

## **2. ILOTS DENSES DU CENTRE ANCIEN** **Construction XVIII<sup>ème</sup> et vestiges des XVI<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècle**



### Ruelles traversant les îlots bordant la place Carnot

Ces ruelles permettent d'accéder aux bâtiments situés en cœur d'îlot et de relier la rue Paul Bert à la place Carnot. L'étroitesse des passages empêche la lumière naturelle de pénétrer dans les deux premiers niveaux des maisons. Ces passages étroits restent sombres et peu attractifs.



### **Enjeux :**

**Les îlots médiévaux** structurant fortement la place Carnot sont très denses et se révèlent dans leur forme actuelle, peu exploitables en termes de logement en centre ville aujourd'hui. Des opérations de curetage ponctuelles au cœur des îlots pourraient être envisagées. Ces espaces libérés dégageraient de petites cours qui permettraient de faire pénétrer la lumière naturelle à l'arrière des bâtiments et de retrouver ainsi des logements sains et lumineux sur la place Carnot et sur les rues périphériques.



Maison du XVII<sup>ème</sup> ou XVIII<sup>ème</sup> siècle

La corniche et les encadrements des baies sont en pierres de taille apparentes, l'enduit restauré récemment vient correctement au nu de la pierre.



Vestiges du XVI<sup>ème</sup> siècle : toitures à pente très forte ; à droite, pignon souligné par un rondelis en pierre avec faitage terminé par une souche de cheminée en pierre.



Maison du XVII<sup>ème</sup> siècle

Les encadrements des baies sont en pierres de taille apparentes avec des linteaux cintrés. Un haut mur en pierre clôt la petite cour.



Ancienne grange

Ce patrimoine agricole témoigne du petit bourg rural qu'était encore Mamers à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle.



Alignement de maisons datant de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle – rue du 115<sup>ème</sup> Régiment

Opération de construction concernant un ensemble de maisons modestes. Décor architectural très simple en pierre.

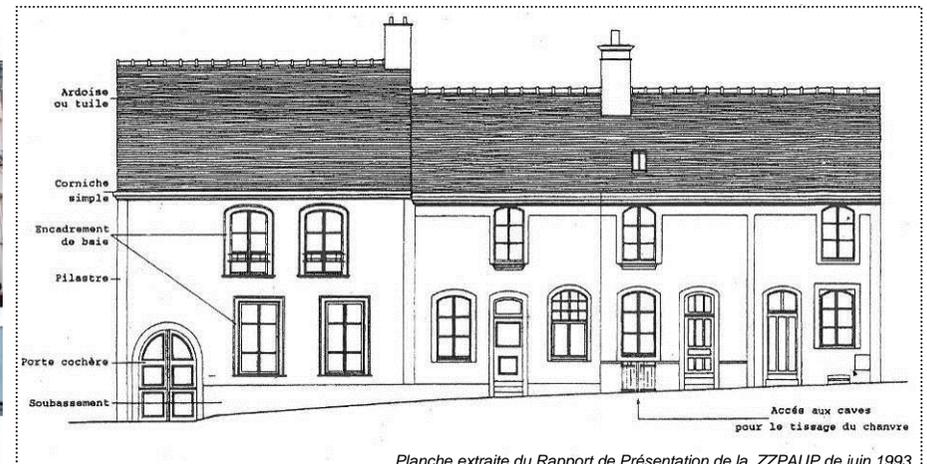
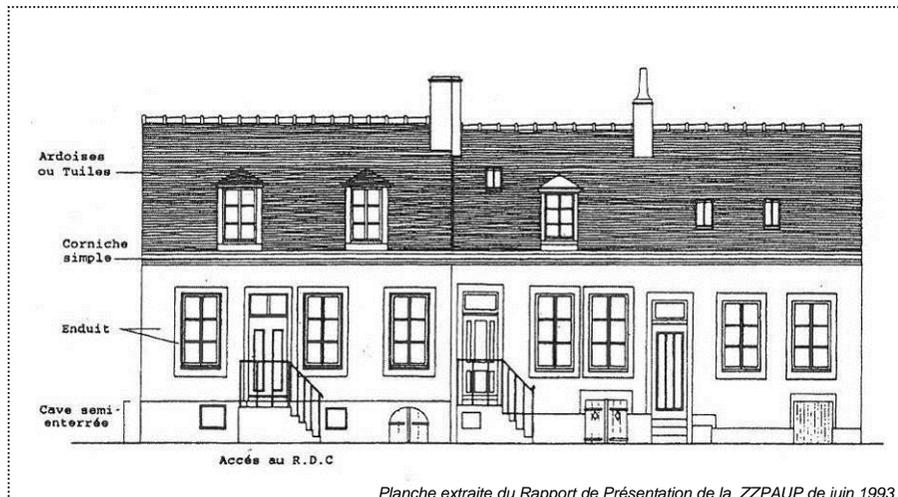


Planche extraite du Rapport de Présentation de la ZZPAUP de juin 1993

### 3. LES MAISONS DE FAUBOURGS



#### Ensemble de maisons de tisserands – rue Ledru Rollin

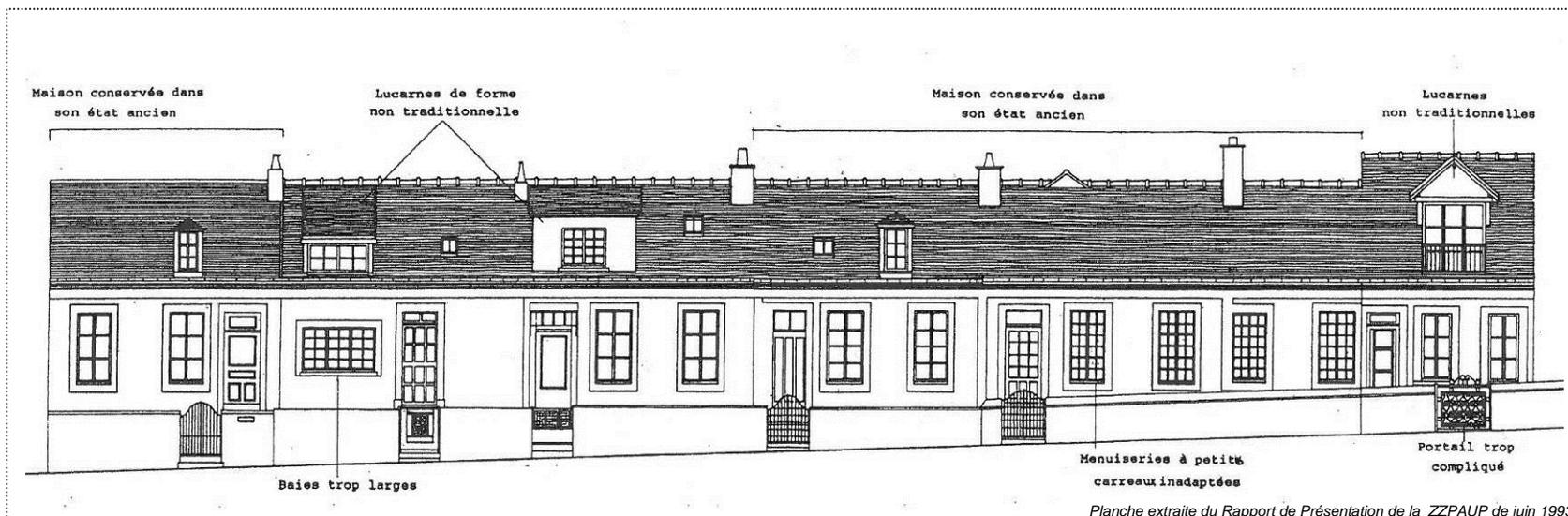
Succession de maisons de tisserands.

Rez-de-chaussée surélevés avec accès aux caves abritant les métiers à tisser. Décor architectural très simple en enduit. Couverture représentant la moitié de la façade.



#### Ensemble de maisons de tisserands – rue Edmond Rottier

Succession de maisons de tisserands édifiés en retrait avec un muret à l'alignement de la voie. Rez-de-chaussée surélevés avec accès aux caves de tissage. L'état actuel de cet alignement autrefois très homogène témoigne de la nécessité de guider la restauration de ces maisons.





Petites maisons de tisserands – quai Alphonse Adet

Maisons conservées dans leur état ancien.

Décor architectural très simple en enduit.

Couverture représentant la moitié de la façade.

Seules les menuiseries récentes dénaturent un peu la façade.



Petites maisons de tisserands – quai Alphonse Adet

La volumétrie de certaines maisons est modifiée pour agrandir la surface habitable.

Sur la photo de gauche, la pente de la toiture a été augmentée pour agrandir le comble ; les baies ont été élargies.

Sur la photo de droite, un étage supplémentaire a été construit.

L'alignement auparavant très homogène des maisons est aujourd'hui rompu.



Cave voûtée en pierre

Les caves, hautes sous voûte généralement (pour la mise en place des métiers à tisser) constituent des surfaces aménageables non négligeables à condition de conserver une ventilation naturelle par les soupiraux.



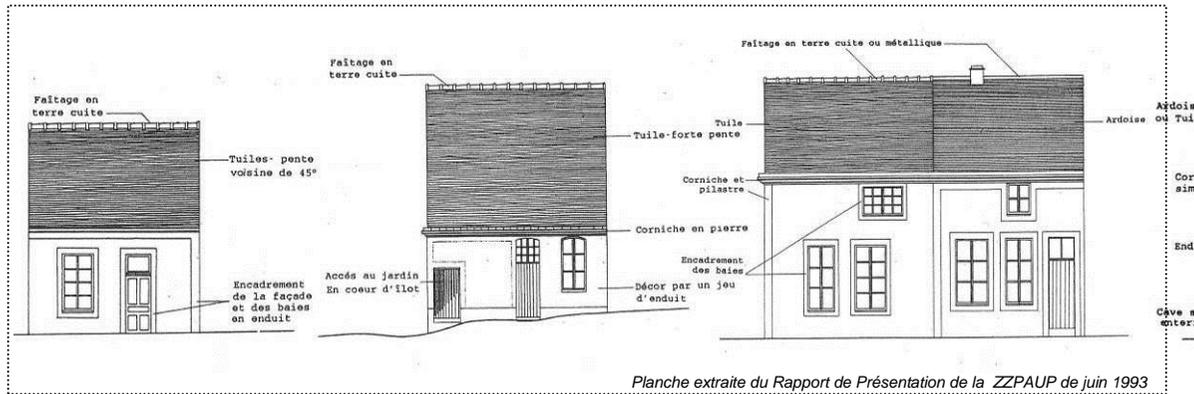
Accès à la cave

L'accès à la cave se fait par une trappe dans le sol et une porte basse dans la façade.

## Enjeux :

**L'extension de la surface habitable** est un enjeu important pour ce patrimoine constitué de très petites maisons. Les quelques exemples d'extensions présentés ci-dessus montrent que certaines surélévations ou modifications de pente de toiture rompent l'alignement des corniches et des toitures qui caractérisent cet habitat et détruisent la cohérence de cette typologie. Plusieurs alternatives d'agrandissement sont possibles pour les maisons faisant partie d'alignement homogène (rdc+combles aménagés) :

- l'extension du rez-de-chaussée à l'arrière côté jardin,
- la modification de la pente de toiture côté jardin pour agrandir la surface habitable des combles (mais rester vigilant sur l'impact visuel),
- la réunion de deux maisons pour faire un logement neuf plus vaste.



### Autres maisons de faubourg

Faible largeur sur rue.

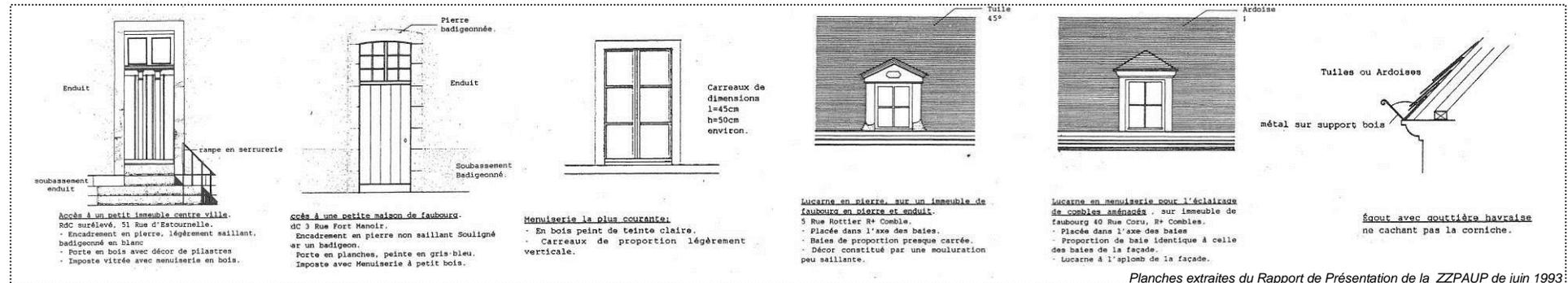
Décor architectural simple : corniche, pilastres, soubassement et encadrement des baies en pierre ou simplement en enduit.

Simple rez-de-chaussée ou gabarit d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage de petite hauteur dit attique.

Couverture de hauteur presque égale ou supérieure à celle de la façade pour les simples rez-de-chaussée ; couverture de hauteur égale environ aux 2/3 de la façade.



## Détails architecturaux



La restauration de cette façade cumule les « erreurs » qu'il faut éviter :

- enduit trop épais, en saillie des encadrements en pierre et recouvrant les premières moulures de la corniche,
- volets et portes de caves en bois non peints
- baies du rdc : linteau bois et appui en brique neuves sans rapport avec l'architecture locale.
- emmarchement refait à neuf avec marches recouvertes de carreaux de céramique et couronnement des murets rampants en briquettes neuves,
- menuiseries pvc avec grands carreaux
- porte industrielle en bois verni avec un décor sans rapport avec l'architecture.
- pas de marquage du soubassement



Ici, la petite tuile plate a été remplacée par de la tuile mécanique moderne sur une toiture dont la pente n'est déjà plus traditionnelle ; les ajouts de garde-corps posés en saillie, de volets roulants ont un impact visuel déplorable ; les portes d'entrée anciennes sont rarement restaurées mais remplacées par des portes industrielles en bois verni ou en PVC avec un décor trop chargé et sans rapport avec l'architecture.



La petite tuile plate neuve a été utilisée. Si la teinte tranche aujourd'hui avec les toitures voisines, elle se patinera avec le temps. Par contre, les tuiles de rive, utilisées sur la rive de la couverture ainsi que sur la lucarne n'ont rien de traditionnelles. La corniche semble avoir été supprimée.



Cette ancienne porte cochère a été redivisée. Différents matériaux modernes sont juxtaposés sans aucune cohérence esthétique

### Enjeux :

**Les maisons de faubourgs** constituent un patrimoine modeste mais homogène, avec un décor architectural simple mais très présent. On peut regretter que les éléments de ce décor soient souvent malmenés voire gommés lors des restaurations.

## Traitement de l'espace public dans les quartiers des anciens faubourgs



### Traitement des rues inadapté

Les emmarchements, caractéristiques des maisons de tisserands avec rez-de-chaussée surélevé, constituent des obstacles qui forcent le piéton à marcher sur la chaussée.



### Traitement de l'espace public adapté

L'absence de trottoir facilite la déambulation des piétons, les emmarchements des entrées ne constituent plus d'obstacle. La vitesse de circulation est naturellement réduite.



Dans cette rue très étroite, le trottoir de gauche est impraticable. Par ailleurs, les voitures stationnées sur le côté où sont situés les commerces, gênent la visibilité des vitrines.



### Enjeux :

**Le traitement de l'espace public** est d'autant plus important dans ces anciens faubourgs aux maisons de tisserands que les accès aux caves et les escaliers d'entrée empiètent sur le domaine public. Le traitement de l'espace public doit judicieusement intégrer ces éléments tout en permettant une circulation aisée des piétons comme des voitures dans ces rues étroites. Pour les rues étroites de quartier, le principe de la chaussée partagée sans trottoir, illustré ci-dessus à droite, est une réponse tout à fait appropriée.

## Particularités urbaines de la ville

### 1. LES ATOUTS DE LA GÉOGRAPHIE



Vue depuis le haut de la rue de la carrière



Vue depuis la rue Coru



Vue depuis la rue des Tanneries



Vue depuis le bas de la rue Saint-Roch



Vue depuis le bas de la rue Saint-Roch



Vue depuis le bd. Victor Hugo



Vue depuis le terrain du collège Saint-Paul



Vue depuis le haut de la ruelle de l'Agneau

#### Enjeux :

**La géographie de la ville :** la commune est traversée en son centre du nord au sud par un talweg au fond duquel coule la Dive. Le bourg ancien est situé en grande partie sur la rive gauche de la Dive. La ville s'est étendue au fil du temps de part et d'autre du cours d'eau sur les flancs est et ouest du talweg. Ce relief ainsi que la « coulée verte » formée par le lit étendu de la Dive où sont préservés de nombreux espaces verts, créent de remarquables points de vue sur la ville aussi bien depuis le fond du talweg que depuis les hauteurs est et ouest de la commune.

## 2. LA DIVE ET SES ABORDS



La Dive coulant dans le jardin public menant aux terrains de sport



Vue de la Dive de la rue Saint Roch



Ancien moulin de Barutel sur la Dive



Vue de la Dive de la rue Anatole France

### **Enjeux :**

#### **Valorisation de la Dive :**

« il conviendra de mettre en place pour ce secteur une réglementation visant à :

- revaloriser et signaler le parcours de l'eau dans sa traversée du bourg,
- en faire ressortir les aspects historiques et esthétiques,
- veiller à la qualité de l'eau, qui est déterminante pour la qualité du biotope aquatique et pour celui des berges »

*(extrait du Rapport de Présentation de la ZZPAUP de juin 1993).*

### 3. ENCLOS DES JARDINS – MURS EN PIERRE



Jardins clos de murs



Contraste entre les petits jardins clos de murs et le tissu lâche des constructions neuves



Enfilade de jardins avec leurs murs séparatifs



Mur en moellons, couronnement en petites tuiles plates



Enfilade de jardins avec leurs murs séparatifs



Mur d'une ancienne propriété conservé



Ruelle bordée de murs en pierre

#### **Enjeux :**

##### **Les jardins clos de murs :**

« À Mamers, les jardins et les anciennes propriétés sont clos de murs de pierres. Ces murs sont un élément structurant du tissu urbain, présents dans le centre ancien et dans les anciens faubourgs. Les chemins à travers les jardins sont encadrés par ces murs, formant des venelles »

*(extrait du Rapport de Présentation de la ZZZPAUP de juin 1993).*

## ➤ Patrimoine archéologique (extrait du Rapport de Présentation de la ZZPAUP de juin 1993) :

« D'après Gabriel FLEURY [ayant dressé le plan du château de Mamers en 1744], es deux enceintes (qui pourraient s'apparenter à une « cour » et à une « basse-cour » étaient constituées de terre et de fossés, ce qui pourrait expliquer qu'il n'en reste aujourd'hui que le tracé dans les rues actuelles, qui ont remplacé les fossés. Ce tracé est encore présent avec les rues Gambetta et Paul Bert, ou encore rue Georges Le Chevalier.

L'enceinte du château en revanche, était constituée de « ...blocage noyé dans un mortier épais additionné de nombreux fragments de charbon ». Il semble, toujours d'après Gabriel FLEURY, qu'il soit resté quelques temps des éléments comme :

- un talus d'une centaine de mètres surmonté d'un mur de deux mètres encastré dans les maisons au début de la rue du Sabot, et qui formait le côté sud de l'enceinte ;
- une porte du château, située rue du Fort, détruite en 1819 pour l'élargissement de la route d'Orléans à Saint-Malo ;
- une partie à Sainte Barbe et dans l'Enclos (Collège Saint Paul).

Enfin, de la dernière enceinte, « ...à gauche et à droite de la rue des Cinq-Ans, les jardins en terrasse donnent l'ancienne ligne des fossés »

Le contour des sites archéologiques présents à Mamers, et défini par la DRAC, comprend l'ensemble du centre ville jusqu'aux derniers faubourgs.

## ➤ Un patrimoine historique de qualité

### Monuments majeurs :

#### - Église Saint-Nicolas et la tour

L'église fondée au XII<sup>ème</sup> siècle est le plus vieux monument de Mamers, située sur la place Carnot. Elle s'appuyait sur les fortifications de l'ancien château. Il subsiste de cette église la tour carrée, surélevée au XIV<sup>ème</sup> siècle. A la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle, l'église n'est plus qu'une chapelle. Au milieu du XVII<sup>ème</sup>, l'église est restaurée. La nef s'achève par un chevet droit percé d'une grande baie ornée de vitraux.

*Eglise inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1989. Portail de l'église Saint-Nicolas classé Monuments Historiques en 1992.*

#### - Église Notre-Dame

L'église fondée au tout début du XVI<sup>ème</sup> siècle, était autrefois l'église du prieuré de Notre Dame situé hors les murs. L'édifice gothique actuel a subi pendant quatre siècles de nombreuses modifications.

*Classée parmi les Monuments Historiques sur la liste de 1840, arrêté du 19/01/1901*

#### - Hôtel d'Espagne (XVII<sup>ème</sup> siècle)

*Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1988.*

#### - Halle aux grains (1818)

*Inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1973.*

### **Patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques :**

Un certain nombre de bâtiments anciens non protégés méritent une attention particulière. Il s'agit notamment de :

- l'ancien presbytère
- l'ancien hôtel Luce de Roquemont (institution Saint-Paul)
- la mairie et sous-préfecture - cloître de l'ancien couvent de la Visitation
- les anciens cachots
- l'ancien moulin de Barutel
- le théâtre (ancienne halle aux toiles reconstruite et transformée en théâtre en 1851)
- la halle aux grains
- l'école supérieure de filles
- les pavillons d'entrée de la caserne gaulois
- le guichet de l'ancienne piscine

## B. Analyse du bâti récent

### ➤ Les premiers lotissements d'habitation des années 70 à 1990

On distingue dans le paysage de Mamers différentes opérations d'aménagement d'ensemble. D'une part des lotissements dits libres de constructeurs. Leur parcellaire est complexe leur trame viaire est très sinueuse avec de nombreuses impasses. Ces opérations gèrent difficilement la topographie du site nécessitant d'importants ouvrages d'adaptation à la pente et ne permettent pas de dégager des perspectives intéressantes sur le paysage environnant.

Les habitations se positionnent de façon isolée sur leur parcelle. Il n'y a pas de réelles continuités bâties sur rue et le paysage produit dans les voies est davantage une succession de pignons qu'une continuité bâtie. De plus ces opérations se caractérisent par des clôtures très visibles et très hétérogènes. Une palette de matériaux et de teintes très variés renforcent la sensation chaotique que l'on a de ces secteurs.



