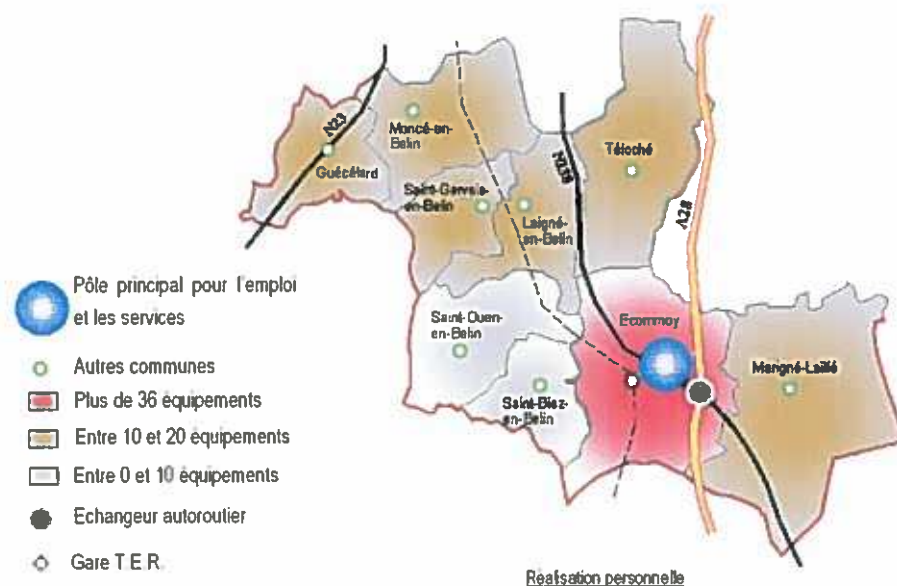
Le territoire se situe à l'extrême sud du Mans Métropole. Le réseau d'infrastructures est particulièrement riche, parmi lequel se distingue la N23, la N138. Le territoire est également traversé par l'A28 et la voir ferrée Le Mans-Tours, où pour chacun un arrêt est présent sur la commune d'Ecommoy. Toutefois, leur impact sur le développement résidentiel est très limité aujourd'hui. Le réseau routier départemental joue également un rôle essentiel dans les déplacements domicile-travail.

Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois est soumis à deux influences. D'une part, le nord du territoire est totalement dépendant du centre de l'agglomération mancelle. Il est composé de communes à vocation résidentielle essentiellement.

Au sud, Ecommoy constitue un pôle attractif sous influence du Mans également, mais disposant d'une activité économique endogène : Ecommoy propose de nombreux emplois et services à sa population. Autour, il s'agit essentiellement de communes rurales, faiblement peuplées et dépendantes de la commune d'Ecommoy.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCÉ-BELINOIS



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme	Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire		
Ecommoy POS01rév.	-	25,5
Guécélard POS96rév.	7,3	-
Laigné-en-Belin POS98	7,1	-
Marigné-Lailly POS94	5,1	-
Moncé-en-Belin POS02rév.	-	15,1
Saint-Biez-en-Belin POS98	2,9	-
Saint-Gervais-en-Belin POS91	5,1	-
Saint-Ouen-en-Belin POS01	16,3	-
Télouché POS rév.	-	3,1
TOTAL	43,8 ha	43,2 ha

Après une croissance démographique moyenne entre 1990 et 1999 (+ 7,2%), le développement de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois s'est poursuivi de la même manière sur un rythme modéré. Cela représente la construction de 59 lots/communes en moyenne, contre 70 pour l'ensemble du S.C.O.T..

Les communes ayant subi une plus forte pression résidentielle et ayant le plus évolué sont Moncé-en-Belin et Laigné-en-Belin. Les quatre communes les plus importantes sont actuellement en cours de révision de leur POS. Les élus anticipent sur un fort développement de la périurbanisation qui devrait toucher l'ensemble du sud de l'agglomération ces prochaines années.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en avril 2001
- Lancement de la révision du POS en PLU en cours, le projet communal a été arrêté

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Vaugeons », 36 lots, 2002
- « Christophière/Joubardier », 30 lots, 2005

Objectif communal

Ecommoy appartient aux marges de la seconde couronne de l'agglomération mancelle. Le projet politique qui sera exprimé à travers le futur PLU prévoit une nouvelle organisation à long terme pour son attractivité résidentielle et sa dynamique de « pôle de centralité », à l'échelle intercommunale.

Les élus souhaitent par conséquent faire d'Ecommoy un pôle d'habitat futur, en ancrage nord-ouest du centre-ville.

Secteurs à identifier

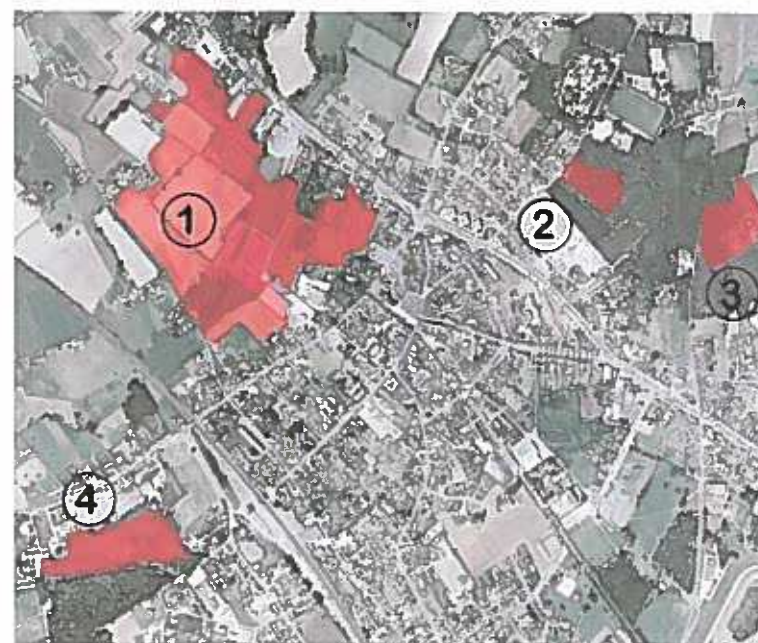
1. Surface urbanisable : 18,7 ha
2. Surface urbanisable : 1,7 ha
3. Surface urbanisable : 2,1 ha
4. Surface urbanisable : 3,0 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES


Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUa)	25,5	25,5
A long terme* (AU)	-	-

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

ECOMMOY

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1996
- Lancement de la révision du POS en PLU en 2005, approbation logiquement en 2007

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'opérations d'ensemble réalisées ces dernières années, simplement un développement communal de façon diffuse

Objectif communal

Commune de 2.594 habitants en 1999, ayant connu une forte progression entre 1990 et 1999, Guécélard dispose encore de réserves foncières. Le territoire profite également d'une situation privilégiée avec le passage de la RN23.

L'urbanisation a été fortement limitée ces dernières années, du à une station d'épuration pas adaptée à l'essor démographique. Un projet de construction avec la commune voisine d'une station règlementaire devrait permettre d'accueillir de nouveaux habitants. L'objectif communal pour les 10 prochaines années est la production de 15 lots par an.

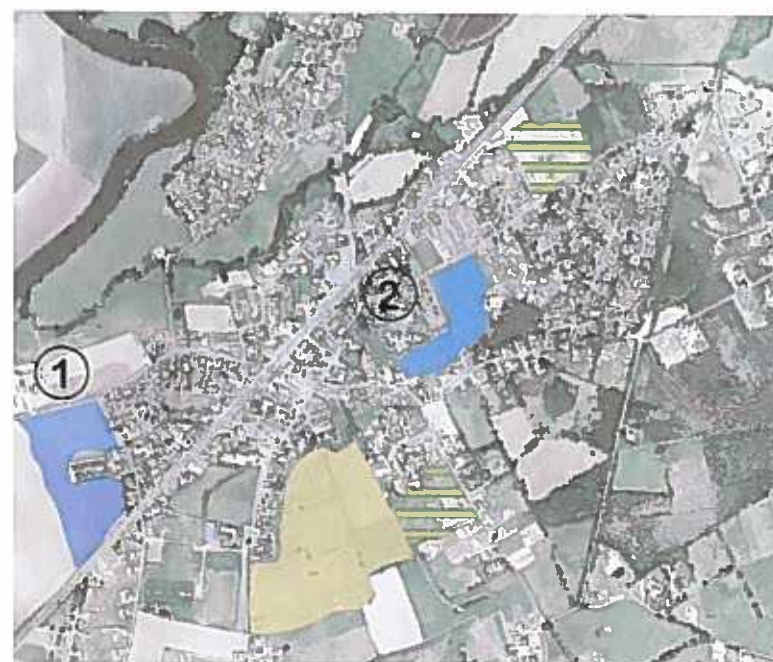
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 4,6 ha
2. Surface urbanisable : 2,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1996 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)		7,3
A long terme (NA)		



Source : IGN - Orthophotoplan

 Extension récente

 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

GUECELARD

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ de la Vigne », 84 lots, plusieurs tranches de 2002 à aujourd'hui

b : 30 maisons clés en main, Nexity, 2006

Objectif communal

Lors de l'élaboration du POS en 1998, les élus ont émis l'objectif suivant à atteindre : pour 2007, entre 2.000 et 2.100 habitants. Cela devait se traduire par la création de 80 logements à plus de 110 logements en 10 ans. Près de 23 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation. Aujourd'hui, de nombreuses zones restent vierges.

L'objectif communal en terme de logements semble aujourd'hui atteint, mais des zones NAa restent vierges, laissant présager leur urbanisation lors d'un éventuel PLU.

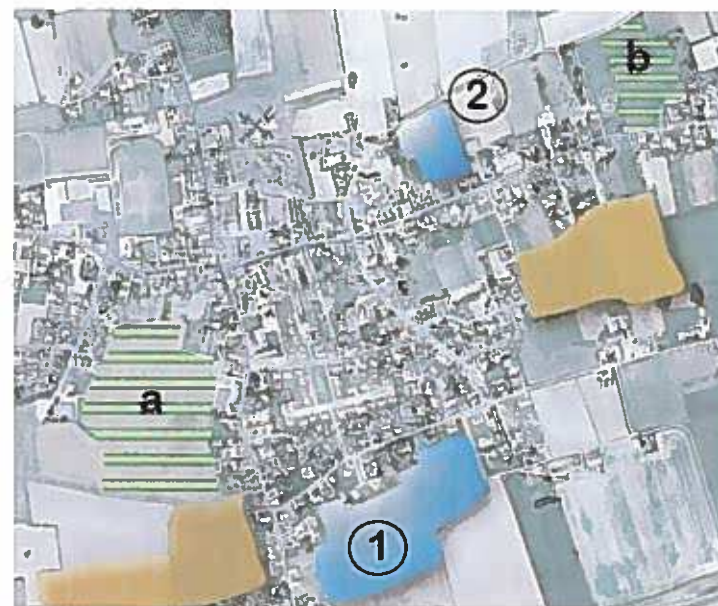
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 5,6 ha
2. Surface urbanisable : 1,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	16,7	7,1
A long terme (NA)	7,7	7,7



- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

LAIGNE-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1994
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas de lotissement construit ces dernières années.

Le développement s'est opéré essentiellement sous forme d'habitat dispersé.

Objectif communal

De nombreux secteurs restent à urbaniser immédiatement. Cette commune a très peu subi le phénomène de périurbanisation. Sous influence directe d'Ecommoy, elle pourrait être amenée à se développer ces prochaines années.

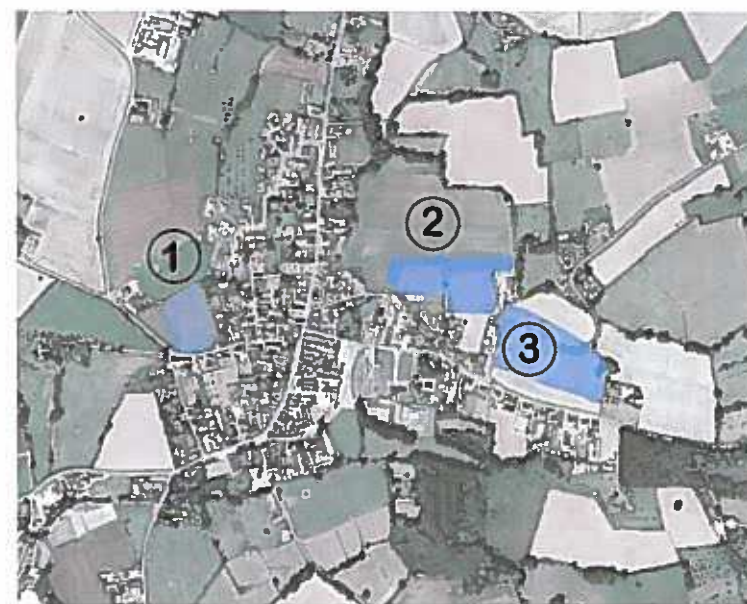
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 0,9 ha
2. Surface urbanisable : 2,0 ha
3. Surface urbanisable : 2,2 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1994 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	5,1	5,1
A long terme (NA)	0	0



Source : IGN - Orthophotoplan

■ NAa : Secteur urbanisable immédiatement

MARIGNÉ-LAILLE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 2002
- Lancement de la révision du POS en PLU en début année 2006, détermination de l'urbaniste actuellement

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Les Charmes », Francelot, 140 lots, 2001
b : « Berthelière II », SCCV Pierrelmmo, 32 lots, 2001
c : « La Massonnière », SOFIAL, Z.A.C. 52 lots, en cours de réalisation
d : Lotissement privé, 2006

Objectif communal

Jouissant d'une bonne image, la commune de Moncé-en-Belin est particulièrement recherchée pour y résider. Le POS élaboré en 2002 prévoit l'urbanisation au nord du territoire afin d'assurer la jonction des deux rives de la voie ferrée par la création d'une nouvelle voie avec ouvrage de franchissement. Celui-ci sera réalisé à travers l'élaboration du PLU.

Secteurs à identifier

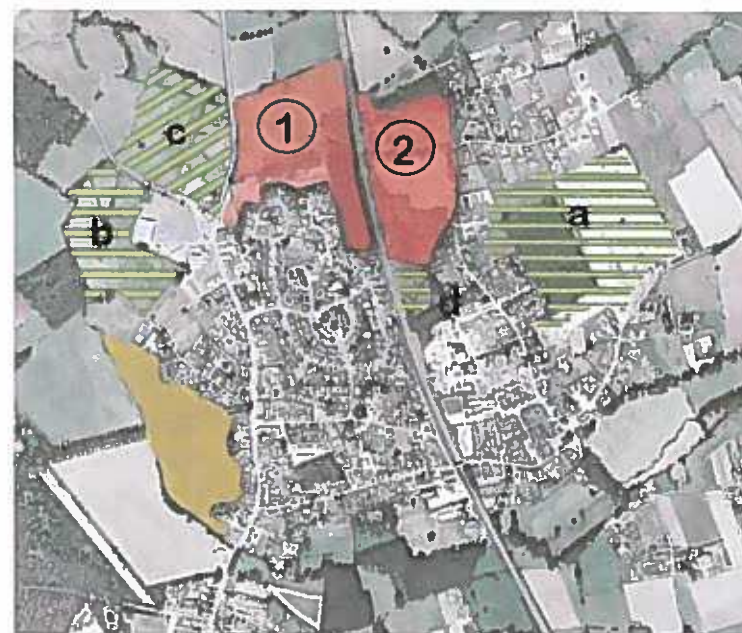
1. Surface urbanisable : 8,2 ha
2. Surface urbanisable : 6,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	23,5	0
A long terme (NA)	21,0	21,0
A court terme* (1AU)	15,1	15,1

* Dès approbation PLU



- Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme
- Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

Source : IGN - Orthophotoplan

MONCÉ-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en novembre 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Les Carreaux », 25 lots, 2000 à 2004

b : « Le Champ de la Croix », 7 lots, 2006

Objectif communal

Commune rurale, Saint-Biez-en-Belin comptait en 1999, 560 habitants. Suite à un déclin démographique, les élus ont souhaité accueillir 90 personnes en 10 ans, nécessitant la construction de 33 logements durant cette période.

L'objectif communal est aujourd'hui atteint. Toutefois, certaines zones restent disponibles pour d'éventuelles extensions à venir dans les prochaines années.

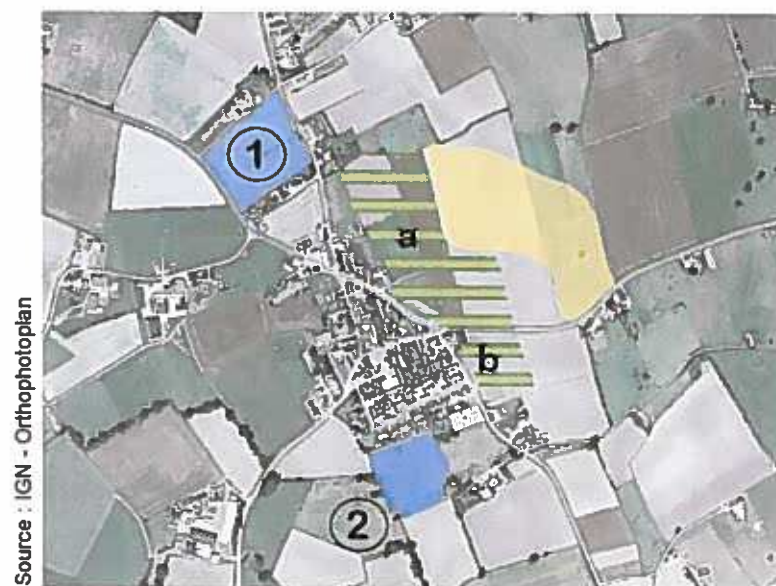
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 1,8 ha
2. Surface urbanisable : 1,1 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	9,0	2,9
A long terme (NA)	3,0	3,0



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-BIEZ-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1991
- Lancement de la révision en PLU logiquement début 2008, après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Les Hautes Marnes », 7 lots, 2003

b : « Le Clos des Muriers », 23 lots, 2005

Objectif communal

Le POS est relativement ancien, et aucune révision n'est prévue tant que les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (NAa) ne seront pas toutes occupées. Lors de son élaboration en 1991, le rythme de construction s'élevait à 12 logements par an, sur une période de 10 ans. 23 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation, situés pour les deux tiers en secteur NAa.

L'objectif communal sera atteint après urbanisation de la dernière zone libre. Un projet semble être prévu sur celle-ci (60 lots « La Peupleraie »), mais cela mérite une confirmation.

