

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE MAMERS



Photographie : DUTOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n°3 : Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du 22 octobre 2015

AVANT PROPOS

« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Principes d'application des orientations d'aménagement et de programmation

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles.

Ces schémas figurent des opérations potentiellement réalisables : ils ne constituent pas nécessairement une intention de la collectivité d'aménager ou de construire sur ces terrains, pour une grande partie d'entre eux privés.

Il s'agit plutôt de définir, à travers des orientations, un cadre et des conditions à respecter en cas de projet d'aménagement envisagé.

La collectivité précise ainsi dans ce document les principes qu'elles jugent nécessaires de voir respectés pour garantir un aménagement cohérent et harmonieux de son territoire.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. La mise en œuvre d'études pré-opérationnelles viendra utilement préciser le projet.

1-Principes communs applicables à tout le territoire communal : orientations d'aménagement « thématiques »

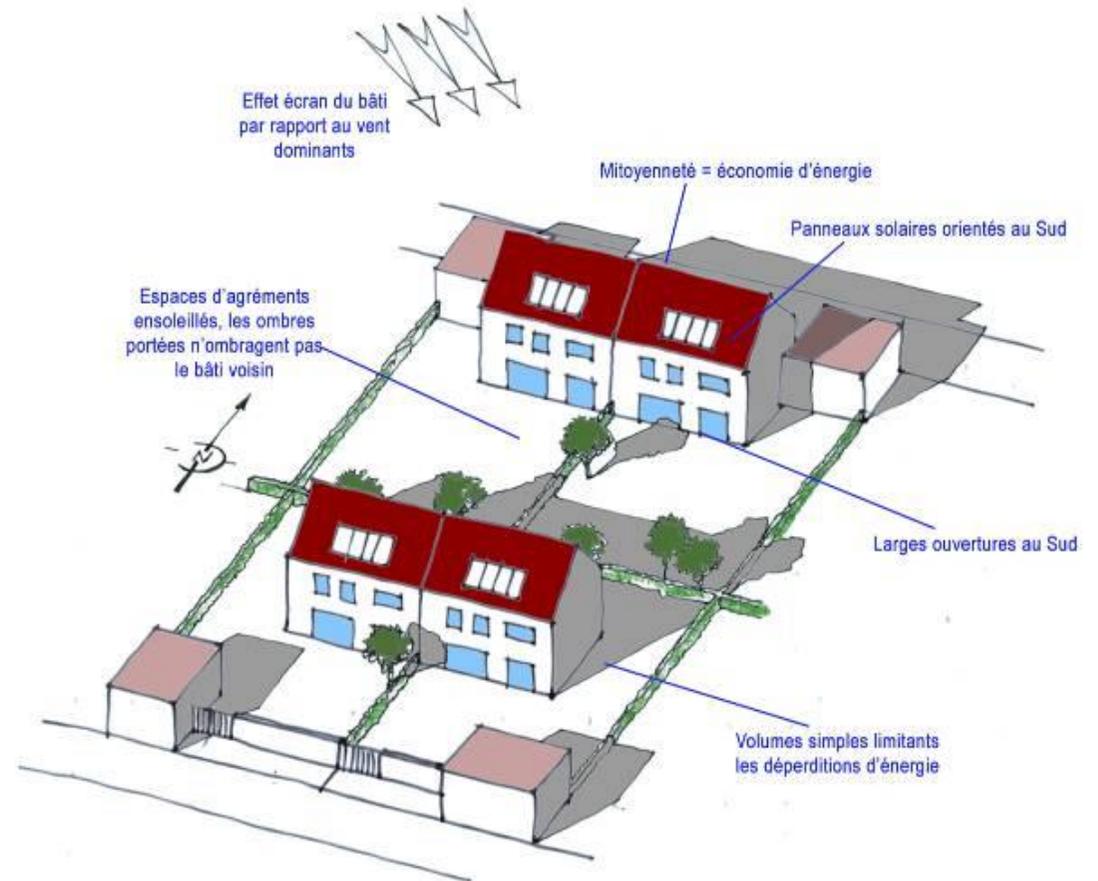
Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.

✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. **La plus grande surface vitrées sera orientées sud : sud-ouest à sud-est.**

✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).



ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

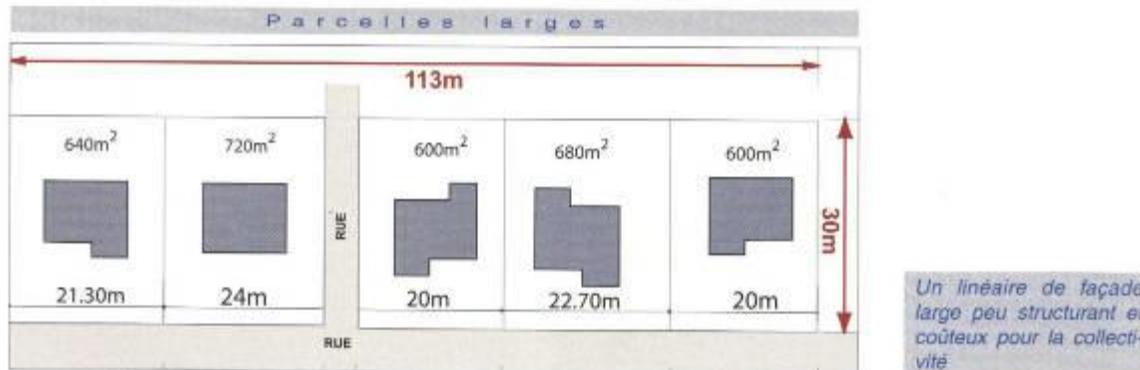
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