Des opérations où les constructions se juxtaposent sans cohérence d'ensemble.

Des voiries souvent surdimensionnées.

**Parcellaire et densité :**  
Parcelles de 500 à 800 m<sup>2</sup>.  
Environ 14 logements / ha.

Cependant la résidence Clairefontaine située à flanc de coteau, bien que composée selon ces mêmes principes, se distingue par une meilleure intégration paysagère grâce à la discrétion des clôtures des parcelles et la prépondérance du végétal.

Les matériaux et les teintes des constructions sont homogènes.

De plus, la grande taille des parcelles permet de gérer la topographie plus en douceur.



## ➔ Les lotissements d'habitation récents : années 90 à 2000

Ces opérations se caractérisent par des parcelles plus vastes, excepté pour une opération de logements locatifs privée à l'Est de la ville, très dense. Les largeurs de façade se sont accrues, les matériaux utilisés restent tout aussi panachés que dans les opérations les plus anciennes.



Un urbanisme qui ne parvient pas à gérer une topographie marquée



Un traitement des voies plus travaillé mais un bâti plus consommateur d'espace

**Parcellaire et densité :**  
Parcelles de 600 à 1000 m<sup>2</sup>.  
Environ 12 logements / ha.



On déplore pour l'ensemble de ces opérations qu'elles soient juxtaposées les unes aux autres sans cohésion, ne permettant pas d'opérer un maillage d'ensemble.

## ⇒ L'habitat diffus

Ce mode d'occupation de l'espace est très peu représenté sur le territoire communal. Cependant, il procède d'un découpage de parcelles compromettant fortement l'évolutivité du parcellaire à moyen long terme.



**Parcellaire et densité :**  
Parcelles de 3000 m<sup>2</sup> à 1,5 ha.  
Environ 1 à 3 logements / ha.

## ➔ Les opérations groupées d'habitat social

Elles sont de deux types :

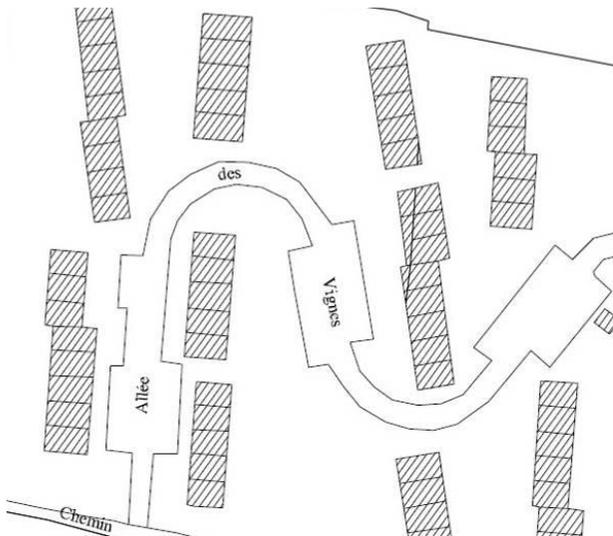
**L'habitat individuel en bande** d'une part. Ces opérations plutôt importantes se caractérisent par une composition d'ensemble différente de la composition des opérations de lotissement en accession à la propriété. Les alignements sont très francs, les linéaires parfois importants. Les espaces verts y sont très généreux. Elles offrent globalement un cadre de vie de qualité à leurs habitants (rue du coteau, rue des cytises, rue du Berry...)



Une revalorisation des espaces extérieurs permettrait d'améliorer de façon conséquente les ambiances de certaines opérations.



Les espaces privés (jardins notamment, ne sont pas clairement délimités, offrant une confusion des limites espaces publics/jardins, et une forte disparité de traitement de ces limites (haies, clôtures, bâches voire aucun élément de clôture).



### Parcellaire et densité :

Les « rythmes » :  
Parcelles de 70 m<sup>2</sup>.  
Environ 30 logements / ha.

Autres logements sociaux individuels :  
Parcelles jusqu'à 300 m<sup>2</sup>.  
Environ 20 logements / ha

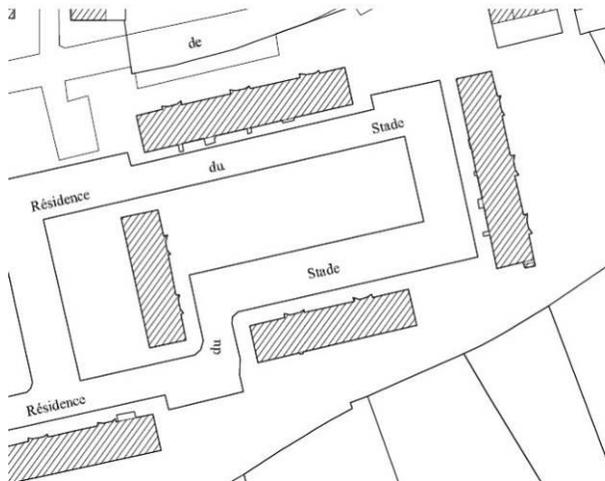
**L'habitat collectif** se situe dans des opérations repliées sur elles mêmes à proximité immédiate du centre ville. Les immeubles les plus anciens (années 60 rue de Verdun) se caractérisent par une volumétrie modeste, de grands espaces verts dont l'abondance permet d'envisager une réflexion sur leur valorisation et une potentielle densification. Les collectifs de la décennie suivante sont plus hauts et impactent davantage le paysage par la rupture d'échelle qu'ils opèrent avec leur environnement. Les espaces verts qui les accompagnent souffrent d'un déficit de traitement ce qui accentue l'aridité des ambiances de ces secteurs.



Des logements locatifs collectifs rue de Verdun avec de vastes espaces verts au potentiel intéressant.



Résidence du stade un ensemble dont la perception dans son environnement est abrupt.



**Parcellaire et densité :**  
Logement collectif (R+3 à R+4)  
Environ 60 logements / ha.

## ➤ Le tissu bâti offre une perception globale très décousue

A l'échelle de la partie agglomérée de la ville les différentes extensions récentes, qu'elles soient pour l'habitat ou les activités économiques, ont été réalisées par phases successives. Elles se sont greffées le long des axes structurants sans se connecter entre elles. La cohabitation entre secteurs d'habitat et activités économiques est souvent difficile. Les volumétries cohabitent difficilement en raison de prospects très étroits et de l'absence d'accompagnements paysagers.

De nombreux secteurs sont par conséquent très enclavés. Seul le centre ancien est compact, homogène et cohérent.

De plus, les documents d'urbanisme précédents n'ont pas permis d'établir un épannelage progressif des hauteurs et des gabarits des constructions. Ainsi des opérations avec des gabarits et des emprises importants sont venues se disséminer tout autour de la ville. C'est ainsi toute la perception du centre ville qui s'en est trouvée diluée. La caserne par exemple accueille un nombre important de logements dans des immeubles d'une hauteur importante dans un tissu urbain dominé par les maisons de faubourgs, plus basses.

## ➤ Consommations énergétiques du bâti

On constate de manière générale une faible prise en compte des potentialités énergétiques dans l'implantation du bâti. Celle-ci se fait au regard de la voie qui dessert la parcelle. Dans le tissu urbain récent, les façades se déploient parallèlement aux voies sans véritable réflexion sur le bénéfice énergétique que pourrait apporter un bon positionnement des façades et des ouvertures principales.

Le logement individuel postérieur aux années 50 est systématiquement implanté en retrait par rapport aux limites séparatives et multiplie ainsi les façades non isolées, déperditives sur le plan énergétique.

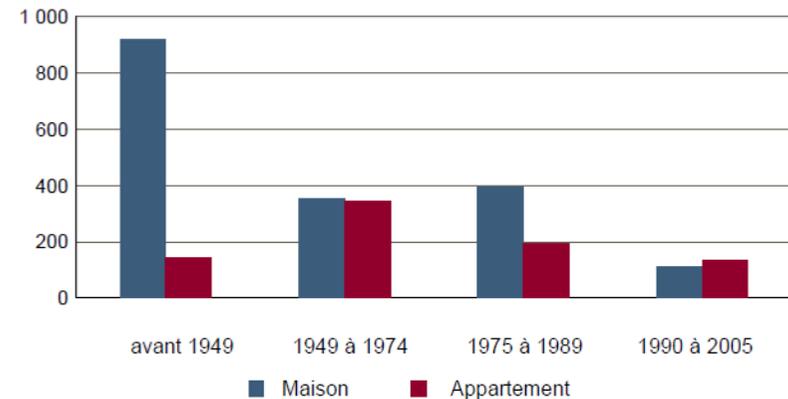
Le bâti ancien, plus dense présente lui systématiquement une implantation en mitoyenneté mais présente des performances d'isolation thermique bien moindres, notamment par rapport au bâti postérieur aux premières réglementations thermiques (1973).

La consommation unitaire moyenne totale du secteur résidentiel en France est passée de 365 kWh/m<sup>2</sup> en 1973, à 215 kWh/m<sup>2</sup> en 2005, soit une baisse de 41 %.

L'enjeu principal de réduction des consommations énergétiques porte principalement sur le bâti ancien, puisque les 2/3 des logements ont été construits avant 1975. Plus que l'action sur le logement neuf, qui devra prendre en compte les nouvelles réglementations (RT2012), c'est sur l'amélioration des performances du bâti ancien que les principales économies peuvent être réalisées.

Un autre facteur de consommation important peut être généré par la sous occupation des logements, dans le cadre du vieillissement de la population. Il est primordial dès lors de s'interroger sur la correspondance entre l'offre de logements et la réalité de la demande pour éviter ces surplus de consommation.

**LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement**



Résidences principales construites avant 2006.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

**Enjeux sur l'évolution du bâti postérieur à 1950 :**

- ***Veiller à l'intégration des nouvelles constructions par des règles plus précises, architecturales, de hauteur, ...***
- ***Retrouver une organisation cohérente du tissu urbain dans l'agglomération et recréer des liens entre les quartiers***
- ***Travailler sur l'évolution du logement social, et notamment les immeubles de logements collectifs***
- ***Améliorer les performances thermiques du bâti pour limiter les consommations énergétiques***
- ***Obliger à une réelle prise en compte des potentialités d'économie d'énergie dans le choix d'implantation du bâti (positionnement des ouvertures au sud, compacité des volumes,...)***
- ***Eviter la sous occupation de logements, facteur de surconsommation énergétique : travailler sur la continuité des parcours résidentiels***

## C. Le fonctionnement urbain : polarités et déplacements

### ➤ Un réseau de voies structurantes multiples mais des effets de coupure autour du centre ville

Les voies principales convergent vers le centre ville, qui rassemble les principaux commerces, services et équipements de la ville. L'aménagement de la rocade permet de limiter la circulation de poids lourds en centre ville.

Le réseau de voies principales est complété de voies secondaires reliant entre eux les différents quartiers de la ville. On constate néanmoins des effets de coupure entre les quartiers, du fait du relief, d'infrastructures linéaires (ancienne voie de chemin de fer) ou du mode d'aménagement cloisonné de certains quartiers (lotissements ou quartiers d'habitat social).

Le centre ville est multifonctionnel, il concentre à la fois des équipements, commerces, services, habitations. Beaucoup d'équipements sont une dimension intercommunale voire régionale, et permettent de maintenir l'attractivité de la commune et notamment du centre ville.

Le commerce spécialisé de centre ville est complété par une offre commerciale périphérique structuré autour de zones commerciales aux entrées de ville.

Les principales entreprises se localisent autour du centre ville de façon dispersé, ou sur les hauteurs ceinturant la ville, dans des zones d'activités économiques, bien desservies par la rocade.

### ➤ Des axes de liaisons douces à développer, des effets coupure à gommer

Alors que la Dive constitue un axe de liaisons douces (non motorisées) majeur dans la ville, les autres liaisons douces se font sur trottoirs et ne bénéficient pas d'aménagements spécifiques (pistes cyclables, chemins). La rue de 5 ans, traitée en voirie partagée permet cependant d'assurer des liaisons piétonnes sécurisées et valorisantes entre le val de la Dive et le centre ville.

On observe enfin une déconnexion entre le centre ville et certains équipements situés en périphérie du centre ville, soit par leur enclavement (lycée, terrains de sport/hippodrome) ou par leur éloignement (hôpital).

#### **Enjeux de fonctionnement urbain :**

- ***Développer les liaisons douces entre les principaux équipements***
- ***Limiter les déplacements automobiles pour réduire les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre***
- ***Désenclaver les quartiers et équipements isolés***
- ***Conserver la complémentarité entre commerce de centre ville et zones commerciales périphériques***



## D. Des entrées de ville marquant assez nettement la transition campagne - ville

La plupart des points d'entrée dans Mamers se caractérisent par un aménagement giratoire à partir duquel les aménagements « ruraux » (larges voies, bas côtés enherbés, fossés, talus), laissent la place à des aménagements « urbains » (trottoirs, éclairage public, bâti à l'alignement de la rue).



Entrée par la RD 2 à l'Ouest : les premières habitations annoncent l'entrée en milieu urbain. Des alignements d'arbres le long de la voie viennent souligner l'importance de cet axe de traversée est-ouest de la ville.



Entrée Nord-ouest au lieu-dit la « Guilloterie », RD 311. Cette entrée présente un caractère encore rural en partie gauche de la chaussée (club hippique), et un caractère urbain sur la droite de la chaussée (présence du premier lotissement).



Entrée Est par la RD 311. Une entrée marquée par la vocation commerciale du secteur.



Entrée Sud par la RD2 : une arrivée très rectiligne entièrement bordée d'habitations, du giratoire sur la RD 2, jusqu'aux premiers aménagements urbains



Entrée Sud-Ouest par le RD238 (Le Bois Bézard) : entrée dans la ville par les sites industriels les plus anciens développés le long de l'ancienne voie de chemin de fer. Les silos constituent un point de repère visuel marquant.

Les autres entrées de ville sont de moindre importance, et présentent un aspect plus rural et naturel.

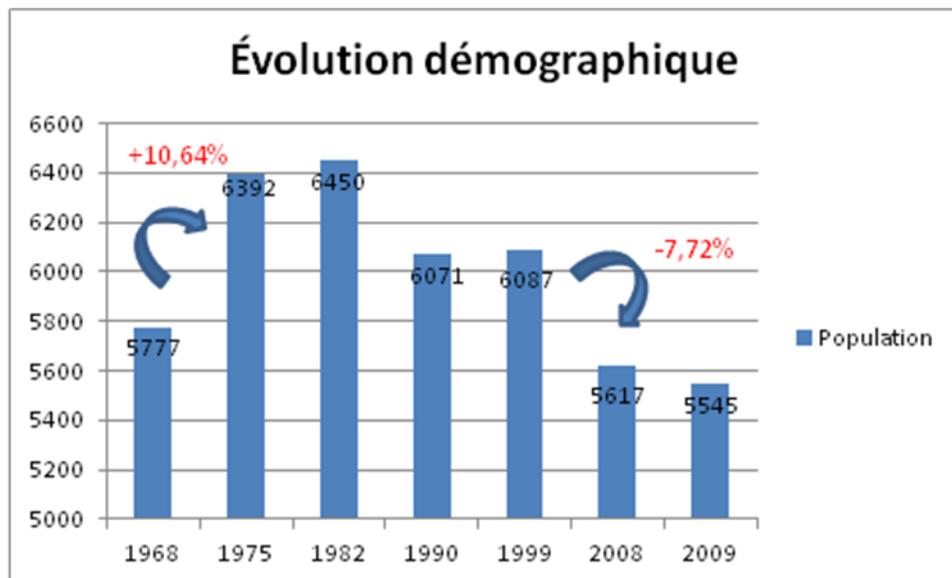
Les entrées de ville sont concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dite « Disposition Loi Barnier », qui impose un recul des constructions et installations par rapport aux axes classés à grande circulation. Une dérogation à ces reculs minimum peut être admise dès lors qu'une étude d'aménagement est produite et intégrée au Plan Local d'Urbanisme, prenant en compte des critères de nuisances, de sécurité et de qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'entrée de ville.

**Enjeux sur le traitement des entrées de ville :**

- ***Marquer clairement la limite d'agglomération par un traitement paysager qualitatif de l'espace, mettant en valeur l'image de la ville***
- ***Adopter un traitement adapté des espaces publics en milieu urbain : sécurisation des circulations***
- ***La rocade doit constituer une limite physique à l'intérieur de laquelle doit être contenu le développement urbain***

## V- DESCRIPTION SOCIO ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

## A. Une décroissance démographique



Evolution de la population, source : INSEE

Mamers a connu une très forte croissance démographique au cours des années 70, puis une régression régulière à partir des années 80, parallèlement à un mouvement de désindustrialisation du tissu économique.

Sur les 30 dernières années, on enregistre une régression de population d'environ 14%.

Cette baisse s'illustre notamment par un solde migratoire négatif depuis les années 60 alors que le solde naturel se maintient.

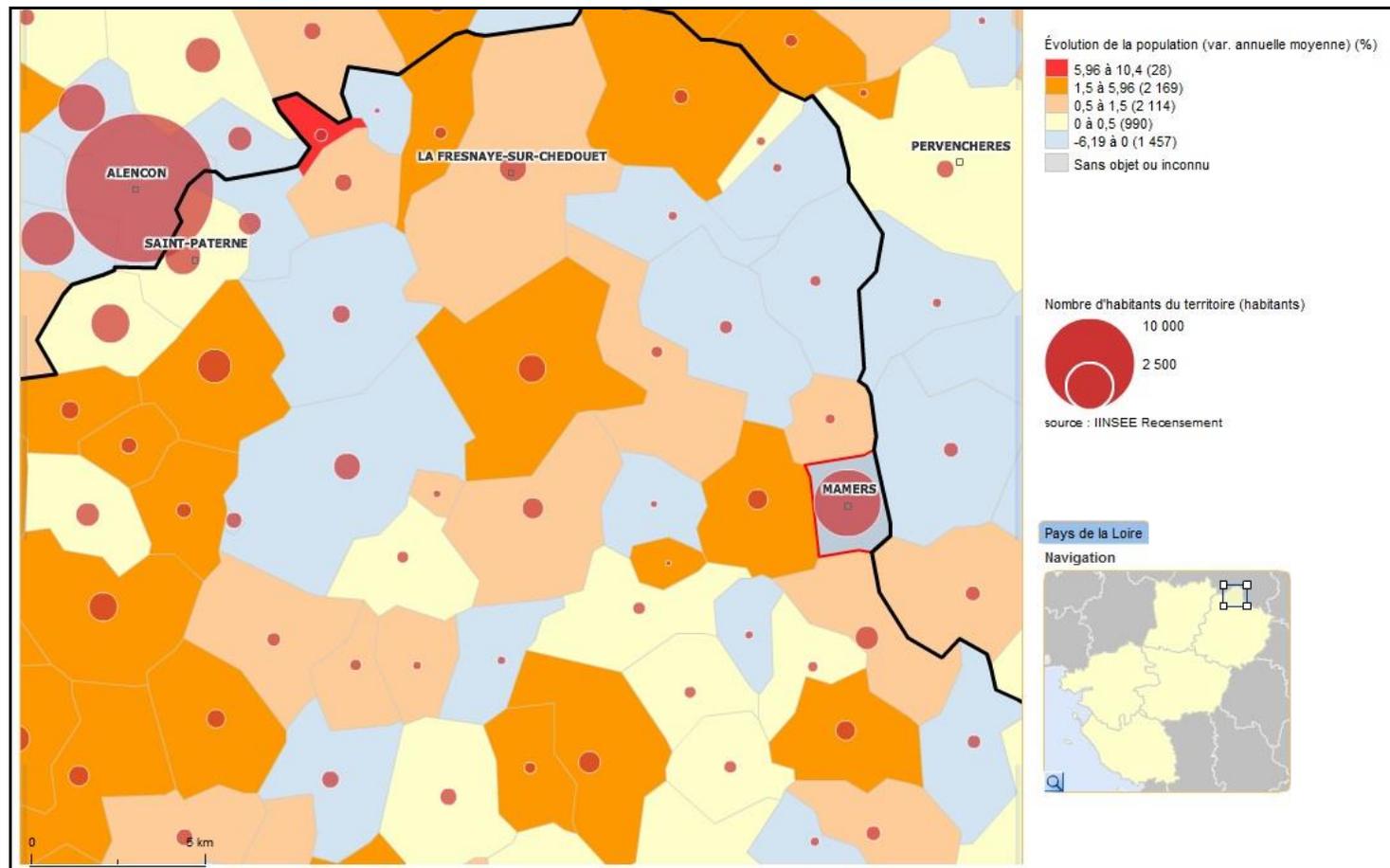
Estimation de population en 2011\* :

2,00 personnes/ménage x 2698 résidences principales = **5396 habitants**

*\*sur la base des données permis de construire et des projections INSEE nationales sur l'évolution de la taille des ménages*

Taux annuel de variation de la population	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Solde naturel	+ 1 %	+ 0,9 %	+ 0,3 %	+ 0.1 %	+ 0 %
Solde migratoire	+ 0,5 %	-0,8 %	-1,10 %	-0,1 %	-0,8 %
Variation totale	+ 1,5 %	+ 0,1 %	+ 0,8 %	0 %	- 0.9 %

Taux de variation annuel de la population, source : INSEE

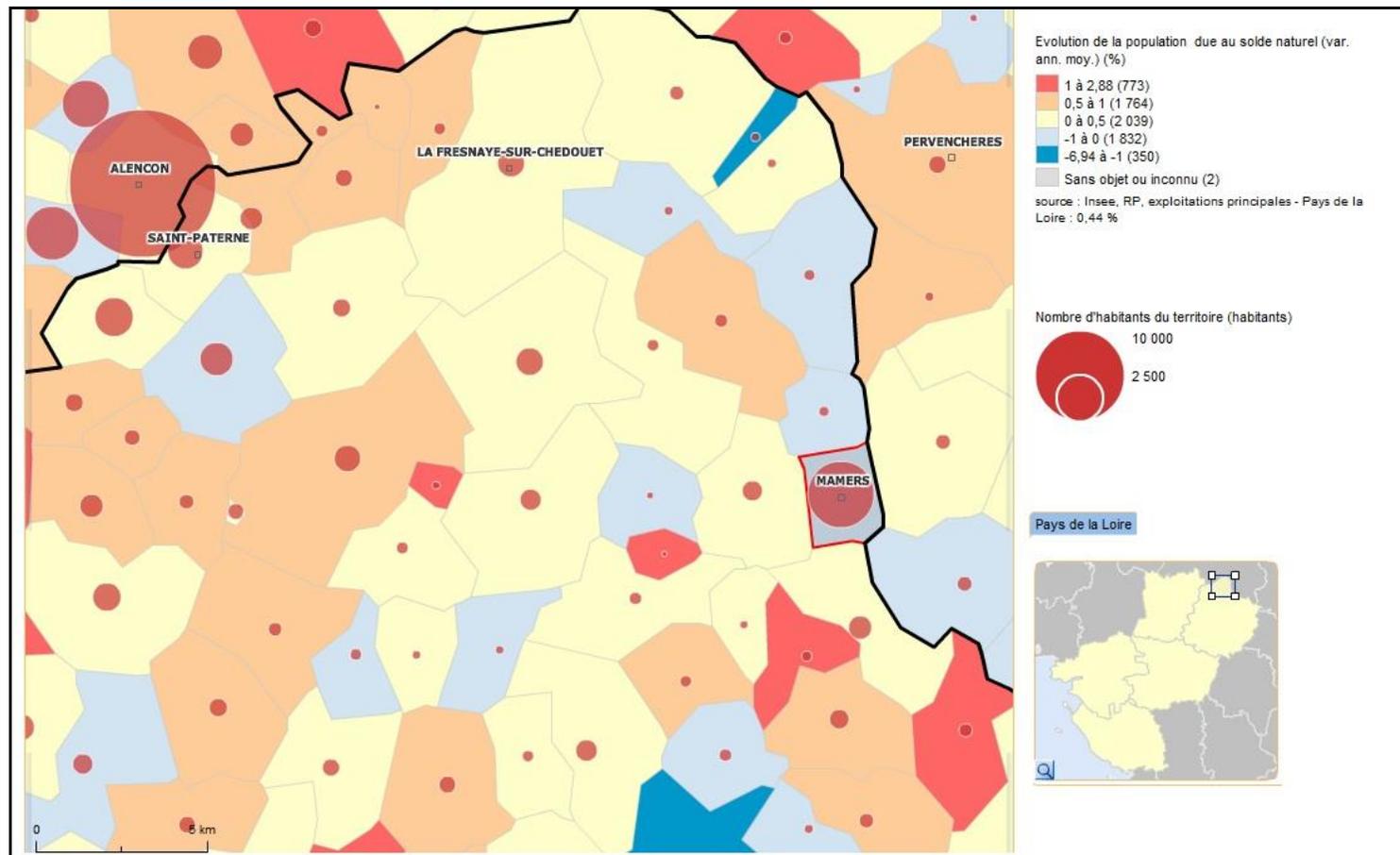


**Nombre d'habitants et évolution de la population, source : ORES / INSEE**

La baisse de population de Mamers est à mettre en corrélation avec l'augmentation de population enregistré sur les communes voisines entre 1999 et 2009 (St Longis : +14%, St Rémy des Monts + 6,5%).