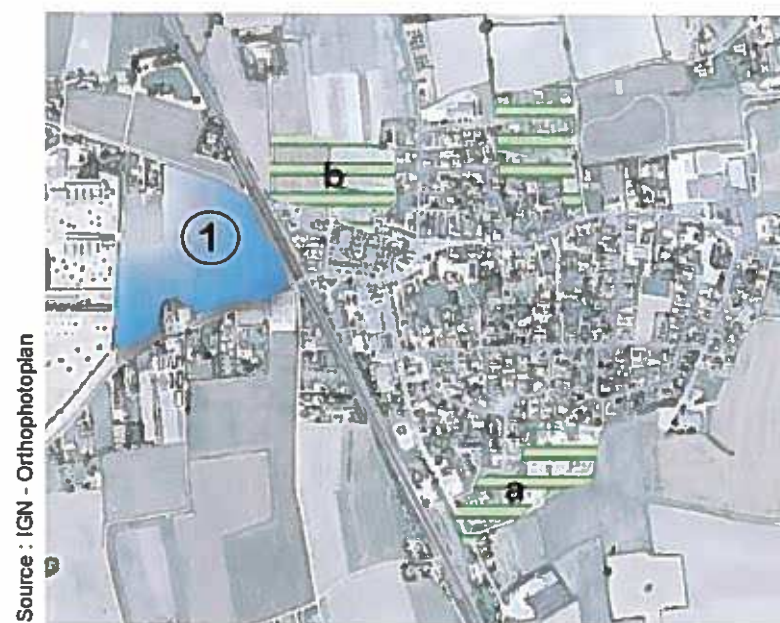
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 5,1 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1991 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	10,6	5,1
A long terme (NA)	7,7	7,7



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SAINT-GERVAIS-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 2001
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas de lotissement construit ces dernières années.

Objectif communal

Saint-Ouen-en-Belin appartient à la seconde couronne de l'agglomération mancelle. Cette commune est directement sous l'influence du Mans, puisque de nombreux habitants empruntent chaque jour la RD307.

Lors de l'élaboration du POS en 2001, les objectifs communaux étaient d'atteindre près de 1.300 habitants en 2010. Ce la nécessitait d'attirer environ 250 habitants en 11 an, la construction de 93 logements et l'ouverture à l'urbanisation de 20 hectares de terrains.

Malgré tout, le développement de la commune est resté très limité puisque les capacités de la lagune n'étaient pas adaptées à cet éventuel afflux de population. Des travaux seront lancés ont 2006 pour augmenter sa capacité en hab/léqui.

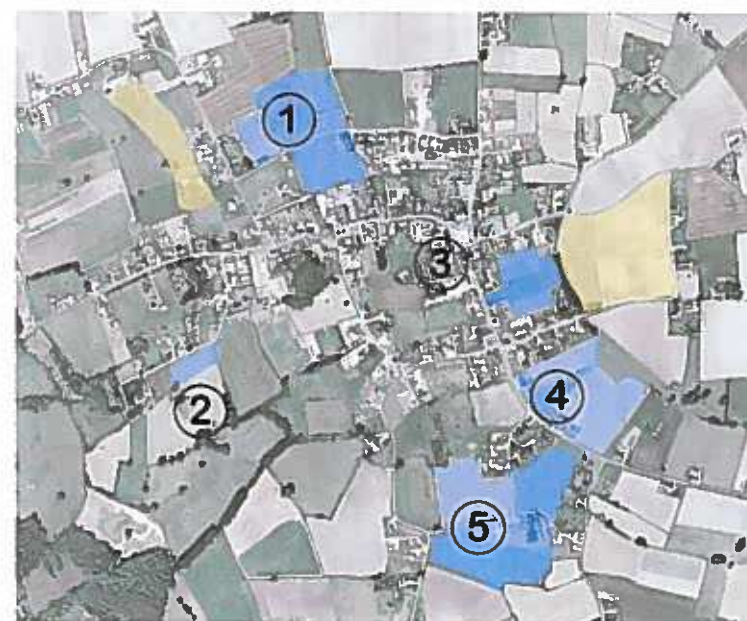
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 4,3 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 1,6 ha
4. Surface urbanisable : 3,4 ha
5. Surface urbanisable : 6,2 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2001 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	16,3	16,3
A long terme (NA)	9,3	9,3



Source : IGN - Orthophotoplan

- NAa : Secteur urbanisable immédiatement
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-OUEN-EN-BELIN

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'approbation par le Conseil Municipal

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ du Pressoir », 42 lots, 1990 jusqu'à 2000

b : « Le Domaine du Thiou », SOFIAL, 66 lots, 2002 à aujourd'hui

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, Teloché souhaite poursuivre son développement à un rythme de 15 constructions neuves par an en moyenne. L'objectif est d'atteindre 3.464 habitants en 2016, contre 2.990 en 2004. 150 logements seront donc à construire.

Le développement démographique sera progressif et mesuré, afin que les coûts des travaux d'assainissement et la réalisation des équipements scolaires soient mieux maîtrisés. Les zones ouvertes à l'urbanisation seront donc très limitées.

Secteurs à identifier

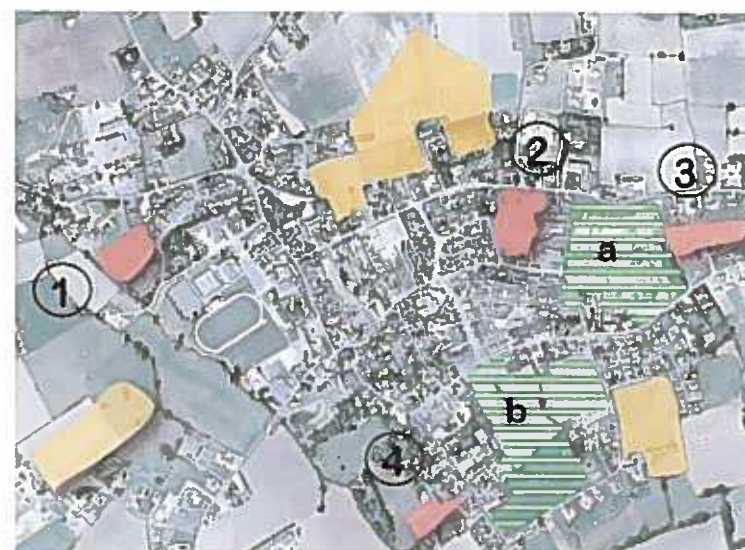
1. Surface urbanisable : 0,8 ha
2. Surface urbanisable : 0,9 ha
3. Surface urbanisable : 0,6 ha
4. Surface urbanisable : 0,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AU1)	3,1	3,1
A long terme* (AU2)	9,7	9,7

* Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente



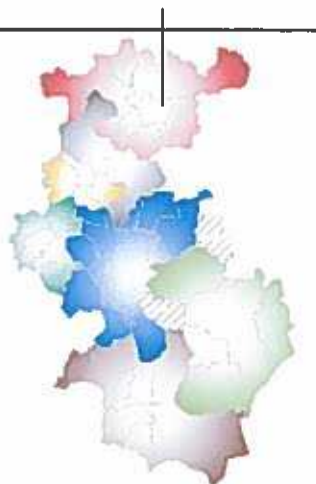
AU2 : Zone d'urbanisation future à long terme



AU1 : Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

TELOCHÉ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Source : INSEE

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Ballon	C	1.231	1.236	1.269	1.382	
Courceboeufs	C	427	370	390	434	
Courcemont	C	702	612	556	574	
Joué-L'Abbé	B	372	711	822	1.007	
La Guierche	C	621	663	837	917	
Montbizot	C	1.273	1.158	1.076	1.161	
Saint-Jean-d'Assé	C	1.179	1.074	1.021	1.034	
Saint-Mars-sous-Ballon	C	680	629	548	622	
Souillé	C	276	274	308	365	463
Souigné sous Ballon	A	805	847	916	1.009	
Teillé	C	449	430	421	476	
TOTAL		8.015	8.004	8.164	8.981	

Dynamique démographique

La Communauté de Communes des Portes du Maine rassemblait en 1999, 8.981 habitants, soit 3,5% du poids démographique de l'agglomération. Elle est le territoire le moins densément peuplé du S.C.O.T., avec 60 habts/km² contre 160 habts/km² en moyenne pour l'ensemble des communes.

Ce secteur a toutefois subi une forte évolution démographique entre 1990 et 1999, avec une augmentation de + 10,1% de la population. Ballon constitue la commune la plus peuplée avec 1.382 habitants. Les communes sont de taille très modeste, la population se répartissant entre 400 et 1.000 habitants généralement.

Situation géographique

Les Portes du Maine se situent à l'extrême nord du périmètre du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle. Ce secteur est distant de 15 à 25 km en moyenne de la ville-centre, Le Mans. Le réseau d'infrastructures traverse la communauté de communes à l'ouest, avec la présence de la RN138, l'A28 et la voie ferrée. Ces deux dernières ont très peu d'influence sur les déplacements quotidiens domicile-travail. Hors de cette partie du territoire desservie par la RN138, les communes sont desservies par le réseau routier départemental.

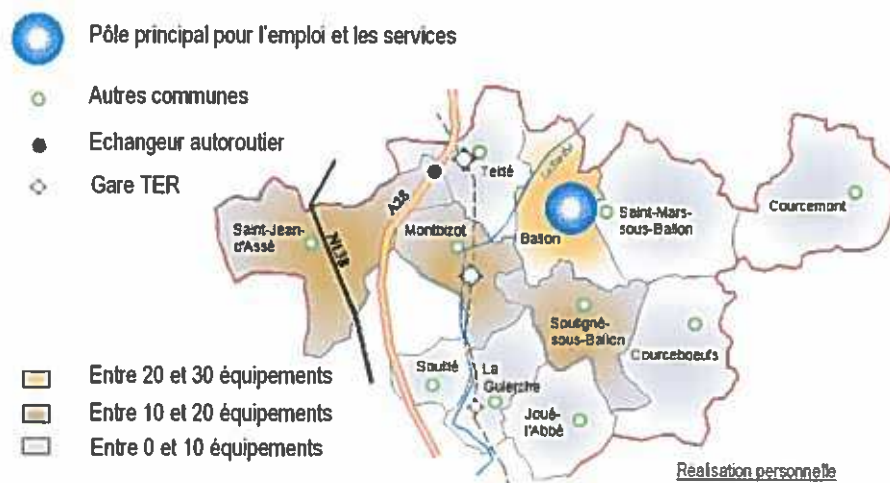
Fonctionnement du territoire

La Communauté de Communes des Portes du Maine conserve encore aujourd'hui un caractère rural très marqué. Seules les communes desservies par la RN138, puis reliées par la D6, semblent être légèrement plus attractives et proposent à leur

population un minimum de services. Sainte-Jamme-sur-Sarthe, située hors du territoire intercommunal, constitue un pôle attractif doté de services de proximité.

Ballon est la commune principale, mais son influence est très limitée sur les communes périphériques. A l'ouest de la Communauté de Communes des Portes du Maine, le territoire est faiblement peuplé, très peu dynamique et attractif.

**SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE**



Les disponibilités foncières

	Document d'urbanisme	Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
<i>Source : prospection stagiaire</i>			
Ballon	POS 98	9,7	-
Courceboeufs	CC04	9,0	-
Courcemont	POS rév.	-	8,8
Joué-L'Abbé	POS94	21,2	-
La Guierche	POS93	0	-
Montbizot	PLU06	12,9	-
Saint-Jean-d'Assé	POS94	7,4	-
Saint-Mars-sous-Ballon	POS98	11,6	-
Souillé	POS86	2,3	-
Souigné sous Ballon	POS87rév.	-	19,7
Teillé	CC à prév.	-	3,2
TOTAL		74,1 ha	31,7 ha

Après une forte croissance démographique entre 1990 et 1999, le développement de la communauté de communes s'est poursuivi de façon mesurée. Ainsi, 36 lots en moyenne ont été produits par commune entre 2000 et 2005, ce qui constitue la plus faible production à l'échelle du S.C.O.T..

De manière générale, la Communauté de Communes des Portes du Maine est encore peu touchée par la périurbanisation, notamment pour les communes les plus éloignées. De nombreux hectares sont encore urbanisables immédiatement. Cette région n'est pas prioritaire puisque son évolution sera très lente ces prochaines années.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en septembre 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Coteau de Saint-Laurent », 6 lots, 2000

b : « Les Enclos », 17 lots, 2005

Objectif communal

Au cours de l'élaboration du POS en 1998, les élus ont souhaité accueillir de nouveaux habitants de façon importante. L'objectif était fixé à 1.400 habitants pour 2007, contre 1.382 au recensement de 1999. Cela correspondait à la création de plus de 7 logements par an. 15 hectares ont ainsi été ouverts à l'urbanisation.

On peut aujourd'hui estimer que l'objectif n'est pas atteint et que la commune devra développer son tissu urbain dans les prochaines années.

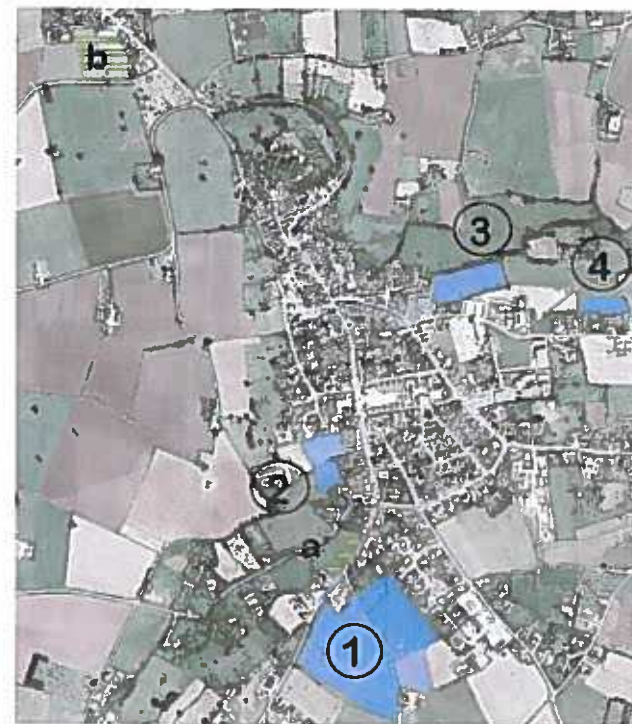
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 7,5 ha
2. Surface urbanisable : 0,7 ha
3. Surface urbanisable : 1,2 ha
4. Surface urbanisable : 0,3 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	14,9	9,7
A long terme (NA)	0	0



Extension récente



NAa : Secteur urbanisable immédiatement

Source : IGN - Orthophotoplan

BALLON

Document d'urbanisme

- Carte Communale approuvée en mai 2004
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

36 logements ont été créés depuis 2000, mais leurs implantations se sont effectuées de façon dispersée sur la commune, et non sous opération d'ensemble.

Objectif communal

La commune a connu une forte croissance depuis 1999. Les élus ont souhaité en 2004 maintenir cette croissance en accueillant 62 nouveaux habitants jusqu'en 2013. Les besoins s'élèvent à environ 10 ha, pour des parcelles de 1.500 m².

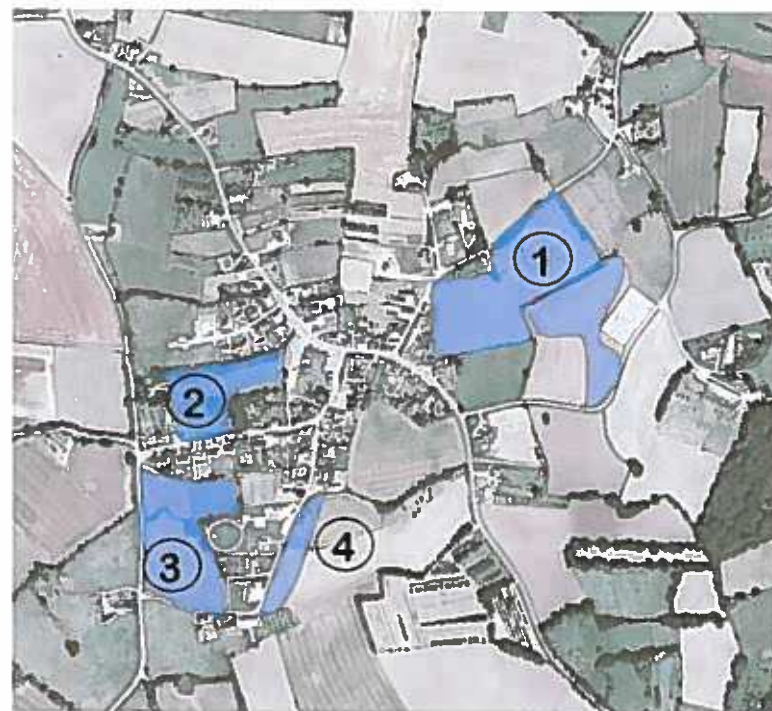
Secteurs à identifier

1. « Le Grand Bois » : Volonté de la mairie de voir ce secteur être urbanisé à court terme
Surface urbanisable : 4,8 ha
2. « Les Charmes » : Poursuite de l'urbanisation sur ce secteur
Surface urbanisable : 1 ha
3. Secteur sud du bourg
Surface urbanisable : 2,4 ha
4. « Champ Jacquet »
Surface urbanisable : 0,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait Carte Communale 2004 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (Up)	9,0	9,0



Source : IGN - Orthophotoplan

Up : Secteur urbanisable immédiatement

COURCEBOEUF

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'élaboration, l'enquête publique n'a pas encore débuté

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'opérations de lotissement réalisées depuis 2000.

Objectif communal

Courcemont appartient à la troisième couronne de l'agglomération mancelle. Cette commune a jusqu'aujourd'hui été très peu touchée par la périurbanisation. Toutefois, une pression foncière apparaît.

En cours d'élaboration, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plus de 10 ha de terrains agricoles. L'objectif des élus est de passer de 574 habitants en 1999 à plus de 650 en 2016, nécessitant la création de 4 logements par an en moyenne.

Secteurs à identifier

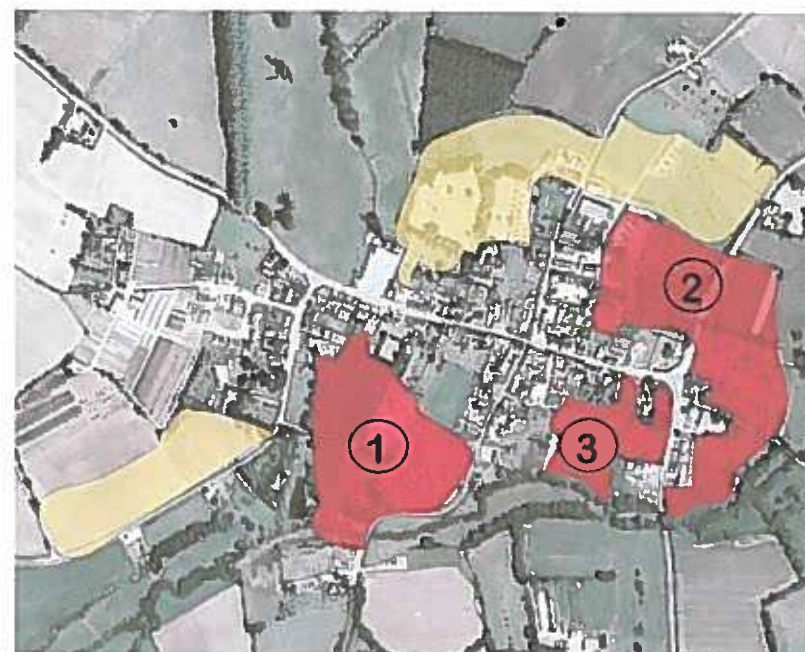
1. Surface urbanisable : 3,9 ha
2. Surface urbanisable : 3,2 ha
3. Surface urbanisable : 1,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	8,8	8,8
A long terme* (2AU)	Non défini	Non défini

* Dès approbation PLU



- AU : Zone d'urbanisation future à long terme
- Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

Source : IGN - Orthophotoplan

COURCEMONT

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1994
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Hameau des Charmes », 41 lots, SOFIAL, 2002 à aujourd'hui

b : 8 lots

Objectif communal

Joué-l'Abbé dispose de grandes surfaces ouvertes à l'urbanisation à court terme. La commune a ainsi fortement évolué ces dernières années, notamment avec la création du lotissement « Le Hameau des Charmes ».