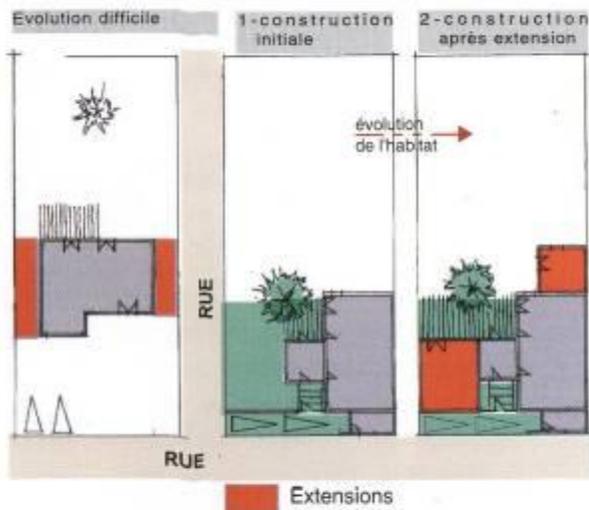
Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

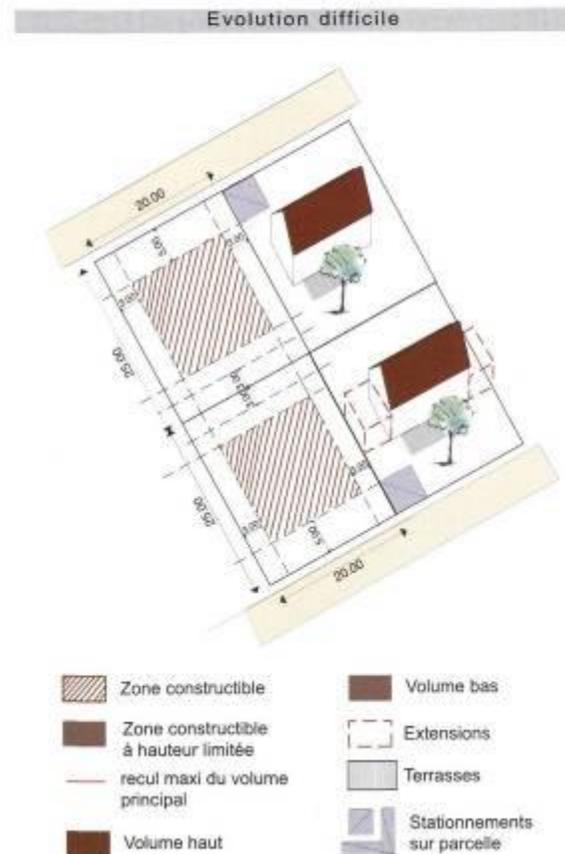
Une implantation autorisant les extensions futures

Pour un projet réellement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

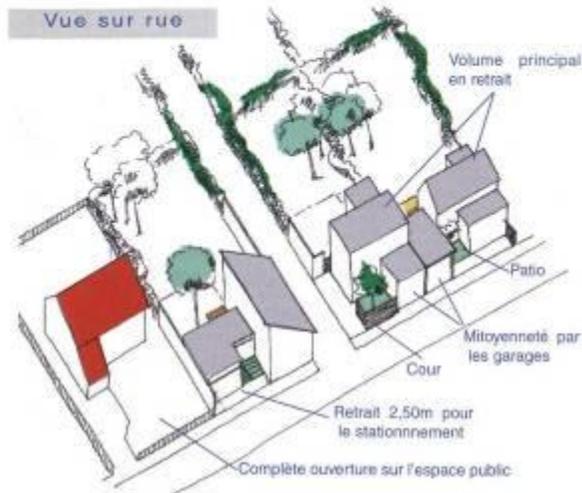


Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

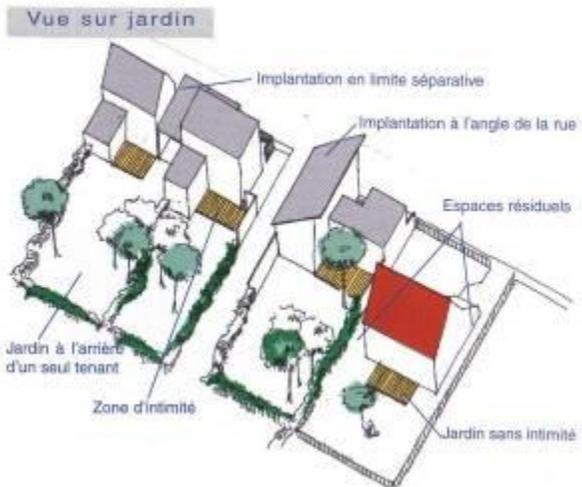
GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES

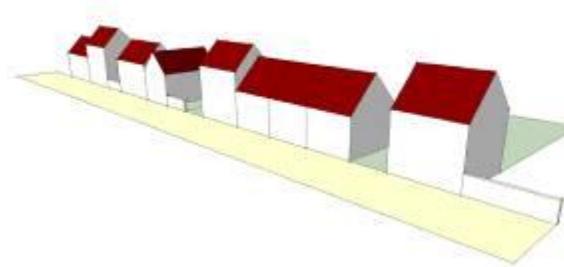
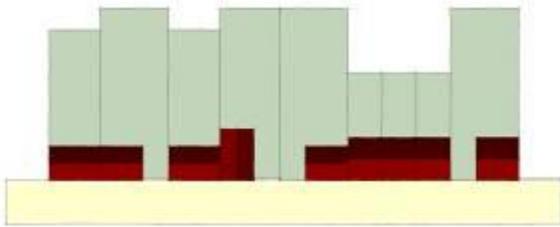


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).
- Soigner la qualité des façades sur rue