Neufchâtel en Saosnois par exemple, située à mi-distance entre Alençon, Mamers, bénéficie d'une position géographique permettant un accès rapide à ces deux pôles d'emploi. Cette commune a enregistré une progression de +24% entre 1999 et 2008.

On observe ainsi que les stratégies de résidentialisation tendent à opérer un desserrement de la ville de Mamers sur les communes périphériques, celles-ci bénéficiant à la fois d'un cadre de vie attractif et d'un accès rapide vers plusieurs pôles d'emploi.



Evolution de la population due au solde naturel, source : ORES / INSEE

Le solde naturel de la commune de Mamers est toujours resté positif jusqu'en 2008, mais s'essouffle progressivement. Il ne pourra pas y avoir un renouvellement régulier de la population si celui devient négatif.

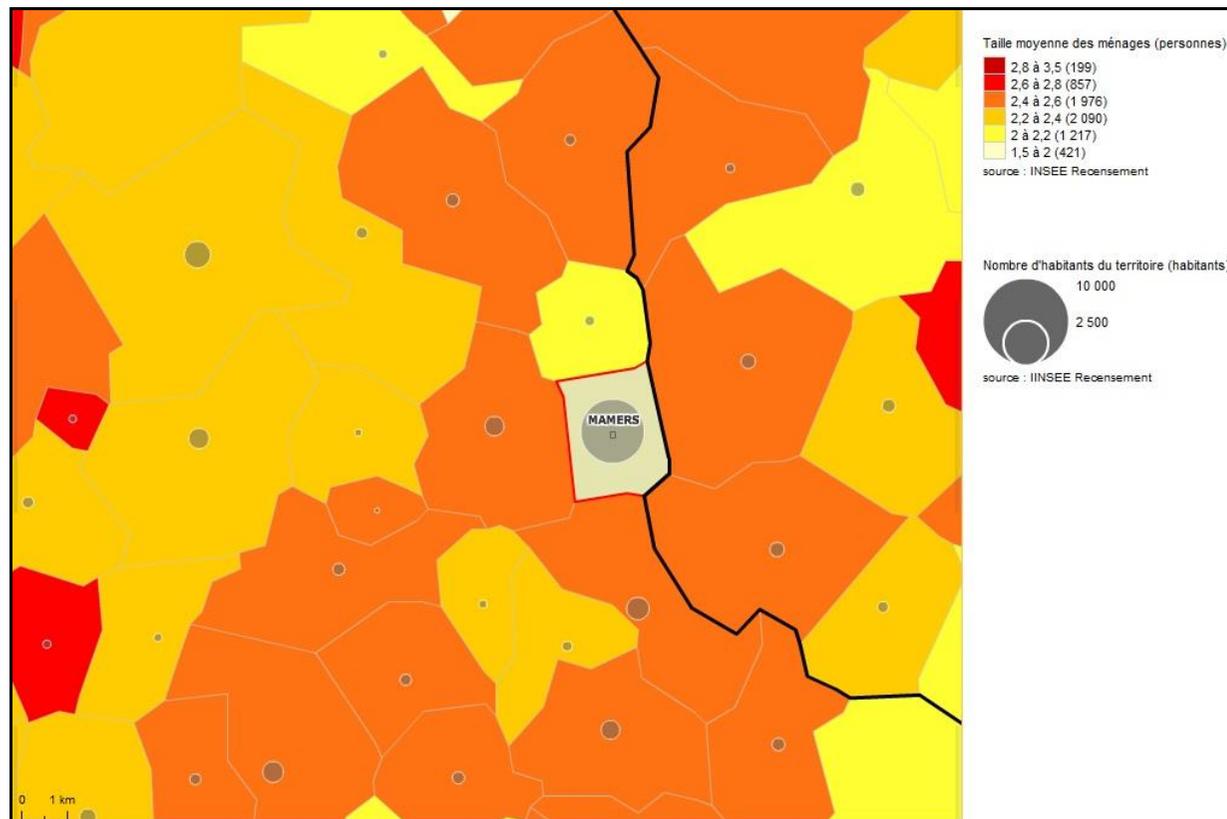
Les jeunes ménages sont les moteurs du renouvellement démographique par le solde naturel : le territoire semble souffrir d'un déficit d'accueil de ce type de population. Et enregistre au contraire un départ des jeunes.

La part des couples avec enfants est passée de 28,1 % des ménages de Mamers en 1999 à 18,1% des ménages en 2008.

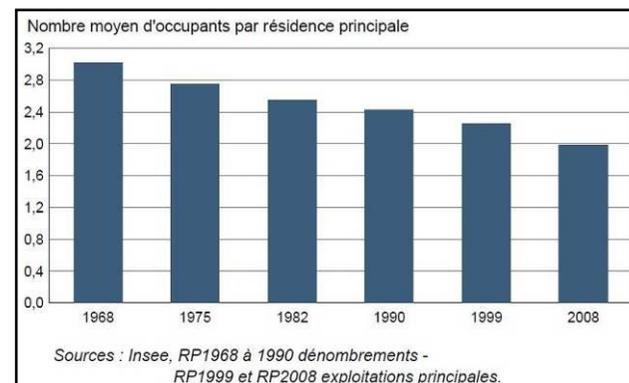
Parallèlement à cette tendance, on observe une forte augmentation des ménages composés d'une seule personne : 33,4 % des ménages de Mamers en 1999, 41,3 % en 2008.

On semble ainsi assister à la fois à un départ des familles et à un vieillissement de la population. D'autant plus que Mamers, par la présence de nombreux services, se révèle attractive auprès de personnes âgées originaires du canton qui souhaitent se rapprocher des commodités. Ils participent ainsi à accentuer le vieillissement de la population.

## ➔ Une population en vieillissement et un desserrement des ménages



Taille moyenne des ménages, source : ORES / INSEE

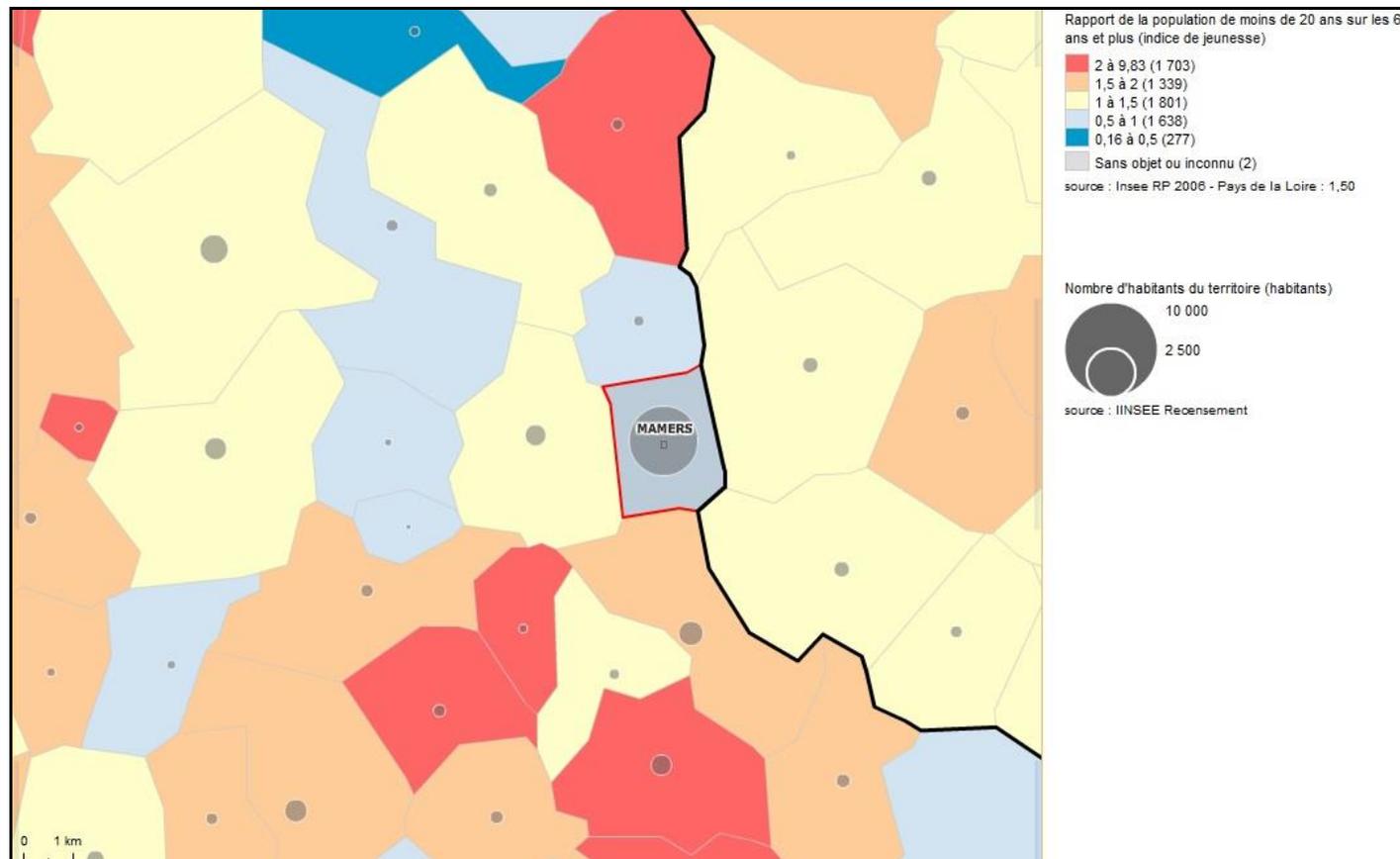


### Evolution de la taille des ménages, source : INSEE.

Le nombre moyen de personnes par ménage suit une baisse continue, illustrant ici un phénomène de desserrement des ménages, lié principalement au vieillissement de la population et à la mutation de la cellule familiale (familles monoparentales,...).

En 2008, on compte 2,00 personnes par ménage, un chiffre faible au regard des territoires voisins. Ceci illustre une faible attractivité de la commune pour les jeunes ménages.

En extrapolant les scénarios établis par l'INSEE pour 2030, on peut estimer que la taille moyenne des ménages, si la tendance se poursuit au même rythme, s'établira autour de 1,78 personnes.



Indice de jeunesse, source : ORES / INSEE

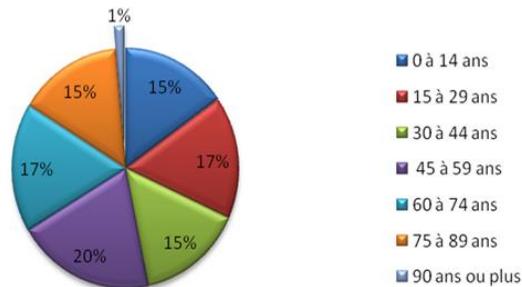
La population de Mamers reste relativement vieille, la part des moins de 15 ans reste faible comparé à la moyenne départementale : 15,1% contre 18,9%.

On note cependant un net effritement se traduisant par une baisse générale de la part de toutes les tranches d'âge de moins de 45 ans dans la population.

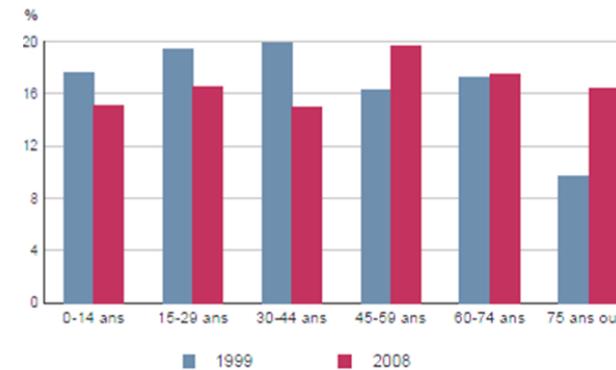
Ce phénomène de vieillissement est observé à l'échelle départementale (et nationale) : la baisse de la proportion des moins de 15 ans est cependant davantage marquée à Mamers.

Ce qui semble traduire une difficulté d'installation ou de maintien des jeunes.

### Répartition de la population de Mamers par tranches d'âge en 2008



### Répartition de la population de Mamers par tranches d'âge en 2008



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

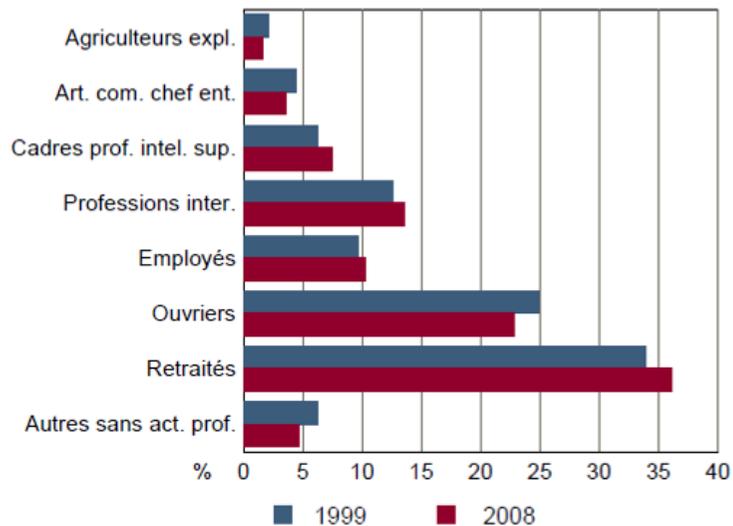
### Evolution de la structure par âge de la population de Mamers, Source : INSEE

Au-delà de l'effritement des classes d'âges inférieures à 45 ans, la plus forte augmentation est observée sur la tranche d'âge des plus de 75 ans, ce qui interroge sur les parcours résidentiels des habitants, notamment dans le cadre de la perte d'autonomie des personnes âgées.

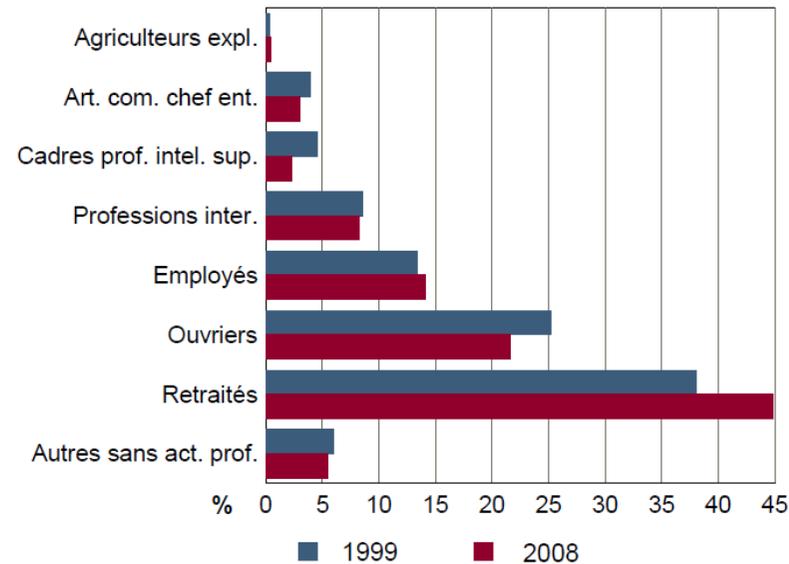
Cette perspective renvoie à la question de la qualité de l'accès aux services pour ces populations, et de l'adaptation des logements à une population vieillissante (accessibilité, proximité des services).

## ➤ Une représentation accrue des catégories socioprofessionnelles de retraités et d'employés

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence, source : INSEE



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.

### Département de la Sarthe

La commune de Mamers accueille une forte proportion de retraités et d'employés. La part des employés notamment est supérieure à la moyenne départementale. Et la part des cadres et professions intellectuelles supérieures y est nettement inférieure. La tendance est à la baisse de la part des catégories sociales bénéficiant des plus hauts revenus.

La forte augmentation de la part des retraités confirme par ailleurs l'attractivité de Mamers auprès des retraités originaires des communes du Canton, principalement des petites communes peu équipées en commerces et services.

### Commune de Mamers

## ➤ Une population active travaillant en majorité sur la commune

Les actifs représentent 68,2 % de la population de 15 à 64 ans. La commune se situe un peu en-dessous de la moyenne du département et a enregistré une légère baisse de la part des actifs au profit des retraités, qui passent, eux de 9,5% à 13,7% de la population de 15 à 64 ans entre 1999 et 2008.

Le taux de chômage est relativement élevé à Mamers et touche 14,9% de la population active. Ce taux est plus élevé que la moyenne cantonale (11,8% en 2008).

On dénombre ainsi 2197 habitants actifs en 2008, dont 1870 occupent un emploi.

1234 personnes habitent et travaillent à Mamers, soit 56% des actifs. Les autres actifs travaillent sur les principaux pôles d'emploi voisins situés entre 15Km et 30 Km de Mamers.

### 10 premières communes de destination

Commune	Effectifs	En %
Alençon	90	12,7 %
Bellême	78	11,0 %
Saint-Cosme-en-Vairais	74	10,4 %
Ferté-Bernard	37	5,2 %
Marolles-les-Braults	37	5,2 %
Mortagne-au-Perche	36	5,1 %
Saint-Longis	33	4,6 %
Mans	21	2,9 %
Sougé-le-Ganelon	21	2,9 %
Theil	21	2,9 %
<b>Ensemble</b>	<b>448</b>	<b>63,0 %</b>

Source : ORES, 2008.

La population mamertine est dans l'ensemble moins diplômée que la population sarthoise. En 2008, 11,2% des actifs mamertins disposent d'un diplôme d'études supérieures contre 17,4% pour la moyenne départementale.

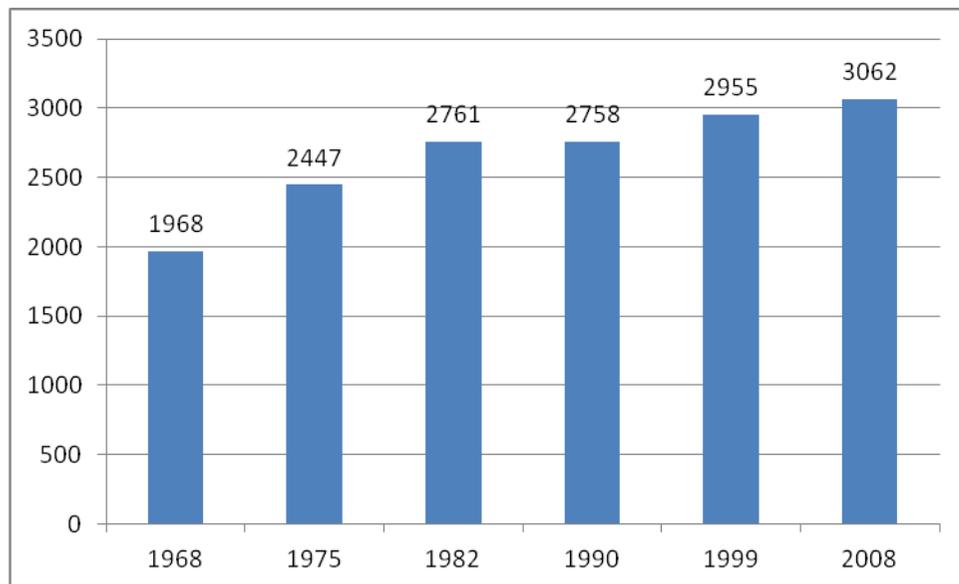
28,6% des actifs de Mamers restent sans diplôme, contre 20,2% à l'échelle départementale. La population sans diplôme ou disposant uniquement d'un certificat d'études primaire est majoritairement féminine.

**Enjeux démographiques :**

- ***Créer les conditions d'un renouvellement démographique en soutenant l'activité économique sur le territoire***
- ***Encourager le maintien des jeunes habitants en renforçant l'attractivité du territoire***
- ***Accompagner le phénomène de vieillissement de la population par une adaptation des services***
- ***Un niveau de diplôme et de qualification de la population active à améliorer***

## B. Un parc de logement vieillissant qui peine à se renouveler

### ➔ Un rythme de construction stable malgré la déprise démographique



Evolution du nombre de logements, source : INSEE.