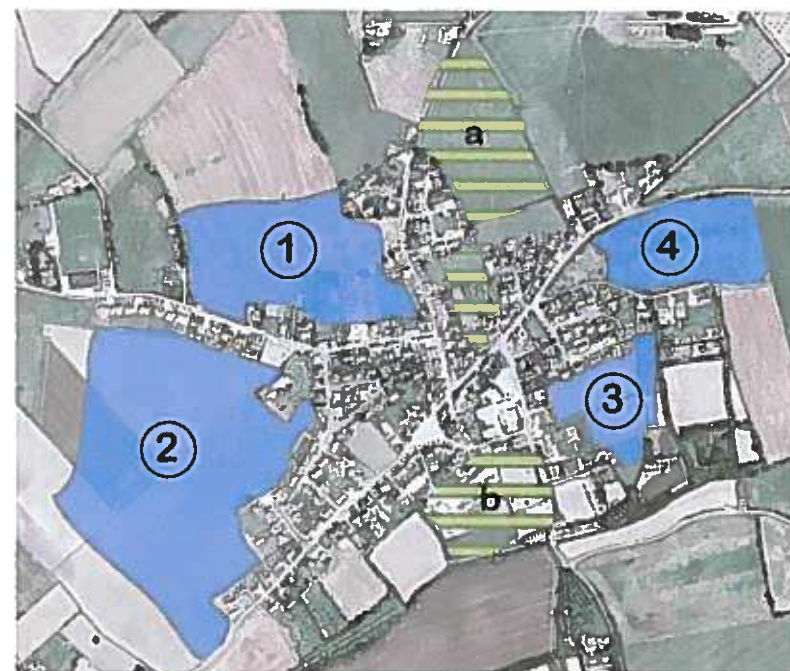
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 5,4 ha
2. Surface urbanisable : 10,9 ha
3. Surface urbanisable : 1,8 ha
4. Surface urbanisable : 3,1 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1994 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	21,2
A long terme (NA)	-	-



Source : IGN - Orthophotoplan

 Extension récente

 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

JOUE-L'ABBE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1993
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Domaine de la Pilonnière », SOFIAL, 35 lots, 1999

b : « Rue le Pré de l'Epine », SOFIAL, 8 lots, 2002

c : « La Pilonnière », SOFIAL, 11 lots, 2004

Objectif communal

Le développement de la Guierche s'est opéré ces dernières années, à partir de l'an 2000. Depuis, trois lotissements ont été implantés, réalisations de SOFIAL.

La commune ne dispose plus de zones urbanisables immédiatement. Une révision du POS devrait être initiée pour maintenir cet essor démographique.

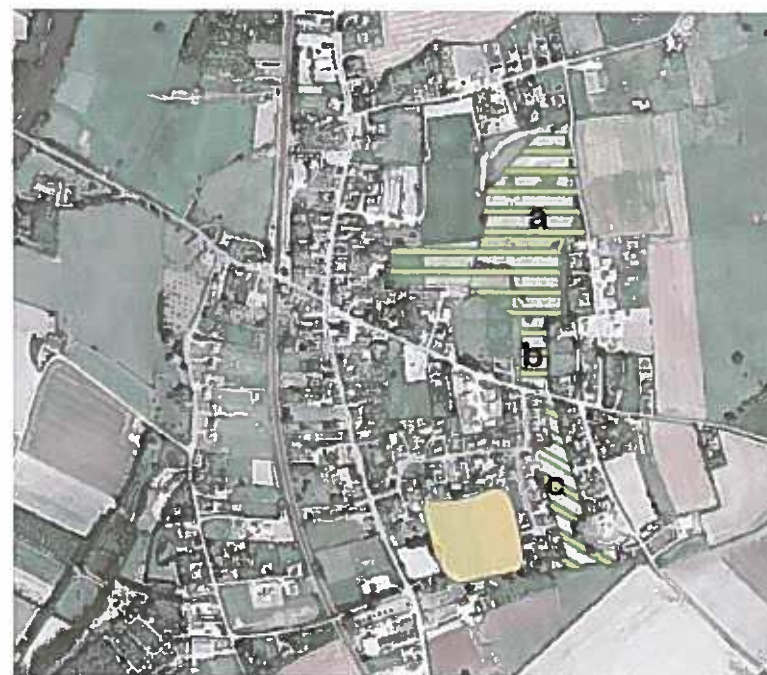
Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1993 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	0
A long terme (NA)	-	-



-  Extension récente
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

LA GUIERCHE

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en janvier 2006
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ Tiger 1 », Francelot, 33 lots, 2004

b : « Le Champ Tiger 2 », Francelot, 15 lots, 2005-2006

Objectif communal

En 2003, la population peut être estimée à 1.321 habitants, en tenant compte du nombre de constructions nouvelles édifiées. La commune souhaite atteindre 1.600 habitants en 2015, soit la construction de 127 nouvelles résidences principales. Plus de 25 ha sont ouverts à l'urbanisation, réservés pour l'habitat.

Francelot est présent sur la commune mais cette société réalise simplement l'extension de ces précédentes réalisations.

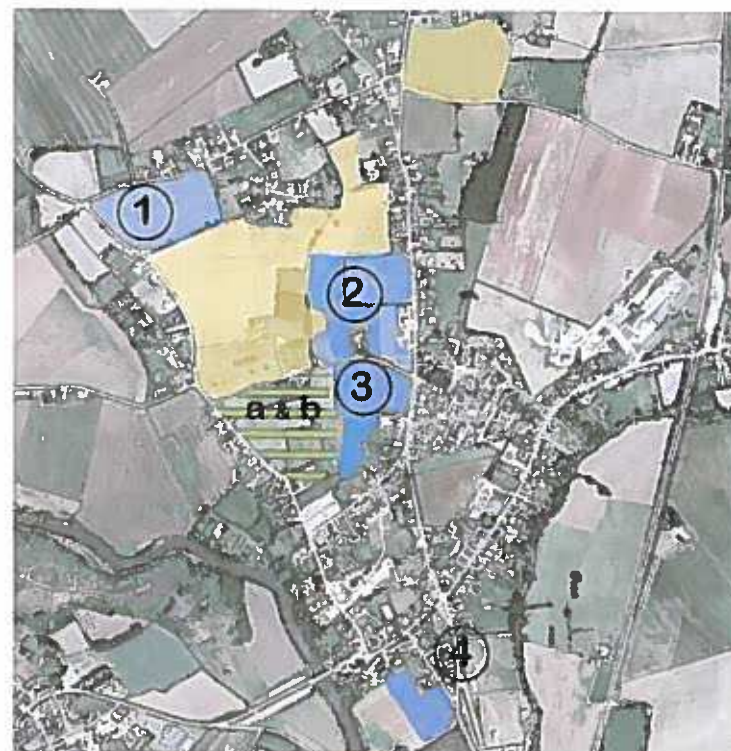
Secteurs à identifier

1. 2000m² minimum. Surface urbanisable : 3,4 ha
2. Surface urbanisable : 5,3 ha
3. Projet de lotissement en cours. Surface urbanisable : 2,8 ha
4. Surface urbanisable : 1,4 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AU1)	15,4	12,9
A long terme (AU2)	17,9	17,9



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
 AU1 : Secteur urbanisable immédiatement
 AU2 : Zone d'urbanisation future à long terme

MONTBIZOT

Document d'urbanisme

- POS approuvé en mars 1994
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Les Cylies », 26 lots, 2001

b : « Les Accacias », 26 lots, 2005

c : « Les Mésanges », Francelot, 15 lots, 2006

Objectif communal

Saint-Jean-d'Assé a durant des années subi un exode rural important, à l'origine de la décroissance démographique. Lors de l'élaboration du POS en 1994, les élus ont souhaité palier ces problèmes en ouvrant de nombreux secteurs à l'urbanisation.

De nombreux projets ont depuis vu le jour. Certains secteurs restent toutefois encore vierges aujourd'hui. Malgré tout, le développement de la commune se poursuit puisque deux opérations sont prévues pour les prochains mois : 29 lots, et des permis groupés de 10 et 6 lots. Les disponibilités foncières se réduisent mais quelques zones sont à prospecter.

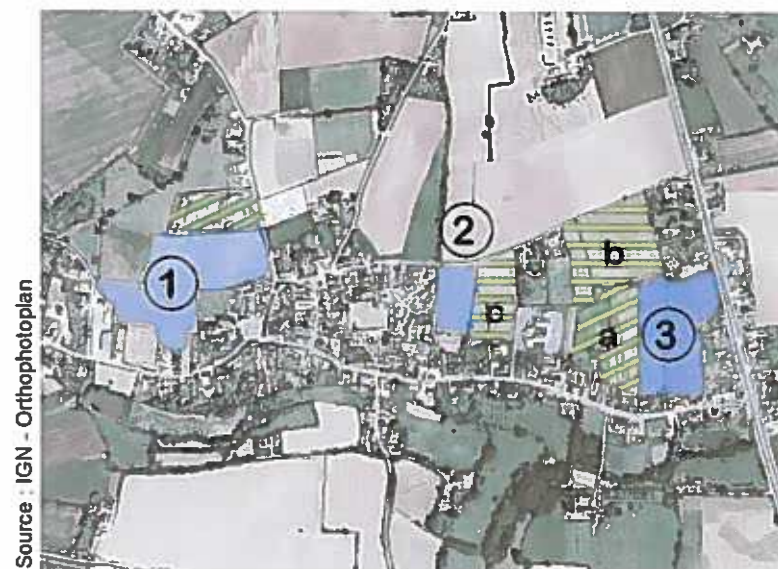
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 3,9 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 2,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1994 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	15,4	7,4
A long terme (NA)	2,0	2,0



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SAINT-JEAN-D'ASSE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Les Erables », 11 lots, 2000

b : « Rue Verte », 13 lots, 2005

Objectif communal

La commune comptait en 1999, environ 620 habitants. Lors de l'élaboration du POS, l'objectif défini par les élus était d'atteindre 650 habitants pour 2007, nécessitant la création de près de 6 logements par an et la disponibilité de 12 ha de terrains.

Les nouveaux lotissements implantés depuis ont permis d'atteindre l'objectif. Il faut donc s'attendre de voir les secteurs encore vierges faire l'objet d'opérations d'ensemble prochainement.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 7,6 ha
2. Surface urbanisable : 4,0 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	15,0	11,6
A long terme (NA)	2,5	2,5



Source : IGN - Orthophotoplan

 Extension récente

 NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SAINT-MARS-SOUS-BALLON

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1986
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Le Champ du Bourg », 21 lots, 1999 jusqu'à 2001
- b** : « Le Champ du Devant », 10 lots, terminé en 2004
- c** : « Le Clos de la Chapelle Sainte-Anne », SOFIAL, 18 lots, 2005
- d** : « Le Domaine du Four à Chanvre », TERRE BOIS, 39 lots, en cours

Objectif communal

La commune de Souillé comptait 365 habitants en 1999 et 463 en 2004. Elle a connu un fort essor démographique entre les deux recensements. De nombreux secteurs ont été ouverts à l'urbanisation lors de l'élaboration du POS en 1986, toutefois seul une zone reste aujourd'hui urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 2,3 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1986 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	13,5	2,3
A long terme (NA)	0	0



- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SOUILLÉ

Source : IGN - Orthophotoplan

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1987
- Lancement de la révision du POS en PLU actuellement

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Grand Colombier », SOFIAL, 12 lots, 2000

b : « La Croix Malingre », SOFIAL, 21 lots, 2005

c : « La Croix Malingre II », SOFIAL, 7 lots, 2006

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, les élus ont souhaité fixer un objectif démographique ambitieux pour la commune : accueillir de 300 à 400 habitants supplémentaires d'ici 2015.

Les demandes d'ouverture à l'urbanisation porte principalement sur deux secteurs : le centre et le nord du bourg pour 10,6 ha et le sud du bourg pour 10 ha. Cela correspond à une augmentation de 31,8% de la zone urbaine.

Secteurs à identifier

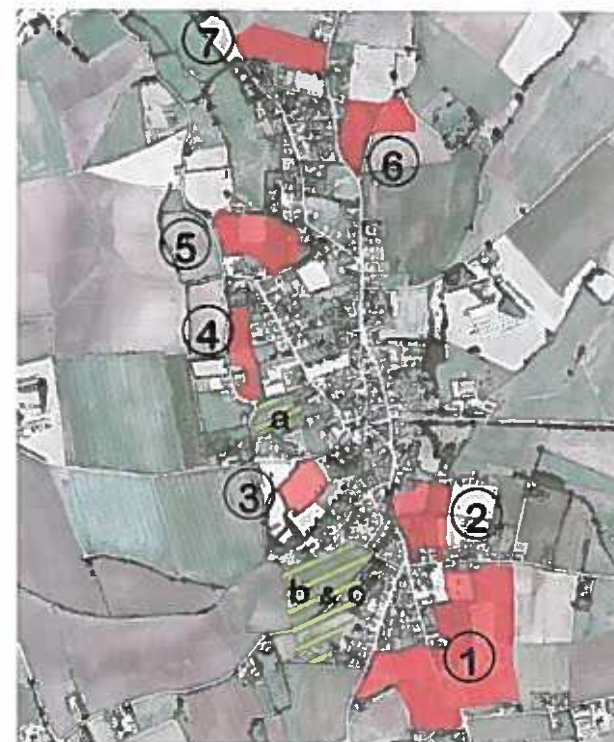
1. Surface urbanisable : 7,4 ha
2. Surface urbanisable : 2,8 ha
3. Surface urbanisable : 1,4 ha
4. Surface urbanisable : 1,4 ha
5. Surface urbanisable : 2,7 ha
6. Surface urbanisable : 2,1 ha
7. Surface urbanisable : 1,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	19,7	19,7
A long terme* (2AU)	-	-

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente
 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

SOULLIGNE-SOUS-BALLON

Document d'urbanisme

- Pas de document d'urbanisme exécutoire, commune soumise au Règlement National d'Urbanisme
- Elaboration d'une carte communale à prévoir après les élections

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : Lotissement communal, 6 lots, 2000

Objectif communal

Teillé présente un caractère rural très marqué. La commune ne dispose pas aujourd'hui de document de planification pour l'occupation de son sol. Une carte communale devrait voir le jour après les prochaines élections municipales.

Quelques zones devraient alors être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Ainsi, le secteur cartographié en rouge serait susceptible d'être urbanisé. Le foncier appartient toujours à son propriétaire d'origine, qui semble être en désaccord avec quelques promoteurs immobiliers sur la surface à vendre. Ce secteur est à prospecter.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 3,2 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES



Pas de Doc Urbanisme - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	3,2	3,2

*Dès approbation Carte Communale



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application de la carte communale

TEILLÉ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES RIVES DE SARTHE



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

	Niveau Equipement*	1975	1982	1990	1999	2004
La Bazoge	C	1.795	2.366	2.745	2.860	
Neuville-sur-Sarthe	C	1.121	1.906	2.121	2.221	2.273
Sainte-Jamme-sur-Sarthe	A	1.769	1.700	1.640	1.669	
Saint-Pavace	C	802	1.700	1.698	1.799	
TOTAL		5.487	7.672	8.204	8.549	

Source : INSEE

Dynamique démographique

La Communauté de Communes des Rives de Sarthe rassemblait en 1999, 8.549 habitants, soit 3,5% de la population totale de l'agglomération. Le territoire est légèrement moins densément peuplé que l'ensemble du S.C.O.T., avec 145 habitants /km² contre 160 habts/km².

Cette partie du S.C.O.T. est l'une des seules qui a le moins évolué entre 1990 et 1999, avec un essor démographique de + 4,2% de la population. La commune regroupant le plus d'habitants est La Bazoge. De manière générale, il s'agit de communes homogènes dans leurs caractéristiques démographiques.

Situation géographique

La Communauté de Communes des Rives de Sarthe se situe au nord du centre de l'agglomération mancelle, entre 5 et 15 km de la ville centre. Le territoire est traversé par la RN138, qui constitue l'axe principal et participe activement à l'armature urbaine et l'organisation spatiale de cette région du S.C.O.T.. Le paysage est également marqué par la présence du réseau autoroutier et la voie ferrée mais n'ayant pas vraiment d'influence sur les dynamiques résidentielles.

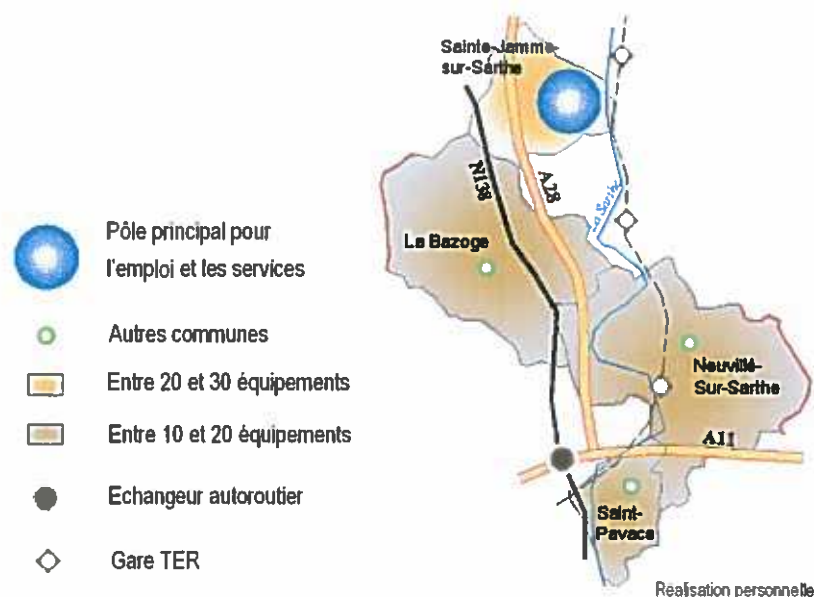
Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la Communauté de Communes des Rives de Sarthe est essentiellement tourné vers une fonction résidentielle, puisque la RN138 permet

d'accéder rapidement aux secteurs stratégiques de l'agglomération en peu de temps depuis les quatre communes.

Sainte-Jamme-sur-Sarthe joue, par ailleurs, un rôle de pôle secondaire bénéficiant d'un niveau d'équipements et de services supérieur aux trois autres communes. Ainsi, cette commune a également une influence réelle sur les communes intégrées dans la La Communauté de Communes des Portes du Maine. La Bazoge, Neuville-sur-Sarthe et Saint-Pavace constituent essentiellement des communes d'ortoirs.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES RIVES DE SARTHE



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire			
La Bazoge	POS00	0,7	-
Neuville-sur-Sarthe	PLU04	19,8	-
Sainte-Jamme-sur-Sarthe	POS 00	9,7	-
Saint-Pavace	POS98rév.	-	12,0
TOTAL		30,2 ha	12,0 ha

Après une croissance démographique faible entre 1990 et 1999 (+ 4,2%), le développement de l'urbanisation a été particulièrement actif entre 2000 et 2005, avec près de 92 lots produits par commune en moyenne tout au long de la période. Cela correspond à la plus grosse production de lots sur l'ensemble du S.C.O.T., derrière Le Mans Métropole.