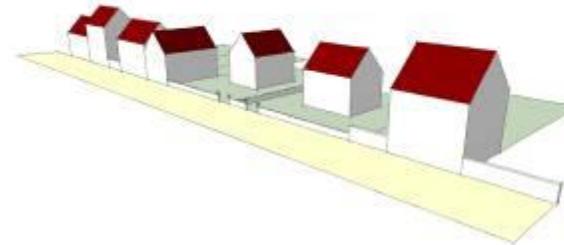
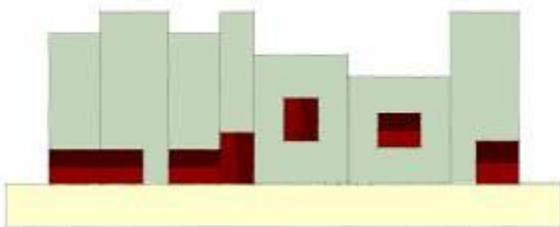
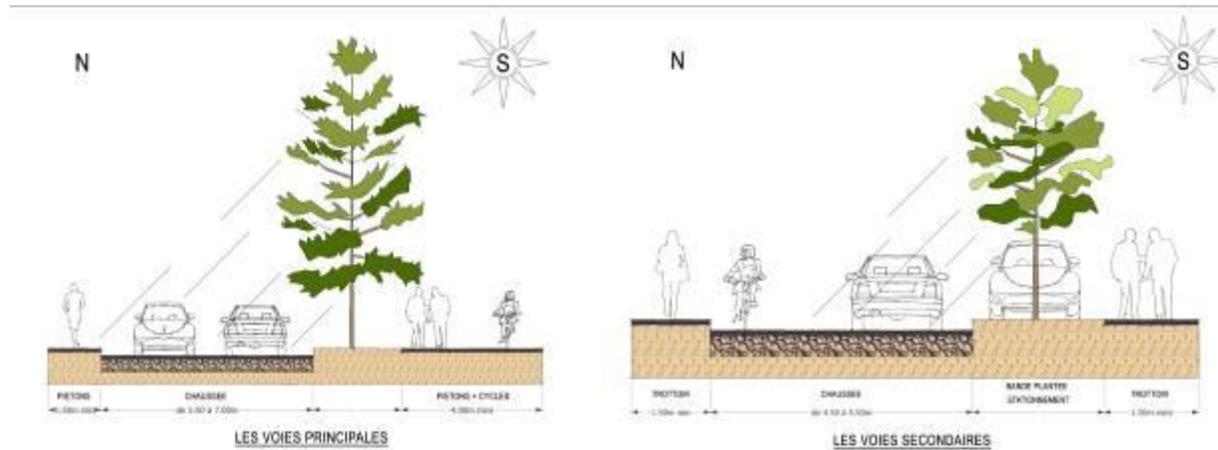


Schéma du bas : l'effet rue est rompu

L'interface espace public / espace privé peut être marqué par une clôture :

- Adapter le choix de clôture au site
- Proscrire les haies de thuyas ou laurier palme sur rue, qui banalisent les espaces
- Assurer une cohérence entre la clôture et le bâti : matériaux, couleurs, hauteur ; éviter les disparités de matériaux
- Soigner l'intégration des coffrets électriques et boîtes aux lettres dans les clôtures ou dans le bâti (art. 11 du règlement du PLU)

ADAPTER LE TRAITEMENT DES VOIES A LEURS USAGES

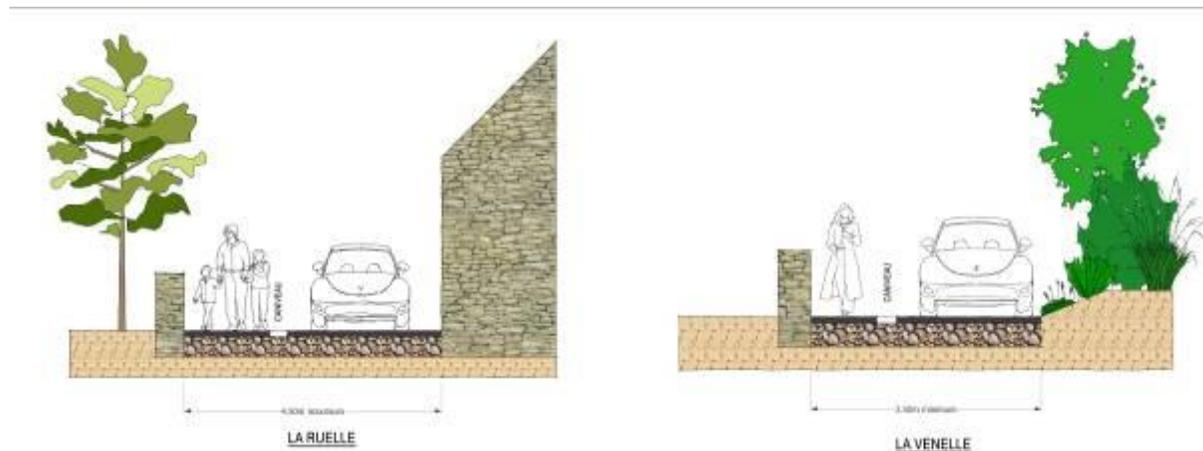


Les voies principales : rôle de liaison interquartier

- Éviter les accès individuels directs,
- Sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes en les séparant de la chaussée,
- Adopter un traitement paysagé adapté à son importance et veiller à ce que les ombres portées des plantations évitent d'ombrager les jardins

Les voies secondaires : rôle de desserte d'un quartier

- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...),
- Éviter les voies sans issue pour faciliter les liaisons et ne pas segmenter les quartiers.