La commune de Mamers enregistre une progression régulière du nombre de logements depuis 1968.

Le rythme de construction moyen est de 27 logements / an sur l'ensemble de la période 1968-2008. Sur la période 1999-2008, il est de 12 logements / an.

Si la progression du nombre de logement a été très régulière, les plus fortes périodes de construction ont été les années 1968 à 1975 (+68 logements/an) et la période 1990-1999 (+22 logements/an).

Le nombre de logements fluctue également en fonction de l'évolution de la vacance et du nombre de résidences secondaires.

Le nombre de logements a progressé plus rapidement que le nombre d'habitants compte tenu du desserrement important des ménages. Ainsi, entre 1968 et 1975, la population augmente de 11% et le nombre de logements de 24 %. Puis entre 1999 et 2008, la population décroît de -8% alors que le nombre de logements de 3%.

La commune compte 3062 logements en 2008, composées essentiellement de maisons individuelles (67,7%) mais également d'appartements dont le nombre est en progression (30,5%).

En 2006, 41% des logements avaient plus de 60 ans (34,8% à l'échelle du département). Le parc de logement est dans l'ensemble ancien mais reste dans la moyenne départementale au niveau du confort.

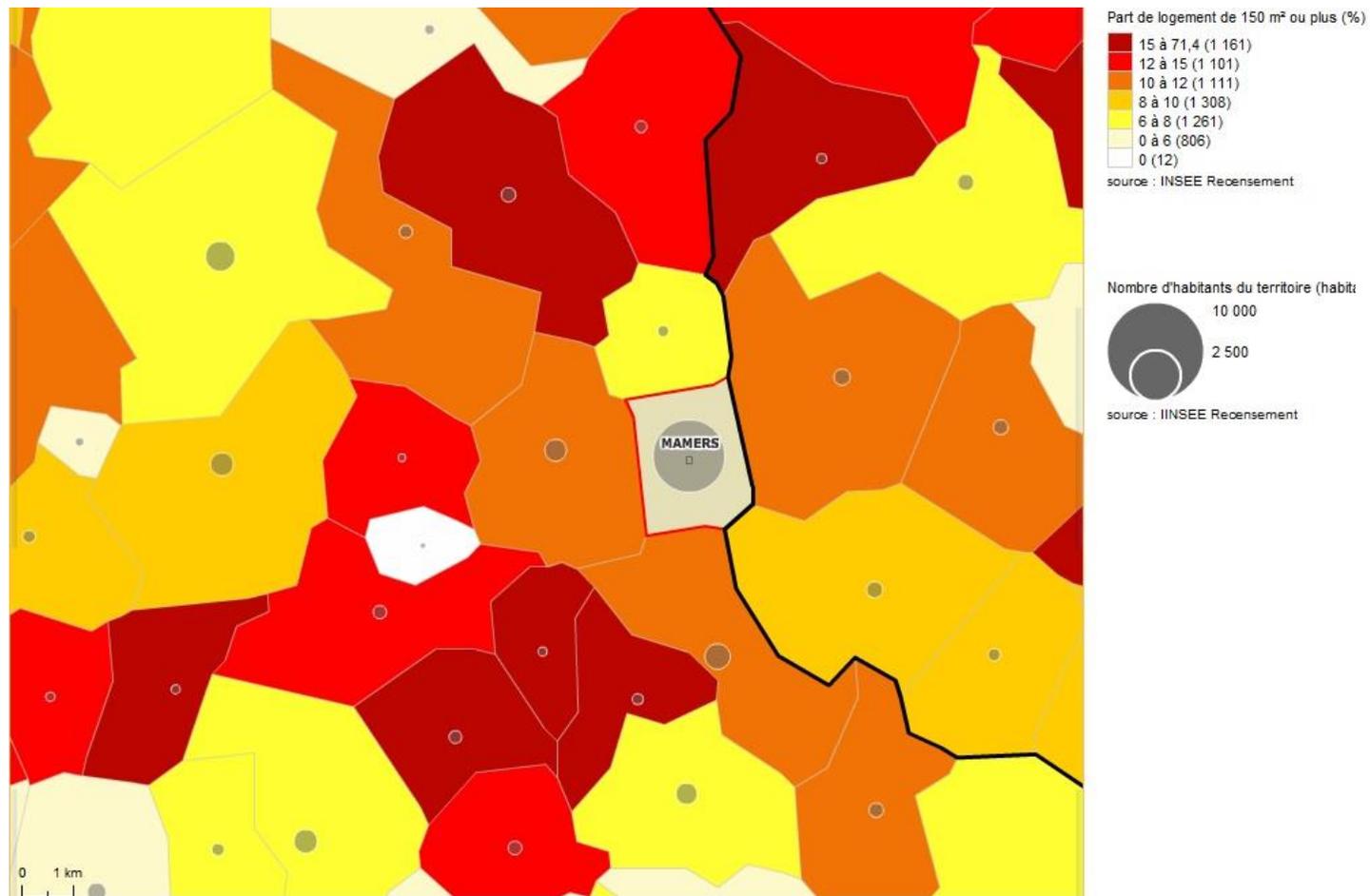
Parmi ces logements, on dénombre 2 698 résidences principales en 2008. La part des logements vacants est relativement élevée, représentant 10,1% du parc (moyenne départementale : 7% en 2008).

Cette vacance est présente à la fois dans le parc privé ancien sur des logements de type maisons individuelles anciennes, mais également dans une moindre mesure dans le logement social (vacance réelle = 36 logements, soit 5,7% des logements sociaux).

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 1,8% du parc total de logement, leur part est en constante baisse depuis 1990.

La quasi-totalité des logements sont des résidences principales (88%), occupés par des propriétaires (50,3% en 2008).

On dénombre une part importante de logements de taille intermédiaire (T3-T4) qui représentent respectivement 24,8% et 31% des résidences principales. Mais c'est la part des grands logements (T5 et +) qui a le plus augmenté entre 1999 et 2008.



La commune de Mamers est un territoire ayant une faible part de logements supérieurs à 150 m<sup>2</sup> comparée aux autres communes. La commune s'est urbanisée avec des logements de petite taille.

Part des logements de 150 m<sup>2</sup> et plus, source : ORES / INSEE.

## ➔ Un parc de logement social important

Le parc HLM est constitué de 627 logements en location gérés par Sarthe Habitat (622), Logis Familial Alençon (2) et Axentia ex-Carpi (3). Ces logements représentent 23,2% des résidences principales localisées à Mamers.

Ils sont constitués de 306 logements collectifs et 321 logements individuels, répartis sur le groupe Stade-Ormeaux-Vignes au sud (327 logements), et le groupe Verdun-Cordiers à l'ouest (188 logements). Les autres logements sont répartis en plus petites opérations sur l'ensemble de l'agglomération.

Les deux principaux secteurs d'habitat social ont été réalisés dans les années 60 (Cordiers-Verdun) et 70 (Stade-Ormeaux-Vignes), et comprennent chacun de l'habitat collectif en barres, de l'habitat intermédiaire en plots et des « rythmes » (habitat individuel en bandes sur deux niveaux).

Les logements plus récents ont été réalisés dans des opérations comprenant une mixité plus importante et présentent des formes moins marquées.

On observe actuellement une augmentation de la vacance dans les logements collectifs, notamment dans les programmes ne disposant pas d'ascenseurs. Une opération de démolition de 29 logements rue des Cordiers est actuellement en projet, pour être remplacée par 10 à 12 logements individuels, correspondant davantage à la demande.

Le devenir des logements collectifs pose question compte tenu des multiples handicaps qu'ils cumulent : effet stigmatisant de la barre, absence d'ascenseur, difficultés d'adaptation aux différentes normes (accessibilité, thermique,...).

Sur l'ensemble du parc HLM, il n'existe que 34 logements entièrement de plain-pied, alors que ce sont les produits logements les plus recherchés, notamment dans le contexte de vieillissement général de la population. La présence d'un jardin privatif, absent dans la plupart des programmes (ou mal délimités), constitue également aujourd'hui un critère de choix prépondérant.

Le niveau de la demande reste cependant relativement peu soutenu.

Typologie	Appartement	Indifférent	Maison	Total
T1	3	3		6
T2	6	9	7	22
T3	6	19	42	67
T4	2	8	17	27
T5	1	3	6	10
T6 et +		2		2
<b>Total général</b>	<b>18</b>	<b>44</b>	<b>72</b>	<b>134</b>

Certains logements sont également mis en vente avec une priorité accordée au locataire en place sur l'opération « Les Coteaux ».

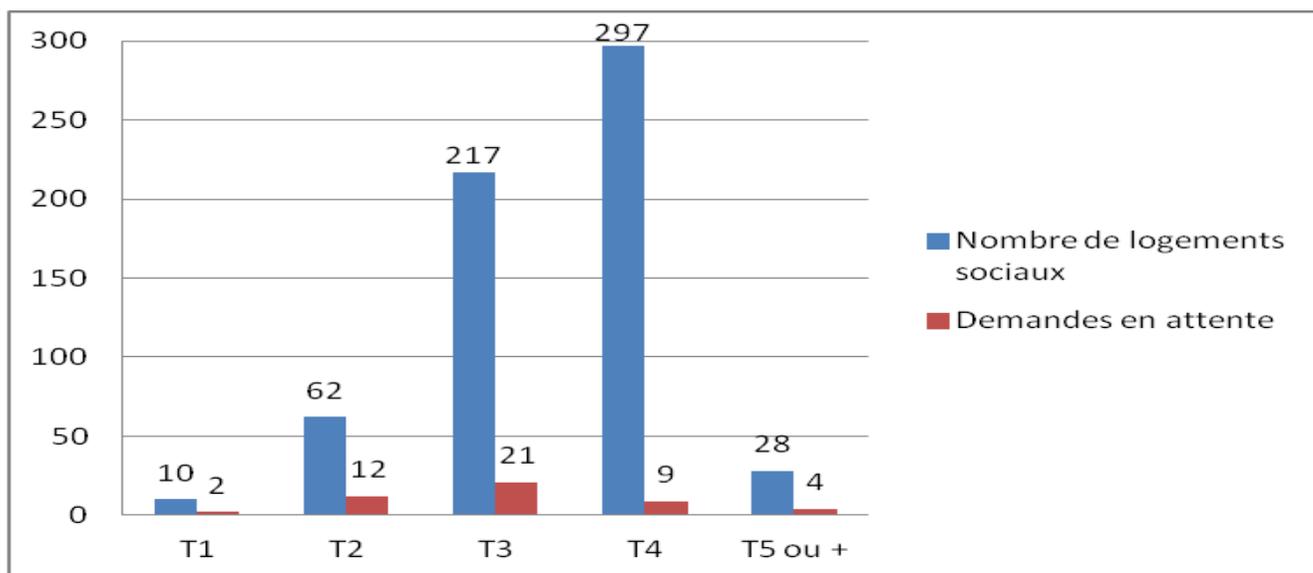
La demande de logement social est ainsi orientée principalement vers deux types de produits :

- Des petits logements en appartement (T3), mais plutôt de plain pied pour des demandes émanant de personnes seules, âgées ou non, célibataires, et également pour des personnes à mobilité réduite qui recherchent la proximité des services.
- Des logements T4 à T5 en maison pour des couples ou de jeunes familles. Les logements en appartement restent peu attractifs pour ce type de public qui recherche de l'espace privatif en rez-de-chaussée.

Les logements sociaux T3 en appartement restent moins prisés et sont occupés avec des rotations plus courtes.

La proportion importante de petits logements permet de répondre à une demande de personnes seules, liées aux séparations ou au vieillissement de la population. Les logements plus grands, T4 et T5, constituent une offre permettant de proposer une première étape dans le parcours résidentiel des familles souhaitant s'installer sur la commune de Mamers.

L'évolution sociodémographique future de Mamers devrait voir se poursuivre le desserrement des ménages et le vieillissement de la population. Dans cette perspective, les typologies de logements offertes par le parc social constituent une offre intéressante à développer.



**Nombre et types de logements sociaux, et état de la demande, source : Sarthe Habitat.**

Dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 :

La commune de Mamers n'est pas concernée par les dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000.

## ➔ Un marché immobilier détendu et une vacance élevée

### Typologie de l'offre :

Il existe un grand nombre de logements en vente à Mamers. Le marché est assez détendu compte tenu de la faiblesse de la demande.

- Logements privés en maison individuelle

Les maisons de tisserands constituent une part importante de l'offre en maison individuelle à Mamers. Ces logements sont plutôt petits, comportant le plus souvent 2 à 3 chambres. Leur prix varie autour de 60 000 à 80 000 € suivant l'état et la surface du logement.

Les pavillons construits à partir des années 60 sont davantage prisés. Leur prix, plus élevé, avoisine les 80 000 à 110 000 € pour un pavillon classique de 3 à 4 chambres.

Il existe également de grandes demeures mais qui souffrent d'une absence de réelle demande de la part de cadres, une catégorie sociale de moins en moins présente à Mamers.

- Logements locatifs privés en maison individuelle :

On retrouve une offre locative en pavillon ou en logement de centre ville assez développée

Une opération de logements locatifs à destination d'investisseurs privés (opérations défiscalisées) a été réalisée dans la partie Est de l'agglomération (résidence Margot). Les prix des loyers ont cependant dû être ajustés au prix du marché pour trouver des locataires. Ces petits logements sont aujourd'hui loués autour de 350€/mois.

- Logements privés en appartement

Les logements en appartements sont relativement peu nombreux, notamment en centre ville. Ceux bénéficiant de services (ascenseurs) et d'une bonne localisation (centre ville) trouvent preneur rapidement. Le prix moyen à l'achat se situe autour de 115 000 à 125 000 € pour un 80-90 m<sup>2</sup>. Et en location autour de 400 à 500 €/mois.

Ces logements sont prisés par des jeunes retraités originaires de Mamers ou du canton et recherchant la proximité des services.

- Terrains à bâtir :

Une opération de lotissement a été réalisée récemment sur le secteur sud de l'agglomération. Les terrains ont été commercialisés autour de 25000 à 30000 €, soit entre 40 et 50 € du m<sup>2</sup> viabilisé. Ce qui place le produit complet maison + terrain autour de 130 000 – 140 000 €.

Ces terrains ont été commercialisés assez rapidement sur le marché des primo accédants / familles avec enfants.

### Typologie de la demande :

La demande émane aujourd'hui en grande partie de jeunes retraités ou de personnes âgées originaires des communes alentours et souhaitant se recentrer sur une ville bien équipée. Les produits recherchés par ce type de population s'orientent plutôt vers la maison individuelle de plain-pied ou des appartements avec ascenseur.

Les budgets moyens de ce type de public se situent autour de 120 000 à 130 000 €.

Les personnes plus jeunes recherchent davantage des logements plus excentrés, en campagne et s'éloignent plus facilement de Mamers. Les produits recherchés sont des pavillons avec jardins. Les budgets en primo accession restent limités autour de 90 000 – 110 000 €.

## ➤ **Le Programme Départemental de l'Habitat : un outil pour une programmation de logements mieux adaptée aux besoins**

La Préfecture et le Conseil Général de la Sarthe ont élaboré un Plan Départemental de l'Habitat. Ce document définit les orientations de la politique de l'habitat à l'échelle départementale pour la période 2010-2015, et doit permettre d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les différents territoires du département.

Arrêté le 30 mars 2010, le PDH de la Sarthe définit trois impératifs :

- Répondre au vieillissement de la population,
- Maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat,
- Poursuivre les politiques sociales de l'habitat en direction des personnes défavorisées.

Plusieurs types de territoire sont identifiés dans le PDH :

- Les EPCI à dominante rurale
- Les EPCI à dominante péri urbaine
- Les EPCI à dominante urbaine

La commune de Mamers se situe dans un EPCI à dominante rurale. Les objectifs définis par le PDH sont les suivants :

- Rénover / renouveler le parc existant, en priorité dans les centres anciens. Cette
- Adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes
- Tenir compte de l'offre de résidence secondaire.

## ➤ **Une offre spécifique à destination des gens du voyage**

L'aire d'accueil des gens du voyage a ouvert en 2008 et est, depuis lors, occupée en permanence. Aménagée en bordure de la rocade, près du rond-point de la route de Marollette, elle compte dix emplacements et cinq blocs sanitaires individuels. La durée maximale du séjour, pour chaque occupant, est de 90 jours.

**Enjeux de la politique du logement :**

- ***Développer une offre en logements collectifs ou intermédiaire de centre ville, à destination de jeunes retraités ou de personnes âgées***
- ***Développer une offre attractive pour les jeunes ménages pour aider à leur maintien sur le territoire : logements individuels avec jardins***
- ***Mener une réflexion sur l'évolution du parc social, et notamment le collectif***
- ***Renforcer l'attractivité touristique du territoire pour un développement en résidence secondaire***

## C. Un territoire en recherche de redynamisation économique

### ➤ Une situation en-dehors des grands axes économiques départementaux et régionaux

Mamers ne bénéficie pas d'une localisation stratégique sur un axe de communication important. La commune constitue un pôle économique rural, principal pôle du Saosnois. Mamers bénéficie cependant d'un réseau de voies départementales permettant à la commune de relier rapidement d'autres bassins d'emplois : Alençon, Le Mans, Bellême, La Ferté Bernard.

### ➤ Une histoire industrielle marquée

L'activité textile s'est développée jusqu'au 19<sup>e</sup> siècle et a laissé un héritage marquant dans l'histoire économique de la ville. Quelques activités actuelles prolongent cette tradition, notamment le fabriquant d'accessoires de camping Raclet, localisé sur deux sites à Mamers.

La commune de Mamers a connu un développement industriel important au cours des années 60, dont l'entreprise Moulinex fut le fleuron. L'usine ferme en 1997, supprimant brusquement 411 emplois.

### ➤ Une centralisation forte de l'emploi du canton

On dénombre 3 202 emplois sur le territoire de Mamers en 2008. Ce chiffre est en hausse par rapport à 1999 (+8,5%), et suit une progression identique à celle observée à l'échelle départementale.

Ce sont les secteurs des administrations publiques, enseignement, la santé, actions sociales qui emploient le plus de personnes en 2008 (43,9% des emplois), suivis des commerces, transports, services divers (30,2%), de l'industrie (16,8%) et de la construction (8,4%).

En comparaison avec le département de la Sarthe, les secteurs des administrations publiques, santé et actions sociales présentent le poids le plus important en termes d'emplois.

La présence de l'hôpital, du Lycée, de la sous Préfecture et de divers autres services publics contribue à fournir un nombre d'emplois publics important. Pour autant, on observe que la population cadre est moins présente sur le territoire. On peut supposer que de nombreux cadres travaillant à Mamers n'y résident pas.

Parallèlement, on assiste à un départ progressif d'un certain nombre de services publics, recentralisés sur des unités urbaines plus importantes. Ainsi, les services chirurgie et maternité de l'Hôpital ont migré vers Alençon vers 2000. Et les tribunaux d'instance et de commerce ont été fermés, contribuant ainsi à une perte d'emplois locaux qualifiés et entraînant le départ de population des catégories socio-professionnelles les plus élevées.

Les principales entreprises industrielles exercent dans les domaines suivants : imprimerie, plasturgie, cartonnage.

La construction représente également un gisement d'emplois en croissance. La localisation d'entreprises du bâtiment sur Mamers permet de bénéficier d'un accès optimal sur le réseau routier, et donc de proposer un champ d'intervention sur un large territoire.

L'emploi agricole reste marginal : on recense 2 exploitations sur la commune en 2012.

## ➤ Des commerces de centre-ville et des centres commerciaux en entrées d'agglomération

Les commerces se concentrent essentiellement dans le cœur de bourg : place Carnot, Rue du Fort, Place de la république

On recense :

- |                             |                                     |                       |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| - 6 boulangeries            | - 4 moyennes et grandes surfaces    | - 8 coiffeurs         |
| - 5 boucheries-charcuteries | - 5 cafés dont 4 bar-tabac-journaux | - 7 agences bancaires |
| - 1 poissonnerie            | - 12 restaurants                    | - 1 bureau de poste   |
| - 2 hypermarchés            | - 2 fleuristes                      |                       |

Soit une offre relativement complète de commerces et services de proximité. D'autant plus développée compte tenu de l'éloignement des grands pôles urbains offrant une gamme commerciale complète.

Par ailleurs, un marché se tient les lundis matins et vendredis matins sur la place Carnot et de la République.

L'offre commerciale est complétée par deux principaux centres commerciaux en périphérie : route de Bellême, et route de St Cosmes en Vairais.

Une offre complémentaire Hard Discount s'est également développée route d'Alençon.

## ➤ Des activités de loisirs et de tourisme

Par la richesse de son histoire et de son patrimoine, la région du Saosnois bénéficie d'atouts touristiques intéressants. La région comporte un patrimoine naturel entre forêt de Perseigne et paysages ruraux vallonnés, des villages bucoliques au patrimoine bâti remarquable. On y trouve également des parcs et musées, des sites de loisirs et des itinéraires et de découverte du Pays. Le territoire constitue également une étape gastronomique (confrérie des chevaliers des rillettes sarthoises).

Le territoire est bien équipé en structures d'accueil et d'hébergement : gîtes et chambres d'hôtes, restaurants.

A Mamers existent 2 hôtels, 2 gîtes, 2 chambres d'hôte et 12 restaurants.

La zone de loisirs de Mamers est un des atouts majeurs du territoire : elle constitue le principal espace récréatif de la commune. On y retrouve des équipements touristiques (camping, halte camping cars, parcs, chemins de randonnée), et des équipements de sports et loisirs (piscine, plans d'eau, terrains de sports).

La base de loisirs est également en connexion avec d'autres activités de loisirs : le centre équestre et le GR235.

Le rassemblement d'équipements de tourisme et de loisirs permet de proposer une gamme complète sur un même site. Le lien avec le centre ville pourrait cependant être renforcé.

D'autres itinéraires de randonnées sont inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) : les CR 8 et 11 dans le secteur de Vautubert (Nord-Est), le CR 15 vers la Mare Gautier (Est), mais on constate un manque de continuité de ces cheminements.

Il faut y ajouter la voie verte aménagée sur l'ancienne voie de chemin de fer Mamers – Alençon sur un linéaire de 12 Km.