Les disponibilités foncières sont très limitées aujourd'hui et les possibilités d'extension urbaine à l'initiative de promoteurs immobiliers sont uniquement présentes sur Saint-Pavace. Il s'agit de la seule commune en cours de révision de son POS. Neuville-sur-Sarthe souhaite, quant à elle, mieux maîtriser son développement démographique, en créant elle-même ses lotissements communaux. La politique de la Bazoge est différente, puisque le développement urbain y est vécu comme une véritable opportunité pour dynamiser la commune. Il peut être certain que cette commune évoluera encore ces prochaines années.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en juillet 2000
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Hauts du Lac », Foncier Consell, 58 lots, 2000
- « Le Champ de la Croix », Francelot, 36 lots, 2002 à 2006
- « Les Charmilles », Particulier, 26 lots, 2002
- « Les Hauts du Lac », European Homes, 50 lots et 31 maisons clé en main, 2002

Objectif communal

La Bazoge appartient à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle. Elle forme une des communes ayant le plus évolué ces dernières années. Lors de l'élaboration du POS en 2000, l'objectif démographique était fixé à 3.300 habitants en 2010. Cela nécessitait l'accueil de 440 habitants en 11 ans, et l'ouverture de 49 hectares à l'urbanisation.

Aujourd'hui, l'ensemble des secteurs remarquables est urbanisé. Un secteur reste toutefois vierge de toute urbanisation à l'ouest de la commune. Les réserves foncières sont importantes, il est fortement probable que la commune évolue encore ces prochaines années.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 0,7 ha




DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2000 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	26,5	0,7
A long terme (NA)	34,7	34,7



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

LA BAZOGE

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en avril 2004
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- Lotissement de Francelot

Objectif communal

Neuville-sur-Sarthe comptait en 1999, 2.221 habitants. Lors de l'élaboration du PLU en 2004, l'objectif moyen à atteindre était de 2.450 habitants en 2012. Le souhait des élus est d'assurer une progression démographique régulière afin de limiter les problèmes en matière d'équipements.

Entre 108 et 147 logements seront construits sur la commune. Toutefois, Les opérations communales seront privilégiées par les acteurs locaux, leur permettant de mixer la population et de maîtriser le développement de leur territoire. Le caractère rural, face aux pressions foncières que connaît la commune, doit être préservé selon le souhait des habitants.

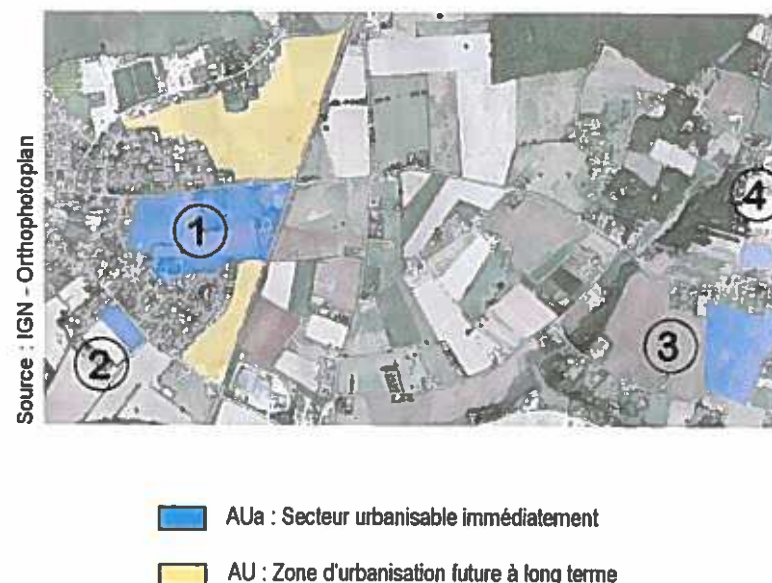
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 11,6 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 5,4 ha
4. Surface urbanisable : 0,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2004 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AUa)	19,8	19,8
A long terme (AU)	19,5	19,5



NEUVILLE-SUR-SARTHE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en septembre 2000
- Lancement de la révision en PLU logiquement début 2008, après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

4 opérations d'ensemble sur le territoire communal

Objectif communal

Sainte-Jamme-sur-Sarthe a fortement évolué depuis 2000. Cette commune constitue un pôle attractif pour les communes environnantes en disposant de nombreux services à la population. L'ensemble des secteurs urbanisables sont construits, excepté un seul situé à l'ouest du bourg.

Ce secteur appartient à l'agriculteur local, qui ne souhaite aujourd'hui pas vendre ses terres.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 9,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2000 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	22,9	9,7
A long terme (NA)	31,6	31,6



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement

SAINTE-JAMME-SUR-SARTHE

Document d'urbanisme

- POS approuvé en juin 1998
- Lancement de la révision du POS pour devenir PLU. L'urbaniste a été désigné, M.Dewailly

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Champ du Monnet », SOFIAL, 48 lots, 2003

b : Maison European Homes, 2003

Objectif communal

Saint-Pavace lance actuellement l'élaboration de son PLU. L'objectif démographique est d'atteindre 2.600 habitants qu'au terme du prochain mandat municipal. Pour cela, 50 à 60 maisons devront être construites.

Commune soumise au PPRI du au passage de la Sarthe, le développement urbain ne peut se développer qu'à l'est du territoire. Il sera ainsi important d'identifier ces secteurs cartographiés en rouge.

Secteurs à identifier

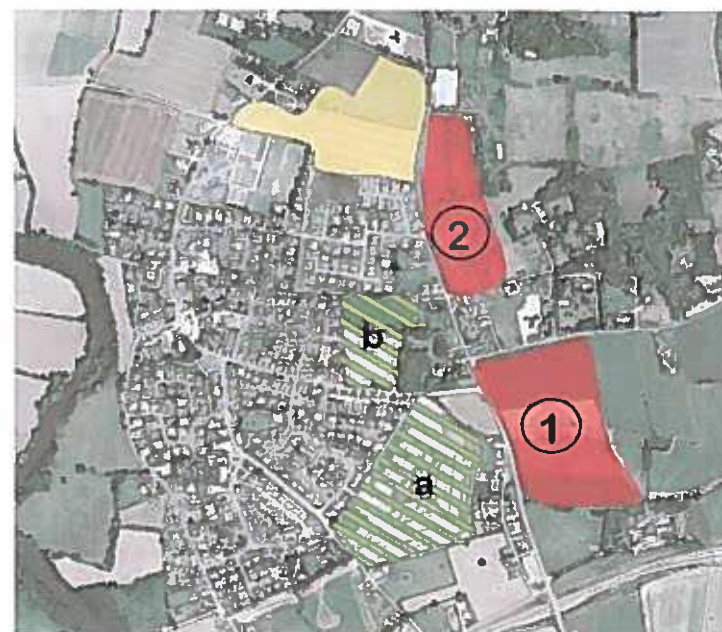
1. Surface urbanisable : 7,3 ha
2. Surface urbanisable : 4,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait éventuel PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUh)	12,0	12,0
A long terme* (1AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation éventuel PLU

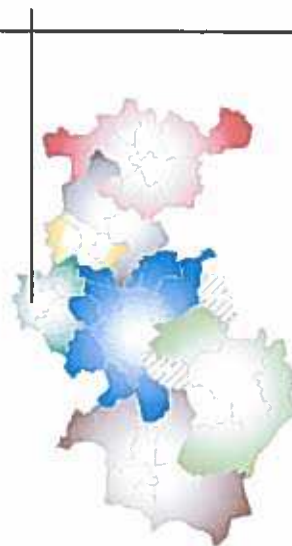


Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme
 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

SAINT-PAVACE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE CENOMAN



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

	Niveau Equipement*	1975	1982	1990	1999	2004
Chaufour-Notre-Dame	C	541	681	808	810	893
Fay	C	496	474	444	505	
Pruillé-le-Chétif	C	594	771	1.036	1.222	1.280
Saint-Georges-du-Bois	C	782	1.284	1.625	1.762	
Trangé	C	583	595	925	1.040	
TOTAL		2.996	3.805	4.838	5.339	

Source : INSEE

Dynamique démographique

La Communauté de Communes du Bocage Cénomane rassemblait en 1999, 5.339 habitants, soit le plus faible poids démographique du S.C.O.T. (2,1% de la population totale). Sa densité est toutefois relativement importante vis-à-vis d'autres territoires (111 habts/km²).

Ce secteur a subi un fort développement démographique entre 1990 et 1999 (+ 10,1%), nettement au dessus de la tendance observée à l'échelle du S.C.O.T.. Saint-Georges-du-Bois constitue la commune principale avec moins de 1.760 habitants. Ce territoire est composé essentiellement de communes rurales.

Situation géographique

La Communauté de Communes du Bocage Cénomane est particulièrement bien située à l'ouest de l'agglomération mancelle, en continuité de la ville centre : Le Mans. Le territoire est desservi essentiellement par la RN157, qui draine d'importants déplacements domicile-travail.

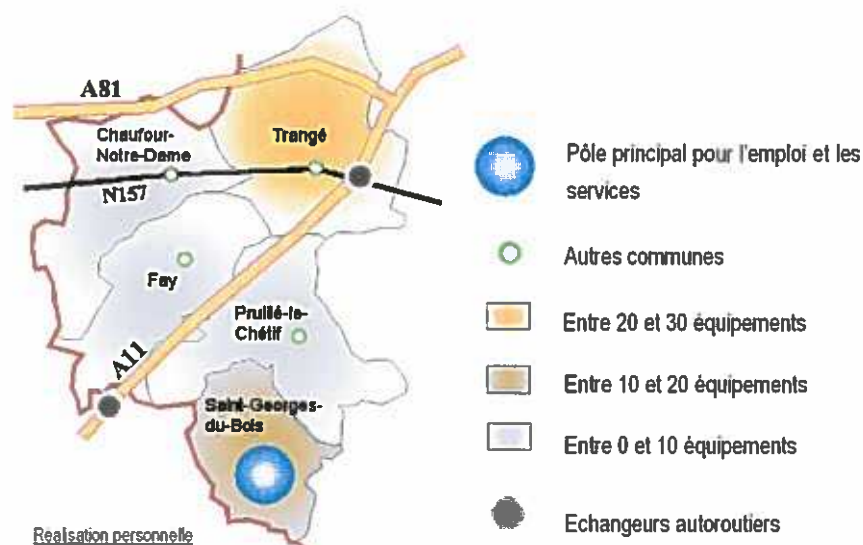
Par ailleurs, le réseau autoroutier est particulièrement présent dans le paysage. Son influence pourrait être déterminante dans les années à venir puisque deux échangeurs autoroutiers sont implantés dans le secteur.

Fonctionnement du territoire

Bénéficiant d'une situation privilégiée en proche périphérie de l'agglomération, grâce au passage de la RN157, la Communauté de Communes du Bocage Cénomane est

constituée de communes résidentielles. Notamment Chaufour-Notre-Dame, Fay et Pruillé-le-Chétif. Trangé devrait à terme constitué le pôle économique du territoire, suite à l'aménagement d'une zone d'activité intercommunale dans son périmètre. Saint-Georges-du-Bois reste le pôle de services et d'équipements principal, où bientôt un supermarché de 700 m² sera aménagé.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE CENOMAN



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
<i>Source : prospection stagiaire</i>			
Chaufour-Notre-Dame	POS 99	0	-
Fay	POS 83	-	4,1
Pruillé-le-Chétif	POS99rev.	3,8	-
Saint-Georges-du-Bois	POS 99	2,7	-
Trangé	POS 01	0	-
TOTAL		6,5 ha	4,1 ha

Après avoir subi une évolution démographique remarquable entre 1990 et 1999, la Communauté de Communes du Bocage Cénomane a produit environ 50 lots par commune sur les cinq dernières années. Cette production est l'une des plus faibles du S.C.O.T. du Mans (70 lots par commune pour l'ensemble des communes de l'agglomération).

Le territoire est encore marqué par sa ruralité. Les communes sont de taille moyenne et les disponibilités foncières très restreintes. Environ 11 ha sont ou seront urbanisables sur l'ensemble du secteur ces prochaines années. Logiquement, le développement du Bocage Cénomane retera fortement limité dans l'avenir. Seule Pruillé-le-Chétif est en cours de révision de son POS.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1999
- Révision du POS à prévoir après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Le Haut Gibron », 11 lots, 1999
b : « Le Hameau de la Colomberie », 51 lots, 2001
c : « Le Quartier des Charmes », 8 logements localifs, 2002
d : « Le Clos du Verger », 22 lots, 2003
e : « L'Aubepin », 12 lots, 2005

Objectif communal

Appartenant à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle, mais parfaitement desservie par Nationale 157, Chauffour-Notre-Dame a fortement évolué ces dernières années. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du POS en 1999 a été construit.

Le développement résidentiel futur de la commune est à prévoir puisque dans la majeure partie des opérations construites, les voiries sont prévues pour de futures extensions de l'habitat.

Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1999 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	14,3	0
A long terme (NA)	5,3	5,3



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente

NA : Zone d'urbanisation future à long terme

CHAUFOUR-NOTRE-DAME

Document d'urbanisme

- POS approuvé en juin 1983
- Lancement de la révision en PLU logiquement début 2008, après les élections municipales

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : Lotissement communal, 20 lots, 1996

b : FRANCELOT, 27 lots, 2005

Objectif communal

Fay est une petite commune rurale appartenant à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle. Elle commence à subir le phénomène de périurbanisation, avec l'implantation d'un nouveau lotissement en 2005.

Les élus souhaitent lancer la révision de leur POS qui ne répond plus aux enjeux présents sur la commune. Deux secteurs semblent être désignés pour accueillir le développement futur de la commune, en sachant que l'initiative du projet sera exclusivement privée, et non communale.

Secteurs à identifier

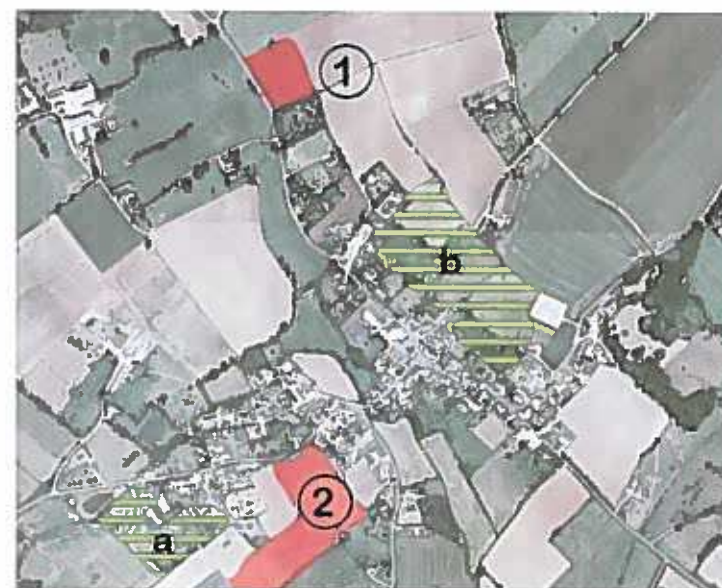
1. Surface urbanisable : 1,3 ha
2. Surface urbanisable : 2,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait éventuel PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUa)	4,1	4,1
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation éventuel PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

FAY

Document d'urbanisme

- POS approuvé en septembre 1999
- POS en cours de révision, les élus choisissent actuellement l'urbaniste

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « La Lauberdrière », 10 lots, 2001

b : « Beausoleil », 12 lots, 2002

Autre : Permis Construire de 16 maisons groupées, clés en main, 2003

Objectif communal

Situé à une dizaine de kilomètres du centre de l'agglomération, Pruillé-le-Chétif constitue un petit village rural assez proche des zones industrielles et commerciales du Mans.

Le développement résidentiel s'est effectué de façon mesurée entre ces cinq dernières années. Compte tenu du document d'urbanisme actuel, devenu obsolète face aux enjeux fonciers sur la commune, les élus lancent actuellement la révision du POS en PLU.

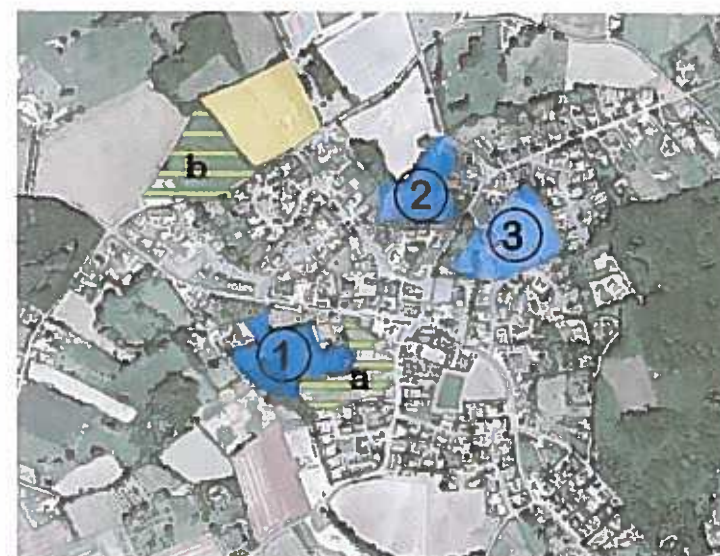
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 1,6 ha
2. Surface urbanisable : 0,8 ha
3. Surface urbanisable : 1,4 ha




DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1999 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	7,0	3,8
A long terme (NA)	5,0	5,0



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

PRUILLÉ-LE-CHÉTIF

Document d'urbanisme

- POS approuvé en décembre 1999
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Bellevue », Francelot, 2002
b : « Les Bosquets de Trompe Souris », 2004
c : « Le Clos des Céchès », 2006
d : « Le Parc des Hayes », Groupe GIBOIRE, 142 lots, en cours

Objectif communal

Située à environ 8 km au sud-ouest du centre de l'agglomération, Saint-Georges-du-Bois bénéficie d'une situation privilégiée au sein de la deuxième couronne. Lors de l'élaboration du POS en 1999, les élus ont souhaité permettre un développement modéré de la commune en offrant une variété de terrains.

Le territoire s'est transformé depuis. Un projet de grande ampleur devrait voir le jour dès 2007, à l'initiative du groupe immobilier Giboire. 142 lots sont prévus. Des équipements devraient conforter le pôle communal : un établissement pour personnes âgées et un supermarché de 700 m².