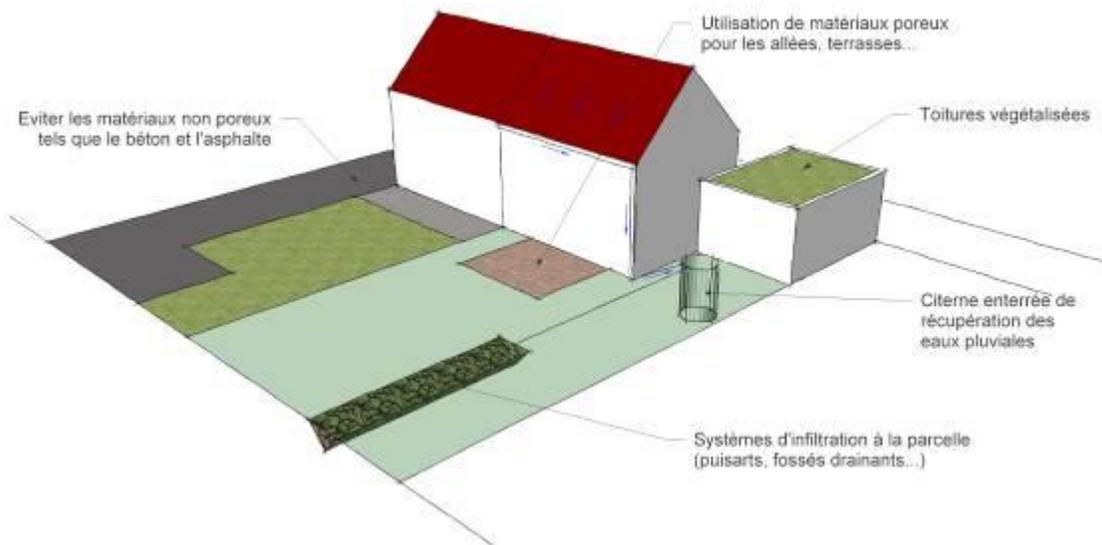
Les voies de desserte (ruelle, venelle, cour) : rôle de desserte de quelques habitations

- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles,
- Accès individuels des logements,
- Emprise plus étroite,
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite,
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers les autres quartiers.

INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Privilégier les techniques de rétention et d'infiltration par des noues, fossés et bassins lorsque le sol le permet : mener les études de sols spécifiques.
- Utiliser au maximum des matériaux poreux pour les allées de garage, les aires de jeux



INTEGRER LES INSTALLATIONS TECHNIQUES DANS LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

Principes d'intégration des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

- Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
- Eviter l'installation sur les toitures donnant sur le domaine public,
- Proscrire les encadrements larges type inox,
- Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
- Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
- Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
- Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
- Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

Principes d'intégration des antennes collectives et autres installations techniques assimilées :

- Ne pas installer d'antennes sur mat au sol
- Sur les bâtiments privilégier une implantation au centre d'une toiture terrasse, et non sur les bords de la toiture
- L'antenne doit être le moins visible possible depuis l'espace public de la rue
- Respecter l'échelle du bâtiment sur lequel est installée l'antenne : la hauteur de l'installation technique ne doit pas dépasser l'équivalent de la hauteur de la construction (mesurée entre le sol et le point culminant de la construction).
- Prévoir des éléments destinés à masquer les installations techniques, présentant une mise en œuvre qui ne dévalorise pas la qualité architecturale de la construction.

2-Principes d'aménagement spécifiques à certains secteurs : orientations d'aménagement spatialisées

OAP n°1 : Rue de la Gare

Situation, état actuel du site et surface

La rue de la Gare relie deux avenues pénétrantes vers le centre ville de Mamers : la rue D'Estournelles de Constant et le Bd Victor Hugo. Correspondant à des délaissés ferroviaires, la zone accueille aujourd'hui l'Espace Saugona (Cinéma, salle de spectacle), principal équipement culturel de l'agglomération et du Canton.

Le long de la rue de la Gare se déploient également des entrepôts et friches industrielles, aux pieds d'un coteau. Cet espace domine le centre ville de Mamers. Il s'inscrit également en contrebas de l'usine Trigano développée sur le plateau.

L'espace développé le long de la rue de la Gare occupe 3,23 ha, dont environ la moitié est aujourd'hui occupé par l'Espace Saugona et ses stationnements.

Enjeux urbains et objectifs

L'évolution urbaine de ce secteur doit être envisagée de façon à conforter son rôle de pôle culturel et tertiaire. Pour cela, il est nécessaire de retravailler les abords de la rue de la Gare en améliorant l'accès et le traitement paysager.

Les accès piétons vers le centre ville doivent également être améliorés : être plus lisibles et plus agréables à parcourir. On doit identifier clairement le parcours entre le centre ville et le Cinéma.

La rue de la Gare et ses abords ont aujourd'hui un caractère peu engageant du fait de la présence de friches industrielles et d'anciens entrepôts. La rue de la gare elle-même ne comporte pas de trottoirs. Le Bd V. Hugo, au droit de la zone industrielle, ne fait l'objet d'aucun traitement paysagé ou de mise en sécurité des piétons.

Il est nécessaire de retraiter la rue de la Gare en l'équipant de chemins piétons et d'aménagements paysagés (arbres d'alignement, autres plantations,...). Il s'agit de transformer cette voie en valorisant son paysage, son rôle de voie urbaine structurante dans l'agglomération, de sécuriser les circulations piétonnes et cycles. Cet espace doit retrouver une forte attractivité. Devant le cinéma, il s'agit d'aménager un véritable parvis, articulé avec le chemin piéton s'engageant vers le centre ville.

Les jardins situés en contrebas de la rue de la gare pourraient être mis en valeur, éventuellement utilisés en espace public de détente. En contrehaut, les coteaux sont à boiser pour créer un écrin paysager valorisant le site, et participant à la stabilité du coteau.