## ➤ Les activités agricoles à Mamers

Mamers est au centre d'une région favorable pour l'agriculture, les secteurs urbanisés occupent cependant la majeure partie du territoire. Seule la partie nord (environ 130 ha), et dans une moindre mesure la partie Est (environ 10 ha) constituent des espaces agricoles homogènes. Au sud, quelques parcelles morcelées par la rocade constituent une enveloppe d'environ 10 ha. Au total les superficies agricoles représentent environ 30% de la superficie totale de la commune.

Le recensement général agricole dénombre 12 exploitants agricoles sur la commune de Mamers en 2010. Certains agriculteurs ont leur lieu de résidence (différent du siège d'exploitation) à Mamers, ce qui tronque les statistiques.

En ne retenant que les activités réellement professionnelles et dont le siège d'exploitation est situé sur la commune, on compte aujourd'hui deux sites d'exploitation agricole professionnelle sur la commune. Un au nord (La Dorie) et un à l'Est (La Mare Gautier). On en dénombrait 5 en 2000.

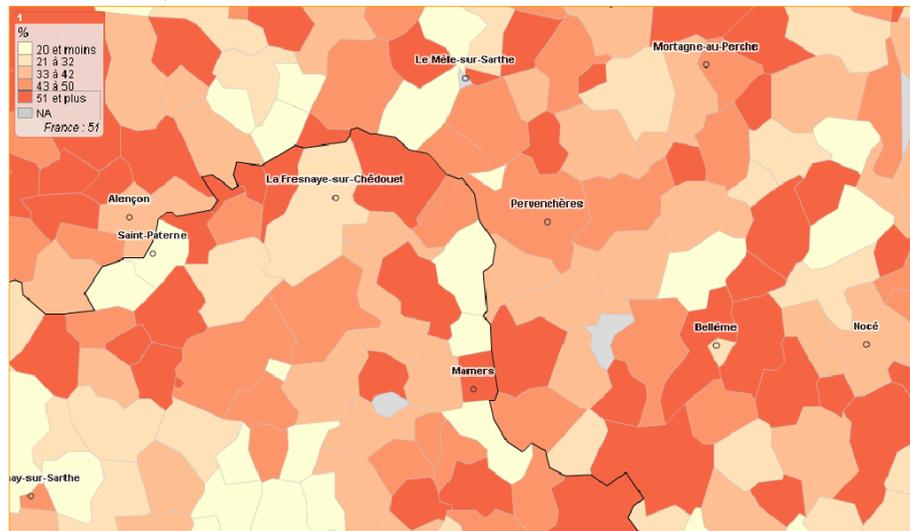
7 autres agriculteurs exploitent des terres sur le territoire de Mamers, mais ont leurs sièges d'exploitation en-dehors du territoire communal.

Les activités agricoles autour de Mamers sont principalement les grandes cultures.

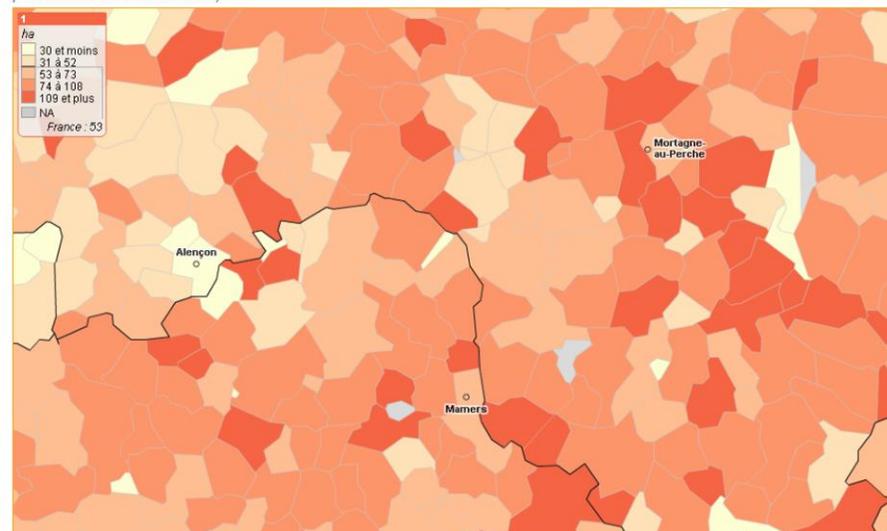
La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations, dont le siège est situé sur la commune, couvrait 836 ha en 2010. Un chiffre en forte hausse mais vraisemblablement lié à des regroupements d'exploitations, puisque les surfaces urbanisées ont dans l'ensemble progressé.

Les activités agricoles autour de Mamers subissent une pression urbaine importante puisque environ 15 ha de terres agricoles ont été urbanisés entre 2000 et 2010. L'aménagement de la ZA du Saosnois, au nord de l'agglomération, a également généré une perte d'environ 15 ha de superficies agricoles. Cette zone avait été aménagée en « compensation » de la fermeture de Moulinex, mais a généré une consommation d'espace agricole beaucoup plus importante.

part des exploitations sans successeur connu en 2010 - source : Agreste - Recensements agricoles - résultats définitifs (estimations pour les communes non diffusibles)



superficie agricole utilisée (SAU) moyenne par exploitation en 2010 - source : Agreste - Recensements agricoles - résultats définitifs (estimations pour les communes non diffusibles)



La SAU moyenne des exploitations recensées par le RGA à Mamers s'élève à 70 h. Cette moyenne est de 94 ha à l'échelle du canton. On dénombre par ailleurs 58% d'exploitations sans successeur connu sur Mamers.

**Enjeux économiques :**

- ***Une situation économique à relever par le développement de l'emploi***
- ***Maintenir les services publics en tant que facteur d'attractivité et de soutien à la vitalité économique du territoire***
- ***Travailler sur l'attractivité du territoire auprès des catégories socio professionnelles cadres***
- ***Conserver une complémentarité entre commerce spécialisé de centre ville et grandes surfaces de périphérie***
- ***Développer l'attractivité touristique du territoire à partir des atouts présents : la Dive, la base de loisirs, le patrimoine bâti***
- ***Optimiser l'utilisation des bâtiments d'activités situés en milieu urbain, plutôt que de consommer des espaces agricoles***
- ***Offrir une visibilité sur le devenir à long terme des terres agricoles pour pérenniser les activités en place***

## D. Une offre multiple d'équipements et de services

### ↳ Equipements scolaires et périscolaires

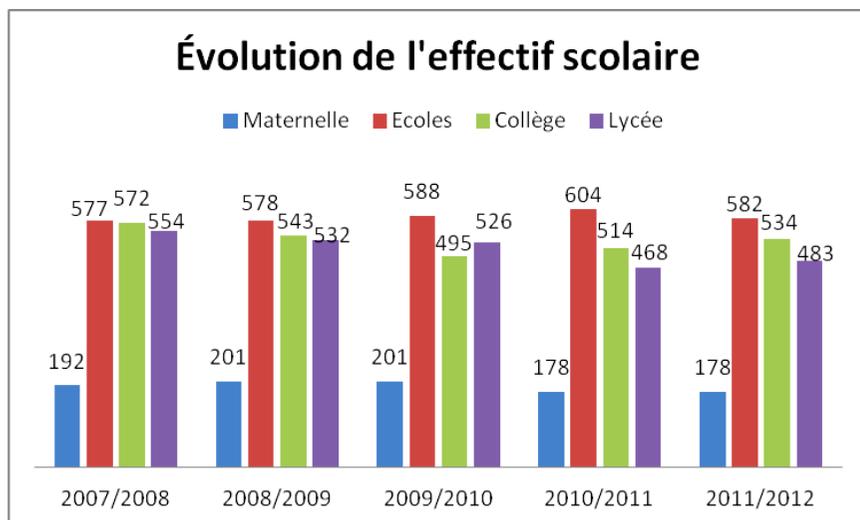
La commune de Mamers compte trois écoles maternelles, six écoles primaires, deux collèges et un lycée.

Les écoles maternelles et primaires sont regroupées en plusieurs pôles :

- Ecole privée maternelle et primaire St Joseph, en centre ville
- Ecole publique maternelle et primaire Louis Pasteur, quartiers sud-ouest
- Ecole publique primaire Jules Verne, quartiers des Sports / des Vignes
- Ecole publique primaire Paul Fort, centre ville
- Ecole publique maternelle Jeux Brillants, centre ville
- Ecole publique maternelle Victor Hugo, quartiers sud

Un collège public est situé en centre ville. Le collège public est situé, lui, près du lycée.

A l'extérieur de Mamers, les lycées les plus proches sont ceux d'Alençon (25 Km), de La Ferté Bernard (30 Km) et du Mans (45 Km). Le lycée de Mamers rayonne donc largement auprès des communes situées dans son bassin de vie.



Les effectifs scolaires se maintiennent, malgré une baisse de la population de Mamers.

Sur les 5 dernières années, le nombre de classes sur les différents établissements a été réduit. On note de 2 classes au collège public en 2009 et d'une classe à l'école primaire Jules Verne en 2011.

La commune de Mamers dispose par ailleurs de services à destination de la petite enfance : deux centres de loisirs (maternel et primaire), une crèche familiale, une halte garderie et un espace jeunesse.

## ➔ Services de transport

Le Conseil Général de la Sarthe propose un service de transports interurbains (TIS).

La ligne 12 Mamers – Le Mans propose environ 20 arrêts avant d'arriver sur le Mans. Le départ se fait sur la place Carnot et pour le retour deux arrêts sont possibles rue Ledru Rollin, et place Carnot arrivée vers 19h30.

Vers Le Mans, le service propose 2 départs le matin, 1 le midi et 1 l'après midi.

Vers Mamers, le service propose 1 départ le matin, 1 le midi et 3 l'après midi.

Le service est orienté vers une desserte en journée de la ville du Mans depuis Mamers.

La faiblesse du niveau de desserte et la durée du trajet (1H30 pour Mamers – Le mans) rend ce service peu attractif auprès des actifs. Et en tous cas peu compétitif vis-à-vis de l'automobile en termes de durée de trajet et de souplesse d'horaire.

Mamers fait également partie du réseau « Cap Orne » qui dessert Nogent le Rotrou/ Bellême/ Mamers/ Alençon par la ligne 71.

Le départ se fait sur 3 arrêts possibles à Mamers, le Super U, place Carnot et l'hôpital. Le départ est à 7h03 au plus tôt et arrivée à Alençon 50 minutes plus tard. Le retour dessert 4 arrêts, et la dernière arrivée se fait à 19h23.

La Communauté de Communes du Saosnois a mis en place en 2011 un service de transport à la demande. Un minibus de 16 places circule sur le territoire de la communauté de communes selon un Circuit-Campagne et un Circuit-Ville.

**Tableau comparatif distance/coût en fonction des modes de transport adoptés**

	<b>TIS (conseil général)</b>	<b>Voiture</b>	<b>Covoiturage</b>
<b>Mamers centre ville – Le Mans place de la République</b>  <b>Distance : 55Km</b>	1h30 min  <b>2 €</b> Possibilité d'abonnement – plus économique (tarif usager non scolaire)	58 min  <b>7.47 €</b>	58 min  <b>Moins de 3.50 €</b>  (partage des frais entre passagers et conducteur)
	<b>Réseau CapOrne</b>	<b>Voiture</b>	<b>Covoiturage</b>
<b>Mamers centre ville – Alençon gare routière</b>  <b>Distance : 25km</b>	37 min  <b>2€</b> Possibilité d'abonnement – plus économique (tarif usager non scolaire)	30 min  <b>2,43 €</b>	30 min  <b>Moins de 2 €</b>

## ➤ Structures médicales et paramédicales

Le corps médical sur le territoire communal de Mamers se compose de :

- |                           |                           |                         |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| - 6 médecins généralistes | - 2 cabinets d'infirmiers | - 1 psychologue         |
| - 3 médecins spécialistes | - 3 pharmaciens           | - 1 cabinet vétérinaire |
| - 3 kinésithérapeutes     | - 1 dentiste              |                         |
| - 4 orthophonistes        | - 1 ostéopathe            |                         |

Une maison de retraite publique est installée au 2, rue Hupry (maison de retraite La Dive). Elle dispose de 90 lits.

La commune de Mamers dispose d'un centre hospitalier sur son territoire. Le Centre Hospitalier CHIC Alençon-Mamers est un établissement public de santé, issu de la fusion en 2004 des deux hôpitaux d'Alençon et de Mamers. L'établissement dispose de 792 lits et places.

## ➤ Autres équipements et services publics

Plusieurs équipements et services sont proposés dans des locaux attenants à la Mairie, ou dispersés sur l'agglomération : bibliothèque, salle de musique, cinéma... La commune a récemment développé et renforcé ses équipements socio culturels : pôle culturel-cinéma, médiathèque.

Sur le territoire communal de Mamers, on recense trois stades, deux gymnases et divers terrains de tennis, tennis de table, piscine, hippodrome, piste de rollers dispersés sur le pourtour de l'agglomération.

Le stade et les terrains de tennis se situent sur 2 secteurs principaux : en partie Sud le long de la Dive, et au Nord-ouest de la commune le long de la RD2. Le stade de foot est composé d'un terrain d'honneur, de vestiaires et de tribunes. A coté de celui-ci on retrouve la piste de roller et la salle omnisport Robert Chevallier. On retrouve deux autres terrains de football au milieu de l'hippodrome.

A noter que des jardins familiaux, gérés par l'association du Jardinier Sarthois, sont utilisables face à l'ancien site Moulinex (village d'entreprises).

## ➤ Un tissu associatif riche et dynamique

La commune de Mamers dispose d'un tissu associatif riche et dynamique avec plus de 80 associations. Elles sont de nature culturelle, sportive, environnementale, de loisirs et sociales.

## ➤ Manifestations culturelles

Le « Festival du Film Européen » se déroule tous les ans sur la commune de Mamers durant 3 jours depuis 22 ans. Il a lieu aux alentours des mois de mars-avril.

**Enjeux sur les équipements et services :**

- ***Un niveau d'équipement de dimension régionale à maintenir pour conserver l'attractivité et la vitalité du territoire***
- ***S'appuyer sur les manifestations culturelles et les services socio culturels pour positiver l'image de la ville, renforcer son attractivité et la qualité de vie de ses habitants***
- ***Maintenir les services de santé dans un contexte de vieillissement de la population***
- ***Soutenir une vie associative riche, support d'une identité locale forte et vecteur de lien social***

## E. Des infrastructures bien développées

### ➤ Infrastructures de déplacements

Le réseau routier est particulièrement développé sur le territoire de Mamers. La commune a cru de façon concentrique le long des axes routiers pénétrant en centre ville. L'aménagement de la rocade est venu ensuite progressivement ceinturer l'agglomération.

Les principales routes départementales, toutes centrées sur le centre ville de Mamers, rejoignent directement les communes voisines :

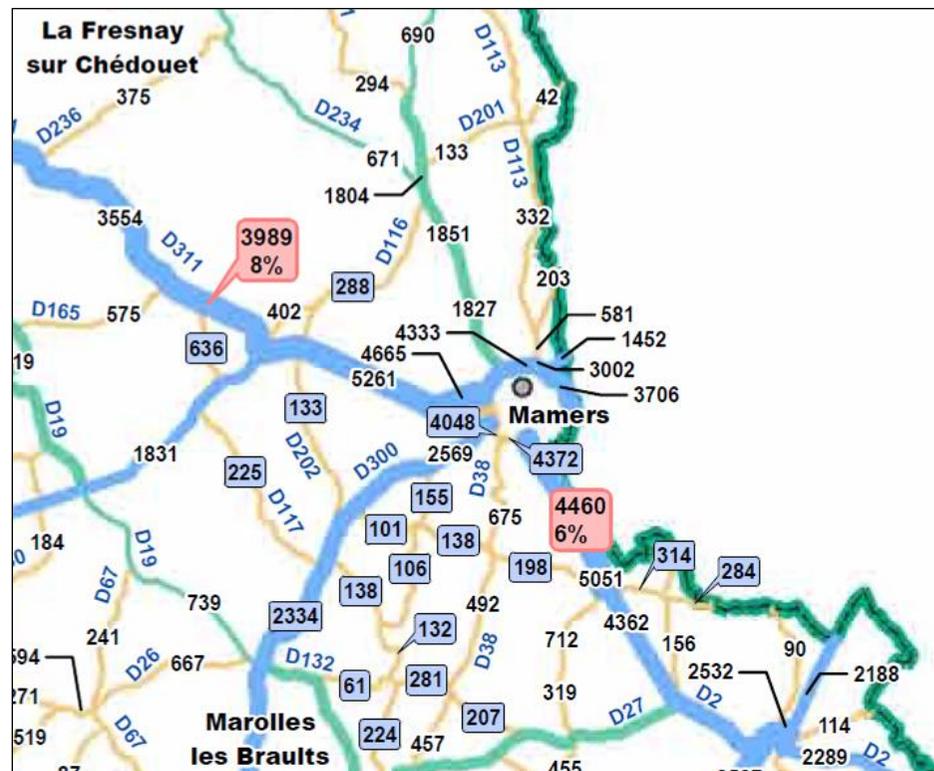
- la RD 311 vers Alençon
- la RD 3 vers Allières Beauvoir et La Frenay sur Chédouet,
- la RD 113 vers Contilly
- la RD 300 vers Suré et Mortagne au Perche.
- la RD 311 puis RD 955 vers Bellême
- la RD 2 vers Saint Rémy des Monts
- la RD 38 vers Courgains

L'ensemble de ces routes départementales est complété par un réseau de voies communales et de chemins forestiers.

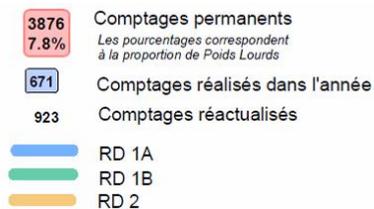
L'axe le plus fréquenté est la RD 311 Alençon – Mamers, c'est aussi celui qui enregistre le trafic poids lourds le plus important.

La RD2 vers St Cosmes en Vairais et La Ferté Bernard enregistre également un trafic intense (4460 véhicules/jour).

A noter que le trafic vers Alençon s'est ralenti entre 2009 et 2010, au profit des déplacements entre Mamers et St Cosmes en Vairais.



Trafic moyen journalier en 2010  
(source : CG72).



## ➤ Alimentation en eau potable

Sources : Rapport annuel du délégataire 2010, Véolia ; qualité de l'eau distribuée en Sarthe, ARS 2010

Le service de distribution en eau potable est délégué à Véolia depuis 1999 pour le compte des communes de Mamers, Marolette, Origny le Roux, Saint Longis et Saint Rémy des Monts. Une nouvelle structure syndicale pourrait voir le jour sur le secteur du Nord Sarthe pour mutualiser le service.

Le service assuré dessert 6012 abonnés en 2010, soit une baisse de 0,3% entre 2009 et 2010.

Le volume total d'eau distribué représentait 362 606 m<sup>3</sup> en 2010, soit une baisse de l'ordre de 3,7% entre 2009 et 2010.

Les principaux consommateurs d'eau du secteur sont :

- Hôpital de Mamers
- Piscine de Mamers
- Caserne Gaulois de Mamers
- Rey Emballage
- SAS Madis
- Trigano MDC (Raclet)

A eux 6, ces abonnés ont consommés près de 20% du volume d'eau vendu aux abonnés en 2010.

L'eau distribuée sur le territoire est originaire de la nappe libre du calcaire bathonien. Elle est puisée par plusieurs forages dont le principal est situé au niveau du plan d'eau de Mamers (captage de la Grille). L'installation de production assure sur place un traitement de désinfection. Les deux autres forages sont situés à Marollette (Huchot) et à Saosne (Pantvert), mais pourraient être prochainement arrêtés pour cause de teneur élevée en nitrates. Il n'existe pas de périmètre de protection du point de captage d'eau potable.

En 2010, 263 794 m<sup>3</sup> ont été puisés dans cette ressource souterraine. Soit une baisse de 22,2% par rapport à 2009.

Des échanges d'eau sont réalisés entre différents syndicats :

181 309 m<sup>3</sup> ont été achetés au Syndicat Mixte de production eau nord Sarthe (+10,6% entre 2009 et 2010) et 38 829 m<sup>3</sup> ont été vendus à Saint Longis (+1,5% entre 2009 et 2010).

Les eaux sont mélangées au sein des réseaux interconnectés.

Le rendement du réseau est en amélioration constante depuis 2008 (83,1% en 2010).

La capacité de production estimée couvre largement les besoins. Elle s'élève à 3200 m<sup>3</sup>/j alors que le volume distribué en jour de pointe est évalué à 1185 m<sup>3</sup>/j.

La capacité de stockage est de 2500 m<sup>3</sup>. Les réservoirs sont situés sur Mamers et Saint Longis.

Les analyses réalisées sur l'eau distribuée ont conclu à une qualité satisfaisante de l'eau, conforme aux normes en vigueur. Depuis 2000, la teneur en nitrates est en baisse. Bien que conforme, cette teneur reste proche des limites maximales autorisées (48 mg/l en moyenne sur 5 ans pour une limite à 50 mg/L). Notons que la ressource présente une certaine vulnérabilité aux pollutions de surface étant donné le caractère libre de la nappe.

La défense incendie est assurée à partir du réseau d'alimentation en eau potable par 67 poteaux ou bouches incendie. Une nouvelle campagne de mesure des pressions et d'inspection de l'état général des poteaux incendie pourrait être menée.

## ➔ Assainissement

Source : Rapport annuel du délégataire 2010, Véolia

Le service de l'assainissement est délégué à Véolia depuis 1999. Le service assure la collecte et la dépollution des eaux usées issues de la commune de Mamers et du bourg de Marolette, et d'une partie des communes de St Rémy des Monts et d'Origny le Roux.

On dénombre 2834 abonnés soit 5563 habitants desservis par ce service en 2010. Le nombre d'habitants desservis est en baisse de 15% entre 2009 et 2010, les modalités de calcul ont cependant évolué conformément au décret du 5 juin 2003.

### Réseau de collecte des eaux usées

Le réseau de collecte est constitué de 55 Km de canalisations de type séparatif eaux usées / eaux pluviales.

On dénombre 10 postes de relèvements sur le réseau. Les effluents sont dirigés vers la station d'épuration de Mamers, située sur le territoire de St Rémy des Monts, au lieu-dit « Le Magasin » en bordure de la Dive.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont collectées par un réseau d'eaux pluviales séparé des eaux usées. Ce réseau rejoint la Dive à plusieurs niveaux tout au long de la traversée de la partie agglomérée.

Compte tenu de l'antériorité de la plupart des aménagements par rapport à la loi sur l'eau de 1992, il existe peu d'aménagements de retenue des eaux pluviales. La zone d'activités du Saosnois est ainsi une des seules opérations d'aménagement à disposer d'un bassin de rétention.