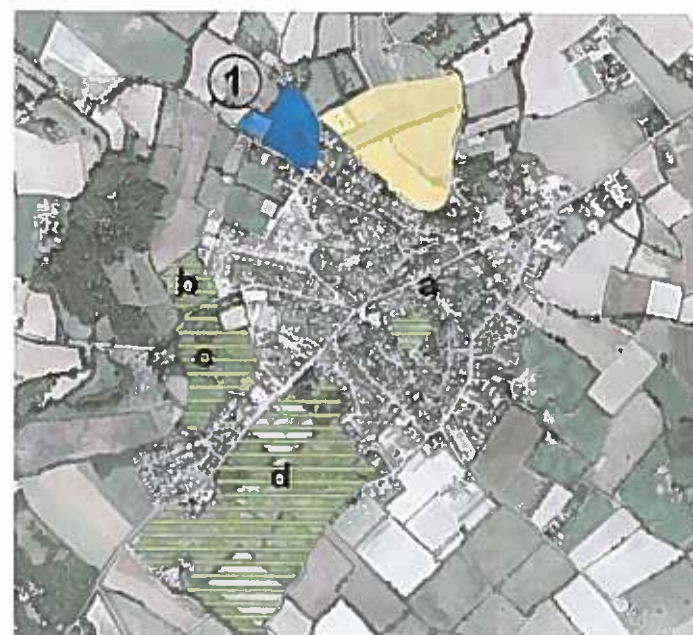
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 2,7 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1999 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	13,7	2,7
A long terme (NA)	28,6	28,6



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NAa : Secteur urbanisable immédiatement
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-GEORGES-DU-BOIS

Document d'urbanisme

- POS approuvé en janvier 2001
- Lancement de la révision du POS en PLU en 2007

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

89 lots ont été globalement viabilisés et construits depuis 2000 à travers la réalisation de trois lotissements, dont « Le Soleil Levant » et « Le Gasseau »

Objectif communal

Trangé appartient à la seconde couronne de l'agglomération mancelle. La commune est parfaitement placée sur la Route Nationale 157, à quelques kilomètres de la ville-centre. Les pressions foncières et immobilières sont énormes, les secteurs urbanisables à court terme étant déjà construits.

Trangé dispose par ailleurs de nombreuses zones classées NA, destinées à l'urbanisation à long terme. Cette commune risque d'évoluer lors de la révision du POS en PLU.

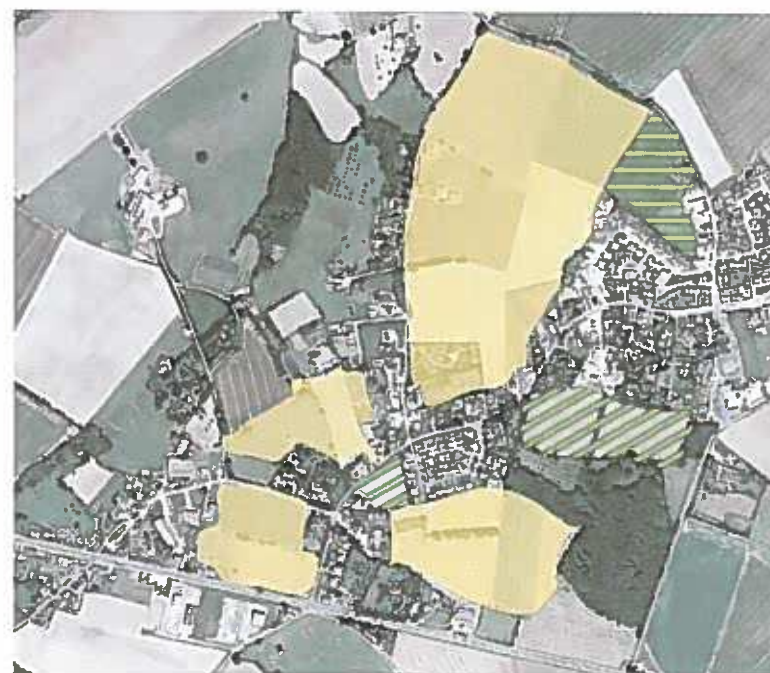
Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2001 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	10,6	0
A long terme (NA)	34,1	34,1



-  Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

TRANGÉ

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-EST DU PAYS MANCEAU



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Brettes Les Pins	C	1.337	1.352	1.385	1.491	1.807
Challes	C	745	919	1.013	1.089	
Changé	A	3.684	4.072	4.428	5.200	
Parigné-l'Evêque	A	3.582	4.024	4.324	4.503	
Saint-Mars-d'Outille	C	2.025	1.770	1.739	1.834	2.149
TOTAL		11.373	12.137	12.889	14.117	

Source : INSEE

Dynamique démographique

La Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau rassemblait en 1999, 14.117 habitants, soit environ 80 habts/km². Cette région fait parti des secteurs les moins densément peuplés de l'agglomération mancelle.

Le territoire a sensiblement évolué entre 1990 et 1999, avec une augmentation de + 9,5% de sa population. Deux communes se distinguent particulièrement : Changé et Parigné-l'Evêque, comptant respectivement 5.200 et 4.503 habitants. Les autres communes sont moyennement peuplées.

Situation géographique

La Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau se situe au sud est de l'agglomération mancelle, en continuité de la ville-centre : Le Mans. La commune de Changé bénéficie à ce titre d'une infrastructure remarquable passant sur son territoire, la RN23. Le sud du territoire est desservi par le réseau routier départemental.

Le paysage est marqué par le passage de l'A28, sur laquelle un futur accès depuis Parigné-l'Evêque sera crée prochainement. L'impact sur les dynamiques résidentielles sera sensiblement limité.

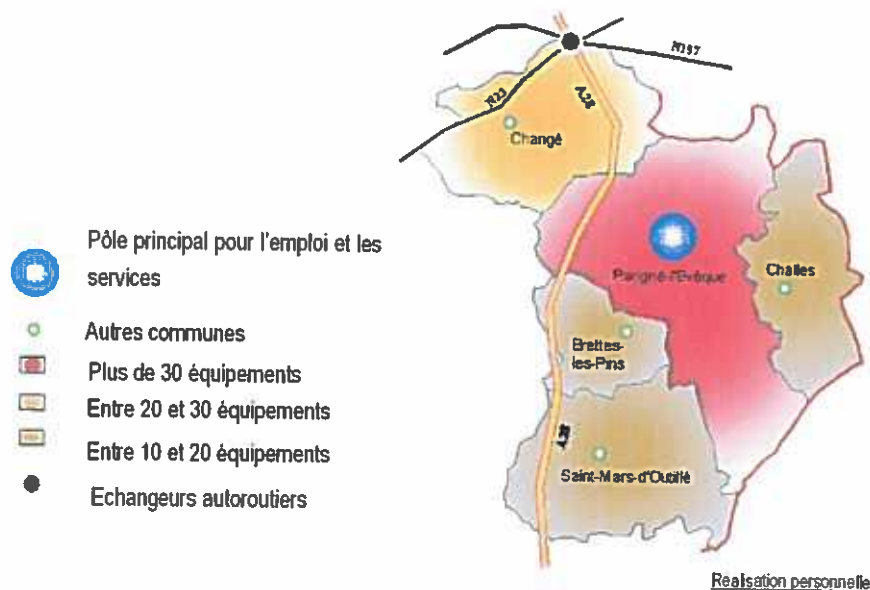
Fonctionnement du territoire

Le fonctionnement de la communauté de communes est fortement influencé par le centre de l'agglomération. Les communes ont une vocation essentiellement résidentielle. Toutefois, le niveau de services et équipements proposé à la population

est satisfaisant pour l'ensemble des communes. A ce titre, Parigné-l'Évêque constitue le pôle principal de la région, dont l'attractivité devrait augmenter avec le futur échangeur autoroutier.

Challes semble être une commune légèrement moins influencée par le phénomène de périurbanisation, au contraire des autres communes que sont Brette-les-Pins et Saint-Mars-d'Outille.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD EST DU PAYS MANCEAU



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme	Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire		
Brettes Les Pins	POS 01	12,6
Challes	POS90rév.	-
Chagné	PLU 04	11,8
Parigné-l'Évêque	PLU 06	-
Saint-Mars-d'Outille	POS rév.	-
TOTAL	70,1 ha	30,9 ha

Après une évolution démographique notable entre 1990 et 1999 (+ 9,5%), la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau a poursuivi sa croissance sur un rythme stable mais légèrement soutenu. 70 lots ont en moyenne été produits sur ce territoire, chiffre correspondant à la moyenne observée sur l'ensemble du S.C.O.T. de l'agglomération mancelle.

Les disponibilités foncières en cours ou à venir sont remarquables, puisque plus de 100 hectares seront consacrés à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble dans l'avenir. La dynamique périurbaine se poursuit sur un rythme très soutenu et de nombreuses opportunités s'offriront à la société SOFIAL. Il s'agit de la région du S.C.O.T. proposant le potentiel d'urbanisation le plus grand.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en novembre 2001
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : 64 lots, 3 tranches réalisées entre 2002 et 2006

b : « Les Lys », 11 lots, 2003

c : « Les Ajoncs », 12 lots, 2004

Objectif communal

Commune appartenant à la deuxième couronne de l'agglomération mancelle, Brette-les-Pins a considérablement évolué ces dernières années. La population a augmenté de plus de 20% entre 1999 et 2004. L'objectif moyen que s'était fixé les élus lors de l'élaboration du POS en 2001 est largement dépassé, puisqu'il était prévu d'atteindre 1.700 habitants en 2010.

Deux grands secteurs encore vierges restent ouverts à l'urbanisation. Leur aménagement devrait toutefois être concrétiser dans un plus long terme, afin que la commune ait le temps d'adapter ses équipements à cet afflux récent de population.

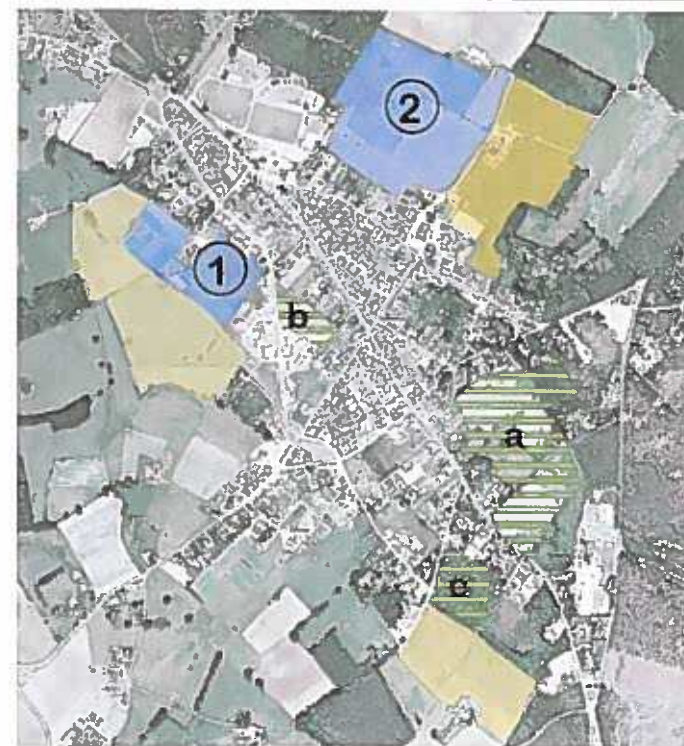
Secteurs à identifier




1. Surface urbanisable : 3,3 ha
2. Surface urbanisable : 9,3 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2001 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	24,2	12,6
A long terme (NA)	19,1	19,1



-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  NA : Zone d'urbanisation future à long terme

Source : IGN - Orthophotoplan

BRETTE-LES-PINS

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1990
- Lancement de la révision du POS en PLU actuellement : le dossier était au mois de juillet soumis à la commission des sites

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : 18 lots, 2004

b : Sarthe Lotissement, 15 lots, 2006

Objectif communal

En cours d'approbation de son PLU, la commune de Challes souhaite proposer une offre variée et suffisante de zones destinées à l'urbanisation. Des réflexions sont menées sur le développement de nouvelles constructions dans les hameaux des Coulonnières, des Gates. L'objectif démographique est de passer de 1.100 à 1.500 habitants à l'horizon 2015.

L'extension de l'urbanisation est à prévoir vers le nord de la commune, où près de 11 ha seront ouverts aux constructions à sage d'habitat.

Secteurs à identifier

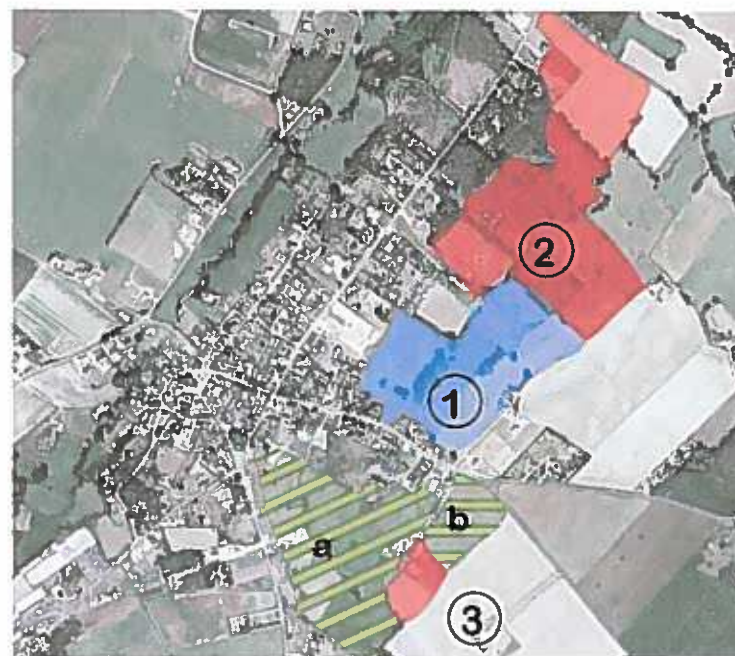
1. Surface urbanisable : 6,9 ha
2. Surface urbanisable : 11,0 ha
3. Surface urbanisable : 0,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUh)	11,8	11,8
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation éventuel PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  NAa : Secteur urbanisable immédiatement
-  Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

CHALLES

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en 2004
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Saint-Jacques », LotiOuest, 41 lots, 1999

b : « Les Noyers », Communal, 66 lots, 2000

c : « Saint-Charles », 26 lots, 2004

Objectif communal

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Changé a souhaité assurer le renouvellement de l'offre en terrains constructibles à usage d'habitation en continuité ou dans les limites du tissu urbain existant. Ainsi, la commune devrait accueillir une moyenne de 90/100 personnes par an, soit une augmentation d'environ 1000 personnes dans les dix prochaines années.

35 hectares ont été ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'habitations et de services. Une ZAD sur la zone de la Coudraie a été créée afin d'atteindre les objectifs communaux sans soucis.

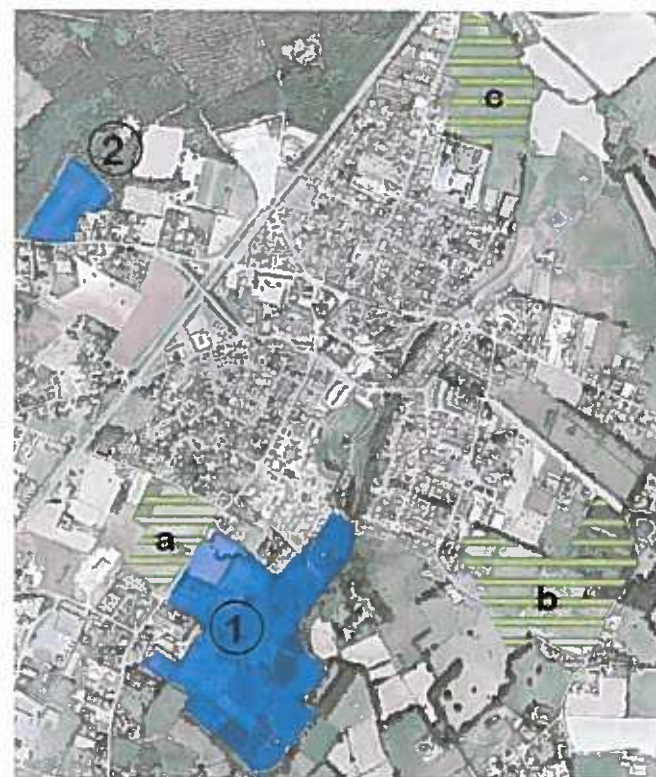
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 16,6 ha
2. Surface minimum : 3000 m². Surface urbanisable : 2,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2004 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AUa)	-	19,1
A long terme (AU)	-	-



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- AUa : Secteur urbanisable immédiatement

CHANGÉ

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en janvier 2006
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'opérations d'ensemble lancée depuis 1999

Objectif communal

Depuis 1968, Parigné-l'Évêque a connu une de ses plus fortes croissances démographiques de la région : +53% en 30 ans, et compte aujourd'hui 4.503 habitants. Cependant l'évolution récente de la population tend à décroître jusqu'à devenir négative.

Face à ce constat, l'objectif politique est d'attirer de nouveaux habitants, pour atteindre 5.200 habitants vers 2015. Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une vingtaine de logements par an en moyenne, soit la création de 347 logements pour la période 1999-2015. Les besoins en terrain sont de l'ordre de 43 ha. L'arrivée d'un nouvel échangeur depuis l'A28 sur la commune devrait bouleverser la morphologie du territoire prochainement.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 23,8 ha
2. Surface urbanisable : 3,6 ha
3. Surface urbanisable : 11,9 ha




DISPONIBILÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (AUa)	38,4	38,4
A long terme (AU)	8,6	8,6



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  AUa : Secteur urbanisable immédiatement
-  AU : Zone d'urbanisation future à long terme

PARIGNÉ-L'ÉVÊQUE

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'approbation par le Conseil Municipal

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

Pas d'implantation d'opérations d'ensembles ces dernières années

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, la commune s'est fixée comme objectif de renforcer son attractivité et son rayonnement en matière d'habitat. Elle devrait atteindre 2.200 habitants en l'an 2013, soit environ plus de 400 habitants supplémentaires par rapport en 1999.

Trois secteurs seront a priori ouverts à l'urbanisation : au nord du bourg pour 12 ha, le centre du bourg pour 10 ha et le sud du bourg pour 8 ha. Leur aménagement se fera sous forme d'opérations d'ensemble essentiellement, afin que la commune maîtrise son développement et garantir une certaine qualité des aménagements.