Les friches industrielles sont à réaffecter à la construction de logements, d'équipements ou d'activités tertiaires. Une transparence doit être conservée vers le coteau pour préserver un caractère aéré au site, et rompre les effets de masse tels que le procurent les longs entrepôts.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Retraiter le Bd V. Hugo en véritable entrée de ville : aménagements paysagés, mise en sécurité des piétons et cycles, matérialisation du carrefour avec la rue de la Gare.
- Accès par la rue d'E. De Constant : permettre la continuité piétonne et cycles vers la voie verte en direction de Saint Longis.
- Retraiter la rue de la Gare par des aménagements paysagers, des cheminements piétons, un véritable parvis devant l'Espace Saugona, une articulation avec le chemin piéton descendant vers le centre ville. Prévoir des arbres d'alignement pour souligner le caractère urbain de cette voie.
- Conserver les jardins en contrebas de la rue de la Gare ou les aménager en espaces verts publics liés aux constructions à développer sur le site.
- Accueillir de nouvelles constructions le long de la rue de la gare destinées à des logements et/ou équipements et/ou activités tertiaires.
- Conserver des transparences ente les ilots à bâtir le long de la rue de la Gare vers le coteau à boiser.
- Développer les liaisons piétonnes vers le Parc Mulot.
- Contenir les activités industrielles sur le plateau.
- Prévoir des points de regroupement pour la collecte des déchets en entrée d'opération en compatibilité avec le mode de collecte en vigueur
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement, sous réserve de prévoir les équipements internes nécessaires au fonctionnement urbain (voies, réseaux notamment).



OAP n°2 : Les Rouaux

Situation, état actuel du site et surface

Ce terrain constitue une enclave non bâtie en partie sud-est de l'agglomération de Mamers. Ce site présente une déclivité orientée vers la vallée de la Dive à l'ouest, où se concentrent les terrains de sports.

La zone est bordée au nord et au sud par des quartiers d'habitat social en logements collectifs et individuels, et un quartier d'habitat pavillonnaire à l'Est, sur les hauteurs.

Un groupe scolaire est situé à proximité, en partie nord du site.

La superficie de la zone à urbaniser couvre 3 ha. Le site total, comprenant une partie en zone Ap couvre 4,75 ha.

Enjeux urbains et objectifs

Cet espace constitue la réserve la plus importante pour le développement urbain futur. La zone est destinée à accueillir des logements. Le programme proposé devra veiller à offrir une mixité de logements adaptée à la diversité des besoins.

On proposera ainsi à la fois des petits logements pour des personnes seules, des couples et/ou des personnes âgées. Et des grands logements pour des familles.

Les opérations les plus denses seront à positionner au plus près des espaces collectifs prévus.

La position de ce terrain est très en vue, sur un versant face au centre ville. Les aménagements paysagés doivent être étudiés avec attention. Et les constructions devront rechercher une bonne adaptation au relief. On envisagera ainsi l'aménagement de la zone en positionnant les voies principales parallèlement aux courbes de niveau.

Des espaces verts d'axe nord sud viendront couper les îlots bâtis et accompagner des chemins de promenade. Ils pourront supporter les ouvrages de régulation des eaux pluviales.

L'aménagement du terrain doit ainsi pouvoir être envisagé en terrasses entrecoupées d'éléments paysagés supportant des cheminements piétons et des plantations destinées à intégrer les constructions dans le site.

La desserte du terrain sera opérée à partir des amorces de voies existantes autour, avec une liaison principale Est-Ouest vers la rue du Stade (à connecter lors d'extensions urbaines ultérieures) et la rue du Coteau. Et une seconde liaison principale entre la rue du Pressoir et la rue des Vignes.

Le schéma de circulation doit redonner davantage de priorité aux piétons par un traitement des voies adapté ralentissant les circulations automobiles. On proposera du stationnement visiteurs en entrée d'opération et des voies de desserte interne peu circulées par les automobiles.

Des espaces communs devront être proposés, accessibles facilement, et valorisant l'espace public.

L'implantation des logements devra être organisée de telle sorte que les façades des constructions participent à structurer les rues par des alignements bâtis parallèles à l'axe des voies principales, en évitant les effets de désordre.

Les formes bâties proposées devront être plus denses pour engager une optimisation du foncier.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Prévoir deux voies principales axées Nord-Sud et Est-Ouest.
- Assurer une continuité des cheminements piétons le long d'espaces verts collectifs, pouvant accueillir les ouvrages de régulation des eaux pluviales.
- Connecter le projet d'aménagement aux voies en attente autour du terrain.
- Conserver des perspectives visuelles vers le centre ville.
- Traiter les voies secondaires de façon à ralentir au maximum les circulations automobiles et sécuriser les piétons.
- Proposer une densité de logement minimum de 15 à 20 logements par hectare.
- Prévoir des points de regroupement pour la collecte des déchets en entrée d'opération en compatibilité avec le mode de collecte en vigueur
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud ou le sud-ouest.