Un schéma directeur d'assainissement eaux pluviales a été réalisé en 2001. A partir d'un diagnostic de fonctionnement des écoulements des eaux pluviales et d'une étude hydraulique sur la Dive, un certain nombre de propositions ont été établies pour résoudre les dysfonctionnements constatés.

Plusieurs types de dysfonctionnements ou difficultés ont été recensés :

- Des débordements ponctuels et écoulements superficiels dus à un sous dimensionnement de certains tronçons du réseau
- Des écoulements ponctuels en surface sur les rues les plus pentues lors d'épisodes pluvieux d'occurrence décennale
- Un écoulement de la Dive contraint par différents ouvrages (canaux, franchissements,..)
- Une mise en charge limitée des réseaux d'eaux pluviales par la Dive

Propositions établies :

- Création d'un bassin de retenue en amont du parking Brico et création d'un réseau rue du Bois Bourdon -> Réalisé
- Renforcement du réseau EP Bd Pasteur -> A réaliser
- Renforcement du réseau rue des Cordiers et transfert d'une partie amont du réseau vers le BV de la rue de la piscine -> Réalisé
- Renforcement du réseau rue du Fort -> A réaliser
- Remplacement réseau rue du Stade -> Réalisé

## **Station d'épuration**

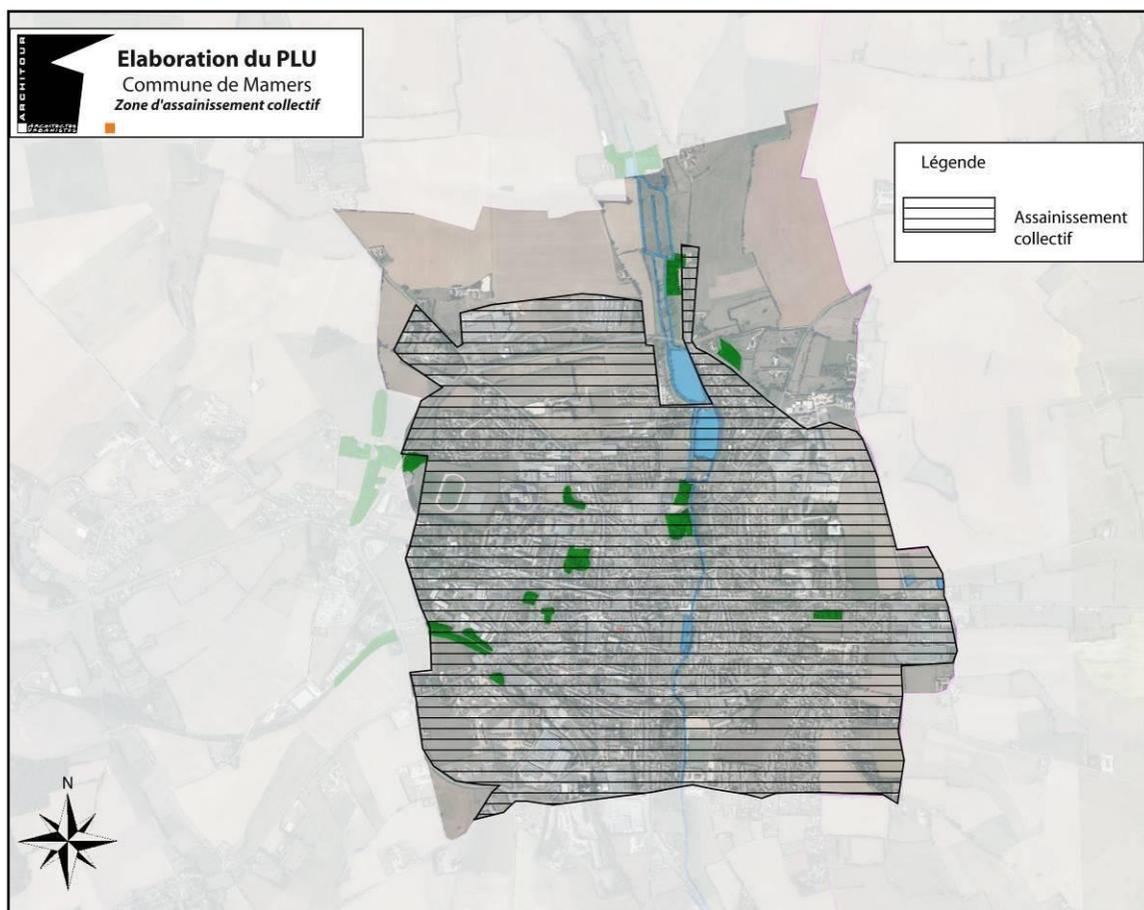
La station d'épuration de Mamers a été construite en 2001. Elle présente désormais une capacité nominale de 7500 équivalent-habitant sur la base de 2100m<sup>3</sup>/j et 450 Kg DBO<sub>5</sub>/j. La station d'épuration est de type boues activées en aération prolongée avec injection de sels de fer pour le traitement du phosphore.

La charge hydraulique moyenne représente 43% de la capacité nominale de la station. La charge organique mesurée est de 299 kg/j, soit 4983 équivalents-habitants (EH). Elle représente 66% de la capacité organique nominale (7500 EH).

Une fois les eaux épurées, elles sont rejetées dans la Dive.

Les boues évacuées représentaient 126,5 t de matières sèches traitées par épandage agricole. Le plan d'épandage est en cours de révision, les boues sont actuellement épandues dans un rayon de 15 à 20 Km autour de Mamers.

## **Zonage d'assainissement**



Le zonage d'assainissement a été actualisé en 2004. L'ensemble de la partie agglomérée est inscrite dans la zone d'assainissement collectif. Seuls les secteurs de la Belle Vaisselle et du champ du Levreau côté extérieur de la rocade, au nord-est de l'agglomération, ne sont pas inscrits dans la zone collective.

## **Assainissement non collectif**

La compétence de contrôle des assainissements non collectifs relève du SPPANC (Communauté de communes du Saosnois).

Aucun dispositif n'a pour l'instant été contrôlé. Les inspections démarrent en cours d'année 2012 et les résultats seront disponibles en fin d'année. On peut estimer le nombre d'installations non collectives à une vingtaine sur le territoire de Mamers.

## ➤ Un service de collecte et de traitement des déchets de compétence intercommunale

Le service de collecte et de traitement des déchets est de compétence intercommunale.

### Collecte

La collecte des ordures ménagères sur la commune de Mamers est assurée en porte à porte une fois par semaine. Les usagers sont invités à présenter leurs sacs ou leurs bacs dès la veille au soir. Seuls les sacs estampillés Communauté de communes sont collectés, dans le but d'inciter à limiter le volume des déchets.

Après la collecte, ces déchets étaient transportés sur le centre d'enfouissement technique d'Arçonnay. Le site d'Arçonnay a fermé en 2004 car il arrivait à saturation, et les ordures ménagères de la communauté de communes du Saosnois sont maintenant transportées sur les sites de Fel et de Colonard-Corubert. A l'avenir, ces deux sites seront amenés à fermer et les déchets seront traités dans un nouveau centre situé aux Ventes de Bourse près d'Alençon.

La collecte des déchets recyclables (tri sélectif) se fait par apport volontaire dans 15 points de collecte disséminés sur l'agglomération. Sont collectés : plastiques/métal/briques alimentaires, verre, papiers/journaux/cartons.

### Traitement des déchets

Les 4 déchetteries communautaires fonctionnent en réseau et sont ouvertes à l'ensemble des habitants du territoire. Au moins un équipement est ouvert tous les jours du lundi au samedi. Il y a une déchetterie sur la commune de Mamers, Saint-Cosme-en-Vairais, Neufchâtel en Saosnois et Saint-Rémy-du-Val. Toutes ces déchetteries sont fermées les jours fériés.

La déchetterie de Mamers est gérée par la Communauté de Communes du Saosnois. Elle est ouverte 5 fois par semaine (le lundi et le jeudi et samedi de 9h à 12h15, le mardi et le vendredi et samedi de 14h à 18h) et permet aux particuliers de venir déposer des encombrants, des huiles usagées, déchets verts (tonte de gazon, branchage), des gravats, de gros cartons, etc.

Les gros appareils électroménagers sont acceptés sur le site de Mamers.

Dans le cadre de sa politique globale de réduction des déchets, la Communauté de Communes favorise le compostage en mettant à disposition des usagers des composteurs individuels.

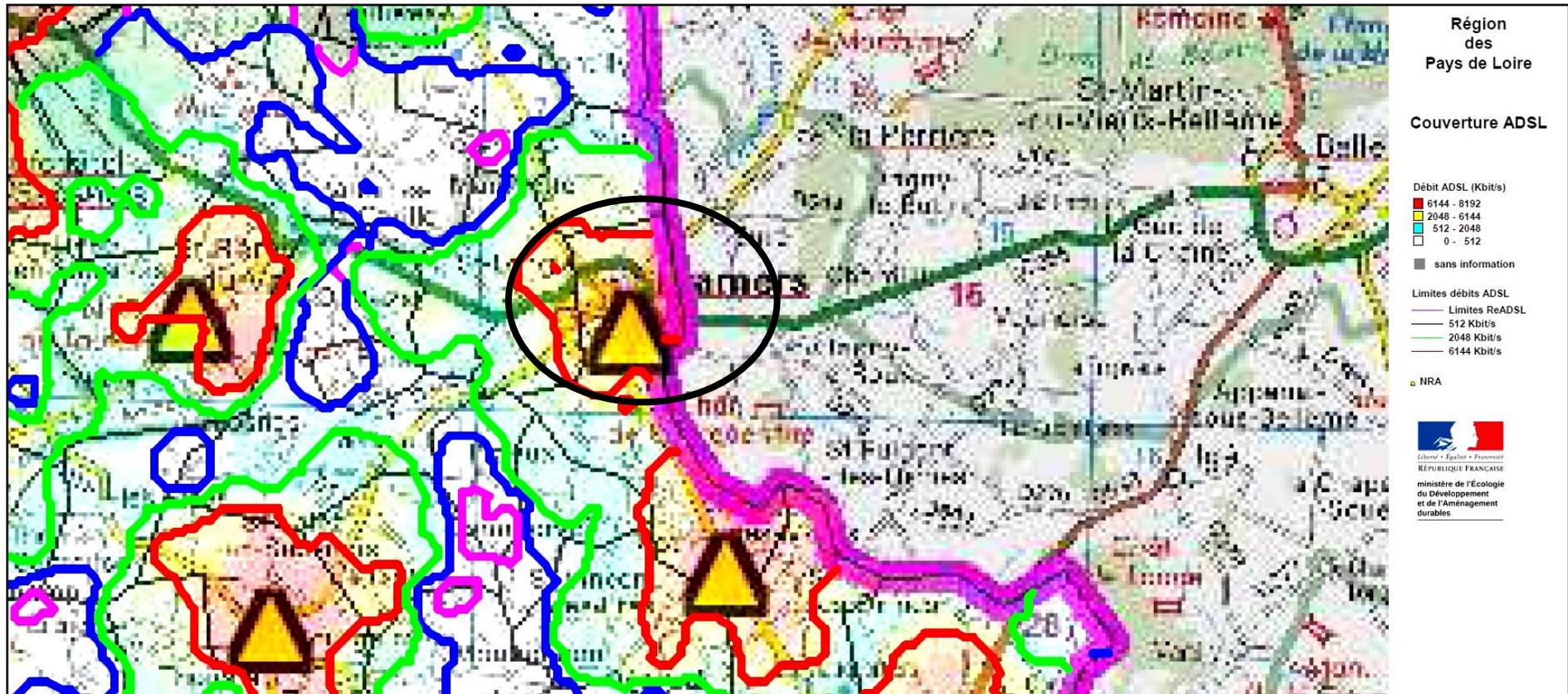
Les déchets issus des déchetteries sont majoritairement valorisés : bois en chaufferie industrielle, cartons en matière première secondaire, ferraille en matière première secondaire, déchets verts en compost. Les encombrants sont dirigés vers des sites d'enfouissement, ainsi que les gravats. Les déchets toxiques, les déchets de soins sont incinérés, les DEEE sont démantelés afin d'en extraire les éléments polluants et les parties valorisables (certains sont orientés vers la filière de réemploi). Les OM sont enfouies. Les emballages ménagers et papiers/JM sont valorisés en matière première secondaire.

A noter la création de l'association Sos Récup en 2008, et agréée Entreprise d'Insertion par la Direction du Travail : ses actions visent à réduire la quantité de déchets à travers la lutte contre le gaspillage, et permet le réemploi de certains objets.

## ➤ Infrastructures de desserte numérique du territoire

Sartel est le délégataire de service public pour l'aménagement du Haut Débit en Sarthe. La couverture ADSL est satisfaisante sur l'ensemble du territoire. Mamers bénéficie d'une couverture WiMax mais moins performante que l'ADSL.

Un NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) est situé à Mamers, permettant d'offrir une bonne desserte numérique du territoire communal.



Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Territoire de la Sarthe (SDTAN) a été approuvé le 12 avril 2013. Il organise le déploiement des réseaux très haut débit sur le département.

**Enjeux sur les infrastructures :**

- ***S'appuyer sur le réseau routier bien développé et une bonne desserte numérique du territoire, facteurs d'attractivité pour les entreprises***
- ***Maintenir des infrastructures de bon niveau et assurer un fonctionnement correct des services d'assainissement et d'alimentation en eau potable***
- ***Assurer la protection de la qualité de la ressource en eau (teneur en nitrates à surveiller)***
- ***Etre vigilant sur les impacts des aménagements en termes d'écoulement des eaux pluviales et réaliser les travaux nécessaires pour résoudre les dysfonctionnements constatés (débordements, risques d'inondations)***
- ***Mener une réflexion sur la façon de collecter les déchets issus du tri sélectif pour optimiser l'effort de tri***

# VI- BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Plusieurs grands objectifs avaient été définis dans le Plan d'Occupation des Sols de 2000 :

### ➤ Conforter le développement de l'habitat

La dernière révision totale du POS a été réalisée en 2000. Dans celui-ci, les perspectives d'évolution retenues se basaient sur un scénario construit pour l'horizon 2010. Les objectifs devaient réserver des zones à vocation d'habitat afin d'accompagner le développement économique.

Les deux hypothèses d'accroissement démographique retenues dans le POS de 2000, sont :

- Mamers retrouve une variation annuelle comparable à la période 1975/1982 soit +0,13% par an.
- Mamers suit le dynamisme de Saint Rémy des Monts entre 1990 et 1999 soit 0,31% par an

Ces scénarios conduisent à une population 2010 de 6172 habitants environ pour l'hypothèse 1 et de 6295 habitants pour l'hypothèse 2.

Or, on dénombre 5617 habitants en 2008 soit une forte décroissance.

La conjoncture économique défavorable et le vieillissement de la population ont été des facteurs déterminants dans cette baisse de population.

La programmation de logements envisagée traduisait une volonté de diversification des logements ainsi qu'un accroissement démographique.

Pour une stabilité démographique on estimait à 10 hectares la surface nécessaire et pour un accroissement 12,3 hectare pour l'hypothèse 1 et 15,8 hectares pour l'hypothèse 2.

Or ce sont 12 ha qui ont été mobilisés pour l'urbanisation à usage d'habitat depuis 2000, sans pour autant assister au développement démographique attendu. Cette consommation d'espace a simplement absorbé une partie du desserrement des ménages.

### ➤ Prendre en compte la richesse architecturale et patrimoniale de la ville

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été initiée par la municipalité. La ZPPAUP a permis de faire l'inventaire du patrimoine de la ville, de façon à identifier le patrimoine architectural et urbain de la commune. Et déterminer également un périmètre de protection adapté au patrimoine, traduit dans un document de protection.

Le zonage effectué est en cohérence avec le document ZPPAUP, la richesse architecturale et patrimoniale de la ville est bien protégée et préservée.

### ➤ Poursuivre une dynamique économique

Le POS affichait une réelle volonté de maintenir et créer de l'emploi sur le territoire, permettant aux habitants de Mamers et des communes alentours d'en bénéficier. Le développement économique devait se structurer et se maintenir dans les secteurs économiques déjà présents sur la commune avec deux grands pôles majeurs, à l'Est pour une vocation plutôt commerciale, et au Sud-ouest au contact de la déviation.

Le nombre d'emplois sur Mamers a bien augmenté entre 1999 et 2008 (+8,5%) mais peine encore à compenser la fermeture d'industries locales ayant entraîné une spirale de déclin économique. A l'Est on retrouve bien le secteur commercial aménagé autour du Super U. Et des zones d'activités ont été développées et ont donné lieu à l'implantation de PME (Le Haut Eclair).

## ➤ Protection des espaces naturels sensibles et agricoles :

Sur le plan de la protection des espaces naturels sensibles et agricoles, le POS devait rendre inconstructible la vallée de la Dive afin de protéger le cours d'eau, et conserver son intérêt paysager. Les objectifs en termes de protection des espaces naturels sensibles ont bien été respectés puisque qu'aucune construction ne s'est implantée sur la zone ND.

Pour ce qui est des objectifs agricoles, le POS s'engageait à pérenniser les 5 sièges d'exploitations en créant un périmètre d'isolement de 100 mètres entre tout siège d'exploitation et entre l'extension du secteur d'urbanisation futur. Malgré les efforts consentis par la municipalité pour préserver et maintenir ces sièges d'exploitations, aujourd'hui en 2012 restent seulement 2 exploitations agricoles. Ce phénomène n'est pas propre à Mamers, mais suis une tendance nationale.

## **VII- ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT**

Depuis l'adoption de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le code de l'urbanisme précise à son article L. 123-1-2 que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

### ➤ **Méthodologie retenue :**

Cette analyse a été menée pour la période 2000-2010, permettant de mesurer la consommation d'espace produite depuis la redéfinition des dispositions du POS, c'est-à-dire depuis sa dernière révision.

Par consommation d'espace, nous entendons ici toute artificialisation des sols, au sens de la définition employée par la base de données européenne Corine and Land Cover, qui consiste pour un sol à perdre son caractère agricole ou naturel.

La base de données Corine and Land Cover, est établie par observation de l'usage de polygones de 5 ha à 25 ha. Elle ne permet pas, à cette échelle, de mesurer précisément la consommation d'espace effectuée sur le territoire communal.

Aussi, ont été relevés dans le cadre de cette analyse, les terrains pour lesquels a été observée une mutation, d'un usage agricole ou naturel vers un usage bâti ou aménagé.

Sont compris dans ces espaces :

- l'emprise au sol des constructions,
- les espaces de circulations, de stationnement, de stockage, de dégagement autour des constructions (voies, chemins, places, plates forme,...),
- les espaces de jardins liés aux habitations, en tant qu'ils participent du tissu urbain continu suivant la nomenclature Corine and Land Cover.

Le relevé s'appuie sur la comparaison des photos aériennes IGN de 2000 et 2010.

Plusieurs types de consommation d'espace ont été distingués suivant les usages :

- Usage habitat : habitations, jardins privés, voies de desserte des opérations de logement,
- Usage économique : constructions à usage d'activités économiques (entrepôts, ateliers, espaces de stockage, de stationnement...),
- Usage équipements / infrastructures : constructions, et espaces de dégagement autour des constructions.

### Consommation d'espace pour l'habitat

La commune de Mamers a enregistré la construction de 94 logements entre 2000 et 2010, sur des terrains d'une superficie moyenne de 1245 m<sup>2</sup>.  
La consommation d'espace pour l'habitat entre 2000 et 2010 s'élève à 12,08 ha.

### Consommation d'espace pour les activités économiques

Depuis 2000, la consommation d'espace générée par les activités économiques s'est portée sur l'extension de la zone d'activités (Raclet) , l'installation du centre commercial, ainsi que quelques entreprises dans les zones d'activités.  
Soit une superficie totale de 7,45 ha.

### Consommation d'espace pour les infrastructures / équipements

La consommation d'espace entre 2000 et 2010 a été générée essentiellement par la construction du centre culturel – cinéma, la piscine et le prolongement de la rocade. A noter que la rocade n'est située que pour partie uniquement sur le territoire de Mamers.  
Total de la consommation d'espace pour les équipements et infrastructures : 3,38 ha.

Soit un total toutes occupations confondues de 22,91 ha d'espaces consommés entre 2000 et 2010.

## ➤ **Analyse du potentiel de densification et de renouvellement urbain :**

Une analyse cartographique et de terrain a été menée pour identifier le potentiel de densification et de renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée de Mamers. L'objectif est de pouvoir cibler les secteurs pouvant être mobilisés pour le développement urbain, sans générer de consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire.

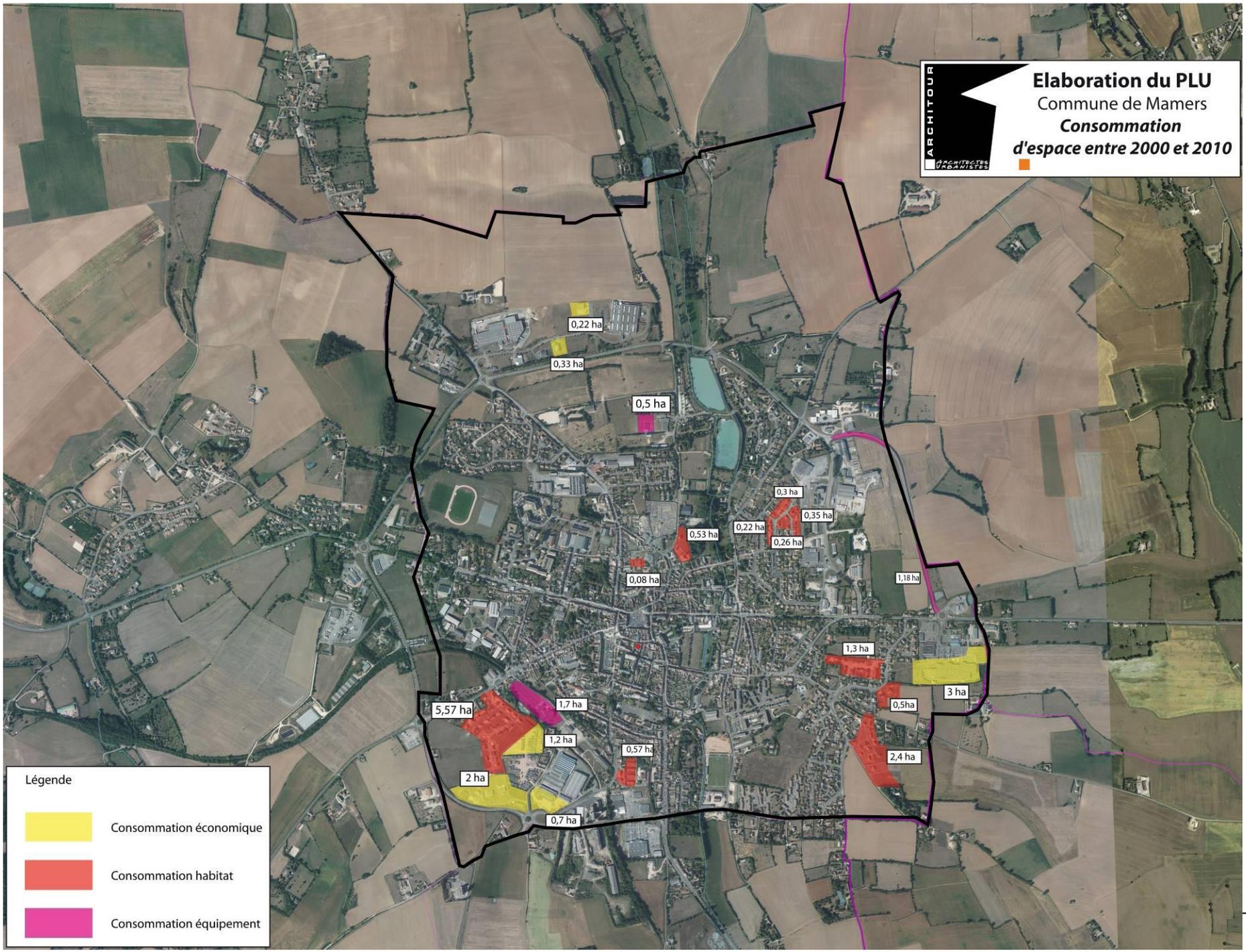
Ce potentiel est à confronter aux réalités du terrain (dureté foncière, pollution de sols, contraintes techniques particulières,...) mais permet dans un premier temps d'évaluer une enveloppe globale.