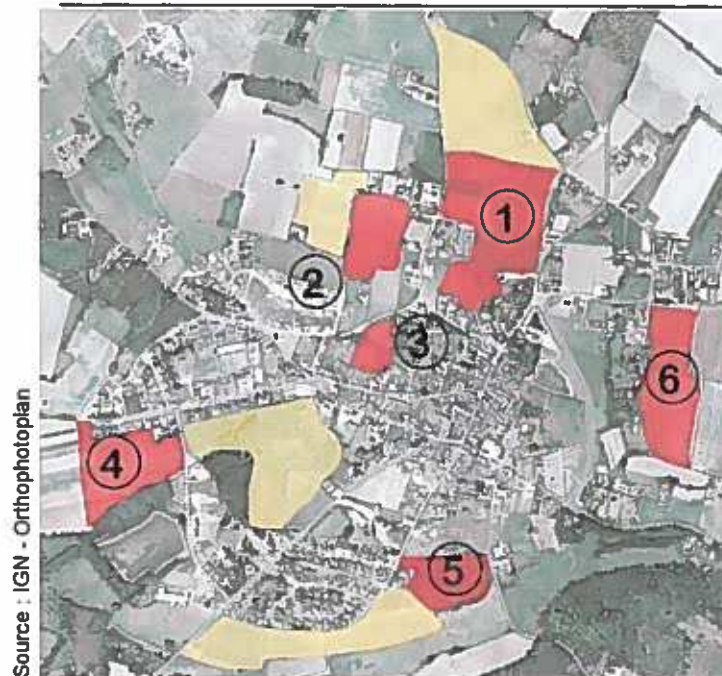
Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 6,4 ha
2. Surface urbanisable : 2,5 ha
3. Surface urbanisable : 1,1 ha
4. Surface urbanisable : 3,1 ha
5. Surface urbanisable : 2,2 ha
6. Surface urbanisable : 3,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (AUh)	19,1	19,1
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini



*Dès approbation éventuel PLU

- AUh : Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en
- AU : Zone d'urbanisation future à long terme

SAINT-MARS-D'OUTILLÉ

COMMUNAUTE URBAINE**LE MANS METROPOLE****EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975**

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Allonnes	A	15.852	15.623	13.561	12.332	
Mulsanne	A	3.055	3.776	5.058	5.213	4.847
Yvré-l'Evêque	C	2.597	3.306	3.682	4.230	
Sargé-Lès-Le-Mans	A	1.936	2.418	2.870	3.481	
La Chapelle-Saint-Aubin	A	921	1.559	1.817	2.094	2.181
Coulaines	A	7.423	7.291	7.370	7.544	7.480
Rouillon	C	864	1.450	1.592	2.101	
Arnage	A	5.004	5.367	5.600	5.565	
Le Mans	A	152.285	147.697	145.502	146.105	
TOTAL		189.937	188.487	187.052	188.665	

Source : INSEE

Dynamique démographique

La Communauté Urbaine du Mans Métropole rassemblait en 1999, 188.620 habitants soit plus de 1.194 hab/km². Le poids démographique du Mans Métropole est bien entendu sans égal au sein du S.C.O.T. de l'agglomération, représentant près de 74% de la population totale.

Toutefois, malgré une croissance démographique toujours positive entre 1990 et 1999, Le Mans Métropole est le territoire qui a le moins progressé durant cette période. Conséquence du phénomène de périurbanisation, nombreux sont les habitants de la ville-centre, à privilégier les atouts de la périphérie pour se loger. Au sein de la communauté urbaine, deux communes perdent des habitants : Allonnes et Arnage.

Situation géographique

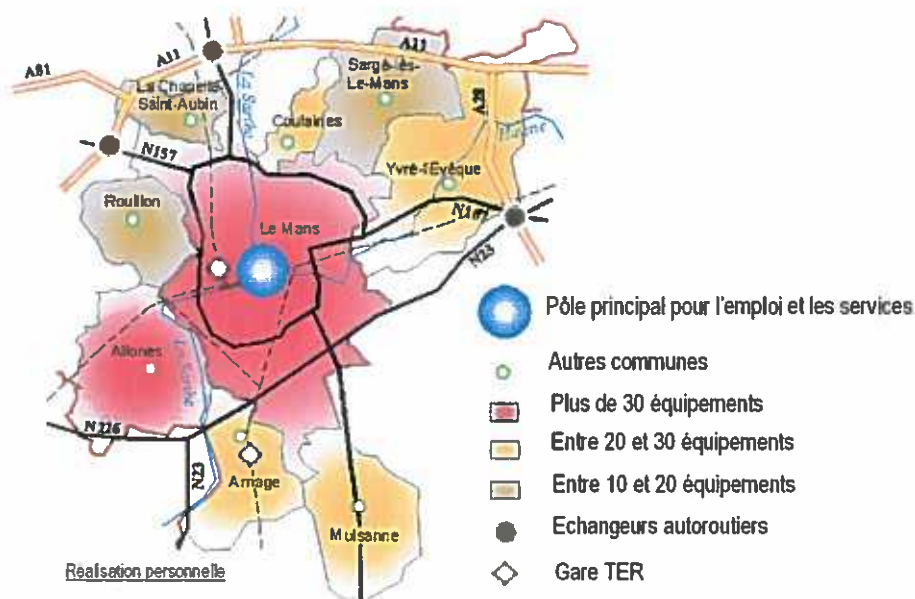
Le niveau de desserte des communes est particulièrement remarquable, puisque l'ensemble des réseaux de communication du département converge vers le cœur de l'agglomération. Toutefois, toutes ne bénéficient pas des mêmes structures et équipements. Le choix de localisation résidentielle s'oriente pour la plupart hors Le Mans Métropole, où la concentration de la population et des activités y est forte.

Fonctionnement du territoire

L'influence de la ville-centre, Le Mans, est totale sur les communes périphériques et même au-delà. Le territoire du Mans Métropole s'organise de façon radioconcentrique

autour du Mans. Seule Allonnes constitue une commune de taille importante, rassemblant plus de 12.300 habitants. Les autres communes sont de tailles modestes avec un niveau d'équipements et de services relativement faible. Cette particularité contraste avec l'agglomération de Tours, constituée de communes périphériques plus importantes.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT DE LA
COMMUNAUTE URBAINE DU MANS METROPOLE



Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme	Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Revision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire		
Allonnes	POS rév.	-
Arnage	POS01rév.	-
Coullaines	POS rév.	-
La Chapelle-Saint-Aubin	POS 98	0
Le Mans	PLU 06	64,0
Mulsanne	POS 03	3,1
Rouillon	PLU 06	5,5
Sargé-Lès-Le-Mans	POS rév.	-
Yvré-l'Evêque	POS98rév.	-
TOTAL	72,0 ha	91,2 ha

Après une croissance démographique quasiment nulle entre 1990 et 1999 (+ 0,9%), Le Mans Métropole poursuit son développement urbain. Ainsi, 100 lots en moyenne par commune ont été produits sur les cinq dernières années, production la plus élevée du S.C.O.T.. Cette production s'est pour la moitié effectuée sur la ville du Mans.

Les disponibilités foncières sont conséquentes. De nombreuses communes sont en cours d'élaboration de leur PLU, où les secteurs réservés à l'urbanisation seront importants. Doté de communes de tailles modestes, Le Mans Métropole possède un gros potentiel de développement.

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'approbation par le Conseil Municipal, logiquement en juin 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Portes du Mans », Noeleen Blitz, 13 lots, 2001
- « Les Broussis », SEM, 49 lots, 2003

Objectif communal

Allonnes appartient à la première couronne de l'agglomération mancelle. Entre 1992 et 2001, 420 logements ont été construits, essentiellement sous forme de logements sociaux. Beaucoup d'entre eux ont été réalisés sur la Z.A.C. de Beausoleil.

L'objectif des élus, exprimé dans le futur PLU, est de répondre aux attentes résidentielles des habitants, tout en favorisant une mixité de l'habitat. Pour cela, deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation permettant à terme la construction importante de logements.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 6,8 ha
2. « Secteur des Perrières » - Surface urbanisable : 10,5 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	17,3	17,3
A long terme* (AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

 Extension récente



Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

ALLONNES

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 2001
- Lancement de la révision du POS en PLU actuellement

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Les Portes d'Arnage », Foncier Conseil, 22 lots, 2001
- « Les Cormorans », Alpha Aménagement, 22 lots, 2001

Objectif communal

Arnage appartient à la première couronne de l'agglomération mancelle. De nombreuses contraintes existent sur le territoire : Une entreprise SEVESO2, aérodrome, PPRI du à la Sarthe, ZNIEFF...L'urbanisation est donc fortement limitée. Par ailleurs, Arnage doit combler son déficit en logements sociaux (env. 250).

La commune ne souhaite pas créer de nouveaux quartiers d'habitation dans les zones périphériques de la commune. Dans un premier temps, il s'agira de trouver des espaces constructibles pour la réalisation de logements sociaux.

Secteurs à identifier

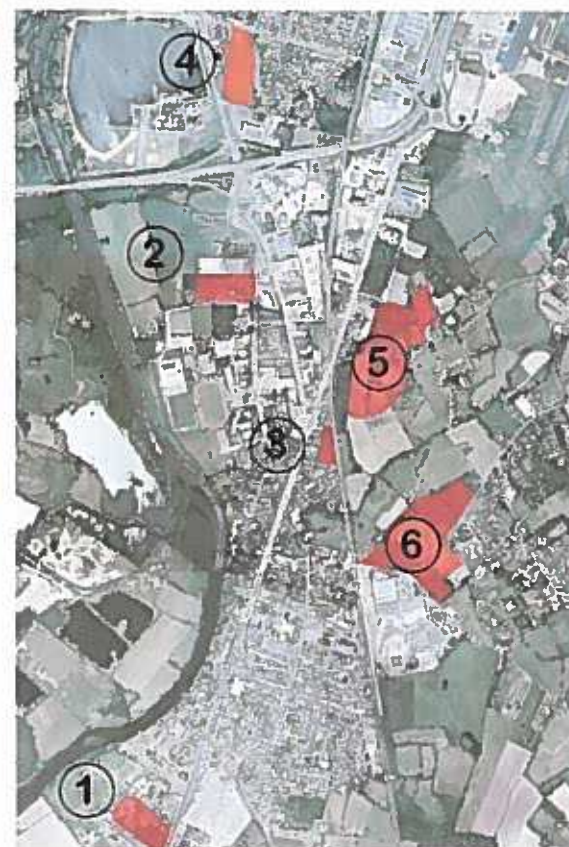
1. « La Goderie », Surface urbanisable : 1,5 ha
2. « La Garenne », Surface urbanisable : 3,2 ha
3. « La Tête Noire », Surface urbanisable : 0,5 ha
4. « La Gautrie », Surface urbanisable : 2,5 ha
5. « L'Heronnière », Surface urbanisable : 7 ha (Faisabilité seulement)
6. « Le Bois Bery », Surface urbanisable : 7,5 ha (Faisabilité seulement)

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait futur PLU - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	22,2	22,2

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente



Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

ARNAGE

Document d'urbanisme

- PLU en cours d'élaboration, enquête publique à prévoir à la fin de l'année 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « La Closerie », Mairie, 96 logements type maison de ville, 2000

b : « Les Coteaux de la Gironde », FONCIER CONSEIL, 23 lots, 2001

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, la commune de Coulaines subit une pression foncière importante, du à sa proximité avec la ville centre. L'ensemble des zones NAa du POS est aujourd'hui urbanisé.

En parallèle du projet de construction du centre pénitentiaire de l'agglomération, la collectivité a adopté la création d'une Z.A.C. sur la partie nord du territoire. Le projet retenu comprend l'aménagement d'une zone d'activités au nord et à l'est de l'emprise réservée pour la construction de la prison et le développement d'une zone d'habitation, en continuité des habitations déjà existantes, de part et d'autre de la voie communale n°6.

Secteurs à identifier

1. Surface urbanisable : 3,4 ha
2. Projet de « Z.A.C. des Croisettes »
Surface urbanisable : env. 20 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait éventuel PLU 2007 - en ha


Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AU)	Env. 23 ha	Env. 23 ha

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

 Extension récente

 Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

COULAINES

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1998
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Le Haut Pignon », FRANCELOT, 33 lots, 1998 à 2000
- b** : « La Paille », SEM, 15 lots & 8 logements type maison de ville, 2000
- c** : « Z.A.C. Cœur de Vie », SEM, 31 lots & 5 logements type maison de ville, 2006

Objectif communal

L'ensemble des zones NAa de la Chapelle-Saint-Aubin est actuellement urbanisé. Afin de développer les possibilités d'accession à la propriété, la SEM lance l'opération Z.A.C. Cœur de Vie 2, qui permettra la création d'une centaine de logements individuels.

Les services de Le Mans Métropole ont entamé les discussions avec les propriétaires fonciers en vue d'acquérir les terrains concernés par ce projet.

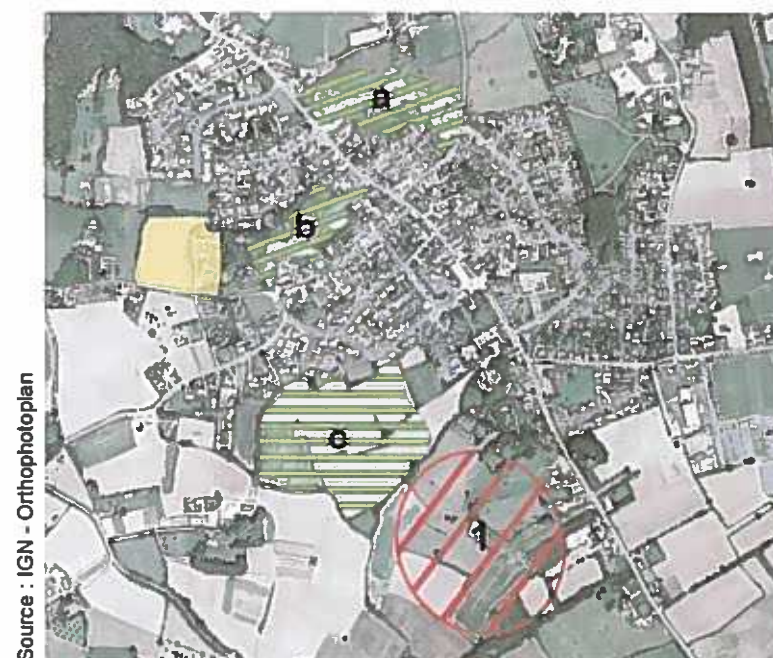
Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa, ne dépendant pas de la SEM, du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1998 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	0
A long terme (NA)	-	-



- Extension récente
 NA : Zone d'urbanisation future à long terme
 NAa : Zone réservée pour l'opération « Z.A.C. Cœur de Vie 2 », SEM

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en février 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Quartier de l'université », 225 logements individuels et 168 logements collectifs pour le quartier du Ribay, 120 logements individuels et 303 logements collectifs pour le quartier Vallon Robin-des-Bois,

Il s'agit d'une opération de grande ampleur, réalisée par la SEM de 2000 à aujourd'hui

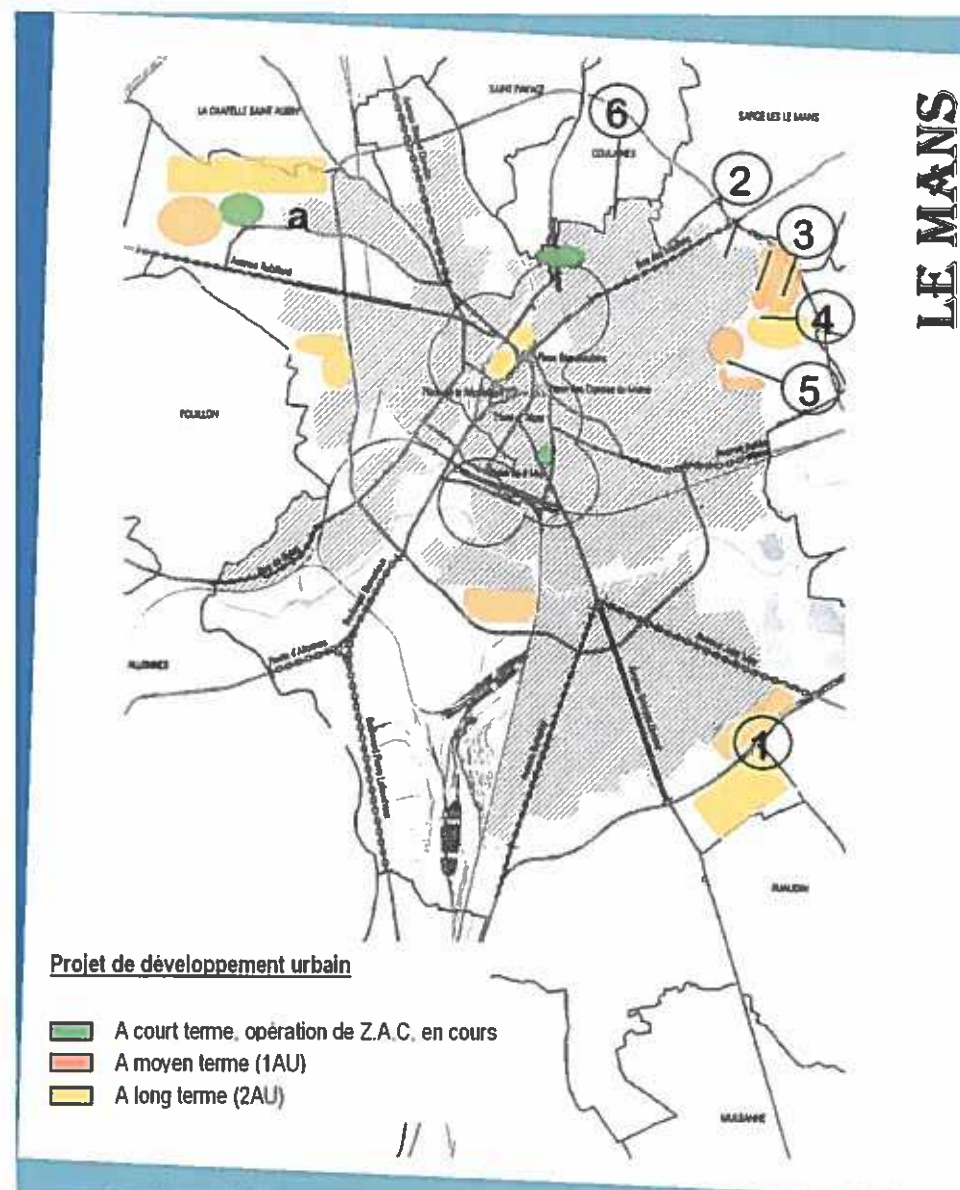
Objectif communal

Elaboré en février 2006, le PLU de la ville centre souhaite répondre d'une part à la croissance démographique et d'autre part aux demandes des ménages pour des logements plus spacieux. Cela nécessite une adaptation du parc de logements de la ville, notamment pour les jeunes ménages avec enfants qui constituent actuellement une part importante des « sortants ». De nouveaux quartiers résidentiels sont ainsi urbanisables dans le prolongement du tissu urbain existant.

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (1AU)	64	64
A long terme (2AU)	114	114



Secteurs à identifier



Source : IGN - Orthophotoplan

1AU : Secteur urbanisable immédiatement

2. Secteur Route de Bonnétable

Le secteur de la route de Bonnétable se situe à l'est de la ville du Mans, à proximité de la route de Bonnétable et du périphérique est. Sa limite est constituée par le chemin du Villaret.

Objectif : Nouvelles possibilités de constructions de logements sur Le Mans, essentiellement sous forme de logements individuels

Surface urbanisable : 3 ha

1AU : Secteur urbanisable immédiatement

1. Z.A.C. du Fouillet

La Z.A.C. du Fouillet se situe au sud-est de la ville du Mans.