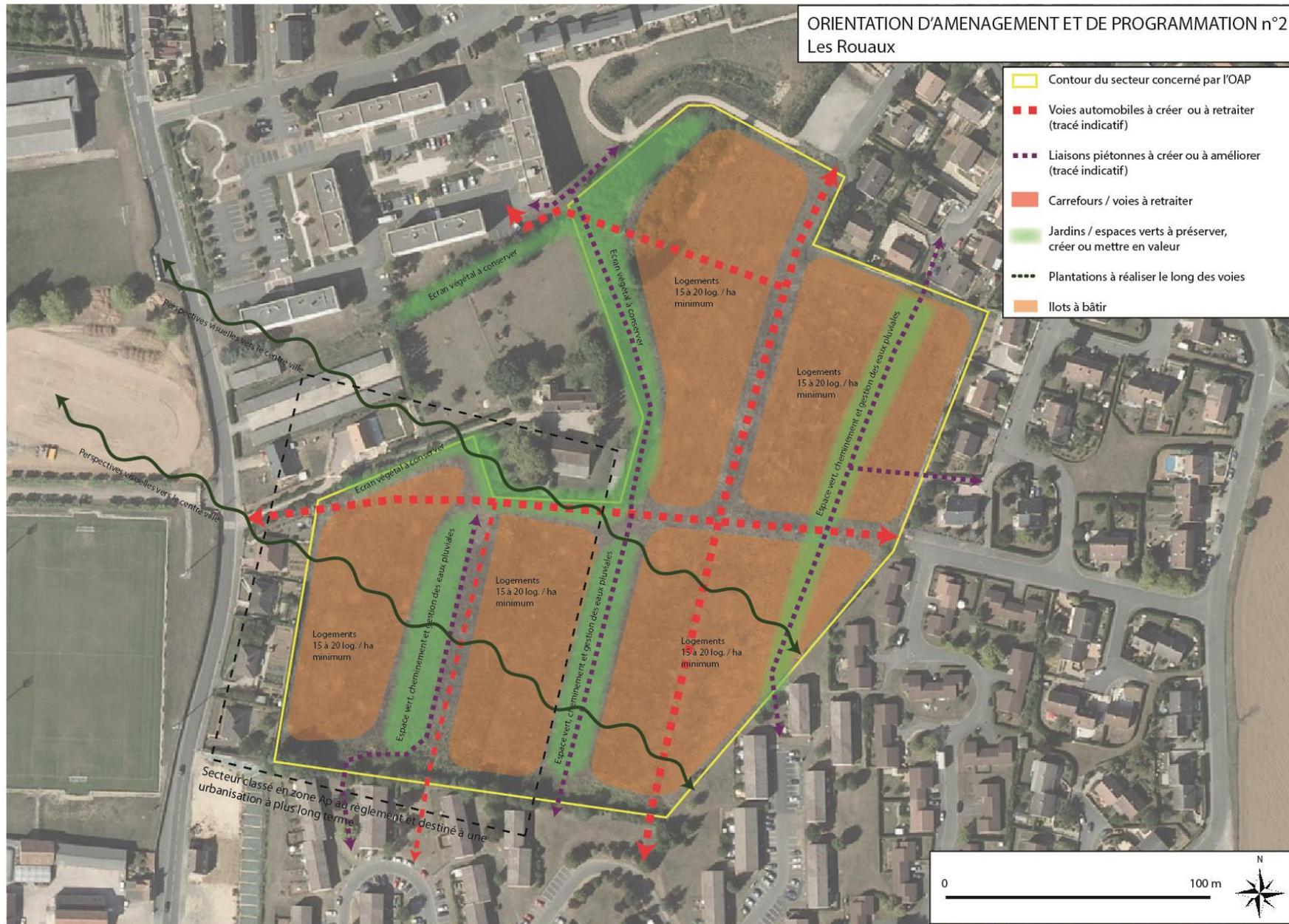
➤ **Recommandations**

- Traiter les voies secondaires en zones de rencontre
- Désenclaver l'ensemble de logements collectifs de la rue du stade par la création d'une connexion de voie automobile vers la nouvelle opération

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement, sous réserve de prévoir les équipements internes nécessaires au fonctionnement urbain (voies, réseaux notamment).

La zone doit être aménagée en plusieurs tranches successives pour étaler dans le temps la réalisation de ce quartier et favoriser une intégration progressive des nouveaux habitants.



OAP n°3 : ZI de l'Europe

Situation, état actuel du site et surface

La ZI de l'Europe accueille actuellement des entreprises artisanales et industrielles. Cette zone comporte des friches sur lesquelles peuvent s'installer de nouvelles activités.

L'Orientation d'aménagement et de Programmation porte également sur les terrains situés en façade de la rocade, actuellement cultivées, sur une surface de 4,9 ha. Cet axe est classé à grande circulation, les dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'y appliquent.

Situé en périphérie de l'agglomération, la bande de terrain située le long de la rocade est au contact d'un large espace agricole ouvert sur le plateau. Les vues portent très loin vers les contreforts du Perche.

Une bande de terrain à l'intérieur de la rocade (côté ouest), de 50 m de large, est située sur la commune de Suré. Il n'est pas prévu de construction sur cet espace.

Au sud de ce secteur, une zone d'activités commerciales est aménagée autour du giratoire sur la rocade. De nouvelles activités sont en cours d'installation.

Enjeux urbains et objectifs

La zone à urbaniser le long de la rocade est destinée à accueillir des activités artisanales et/ou industrielles pour développer l'emploi sur la commune et la Communauté de communes.

Les vues, depuis l'espace agricole sur la zone d'activités, devront être soignées par l'aménagement d'une bande plantée de 30 m de large constituées de plusieurs rangées d'arbres haute tige le long de la rocade. Cette bande plantée supportera un chemin piéton. La bande plantée ne doit pas masquer totalement la zone d'activités mais créer un effet de semi transparence. Cette bande de 30 m restera libre de tout aménagement de type stationnement, stockage, exposition.

Les entreprises proposeront le long de la rocade une façade avant soignée de leurs bâtiments, sans débords d'enseignes, mats ou totems publicitaires.

Les façades des bâtiments devront s'implanter sur une même ligne parallèle à l'axe de la rocade.

Les équipements techniques, espaces de stationnement et zones de stockage devront être localisés à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

La zone d'activités sera desservie par la rue de l'Europe à partir de deux points de façon à opérer un bouclage des voies de desserte et éviter les effets d'enclavement. Une possibilité d'extension de cette voie vers le sud sera conservée.

A proximité du giratoire rocade / AV. Legros, un terrain pourra accueillir des activités artisanales ou commerciales. Un écran végétal viendra entourer le terrain en parties Nord et Est. Le long de la rocade, une bande de 30 m de large sera plantée constituée de plusieurs rangées d'arbres haute tige.

Cette bande de 30 m restera libre de tout aménagement de type stationnement, stockage, exposition.

Synthèse des réponses aux critères définis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Sécurité

- Aucun nouvel accès ne sera aménagé sur la RD 311 (rocade)
- Deux accès au moins sont aménagés sur le Bd de l'Europe pour diffuser le trafic.