Ce potentiel est évalué à environ 35 ha.

### **Enjeux de maîtrise de la consommation d'espace et de renouvellement urbain :**

- ***Une consommation d'espace importante entre 2000 et 2010 à modérer***
- ***Un potentiel de renouvellement urbain important, à mobiliser***

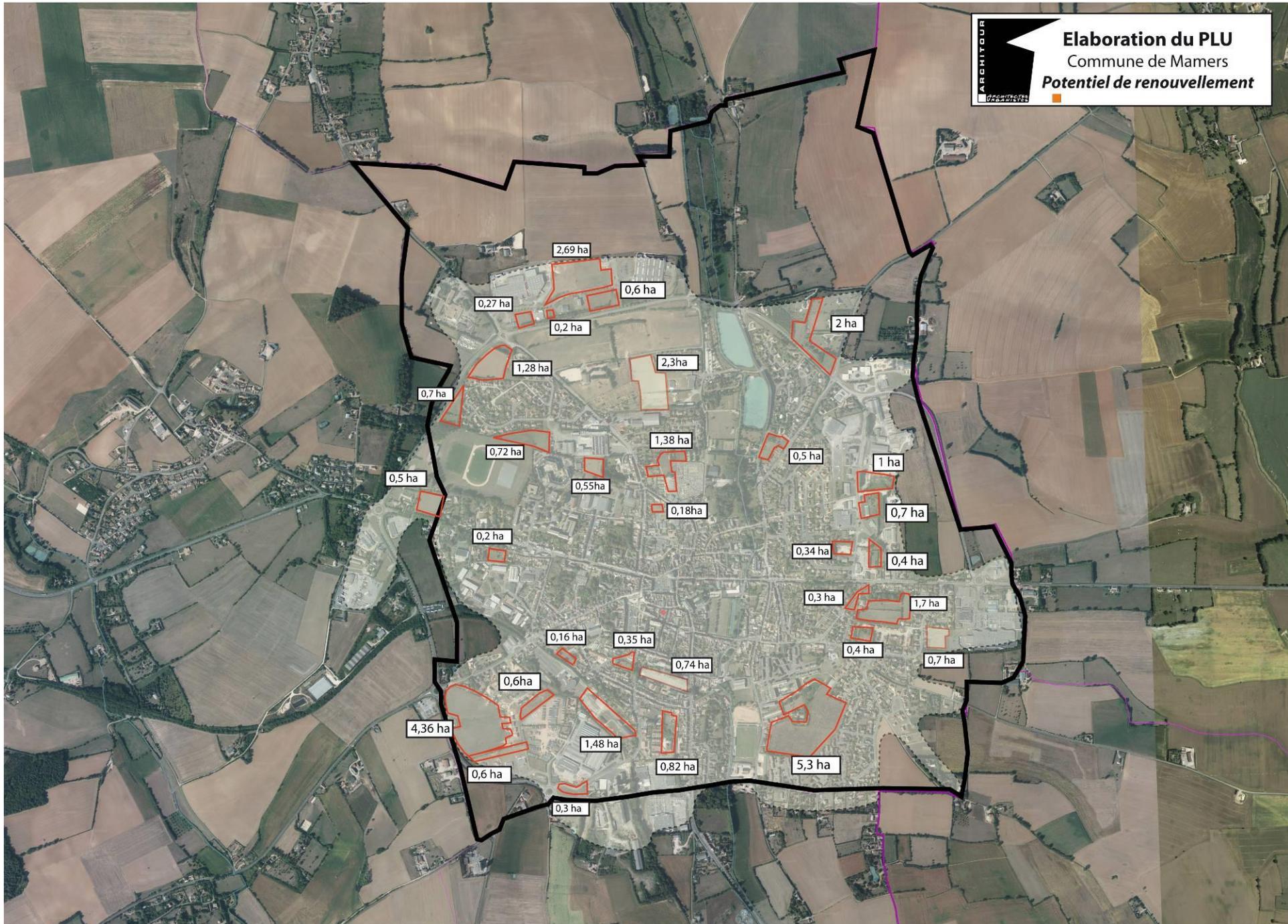
**Elaboration du PLU**  
Commune de Mamers  
**Consommation**  
**d'espace entre 2000 et 2010**



**Légende**

- Consommation économique
- Consommation habitat
- Consommation équipement





## ➤ Analyse du potentiel de mutualisation des espaces de stationnement

Les principaux espaces de stationnement sont localisés dans le centre ville, sur les places Carnot, Caillaux et de la République. Ces 3 places mutualisent aujourd'hui déjà du stationnement lié à de multiples usages.

La place de la République offre environ 180 places marquées au sol. Le stationnement est employé à différents moments de la journée et de la semaine pour les équipements publics (Mairie, Sous Préfecture), pour le commerce du centre ville et le marché du samedi, ainsi que pour du stationnement résidentiel.

La place Carnot offre environ 90 places marquées au sol. Le stationnement est utilisé de façon très fréquente pour des usages de commerce, de fréquentation des équipements (théâtre, collège St Paul) et de stationnement résidentiel.

La place Caillaux, de capacité d'environ n150 places marquées au sol, plus excentrée, est davantage utilisée en complément des deux principales places du centre ville, et de façon plus ponctuelle. Elle est également utilisée comme espace de rassemblement pour des manifestations locales.



Places de la République au sud et Carnot au nord.



Place Caillaux

D'autres espaces de stationnement importants existent au sein de l'agglomération, notamment celui de l'espace Saugonna d'environ 200 places, utilisé pour ce seul usage et beaucoup plus ponctuellement, c'est-à-dire aux heures de spectacle.

Un renouvellement des espaces en friches situés au sud de cet espace permettrait éventuellement de mutualiser ce parc de stationnement avec d'autres usages à venir (logements, équipements ou activités).

## VIII- PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS

## A. Les éléments techniques et réglementaires pris en compte au préalable

### ☞ La loi Solidarité et renouvellement urbains, dite loi SRU

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

#### **1° L'équilibre** entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

#### **1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;**

**2° La diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

**3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### ☞ La loi Grenelle 1 du 3 août 2009

*Elle définit les nouvelles orientations à adopter dans les documents d'urbanisme pour notamment lutter contre l'étalement urbain, l'émission des gaz à effet de serre, et encourager les économies d'énergie.*

### ☞ La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010

*Elle précise les modifications apportées aux documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'urbanisme définies lors du Grenelle 1. Le volet urbanisme de cette loi est entré en vigueur au 13 janvier 2011. Les nouvelles dispositions portent sur la nécessité d'économiser l'espace, les ressources, de gestion des déplacements.*

## ➤ La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014

*Elle renforce notamment les exigences de recherche de modération de la consommation d'espace en demandant l'identification des potentiels de renouvellement urbain.*

## ➤ La loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006

*Cette loi renforce l'action en faveur du logement et crée des dispositions qui permettent aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. Elle permet notamment aux communes d'imposer réglementairement un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations d'aménagement.*

## ➤ La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

*Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.*

### Justifications de la prise en compte dans le PLU des exigences des lois SRU, ALUR, ENL, ENE et Paysage :

Sur les objectifs d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles :

- Une démarche de recherche des potentiels de construction en milieu urbain a été menée pour limiter l'étalement urbain, rentabiliser les infrastructures urbaines existantes et limiter les obligations de déplacements.
- Le développement urbain est orienté autour du centre ville dans une logique de dynamisation de cet espace et de recentrage autour des équipements et commerces
- Une priorité est accordée à la résorption de la vacance des logements
- Les espaces agricoles périphériques ont été protégés par une inscription en zone agricole
- L'enveloppe des zones à urbaniser a été totalement redéfinie au regard du POS précédent, en l'ajustant aux besoins de développement affichés au PADD, de façon à opérer une consommation d'espace raisonnable.
- Une économie d'espace est recherchée par la définition d'une densité plus forte à opérer pour les logements, traduite dans les OAP sur les zones à urbaniser ou à renouveler et en cohérence avec les objectifs des lois SRU et ALUR
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du règlement laissent une large souplesse pour permettre une densification urbaine
- En-dehors de l'agglomération, le règlement offre des possibilités de développement mesuré pour des constructions existantes en campagne. Cette possibilité d'évolution est étroitement encadrée pour éviter une dispersion accrue de l'habitat et des activités, et de nouvelles gênes pour les activités agricoles. On tient compte ici uniquement de constructions et entreprises existantes.

Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville :

- Une attention particulière est portée sur la préservation de la vallée de la Dive en traversée d'agglomération, en protégeant les parcs qui jalonnent son cours, ainsi que les éléments de patrimoine liés à l'eau
- La préservation des vues de coteau à coteau de part et d'autre de la Dive sont prises en compte dans les schémas d'aménagement des OAP, dans les règles de gabarit des constructions et dans les règles architecturales
- Les principaux parcs arborés en milieu urbain font l'objet d'une protection particulière
- Des orientations d'aménagement sont dessinées sur les principales entrées de ville
- Les haies présentant un rôle paysager remarquable sont repérées et protégées au titre d'éléments de paysage
- Le règlement précise pour les éléments de paysage et de patrimoine protégés les règles applicables en fonction des types d'éléments : bois, parcs, haies
- Le règlement d'urbanisme portant sur l'aspect extérieur des constructions et leur mode d'implantation est rédigé de façon à conserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales des différents quartiers : continuités urbaines du centre bourg, homogénéité des gabarits en zones de faubourgs, réhabilitations respectueuses de l'existant,...
- Les itinéraires de randonnée font l'objet d'une protection spécifique aux plans de zonage

Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

- Le règlement d'urbanisme conforte les possibilités de mixité des fonctions urbaines, notamment sur les secteurs 1AUm de l'espace Saugonna et de St Paul
- Pour offrir une mixité de fonctions dans l'agglomération, le règlement des zones UA, UB, UC et UF autorise tous types d'installations, à condition de ne pas produire de nuisances dommageables aux habitants. Ce qui autorise l'installation de commerces, services, petites entreprises ou équipements dans l'ensemble de l'agglomération.

Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

- Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont recherchés en limitant les obligations de déplacements, et en agissant en direction d'un bâti moins consommateur d'énergie (et susceptible de produire moins de GES).
- Le règlement permet le recours aux énergies renouvelables et offre des règles plus souples pour les architectures bioclimatiques (implantation, matériaux,...).

Sur les objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

- Les OAP portant sur les zones à urbaniser imposent un mode d'implantation des constructions qui doit favoriser un bon ensoleillement et la mobilisation de la chaleur solaire pour le chauffage des logements.
- Le règlement des articles 6 et 7, définissant les modes d'implantation du bâti sur la parcelle, intègrent des notions de bioclimatisme dans l'habitat : une implantation particulière peut être admise, dès lors qu'elle est justifiée par une démarche bioclimatique globale. Les implantations en mitoyenneté, permettant l'isolation de façades, sont encouragées.
- Le règlement portant sur l'aspect extérieur des constructions (article 11) offre des possibilités d'utilisation d'autres matériaux et autres formes que l'habitat traditionnel dès lors qu'une démarche de qualité environnementale et d'économie d'énergie est clairement démontrée.
- Les OAP portant sur les zones à urbaniser intègrent des exigences de réalisation de cheminements piétons en lien avec les quartiers avoisinants et les principaux équipements, de façon à promouvoir les déplacements alternatifs à l'automobile. Le traitement des voies doit ainsi être adapté pour des circulations piétonnes sécurisées et prioritaires.
- Le resserrement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe de l'agglomération contribuera à favoriser l'utilisation des transports en commun.

- ❑ Le déploiement des réseaux nécessaires aux communications électroniques se fera d'autant plus facilement que l'habitat se concentre sur les parties de la commune les mieux équipées en réseaux.

Sur les objectifs de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques et des nuisances

- ❑ Les espaces naturels les plus sensibles des points de vue environnementaux et exposition aux risques (inondation principalement) font l'objet d'une inscription en zone NP totalement inconstructible (vallée de la Dive).
- ❑ Les zones humides ont fait l'objet d'une étude spécifique menée sur le bassin de l'Orne Saosnoise. Une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est établie dans le règlement pour ces éléments reportés aux plans de zonage, et inscrits en zone NP.
- ❑ Les espaces forestiers sont quasi inexistant. L'outil espace boisé classé n'a pas été utilisé dans le PLU compte tenu de l'absence d'exploitation forestière d'importance.
- ❑ Une trame verte et bleue a été identifiée au diagnostic et traduite au zonage par des zones naturelles (vallée de la Dive) Elle est complétée par une trame verte inscrite principalement en zone agricole, et comportant des outils de protection des haies, principaux éléments structurants de cette trame verte.
- ❑ Les écoulements des eaux pluviales font l'objet de règles particulières destinées à limiter les superficies imperméabilisées et à favoriser l'infiltration des eaux dans le sol.
- ❑ La prise en compte des problématiques agricoles se traduit par la définition d'une large zone A exclusivement réservée aux usages agricoles. Le PLU a été établi en concertation avec la profession agricole et dans le but d'établir un équilibre entre nécessité de préserver les continuités écologiques et la volonté d'offrir des possibilités de développement suffisantes aux activités agricoles.
- ❑ Les secteurs soumis à des risques importants ont été exclus des zones de développement urbain : risques d'inondation dans la vallée de la Dive. Les risques plus faibles et plus diffus sont mentionnés au règlement pour informer les demandeurs et préciser les mesures de précaution à prendre dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement : mouvements de terrain liés aux argiles, risque sismique.
- ❑ Le règlement interdit toute activité susceptible de produire des nuisances au voisinage d'habitations.
- ❑ Les sites dont le sol est susceptible d'avoir été pollué, et dont la commune a connaissance par les bases de données BASIAS/BASOL sont signalés sur les plans de zonage.

### ➤ **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage**

*Un nouveau schéma départemental des Gens du voyage a été approuvé le 5 février 2010.*

La commune de Mamers est concernée par le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage révisé en 2013. Une aire d'accueil de 20 places a été aménagée en 2008 près de l'Hôpital, conformément aux dispositions du schéma.

### ➤ **La loi sur l'archéologie préventive du 1er août 2003 et le code du patrimoine**

*Les entités archéologiques sont concernées par les dispositions du code du patrimoine :*

*« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.*

*Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.*

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

Service responsable : Service Régional de l'Archéologie,  
1 rue Stanislas Baudry  
44000 NANTES  
Secrétariat : 02.40.14.23.30

Plusieurs entités archéologiques sont identifiées sur le territoire, toutes situées en espace urbain. Le règlement du PLU précise les règles en vigueur pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés.

## ➤ La loi sur la modernisation de l'agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010

Sur le plan des documents d'urbanisme, cette loi vise à limiter les consommations d'espaces agricoles pour garantir la préservation des ressources et des outils de travail de l'agriculture. Cette loi crée une Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui est amenée à formuler un avis sur les projets de documents d'urbanisme.

Le projet de PLU est soumis à consultation de la CDCEA, en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. Cette commission analyse la consommation d'espace opéré dans le document et délivre un avis.

## ➤ La loi d'avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014

Elle assouplit les possibilités d'évolution du bâti dans les zones A et N des PLU et transforme la CDCEA qui devient la CDPENAF : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

## ➤ La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

*L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.*

Ces dispositions s'appliquent à Mamers dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 311.

Les secteurs réservés en zone 1AUZ pour des activités économiques sont concernés par cette disposition. Une orientation d'aménagement et de programmation spécifique a été réalisée en réponse aux critères de qualité d'aménagement définis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et traduits au règlement de la zone.

Ces dispositions sont de nature à assurer une qualité paysagère de cette entrée d'agglomération.

## ➤ La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

*La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres (infrastructures appelées à supporter en 2015 plus de 5000 véhicules par jour).*

*L'arrêté préfectoral n°980/4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures routières en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. L'article 3 de cet arrêté stipule que « les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit (...) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».*

Ces dispositions sont applicables sur la commune au voisinage des RD2 et 311 à l'intérieur de bandes de 30 m à 100 m suivant les sections.

Il n'a pas été envisagé de développement d'habitations à proximité de ces axes.

## B. La prise en compte des servitudes d'utilité publique

*Article L-126.1 du Code de l'urbanisme : « [...] Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat [...] ».*

*Les servitudes d'utilité publiques sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par les services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation de respecter les servitudes.*

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit à construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

### Liste des servitudes d'utilité publique (informations complémentaires au document n°5 du PLU)

Servitude AC1	Servitudes relatives à la protection des monuments historiques
Servitude PT2	Servitudes relatives aux communications téléphoniques
Servitude T1	Servitudes relatives au chemin de fer

A noter qu'une modification des périmètres de protection des monuments historiques est envisagée parallèlement à l'adoption du PLU.

## C. Traduction des orientations du PADD dans le PLU et justification des choix

*Afin de faciliter la compréhension du lecteur et permettre un aller-retour entre le PADD (document n°2) et cette partie du rapport de représentation (document n°1), la structure du PADD a été reprise dans ses grandes lignes. Chacune des grandes orientations du PADD y est explicitée et motivée.*

### Axe 1 : Renforcer l'attractivité du territoire et améliorer l'image de la ville

#### Améliorer la qualité du cadre de vie et des espaces urbains

##### **Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- La protection des éléments de patrimoine de la commune : règles particulières pour les réhabilitations, instauration d'un permis de démolir obligatoire.
- La possibilité de développer les services et équipements en complément de ceux existants
- L'identification d'éléments de paysage à protéger en milieu urbain ; parcs, places
- La possibilité de développer les activités sur la base de loisirs

#### Créer les conditions d'un maintien de la population

##### **Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- La définition d'objectifs ambitieux de résorption de la vacance des logements
- L'identification d'espaces d'accueil de nouveaux logements pour répondre aux besoins de renouvellement de la population

#### Revitaliser le centre ville et soutenir la dynamique commerciale

##### **Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- La création d'emplacements réservés pour des opérations de renouvellement urbain de façon à inscrire de nouvelles opérations d'aménagement proches du centre ville et concourant à sa dynamisation (ER n°2, 3 et 4)
- La limitation des possibilités d'installation de nouveaux commerces de grande superficie uniquement sur deux secteurs identifiés UZ correspondant aux pôles commerciaux existant, dans l'objectif de ne pas concurrencer le commerce de centre ville
- Le positionnement d'emplacement réservé pour la création d'espaces de stationnement en centre ville (ER n°1) pour répondre aux besoins des commerçants et désengorger la rue Ledru Rollin
- La définition de principes d'aménagement aux OAP offrant davantage de places aux piétons dans les espaces urbains dans le cadre d'aménagement d'espaces publics

Créer les conditions d'un développement économique créateur d'emplois**Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- La réservation d'espaces de développement économique en périphérie Est de l'agglomération (1AUZ), intégrant des possibilités d'extension supplémentaire à long terme
- La définition d'un règlement autorisant l'implantation d'activités économiques en milieu urbain dès lors qu'elles n'apportent pas de nuisances aux voisinage
- L'identification de potentiels de densification dans les zones d'activités existantes et la définition de règles d'implantation suffisamment souples pour autoriser un remplissage des espaces non bâtis dans ces zones

Développer le potentiel touristique, mettre en valeur les patrimoines bâtis et les paysages naturels et urbains**Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- Le relevé d'éléments de patrimoine sensibles et représentatifs de l'identité locale, assorti de la mise en œuvre de règles d'urbanisme destinées à garantir la qualité des interventions sur ces éléments
- La mise en place d'un règlement d'urbanisme adapté aux caractéristiques urbaines et architecturales de chaque quartier de façon à préserver l'unité et l'identité des différents quartiers : centre ville, faubourgs, espaces résidentiels périphériques,...
- Le relevé d'éléments de paysage à protéger pour mettre en valeur les espaces publics (parcs, places)
- La définition d'OAP sur les secteurs de friches à reconverter, notamment autour de l'espace Saugonna, dans l'objectif de réintégrer à la ville ces friches ferroviaires
- La définition de règles particulières sur les clôtures en ville pour soigner la qualité et l'homogénéité des espaces publics
- Le report des entités archéologiques au plan de zonage
- La définition d'OAP sur les entrées de ville : entrée sud par Trigano et espace Saugonna, entrée Est par la zone commerciale, et entrée nord par la base de loisirs. L'entrée nord a été préservée de tout développement urbain pour maintenir la qualité des vues sur la ville entre la rocade et le centre équestre et soigner l'entrée vers la base de loisirs.
- Dans les quartiers à urbaniser ou à renouveler, les OAP précisent chaque fois des principes d'aménagement de nature à préserver la qualité des paysages urbains : mise en valeur de la muraille à St Paul, vues sur les coteaux, recul autour des monuments principaux, protection d'éléments arborés et parcs,...