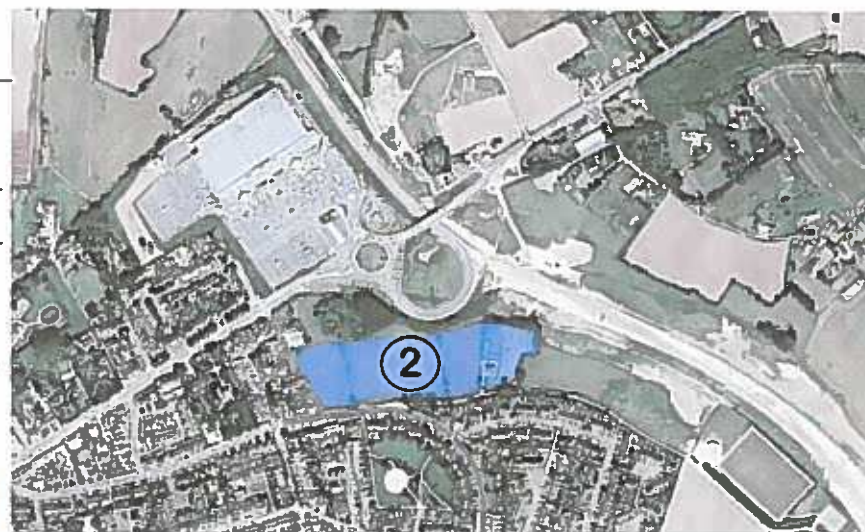
Elle est délimitée par :

- à l'ouest, le futur pôle santé sud
- au sud, la route nationale 23 dite déviation sud-est
- à l'est, la route de Parigné-l'Evêque (RD 304)
- au nord, la frange d'habitations donnant sur les rues Jean-Yves Chapalain et de Guette-Loup

Objectif : Répondre prioritairement aux attentes des jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété. Une offre de logements sera proposée par la mise à disposition de lots à construire tant pour de la maison individuelle, isolée ou groupée, du logement intermédiaire que du petit collectif.

Surface urbanisable : 38 ha

Source : IGN - Orthophotoplan



LE MANS

3. Secteur rue d'Isaac – Chemin du Clos Fosset

Le secteur rue d'Isaac – Chemin du Clos Fosset se situe à l'est du Mans en limite avec la commune de Sargé-Lès-Le-Mans. Il est délimité par la rue d'Isaac au sud, le périphérique est à l'est, le chemin du Villaret au nord et jouxte le quartier du Villaret à l'ouest.

Objectif : Nouvelles possibilités de constructions de logements sur Le Mans, essentiellement sous forme de logements individuels. Des logements intermédiaires pourraient être également réalisés sur ce secteur.

Surface urbanisable : 9 ha

4. Secteur rue d'Isaac – Chemin des Homelets

Le secteur rue d'Isaac – Chemin des Homelets se situe à l'est du Mans. Il est délimité par la rue d'Isaac au nord, le chemin des Homelets à l'est, la rue Prémartine au sud et jouxte à l'ouest la frange d'habitations donnant sur la rue de Marrakech.

Objectif : Nouvelles possibilités de constructions de logements sur Le Mans, essentiellement sous forme de logements individuels. Des logements intermédiaires pourraient être également réalisés sur ce secteur.

Surface urbanisable : 3,7 ha



Source : IGN - Orthophotoplan

1AU : Secteur urbanisable immédiatement



Source : IGN - Orthophotoplan

1AU : Secteur urbanisable immédiatement

6. Secteur Coteaux de la Gironde

Le secteur des Coteaux de la Gironde se situe au nord-est du Mans. Il est délimité à l'est par les franges d'habitation donnant sur les allées Jules Romain et Agrippa d'Aubigné, au sud par les franges d'habitation donnant sur la rue de Brasilia, au nord et à l'ouest par la commune de Coulaines.

Objectif : Nouvelles possibilités de constructions de logements sur Le Mans, essentiellement sous forme de logements individuels. Des logements intermédiaires et des petits collectifs pourraient être également réalisés sur ce secteur.

Surface urbanisable : 3,3 ha

5. Secteur Chemin de l'Ardoise

Le secteur rue du Chemin de l'Ardoise se situe à l'est du Mans en bordure de la vallée Sainte-Blaise. Il est délimité à l'ouest par la rue de Bobby, au nord par la frange d'habitations donnant sur la rue Prémartine, au sud et à l'est par le vallon.

Objectif : Nouvelles possibilités de constructions de logements sur Le Mans, essentiellement sous forme de logements individuels. Des logements intermédiaires et des petits collectifs pourraient être également réalisés sur ce secteur.

Surface urbanisable : 7 ha



Source : IGN - Orthophotoplan

1AU : Secteur urbanisable immédiatement

Document d'urbanisme

- POS approuvé en février 2003
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : 6 lots, en cours de réalisation

b : « Z.A.C. de Bellevue », SEM, 200 logements d'ici 2007

Objectif communal

Regroupant 5.213 habitants en 1999, contre 4.847 en 2004, la commune de Mulsanne a subi une forte baisse démographique. Le POS actuel ne permettait en effet pas d'attirer significativement de nouveaux habitants.

En réponse, les élus municipaux ont lancé la création de la Z.A.C. de Bellevue en partenariat avec la SEM, sur laquelle 200 logements seront construits. Elle s'étend sur 34,5 ha. Des dents creuses restent toutefois à prospecter.

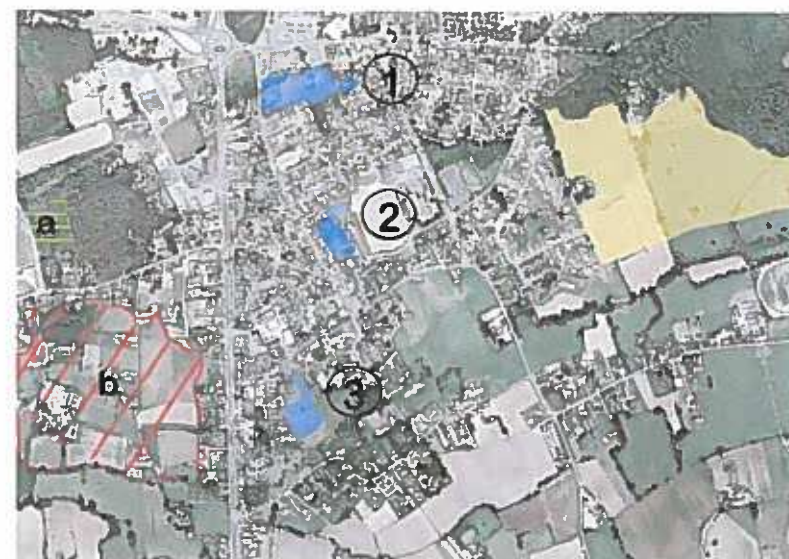
Secteurs à identifier




1. Surface urbanisable : 1,6 ha
2. Surface urbanisable : 0,6 ha
3. Surface urbanisable : 0,9 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 2003 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (1NA)	6,1	3,1
A long terme (2NA)	38,4	38,4



-  Extension récente
-  1NA : Secteur urbanisable immédiatement
-  2NA : Zone d'urbanisation future à long terme

MULSANNE

Document d'urbanisme

- PLU approuvé en mars 2006
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- « Le Clos des Noyers », SOFIAL, 6 lots, 2000
- « Le Clos des Noyers », Particulier, 4 lots, 2000
- « Z.A.C. de la Mussotrie », 90 logts, en cours de réalisation

Objectif communal

Rouillon connaît depuis une trentaine d'années une croissance significative due à un phénomène de périurbanisation. L'opération actuellement en cours d'aménagement est la Z.A.C. de la Mussotrie qui comprendra à terme environ 90 logements.

Les objectifs que sont fixés les élus sont de favoriser un habitat diversifié, en location ou en propriété, adapté à différents types de population, et également de maîtriser les opérations d'aménagement. 200 nouveaux logements devront être créés à l'horizon 2015.

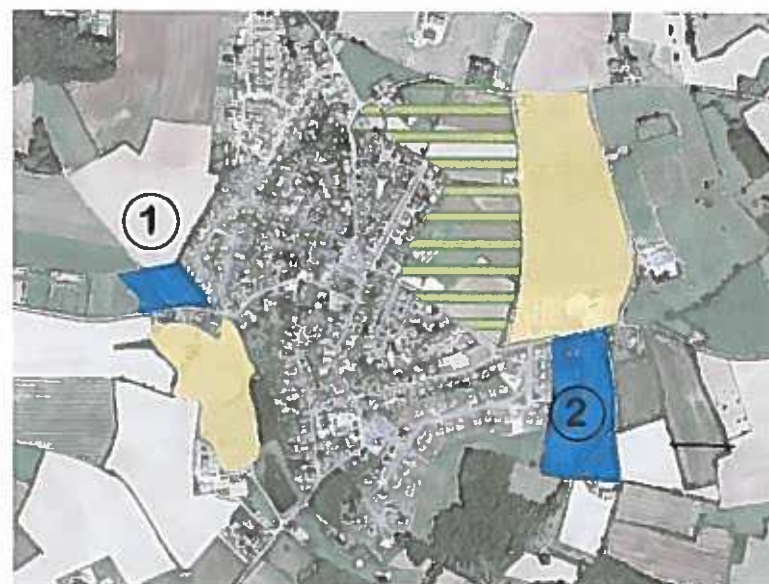
Secteurs à identifier

1. « Les Noyers », Surface urbanisable : 1,1 ha
2. « Les Fontaines », Surface urbanisable : 4,4 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (1AUp)	-	5,5
A long terme (2AU)	-	-



ROUILLON

Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  1AUp : Secteur urbanisable immédiatement
-  2AU : Zone d'urbanisation future à long terme

Document d'urbanisme

- PLU actuellement en enquête publique, du 12 juin au 13 juillet 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Domaine de la Guitière », SOFIAL, 25 lots, 2004

b : « Le Clos de la Belle Etoile », SOFIAL, 20 lots, 2005

Objectif communal

Actuellement en enquête publique, le PLU prévoit un fort développement démographique pour les 10 années à venir, afin de passer de 3.500 habitants environ à 5.000 habitants en 2016. Cela permettra de répondre à une forte demande de couples issus de la ville-centre, Le Mans.

Cela nécessite la construction de 18 logements par an en moyenne et l'ouverture à l'urbanisation de plus de 20 hectares de terrains agricoles.

Secteurs à identifier

1. « Le Puit Lauriau », projet de lotissement SOFIAL
Surface urbanisable : 9,9 ha
2. Secteur des « Vaux »
Surface urbanisable : 8,8 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUp)	18,7	18,7
A long terme* (2AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation PLU



Source : IGN - Orthophotoplan

-  Extension récente
-  AU : Zone d'urbanisation future à long terme
-  Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

SARGÉ-LÈS-LE-MANS

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1998
- PLU en cours d'élaboration, enquête publique en septembre 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « Le Clos de Villemusard », SOFIAL, 9 lots, 2000

b : « Allée de la Bourdasière », SARL CABANE, 9 lots, 2000

Objectif communal

En cours d'élaboration de son PLU, Yvré-l'Évêque a connu une croissance modérée ces dernières années. L'actuelle Z.A.C. Halle de Brou / Renault-Denis a été aménagée en 1986 et représente une superficie de 13 hectares. Cette opération a permis toutefois de réaliser 137 logements, dont 56 sociaux.

Au regard d'une forte demande de terrains à construire, il est apparu nécessaire d'étendre le périmètre de la Z.A.C. au nord du bourg. Cette extension permettra la création d'environ 200 logements, sur une superficie de 18 hectares.

Secteurs à identifier

1. Extension « Z.A.C. Halle de Brou », 200 logements à prévoir
Surface urbanisable : 18 ha

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait PLU 2006 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme* (1AUp)	Env. 20	Env. 20
A long terme* (2AU)	Non défini	Non défini

*Dès approbation PLU

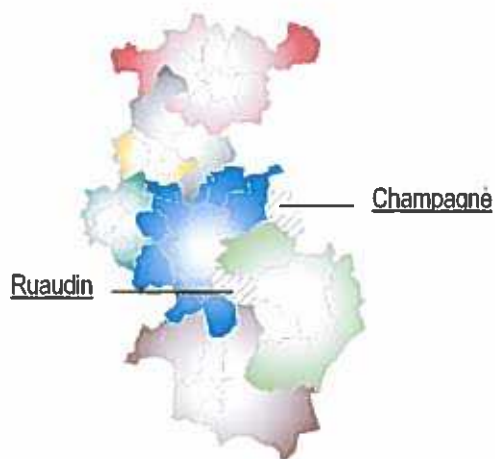


Source : IGN - Orthophotoplan

- 2AU : Zone d'urbanisation future à long terme
- 1AUp : Zone qui sera ouverte à l'urbanisation lors de la mise en application du PLU

YVRÉ-L'ÉVÊQUE

COMMUNES ISOLEES



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1975

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999	2004
Champagné	A	2.757	3.333	3.307	3.294	3.565

Source : INSEE

Niveau Equipement*		1975	1982	1990	1999
Ruadin	A	1.553	2.047	2.579	2.862

Source : INSEE

Dynamique démographique

Champagné et Ruaudin rassemblaient en 1999, respectivement 3.294 et 2.862 habitants. Ces communes sont de taille modeste. L'évolution démographique est contrastée entre Champagné et Ruaudin : la première est l'une des seules communes du S.C.O.T. du Mans à avoir perdu de la population entre 1900 et 1999. Le recensement de 2000 semble montrer un fort inversement de la situation. Le développement de Ruaudin a été particulièrement remarquable entre 1990 et 1999.

Les disponibilités foncières

Document d'urbanisme		Urbanisable Immédiatement	Urbanisable après Révision du P.O.S.
Source : prospection stagiaire			
Champagné	POS95rév.	0	-
Ruaudin	POS 93	0	-
TOTAL		0 ha	0 ha

La période 2000-2005 a été particulièrement faste pour les deux communes puisque chacune d'entre elles a produit en moyenne 145 lots sur les cinq ans. Elles font parties des communes ayant le plus évolué sur cette période.

Les disponibilités foncières sont aujourd'hui inexistantes. Un développement urbain est toutefois à prévoir sur la commune de Champagné, à l'ouest du bourg, puisque les élus sont en cours d'élaboration du PLU. Quant à Ruaudin, le développement urbain est intégralement consacré à la future zone commerciale. Aucun secteur d'habitat ne sera créé ces prochaines années.

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1995
- Lancement de la révision du POS en PLU. Le PADD a été présenté aux habitants en juillet 2006

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

- a** : « Léo Ferré », Francelot, 30 lots, 1999
b : « Le Coteau de Bellevue », SOFIAL, 35 lots, 1999
c : « Le Coteau de Vaudrou », SOFIAL, 69 lots, 2005
d : « La Basse Lande », Francelot, 80 lots, A venir

Objectif communal

Champagné appartient aux marges de la première couronne de l'agglomération mancelle. Sa situation est privilégiée et est à l'origine d'un fort développement urbain du territoire.

La commune est actuellement en cours d'élaboration de son PLU. Après avoir accueilli de nombreux habitants et urbanisé l'ensemble des ses zones constructibles, le développement communal devrait être plus réduit et maîtrisé. Ce développement est à prévoir vers l'ouest du territoire, dans les zones NA du POS.

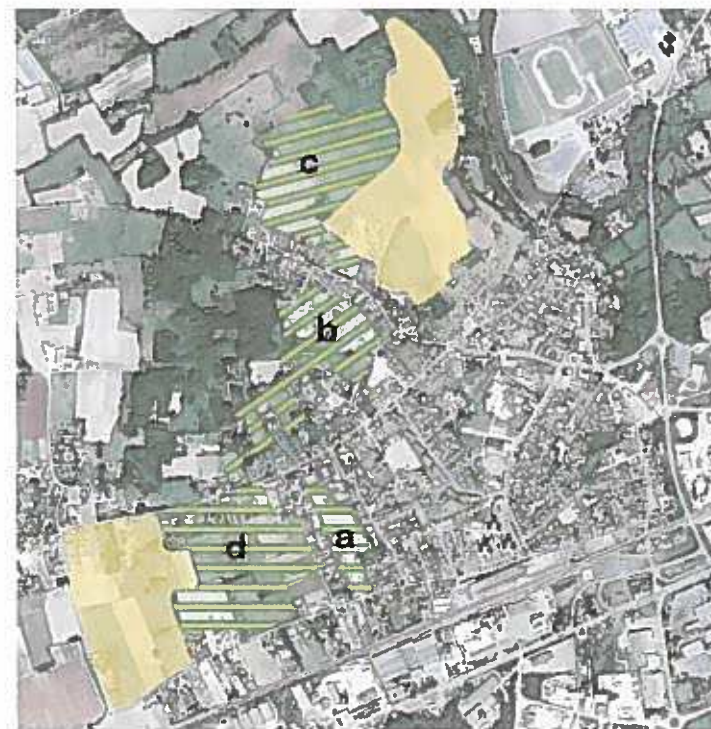
Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1995 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	0
A long terme (NA)	-	-



Source : IGN - Orthophotoplan

Extension récente

NA : Zone d'urbanisation future à long terme

CHAMPAGNÉ

Document d'urbanisme

- POS approuvé en 1993
- Pas de projet de révision pour les années à venir

Implantations récentes d'opérations d'ensemble

a : « La Mahotière », 39 lots, 1997 à 2002, 4^{ème} et 5^{ème} tranche

b : « Le Taill », 5 lots, 2001

c : « Les Mavoines », 12 lots, 2003

d : « Le Petit Plessis », 140 lots, 1999 à 2003

e : « Le Pressoir », 51 lots, de 2006 à 2008

Objectif communal

Raudin a connu une forte progression démographique ces dernières années. De grandes opérations d'ensemble ont vu le jour. L'ensemble des zones NAa semblent aujourd'hui être urbanisé.

Aucune révision du POS en PLU n'est à l'ordre du jour, les élus se penchent actuellement sur l'aménagement d'une Z.A.C. de grande ampleur, à vocation commerciale (type Auchan), en bordure de la RN 138.

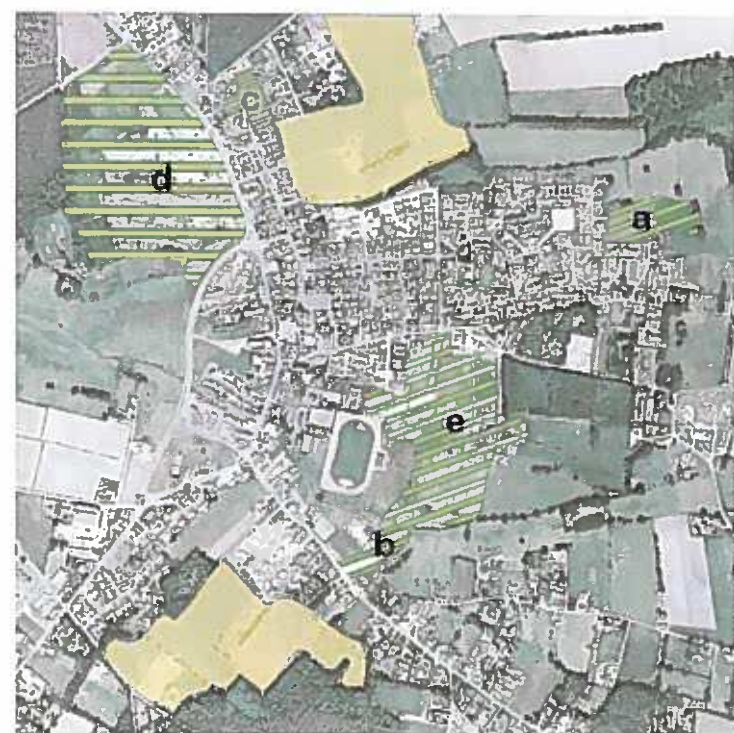
Secteurs à identifier

L'ensemble des zones NAa du POS a été urbanisé

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Extrait POS 1993 - en ha

Surface urbanisable	Total	Encore vierge
A court terme (NAa)	-	0
A long terme (NA)	-	-



Source : IGN - Orthophotoplan

- Extension récente
- NA : Zone d'urbanisation future à long terme

RUAUDIN

Partie I : Préambule

Partie II : Le Marché foncier non-bâti

Partie III : Les disponibilités foncières

PARTIE IV :

DEMARCHE PROSPECTIVE

SENTIMENT ET PERCEPTION DES ELUS

Une perception positive du développement urbain

De manière générale, l'attitude des élus (vue par les interlocuteurs rencontrés) face aux possibilités de développement est favorable, car ils le voient comme une opportunité pour la vitalité de leur commune ou comme une nécessité vis-à-vis des communes voisines qui se développent (ce qui renvoie à la même problématique de vitalité).