Nuisances

- La ZA se développe dans un environnement dépourvu de logements.
- Les habitations sont interdites dans la zone (excepté les logements de fonctions) : il n'y aura donc pas de nouveaux logements soumis à des nuisances sonores (trafic, bruits dus aux process industriels,...) ou visuelles.
- La desserte du secteur via le Bd de l'Europe permet un accès des poids lourds vers la rocade sans traversée de quartiers d'habitations.

Qualités urbanistiques, architecturales et paysagères

- Aménagement d'une bande plantée de 30 m de large le long de la rocade : arbres d'alignement et chemin piéton.
- Recul minimum de 35 m pour les constructions par rapport à l'axe de la RD 311.
- Alignement des façades des bâtiments sur une même ligne parallèle à l'axe de la RD 311.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Aménager deux points d'accès automobiles sur le Bd de l'Europe
- Opérer un bouclage de la voie de desserte de la zone d'activités
- Laisser une possibilité ultérieure de poursuivre la voie de desserte vers le sud.
- Implanter les façades des bâtiments d'activités sur une même ligne parallèle à l'axe de la rocade
- Le long de la RD 311 : aménager une bande plantée de 30 m de large composée de plusieurs rangées d'arbres haute tige et d'un chemin piéton. Cette bande de 30 m doit être libre de tout aménagement de type stationnement, stockage, exposition.
- Desservir un terrain, réservé pour des activités commerciales ou artisanales au sud-est de la zone, par le giratoire sur la RD 311. Aménager des écrans végétaux autour de ce terrain. Aménager une bande plantée de 30 m de large composée de plusieurs rangées d'arbres haute tige le long de la RD 311. Cette bande de 30 m doit être libre de tout aménagement de type stationnement, stockage, exposition.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique. Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie.
- Les règles d'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti et permettre un éclairage naturel optimal des ateliers et bureaux.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement, sous réserve de prévoir les équipements internes nécessaires au fonctionnement urbain (voies, réseaux notamment).

OAP n°4 : Saint Paul

Situation, état actuel du site et surface

L'espace Saint Paul est occupé par un lycée privé implanté rue Ledru Rollin, en plein centre ville, et donnant sur un vaste espace vert côté Est. L'espace vert est constitué en terrasses descendant vers la Dive. L'ensemble du site présente une superficie de 1,2 ha.

Enjeux urbains et objectifs

Les bâtiments des îlots anciens présentent un potentiel de réhabilitation en logements. Certains bâtiments pourraient par contre être démolis pour envisager la construction d'ensembles neufs de logements.

Il est prévu la reconstruction du collège St Paul sur la partie sud-est de la zone, face aux espaces verts..

Compte tenu de la proximité du centre ville, l'opération doit présenter une densité minimale. Cette localisation est particulièrement intéressante pour des petits ménages souhaitant se situer proches des commerces et services. La densité sera plus forte au contact du centre ville, et moins forte sur les îlots en périphérie Est.

En partie basse, il est souhaitable de conserver un espace vert de type parc de centre ville qui pourrait être aménagé autour du plan d'eau.

La desserte de la zone pourra s'appuyer sur une voie principale greffée sur la rue du Fort. A partir de cette voie, des voies / places / cours urbaines pourront irriguer le cœur d'îlot. Une voie pourra se connecter sur la rue Ledru Rollin pour désenclaver le cœur d'îlot et rapprocher le parc urbain de l'hypercentre. Il pourra s'agir d'un passage sous porche.

Les fronts bâtis du centre ville devront être poursuivis sur cet îlot.

Il s'agira également de mettre en valeur les façades des bâtiments intéressants, notamment la chapelle de St Paul.

En partie nord, un vestige de l'enceinte médiévale est encore visible, il devra être mis en valeur en dégagant l'espace situé à ses pieds, et en le traitant en place. Les arbres remarquables situés dans la cour de St Paul sont à conserver, ainsi que l'espace central de la cour.

L'offre de stationnement pourra être développée pour compléter celle des places du centre ville (place Carnot notamment). L'intégration paysagère de ces places doit être particulièrement soignée pour ne pas porter atteinte à l'unité du par cet aux vues sur le coteau à l'Est du site.

Des liaisons piétonnes viendront irriguer l'îlot de façon à rendre les circulations les plus directes possibles. Un lien vers la rue commerciale Ledru Rollin est indispensable. Un retraitement de cette rue doit également être envisagé pour mettre en valeur les activités commerciales et engager les piétons à la fréquenter. Le report du stationnement pourra s'opérer vers l'ancienne Farfouine et les espaces de stationnement à aménager à l'intérieur de l'îlot St Paul.

Les vues vers l'Est sont particulièrement sensibles, elles donnent sur l'autre versant de la Dive et un dialogue s'instaure entre les deux coteaux. Les constructions édifiées ou réhabilitées en limite Est du terrain doivent donc présenter des façades valorisantes.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Permettre la reconstruction du collège
- Aménager une voie principale à partir de la rue du Fort.
- Aménager une traversée piétonne entre la cour de St Paul et la rue Ledru Rollin.
- Mettre en valeur les vestiges de l'ancienne muraille médiévale.
- Préserver la continuité des fronts bâtis du centre ville
- Mettre en valeur la chapelle St Paul
- Préserver les arbres remarquables de la cour de St Paul
- Proposer une densité de logement minimum de 25 à 40 logements par hectare
- Prévoir des points de regroupement pour la collecte des déchets en entrée d'opération en compatibilité avec le mode de collecte en vigueur
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, suivant la faisabilité technique.