Il en résulte une gestion sans restriction du foncier, d'autant plus facilitée par la disponibilité de celui-ci qui ne génère pas de concurrence en termes d'occupation des sols (beaucoup d'espaces disponibles, en particulier dans les petites communes), et par son coût, qui même à la hausse, ne le rend pas encore inaccessible.

En revanche, le développement urbain dans les communes périphériques nécessite souvent des ajustements au niveau des réseaux et équipements (tels que les stations d'épuration).

Ce cas de figure concerne autant des communes d'une certaine taille et qui ont connu un développement déjà ancien (car les capacités maximales sont atteintes ou dépassées) que des communes plus modestes désormais concernées par la venue de population.

L'impact sur les politiques de développement semble très modéré

Les effets sur les équipements scolaires, qui se traduiraient par l'ouverture de classes dans des communes périphériques et la fermeture d'autres classes dans l'agglomération seraient plus problématiques, de même que la faculté sociale, par la population en place, d'acceptation et d'intégration de nouveaux habitants, qui varie selon le volume des opérations d'urbanisme menées.

Ces éléments semblent davantage infléchir les politiques de développement communal, ayant pour conséquence, soit des restrictions momentanées au développement, soit pour une réflexion d'urbanisme abordée sous forme de capacité résiduelle, en particulier après de forts développements antérieurs.

Le foncier, comme le dimensionnement des réseaux et équipements, ne constitue pas un facteur déterminant dans les politiques de développement urbain : le premier car il n'apparaît pas limitatif, le second car il fait déjà l'objet de procédures de gestion. La capacité des superstructures pour satisfaire les besoins de la population, de même que l'intégration sociale des nouveaux arrivants, semble davantage conditionner les projets.

HIERARCHISATION DES SECTEURS A IDENTIFIER

Classement des structures intercommunales selon leur situation dans le processus d'urbanisation : phasage du processus.

La mutation des communes rurales en communes périurbaines

Le processus de périurbanisation se traduit par une mutation des espaces ruraux que l'on peut définir en trois grandes phases.

Phase 1 : l'attractivité nouvelle d'une commune rurale perçue comme une opportunité de développement

Les ménages ont profité des opportunités immobilières de la commune en rachetant des fermes et de l'habitat existant. L'attractivité de ces communes rurales, a fait prendre conscience aux acteurs locaux de l'importance de développer leur commune afin de conjurer l'état rural (baisse de la population, fermeture des commerces, de classes...).

Malgré une arrivée importante de nouveaux ménages pour ces petites communes rurales, la densification est souvent insuffisante pour rendre viable la gestion des équipements publics et l'ouverture des services à la personne.

Phase 2 : le fort développement de l'urbanisation et mutation en commune périurbaine.

Face à un manque de population et à la volonté de revitaliser les communes rurales, celles-ci ouvrent des zones à l'urbanisation. Cette ouverture va permettre la croissance des constructions neuves en maisons individuelles contribuant ainsi à une urbanisation très consommatrice de l'espace. Cette croissance rapide va être à l'origine du développement d'équipements et de services aux ménages, suite à la demande des nouveaux arrivants et malgré des volontés politiques qui se révèlent parfois réfractaires.

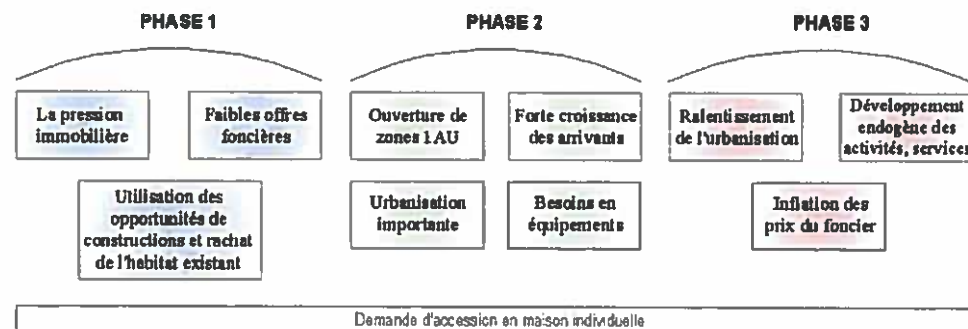
Phase 3 : Un ralentissement de la croissance urbaine et sélection sociale au sein de la commune

Le processus se ralentit lorsque le niveau d'urbanisation a permis des densités suffisantes pour permettre la viabilité des équipements. Une fois la majeure partie des opportunités foncières utilisées, les communes réduisent voire bloquent leurs zones à urbaniser.

Caractérisées par une demande qui est toujours forte et par un blocage en terme de construction, ces communes connaissent une inflation des prix du marché liée à la rareté des disponibilités d'offre de logements. Seuls les ménages relativement aisés peuvent encore s'y installer créant une forme de ségrégation sociale des communes périurbaines. Dès lors, un processus de report de flux des ménages vers de nouvelles communes rurales, toujours plus loin, se met en place, contribuant à l'expansion du phénomène. Ce report est issu de ménages des centres urbains et de périurbains ayant fait une plus-value en revendant leur maison dans un contexte d'inflation des prix immobiliers.

Une fois dans la troisième phase, le processus de périurbanisation n'est pas terminé et de nouvelles ouvertures de zones à urbaniser peuvent contribuer à relancer fortement le phénomène.

PROCESSUS DE PERIURBANISATION



LOCALISATION DES INTERCOMMUNALITES (rappel)



Etat des lieux par communauté de communes

Bilan des disponibilités foncières

	Nbre. Commune	Urbanisable immédiatement	Urbanisable après révision P.O.S.	Nbre. Moy. ha/commune
L'Antonnière	3	0 ha	33,2 ha	11,1
Orée de Bercé Belinois	9	43,8 ha	43,2 ha	9,7
Les Portes du Maine	11	74,1 ha	31,7 ha	9,6
Rives de Sarthe	4	30,2 ha	12,0 ha	10,6
Bocage Cénomane	5	6,5 ha	4,1 ha	2,1
Sud Est du Pays Manceau	5	70,1 ha	30,9 ha	22,2
Le Mans Métropole	9	72,0 ha	91,2 ha	18,3
TOTAL	48	296,7 ha	251,7 ha	11,4

Source : Prospection stagiaire

Communauté de Communes de l'Antonnière

Constat ■ Urbanisation conséquente entre 2000 et 2005
 (92 lots/commune)
 ■ Foncier en cours d'ouverture à l'urbanisation (33,2 ha)

PHASE 2 **Poursuite de la périurbanisation**
 ■ Révision des documents d'urbanisme = Anticipation des communes sur leur développement (Aigné, La Milesse, Saint-Saturnin)

Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois

Constat ■ Urbanisation moyenne entre 2000 et 2005
 (59 lots/commune)
 ■ Disponibilités foncières intéressantes en cours et à venir
 (87,0 ha)

PHASE 2 **Poursuite de la périurbanisation**
 ■ Révision des documents d'urbanisme = Anticipation des communes sur leur développement (Ecommoy, Guécélard, Moncé-en-Belin, Teloche)

Communauté de Communes des Portes du Maine

Constat ■ Urbanisation très limitée entre 2000 et 2005
 (36 lots/commune)
 ■ Capacités foncières importantes en cours et à venir
 (105,8 ha)

PHASE 1 **Début du processus de périurbanisation**
 ■ POS généralement très anciens, où les disponibilités foncières sont encore abondantes
 ■ Révision des documents d'urbanisme = Anticipation des communes sur leur développement (Soulligné-sous-Bailon, Courcemont, Teillé)

Communauté de Communes des Rives de Sarthe

Constat

- Urbanisation conséquente entre 2000 et 20005 (92 lots par commune)
- Capacités foncières moyennes, essentiellement concentrées sur Neuville-sur-Sarthe où l'aménagement est d'Initiative exclusivement communale (42,2 ha)

PHASE 3

Ralentissement de la croissance urbaine

- Une seule commune en cours de révision de son POS (Saint-Pavace) = volonté politique de freiner le phénomène de périurbanisation

Communauté de Communes du Bocage Cénomane

Constat

- Urbanisation très modérée entre 2000 et 2005 (50 lots/commune)
- Capacités foncières en cours et à venir très limitées (10,6 ha)

PHASE 1 et 3

Début du processus de périurbanisation (Fay)

Ralentissement de la croissance urbaine

- Une seule commune en cours de révision de son POS (Pruillé-le-Chétif) = volonté politique de freiner le phénomène de périurbanisation

Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau

Constat

- Urbanisation modérée entre 2000 et 20005 (70 lots par commune)
- Capacités foncières en cours et à venir extraordinaires (101,0 ha)

PHASE 2

Poursuite de la périurbanisation

- PLU récents (Changé, Parigné-l'Évêque)
- Révision des documents d'urbanisme = Anticipation des communes sur leur développement (Challes, Saint-Mars-d'Outilly)

Communauté Urbaine Le Mans Métropole

Constat

- Urbanisation conséquente entre 2000 et 20005 (100 lots par commune)
- Capacités foncières énormes (163,2 ha)

PHASE 2

Poursuite de la périurbanisation

Poursuite de la densification en logements (Le Mans)

- PLU récent (Le Mans et Rouillon)
- Révision des documents d'urbanisme = Anticipation des communes sur leur développement (Arnage, Allonnes, Coulaines, Sargé-Lès-Le-Mans, Yvré-l'Évêque)

NIVEAU DE PRIORITE DES INTERVENTIONS

DE SOFIAL

La carte illustre la hiérarchie administrative de la Haute-Normandie, divisée en 103 communes. Les communes sont colorées en fonction de leur appartenance à un des trois niveaux de la hiérarchie :

- Niveau 1 (rouge) :** Les communes les plus importantes, incluant Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Lille, Montpellier, Toulouse, Clermont-Ferrand, Dijon, Nancy, Metz, Mulhouse, Colmar, Grenoble, Annecy, Chambéry, Valence, Avignon, Nîmes, Montpellier, Toulouse, Clermont-Ferrand, Dijon, Nancy, Metz, Mulhouse, Colmar, Grenoble, Annecy, Chambéry, Valence, Avignon, Nîmes.
- Niveau 2 (orange) :** Les communes de taille moyenne, incluant Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Lille, Montpellier, Toulouse, Clermont-Ferrand, Dijon, Nancy, Metz, Mulhouse, Colmar, Grenoble, Annecy, Chambéry, Valence, Avignon, Nîmes.
- Niveau 3 (jaune) :** Les communes les plus petites, incluant Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Lille, Montpellier, Toulouse, Clermont-Ferrand, Dijon, Nancy, Metz, Mulhouse, Colmar, Grenoble, Annecy, Chambéry, Valence, Avignon, Nîmes.

Réalisation personnelle

- Niveau 1 : Disponibilités foncières supérieures à 10 hectares
- Niveau 2 : P.O.S. en cours de révision. De nouvelles zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble devraient être créées.
- Niveau 3 : Disponibilités foncières inférieures à 10 hectares et pas de projet de révision du P.O.S.

Bibliographie

- CHARTE DE TERRITOIRE DU PAYS DU MANS, SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS, AVRIL 2005, 196 P.
- ENJEUX DE L'AGGLOMERATION MANCELLE, DIAGNOSTIC – ETAT DES LIEUX – ENJEUX, CETE DE L'OUEST, FEVRIER 2005, 40 P. PAR FASCICULE
- ETUDE HABITAT DE L'AGGLOMERATION MANCELLE, BUREAU D'ETUDES « TERRITOIRE EN MOUVEMENT », FEVRIER 2000, 95 P.
- GUIDE PRATIQUE DE L'AMENAGEMENT, FRANÇOIS L. BERNARD, 1995, 111 P.
- L'OFFRE FONCIERE DES LOTISSEMENTS DANS LES PYRENEES-ORIENTALES ET PREMIERE APPROCHE D'UN OBSERVATOIRE DU MARCHE DU FONCIER, CORRE ARMELLE, CENTRE D'ETUDES SUPERIEURES EN AMENAGEMENT, JUILLET 1986, 120 P.
- LA QUESTION FONCIERE POUR L'HABITAT ET LES ACTIVITES, CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DES PAYS DE LA LOIRE, 2004, 48 P.
- PRESENTATION DU PAYS DU MANS, SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS, AVRIL 2005, 8 P.
- RAPPORT D'INFORMATION FAIT AU NOM DE LA DELEGATION A L'AMENAGEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE SUR L'ETAT DU TERRITOIRE, FRANCOIS-PONCET JEAN – SENATEUR, AVRIL 2003, 228 P.
- SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION MANCELLE, SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION MANCELLE, OCTOBRE 2001, 181 P.
- STATISTIQUES « DROIT DES SOLS », LE MANS METROPOLE – SERVICE URBANISME, 2000 2001 2002 2003 2004 2005

TABLE DES MATIERES

Partie I : Préambule

ORGANISATION DU DOSSIER ET METHODOLOGIE.....	8
CALENDRIER	
D'INTERVENTION.....	9
PREALABLE SUR LA	
PERIURBANISATION.....	10
Essai de définition de la périurbanisation	10
La pression résidentielle	11
Les conditions préalables à la périurbanisation.....	11
Forte demande sociale toujours importante.....	11
Développement de l'automobile et des réseaux de communication	12
Incitations fiscales et financières pour l'accession à la propriété	12
Logiques des marchés fonciers et immobiliers propices.....	12
Multiples stratégies de planification territoriale	12
PREALABLE SUR LES NOUVEAUX DOCUMENTS D'URBANISME.....	13
Le renouvellement des documents d'urbanisme	13
Les principes généraux du droit de l'urbanisme	13
Le principe d'équilibre entre aménagement et protection	14
Le principe de mixité sociale et urbaine	14
Le principe d'une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources naturelles	14

Le Schéma de COhérence Territoriale, document de référence des politiques publiques..... 15

Le S.C.O.T. : document de planification stratégique	15
La recherche de cohérence	15

Le plan local d'urbanisme, la rencontre d'un projet et d'un territoire 16

Du POS au PLU : de la gestion foncière de l'espace à la traduction d'une politique locale d'aménagement	16
Le projet d'aménagement communal	16

Partie II : Le marché foncier non-bâti

GENERALITES.....	18
Situation du territoire.....	18
Des infrastructures appréciables, à l'origine du desserrement de la population.....	21
L'organisation spatiale sur le Pays Manceau	22
Paysage et cadre de vie.....	22
Une grande diversité de paysage	22
Un patrimoine naturel intéressant.....	23
Les cinq unités majeures.....	23

LA PERIURBANISATION AU SEIN DU TERRITOIRE D'ETUDE.....24

Données de cadrage : Le S.C.O.T. de l'agglomération

dans son aire urbaine24

Les dynamiques démographiques.....25

Un poids très important de la ville-centre..... 25

Une croissance démographique en léger recul 25

Une répartition de population contrastée entre l'ouest et l'est..... 26

Les dynamiques entre 1968 et 1999 27

Entre 1968 et 1975..... 27

Entre 1975 et 1982..... 27

Entre 1982 et 1990..... 27

Entre 1990 et 1999..... 27

Une attraction des communes périurbaines dans le secteur nord-ouest,

Illustrée par le solde migratoire et la densité..... 28

Une répartition socioprofessionnelle très marquée 29

Le parc de logement : un cycle résidentiel.....30

Une augmentation notable du parc de logements..... 30

Une répartition déséquilibrée des types de logements 30

La production de logements entre 1999 et 2003..... 31

Une production relative de logements qui touche plus fortement les

communes de l'ouest..... 31

LES LOTISSEMENTS DE 2000 A 2005 SUR LE

S.C.O.T.....32

Partie III :

Les disponibilités foncières

AVANT-PROPOS.....35

Comment lire l'Atlas ? 35

Niveau d'équipement 36

Les équipements communaux 36

Niveau des équipements essentiels 36

Index : Répertoire des communes 37

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ANTONNIERE.....38

Dynamique démographique..... 38

Situation géographique 38

Fonctionnement du territoire..... 39

Les disponibilités foncières..... 39

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCE-BELINOIS.....43

Dynamique démographique..... 43

Situation géographique 43

Fonctionnement du territoire..... 43

Les disponibilités foncières..... 44

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE.....54

Dynamique démographique..... 54

Situation géographique 54

Fonctionnement du territoire.....	54
Les disponibilités foncières.....	55
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES RIVES DE SARTHE.....	67
Dynamique démographique.....	67
Situation géographique.....	67
Fonctionnement du territoire.....	67
Les disponibilités foncières.....	68
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE CENOMAN.....	73
Dynamique démographique.....	73
Situation géographique.....	73
Fonctionnement du territoire.....	73
Les disponibilités foncières.....	74
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-EST DU PAYS MANCEAU....	80
Dynamique démographique.....	80
Situation géographique.....	80
Fonctionnement du territoire.....	80
Les disponibilités foncières.....	81
COMMUNAUTE URBAINE LE MANS METROPOLE.....	87
Dynamique démographique.....	87
Situation géographique.....	87
Fonctionnement du territoire.....	87
Les disponibilités foncières.....	88

COMMUNES ISOLEES.....	101
Dynamique démographique.....	101
Les disponibilités foncières.....	101

Partie IV : Démarche prospective

SENTIMENT ET PERCEPTION DES ELUS.....	105
Une perception positive du développement urbain....	105
L'impact sur les politiques de développement semble très modéré.....	105
HIERARCHISATION DES SECTEURS A IDENTIFIER.....	106
La mutation des communes rurales en communes périurbaines	106
Phase 1 : l'attractivité nouvelle d'une commune rurale perçue comme une opportunité de développement	106
Phase 2 : le fort développement de l'urbanisation et mutation en commune périurbaine.....	106
Phase 3 : Un ralentissement de la croissance urbaine et sélection sociale au sein de la commune	107
Etat des lieux par communauté de communes	108
Bilan des disponibilités foncières.....	108
Communauté de Communes de l'Antonnière	108
Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Bélinois	108
Communauté de Communes des Portes du Maine.....	108

Communauté de Communes des Rives de Sarthe	109
Communauté de Communes du Bocage Cénomane.....	109
Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau.....	109
Communauté Urbaine du Mans Métropole.....	109
Intervention des prospecteurs à déterminer	109