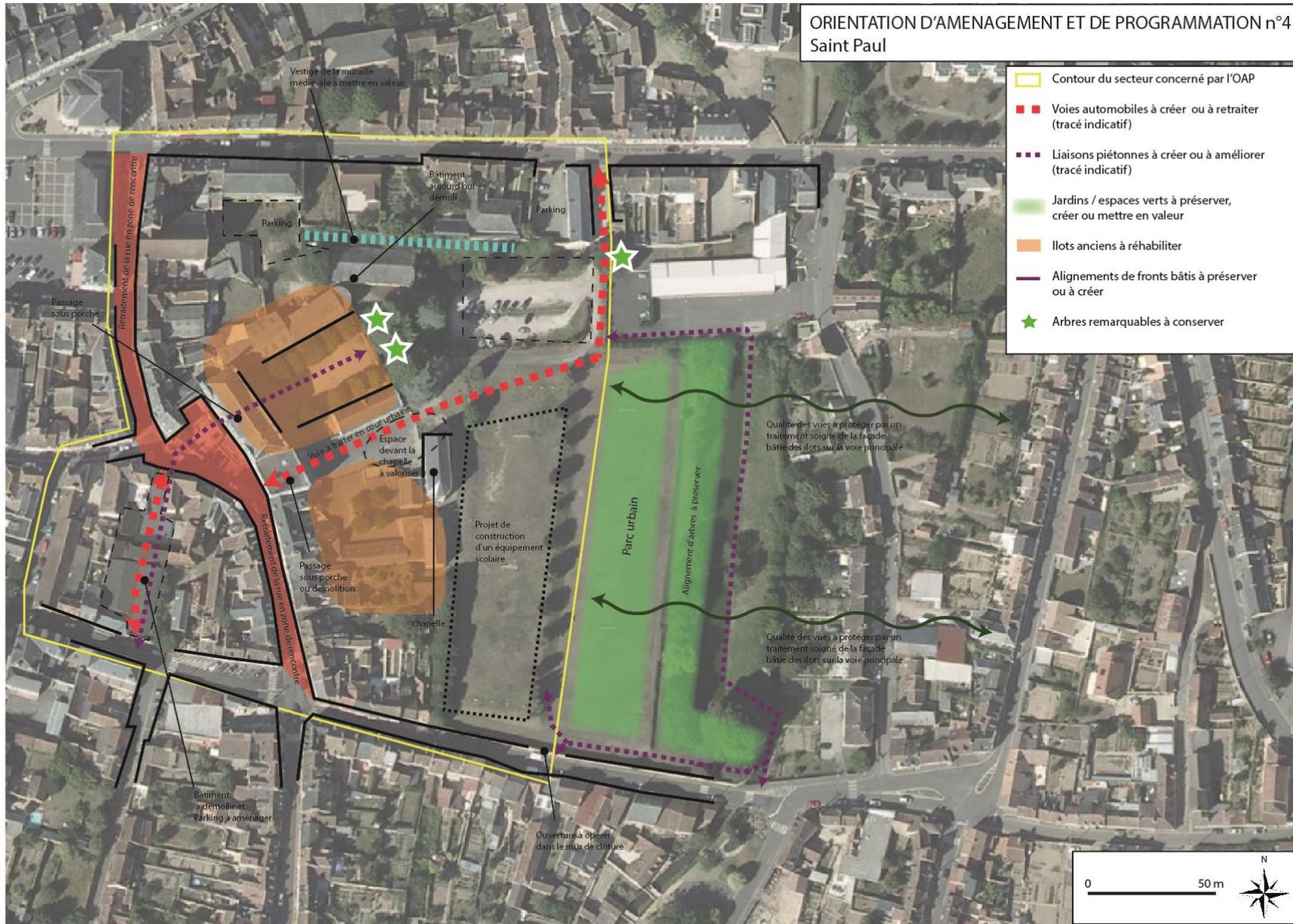
➤ **Recommandations**

- Aménager une série de parcs de stationnement pour délester la place Carnot et la rue Ledru Rollin
- Envisager une connexion automobile entre la rue Ledru Rollin et le cœur d'îlot S Paul, éventuellement par un passage sous porche.
- Traiter les voies secondaires en zones de rencontre
- Traiter la rue Ledru Rollin en zone de rencontre
- Permettre un accès piéton au cœur d'îlot par la rue Anatole France

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Equipement programmé : reconstruction du collège.

La zone peut être aménagée immédiatement, sous réserve de prévoir les équipements internes nécessaires au fonctionnement urbain (voies, réseaux notamment).



OAP n°5 : Espace piscine

Situation, état actuel du site et surface

Situé au nord du centre ville, cet espace de 10 ha accueille des jardins ouvriers, un centre équestre et des équipements publics de loisirs. La voie en partie nord du site relie la rue Granger à la base de loisirs. Au sud, une zone artisanale borde cet espace.

Enjeux urbains et objectifs

Cet espace est très en vue depuis la rocade nord. L'espace situé entre le centre équestre et la rocade est occupé par une petite vallée humide. Un aménagement de cette vallée est à envisager pour mettre en valeur les abords de la rocade (entrée de ville nord de Mamers) et souligner la fonction écologique des zones humides du fond de vallée.

Il s'agit également ici d'un des accès principaux à la base de loisirs. L'image de la commune doit donc être soignée par un aménagement attractif de la rue verte. Cette voie est à aménager en voie douce, offrant un parcours sécurisé aux piétons et cycles et accueillant une circulation automobile très ralentie. A partir de cette voie, des liaisons piétonnes sont à aménager vers les jardins ouvriers et la rue Granger, vers l'espace Piscine et vers la base de loisirs.

En partie nord-est, des activités de loisirs/tourisme pourraient être développées, en respectant le caractère naturel du site. Un hôtel pourrait également être accueilli. Enfin, l'actuel espace de chalets en bois pourrait être reconverti pour la réalisation d'un écoquartier d'habitations.

Programme et principes d'aménagement

➤ **Prescriptions**

- Retraiter la rue verte en voie douce : plantations en accompagnement de la voie, sécurité des piétons, circulation automobile ralentie.
- Aménagement de chemins piétons entre la rue Granger, les jardins ouvriers, l'espace piscine et la base de loisirs.