Poursuivre le développement d'une offre culturelle et travailler sur le lien social**Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- L'intégration dans les OAP de principes d'aménagement/création/mise en valeur d'espaces publics de rencontre
- Intégration de principes de traitement des voies redonnant la priorité aux piétons, vecteur de rencontre et de lien social
- La préservation d'espaces stratégiques pour la tenue de manifestations culturelles : place Caillaux, espace Saugonna

## **Axe 2 : Mettre en place une politique du logement adaptée aux besoins**

Lutter contre la vacance et orienter l'offre de logements vers la réalité des besoins

Accompagner le renouvellement du parc de logements sociaux

### **Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- L'intégration dans les projections d'un objectif de résorption de la vacance, pour redonner une image positive à la ville, préserver les espaces agricoles, recentrer l'habitat autour du centre ville, mettre en valeur le patrimoine
- La possibilité offerte par le règlement de requalifier le parc de logement social
- La réservation d'emplacements pour mener des opérations de renouvellement urbain

## **Axe 3 : Développer les déplacements non motorisés**

Encourager les déplacements piétons et cycles en ville

Retisser des liens entre les quartiers et le centre ville

Articuler les liaisons douces en ville avec les itinéraires de randonnée en campagne

### **Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- L'identification au plan de zonage des itinéraires piétons à préserver, pour relier les quartiers entre eux et articuler les liaisons piétonnes avec les itinéraires de randonnée (voie verte, GR)
- La réservation d'emplacement pour la réalisation de liaisons piétonnes
- Intégration aux OAP de principes de traitement des voies redonnant la priorité aux piétons

## **Axe 4 : Mettre en œuvre un développement durable du territoire**

Préserver les espaces agricoles et contenir le développement urbain

Définition d'objectifs de modération de la consommation d'espace

### **Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- La définition d'une zone A réservée aux activités agricoles sur les espaces en périphérie de l'agglomération
- Le positionnement de zones à urbaniser habitat uniquement à l'intérieur de l'agglomération
- La définition de surfaces à urbaniser en correspondance étroite avec les besoins de construction estimés de façon à opérer une consommation d'espace raisonnable
- La définition d'une densité minimale moyenne à 20 logements / ha pour optimiser le foncier
- L'inscription en zone à urbaniser uniquement des secteurs voués à être urbanisés à un horizon de 10 ans

Prévoir les équipements et infrastructures à développer en accompagnement du développement urbain**Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- La vérification des capacités des infrastructures communales : assainissement, alimentation en eau potable, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, voiries, communications électroniques
- La vérification de la capacité des équipements scolaires, culturels, sportifs
- La réservation d'espace en cas de nécessité de construction de nouveaux équipements, notamment autour de la base de loisirs et de l'espace Saugonna

Prendre en compte les risques naturels ou technologiques et les nuisances dans le développement urbain**Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- Le repérage aux plans de zonage des secteurs à risque d'inondation et l'établissement de règles destinées à interdire toute nouvelle construction
- Le repérage des secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines et la recommandation portée au règlement de réaliser les études techniques préalables pour se prémunir de ce risque
- L'information au règlement de la présence de sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- L'information au règlement sur l'existence du risque de mouvement de terrain lié aux argiles et les moyens de le prendre en compte dans les projets de construction
- L'éloignement des zones à urbaniser vis-à-vis des axes routiers produisant des nuisances sonores importantes
- Sur les secteurs situés au voisinage de zones d'activités importantes, une zone non adificandi a été définie pour préserver un éloignement minimum entre habitations et activités économiques, afin de prémunir les habitants de nuisances liées aux activités des entreprises voisines

Protéger les continuités écologiques**Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- L'inscription de la vallée de la Dive, des zones humides et des zones inondables en zone N inconstructible
- La protection des haies bordant la vallée de la Dive pour leur rôle anti érosif (implantation suivant les courbes de niveau)
- La préservation de l'espace agricole au nord du territoire de façon à assurer la connexion écologique entre les secteurs Natura 2000 voisins

Encourager l'amélioration des performances thermiques du bâtiLimiter l'impact de l'urbanisation sur les écoulements et la qualité des eaux**Ces orientations se traduisent au PLU par :**

- La définition de principes d'aménagement traduits aux OAP destinées à favoriser les économies d'énergie : orientations des constructions, prise en compte des ombres portées des constructions voisines,...
- L'assouplissement des règles d'implantation pour favoriser la mitoyenneté et les économies d'énergie
- L'obligation réglementaire de rechercher, dans le cadre de projets de construction, toutes les possibilités d'infiltration des eaux de pluie pour limiter les ruissellements

### **Détail des projections démographiques (établies sur la période 2012-2024) :**

#### Données 2012:

5396 habitants (estimation)  
2.00 personnes / résidence principale  
2698 résidences principales

#### Calcul du point mort

Le calcul de point mort consiste à évaluer le nombre de logements nécessaires pour absorber la décohabitation des ménages, à population constante. Les projections, basées sur celles de l'INSEE, prévoient une baisse moyenne du nombre de personnes par ménage d'environ 0,1 point/an d'ici 2030. Soit une moyenne de 1,84 personnes par ménage à prévoir en 2024.

Projection 2024 à 5396 habitants, et 1,86 personnes / ménage :  
 $5396 / 1,84 = 2933$  résidences principales  
Soit + 235 logements nécessaires pour maintenir la population au niveau de 2012.

#### Calcul des surfaces nécessaires pour l'accueil des nouveaux logements

L'objectif démographique affiché au PADD est de maintenir la population à son niveau actuel.  
Ce qui nécessitera la création de 235 logements.

Un objectif de résorption de 100 logements vacants est affiché. Il reste donc 135 logements à produire en construction neuve.  
Suivant un objectif de 20 logements / ha retenu au PADD, les surfaces nécessaires pour l'accueil de ces nouveaux logements s'élèvent à 6,75 ha.

Ces surfaces se localisent pour partie sur des secteurs de renouvellement urbain, et pour l'autre partie sur des secteurs d'extension urbaine (zones à urbaniser)

Vérification de la correspondance des besoins en logements et des surfaces réservées pour l'accueil de logements :

Cette correspondance reste difficile à établir compte tenu de la définition de zones à urbaniser à vocation mixte habitat / activités / équipements. Les OAP ne déterminent pas effectivement quelle peut être la part des surfaces destinées à chacun de ces usages.

Le tableau ci-dessous évalue la capacité théorique en logements suivant une fourchette variant entre du « tout logement » sur les zones 1AUm, à « aucun logement » :

Secteur	Superficie	Capacité en logements
1AUh Les Rouaux	3 ha	45 à 60
1AUm St Paul	1,2 ha	0 à 40
1AUm Rue de la Gare	3,2 ha	0 à 40
Total	7,4 ha	45 à 140

Le total de 45 à 140 permet de répondre aux besoins en possibilités de construction de logements, sans excès manifeste. Les possibilités de densification et de renouvellement urbain complètent ces capacités.

## D. Portée opposable des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble. Elles définissent un programme d'aménagement, déclinées en orientations et objectifs de réalisation :

- des principes de composition urbaine : tracé de voie, chemins, fronts bâtis dominants, espaces verts, perspectives,...
- des principes de programmation : type de logements, nombre de logements à envisager, équipements à prévoir, etc.

**Ces principes ont une valeur opposable, c'est-à-dire que le respect des dispositions qui y sont développées constitue une condition pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.**

**On parle ici de principes et non de règles.** Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisations d'urbanisme).

### Interprétation du programme

Les principes développés dans les OAP supposent une certaine souplesse d'application. L'objectif des OAP est de traduire les idées générales qui ont guidé la formalisation du schéma et du programme.

Le nombre de logements indiqué sur les schémas constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier en milieu urbain. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués. Mais il s'agit plutôt de veiller à ce que les projets s'inscrivent dans le cadre urbanistique défini par les OAP et qui ont été guidés par des considérations d'intérêt général.

## E. Traduction réglementaire : les zones du PLU

Le territoire est partagé entre des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Certaines zones comprennent des « secteurs » pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

### ➔ Zones urbaines

#### ➤ Zone UA : Centre ville

La zone UA comprend le centre historique développé autour des grandes places du centre ville et le long des axes principaux. Elle se caractérise par la présence d'un bâti à forte valeur patrimoniale, implanté majoritairement à l'alignement des voies, et présentant des hauteurs importantes.

Les règles imposées en matière d'implantation et de hauteurs visent à préserver les caractéristiques urbaines de la zone et son harmonie d'ensemble.

Le règlement de la zone UA offre des possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatible avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions habitat, activités, commerces, équipements.

L'obligation du permis de démolir pour toute construction s'applique en zone UA compte tenu de la présence de nombreuses constructions anciennes caractéristiques.

Les règles architecturales, et notamment celles portant sur les réhabilitations du bâti sont plus précises que dans les autres secteurs.

Toutefois, chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés dans le cadre d'une démarche globale, des règles autres peuvent être applicables. Cette disposition particulière est également valable à l'article 11 exposant les règles d'aspect extérieur des constructions.

**L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global prenant en compte un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. La démarche doit être globale et cohérente dans son ensemble. Cette ouverture du règlement à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale et cohérente, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes.**

#### ➤ Zone UF : Faubourgs

Cette zone comprend les secteurs de faubourgs développés principalement au XIXème siècle et présentant une unité bâtie : petites maisons mitoyennes à l'alignement de la voie.

Le règlement de la zone est assez semblable à celui du centre ville, mais les hauteurs maximum sont moindres, de façon à éviter les contrastes trop forts dans ces secteurs relativement homogènes.

### ➤ **Zone UB : urbaine périphérique**

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat plus récents développés en périphérie de l'agglomération. Le règlement de la zone y est plus souple, tant du point de vue des règles d'implantation du bâti que de l'aspect extérieur des constructions.

Elle comprend un secteur UB1, majoritairement composé d'habitations basses et situées sur les hauteurs. Le règlement limite en hauteur les constructions de façon à préserver une harmonie d'ensemble et à protéger les vues depuis la vallée de la Dive.

Le secteur UB2 comprend des ensembles de logements collectifs et situés dans des secteurs moins sensibles du point de vue des paysages. Le règlement y autorise des hauteurs plus élevées qu'en UB1.

### ➤ **Zone UC : extension diffuse**

Contrairement à la zone UB, la zone UC s'est développée principalement par opérations individuelles successives en périphérie de l'agglomération, sans être accompagné de l'aménagement des équipements urbains tels que trottoirs ou éclairage public.

Ces secteurs moins équipés que la zone UB peuvent évoluer par densification mais uniquement en remplissage d'espaces situés en front de voie, de façon à éviter des découpages successifs et désorganisés sur les fonds de parcelles, qui auraient pour conséquences de créer des besoins supplémentaires en équipements publics (sécurisation de voies, élargissements,...).

Pour le reste, le règlement de la zone UC est identique à celui de la zone UB.

### ➤ **Zone UE : équipements**

La zone UE comprend les principaux équipements publics : Hôpital, Lycée, Espace Saugonna, écoles,...

Le règlement n'autorise que les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, correspondant au caractère et à la vocation donnée à la zone.

### ➤ **Zone UZ : activités**

La zone UZ comprend les principales zones d'activités économiques.

Dans la zone UZ, le règlement autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises, et les installations qui y sont liées, ainsi que la réalisation d'équipements. Il interdit par contre la construction d'habitations dissociées des entreprises ou des équipements, pour éviter des reventes dissociées habitation/atelier. Et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances.

Le règlement fixe des obligations de reculs pour des questions de sécurité et de nuisances, mais laisse suffisamment de souplesse pour encourager une densification de ces zones.

La zone UZ comprend un secteur « c » : les constructions à vocation purement commerciales ne peuvent être réalisées que dans ce secteur « c ». L'objectif est d'éviter la dispersion des activités purement commerciales en périphérie de l'agglomération, et de maintenir ainsi un équilibre entre pôles commerciaux périphériques et une complémentarité avec le commerce de centre ville.

## ➤ Zones à urbaniser

L'aménagement des zones AU devra respecter les objectifs et principes définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale du développement urbain. La programmation de logement indiquée dans ce même document devra également être respectée. Une OAP est définie sur chaque zone AU de façon à garantir un aménagement de qualité.

### ➤ **Zone 1AUh : secteur à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture immédiate**

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation à dominante habitat. Les activités de proximité y sont également admises dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (artisans, commerces, services).

Le règlement de la zone 1AU est pour le reste proche de celui de la zone UB.

Les principes

### ➤ **Zone 1AUm : secteur à urbaniser à vocation mixte, ouverture immédiate**

Sont conjointement autorisés dans cette zone les constructions à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques. Compte tenu de leur localisation imbriquée dans un tissu urbain mixte, ces zones ont vocation à se développer suivant les principes exposés aux OAP.

### ➤ **Zone 1AUe : secteur à urbaniser à vocation d'équipement, ouverture immédiate**

Cette zone concerne l'espace situé au sud du lycée. Son usage est réservé pour des besoins liés au fonctionnement du lycée.

Ce zonage est en cohérence avec celui mis en place au PLU de St Longis de façon à assurer une cohérence d'ensemble du secteur situé entre la limite communale Mamers / St Longis et la rocade de Mamers.

### ➤ **Zone 1AUZ : secteur à urbaniser à vocation économique, ouverture immédiate**

Cette zone correspond aux possibilités d'extension économique entre l'agglomération de Mamers (ZI de l'Europe) et la rocade de Mamers.

Une OAP est définie pour garantir la qualité d'accroche à ZA de l'Europe et la prise en compte du paysage d'entrée de ville (dispositions du L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

Le règlement d'urbanisme applicable est proche de celui de la zone UZ.

La zone 1AUZ a vocation à se développer ultérieurement vers le sud (zone Ap).

## ➤ Zone agricole : A

La zone agricole est exclusivement réservée au développement des activités agricoles.

Le règlement de la zone A limite la possibilité d'une nouvelle habitation uniquement lorsque celle-ci apparaît nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Cette règle se justifie par la volonté de se prémunir contre une revente des habitations d'agriculteurs, à terme, à des personnes étrangères à l'exploitation, susceptible dès lors de générer des contraintes telles pour l'exploitation qu'elles mettraient en péril sa pérennité.

Concernant l'évolution des constructions existantes, le règlement offre des possibilités de transformation de bâtiments pour des activités complémentaires ou accessoires à une activité agricole principale.

La zone A comprend un secteur Ap, où les possibilités de construire sont gelées.

Un secteur Ap est défini au lieu dit La Taillerie en extrémité sud-est du territoire dans un objectif d'éviter l'implantation de constructions agricoles sur un espace ceinturé d'habitations. L'objectif est de se prémunir de tout conflit de voisinage au contact de l'agglomération.

Les autres secteurs Ap sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et correspondent à des possibilités d'extension urbaine à plus long terme, évoquées au PADD, mais dont l'inscription en zone AU apparaît prématurée. Les surfaces AU permettent effectivement de répondre correctement aux besoins en accueil de logements pour l'horizon 2024.

On peut envisager, en fonction de l'évolution de l'urbanisme sur la commune, une transformation à terme d'une partie de ces secteurs Ap en zone AU.

La zone A comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, définies en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

Elle comprend un secteur Ah (15 « pastilles ») correspondant aux habitations non agricoles situées en secteur à dominante agricole.

Le règlement prévoit des possibilités d'évolution limitée des constructions existantes (extensions, transformations) et à condition qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour les activités agricoles.

Pour ne pas augmenter la pression sur les activités agricoles, la création de nouveaux logements par transformation d'anciens bâtiments agricoles est limitée à un logement par construction à condition que le projet s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de qualité.

Le découpage des zones Ah s'est fait en s'appuyant au maximum sur les limites parcellaires, en excluant les terrains à vocation agricole (terres cultivées, prairies). Les espaces en jardin privés sont conservés en zone Ah. De ce fait, la superficie des zones Ah peut être variable d'une « pastille » à l'autre en fonction des superficies de parcs ou jardins existantes. Le règlement limite cependant les distances maximum entre habitation et annexes (50 m) afin de se prémunir de toute accentuation du mitage. Aussi, si les surfaces des pastilles Ah sont variables, les règles applicables pour la construction d'annexes restent les mêmes pour chaque « pastille ».

Le règlement de la zone Ah admet également les extensions des ateliers d'artisans, afin de tenir compte de ceux actuellement présents dans le secteur agricole. L'emprise au sol de ces extensions est limitée à +30% de l'emprise au sol existante.

Elle comprend un secteur Aj (1 « pastille ») correspondant à des espaces en jardins sur des terrains de très grande superficie au nord-est de la rocade.

Ces secteurs ne sont pas exploités par l'agriculture et sont occupés par des habitations.

Le règlement n'autorise la construction que pour des abris de jardin, en nombre limité. L'objectif est d'éviter de développer des habitations de l'autre côté de la rocade (dangerosité des franchissements), qui plus est dans un secteur où les équipements publics sont peu développés (réseaux, trottoirs,...). Le règlement Aj permet toutefois la possibilité pour les propriétaires d'aménager ces espaces d'agrément et d'y réaliser des constructions annexes légères.

## ➤ **Zone naturelle : N**

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels sensibles en limitant les possibilités de constructions. Elle comprend plusieurs secteurs où s'appliquent des règles particulières.

### ➤ **Secteur NP : naturel protégé**

Elle correspond à la vallée de la Dive et à la zone humide le long de la rocade nord.

Elle a vocation à assurer une protection des milieux naturels : le règlement y interdit toute nouvelle construction. Seuls y sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations de production d'énergie renouvelable (hors champs photovoltaïques au sol) et les affouillements et exhaussements du sol.

### ➤ **Secteur NL : naturel de loisirs et tourisme**

Les installations ouvertes au public, légères et démontables, destinées aux loisirs ou au tourisme sont admises dans ces zones. Sont concernés : la base de loisirs, les terrains de sports (Le Stade), le centre équestre.

### ➤ **Secteur Nh : naturel d'habitat diffus**

Ce secteur comprend les habitations diffuses situées en secteur à dominante naturelle. Le règlement de ce secteur est identique à celui de la zone Ah.

### ➤ **Secteur Nj : naturel d'habitat diffus**

Ce secteur comprend les jardins ouvriers situés au nord de l'agglomération. Le règlement y autorise uniquement la construction d'abris de jardin.

## F. Autres dispositions

### ➤ Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis en application de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme. Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Ils annoncent ainsi une volonté d'acquisition de la collectivité « bénéficiaire ».

La liste des emplacements réservés est indiquée au règlement graphique (plan de zonage).

Un emplacement réservé est défini en application de l'article L.123-2-a sur un terrain actuellement occupé par des chalets de loisirs, en face de la base de loisirs. La commune mène une réflexion sur la reconversion de ce site, soit pour la réalisation d'équipements de loisirs ou tourisme, soit pour la réalisation d'un écoquartier. Le contour du projet n'étant pas encore clairement défini, les possibilités de construction sont gelées pendant 5 ans sur ce terrain, dans l'attente de la définition d'un projet plus précis de la part de la collectivité.

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU. La liste des emplacements réservés figure également sur le règlement graphique de zonage.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues aux articles L. 123-17 et L.203-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### ➤ Eléments de patrimoine, de paysage et secteurs de valeur écologique à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

#### Préservation du patrimoine végétal

Le règlement graphique du PLU identifie les haies qui présentent une ou plusieurs fonctions de nature à en justifier une préservation :

- Haies d'intérêt paysager
- Haies d'intérêt écologique qui assurent des continuités végétales entre différents réservoirs de biodiversité.
- Haies d'intérêt hydraulique, c'est-à-dire jouant un rôle important dans la régulation du ruissellement des eaux pluviales et la régression de l'érosion des sols, notamment dans la vallée de la Dive.

Seules ont été identifiées au règlement graphique les haies présentant un intérêt majeur.

Sur la base de ces données, des règles de protection sont mises en place. Deux points importants ont prévalu à ce travail :

- Une règle identique pour l'ensemble des haies identifiées sur le règlement graphique.
- Le principe de compensation. Il n'est pas de l'intérêt du PLU de figer durablement l'évolution des haies identifiées. En cas d'impact sur une haie (défrichage, percements, accès,...), le propriétaire doit prévoir une replantation par compensation.

La règle de compensation est de type à « valeur environnementale équivalente » de la haie. Cette valeur environnementale doit être appréciée en fonction de différents critères :

Le rôle anti-érosif :

La haie supprimée peut avoir pour effet d'accélérer le ruissellement et l'érosion des sols au cours d'épisodes pluvieux. La haie ne jouant plus le rôle de barrière naturelle, les eaux entraînent les particules du sol. Pour compenser la perte de ce rôle anti-érosif, les replantations devront se positionner en rupture de pente, parallèlement aux courbes de niveaux. Pour retenir de façon optimale les eaux, on reconstituera le talus associé à la haie.

Les haies situées en bordure des cours d'eau permettent également d'assurer un rôle anti érosif important en limitant la vitesse d'écoulement des eaux. Des replantations le long des cours d'eau participent également aux fonctions biologiques (réservoir de biodiversité) et paysagères.

Certaines haies peuvent également jouer un rôle brise vent contre l'érosion éolienne des sols, et servir d'ombrage pour le bétail. Pour la compensation de ces haies, on recherchera une implantation en barrière contre vents froids, dominants au moment de la mise à nu des sols par le labour.

Enfin, la haie abrite un certain nombre d'auxiliaires de cultures qui peuvent lutter naturellement contre certains parasites.

Le rôle biologique :

Par la diversité des essences et des strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet), la haie constitue un biotope à part entière. L'utilisation d'essences variées et locales en replantation permettra de reconstituer cet habitat.

Les haies jouent également un rôle de corridor, mettant en relation des espaces naturels de plus grande importance (bois, zones humides). Dans ce cas, la replantation de haie doit rétablir ces connexions.

Le rôle paysager :

Les haies, par leur positionnement en ligne de crête ou le long de chemins, assurent un rôle d'animation des paysages et participent à forger l'identité de la commune. Pour maintenir les qualités paysagères de la haie, on cherchera à positionner les haies sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et le long de chemin de promenade principalement. On utilisera pour cela des essences à large développement (arbres de haut jet).

### **Préservation du patrimoine aquatique (zones humides)**

En application du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sarthe Amont, l'inventaire réalisé à l'échelle du bassin de l'Orne Saosnoise est reporté au règlement graphique.

Une règle spécifique a été définie au règlement, basée sur les préconisations du SDAGE et du SAGE.

## Préservation du patrimoine bâti

Les éléments bâtis remarquables ont été repérés par le CAUE lors d'une étude spécifique et reportés au plan de règlement du PLU, au regard de l'intérêt qu'ils constituent en tant que témoins de l'histoire et du patrimoine culturel de la commune.

Pour assurer la protection de ces bâtiments, les dispositions suivantes sont applicables :

- L'article 11 du règlement, portant sur l'aspect extérieur des constructions, précise un certain nombre de prescriptions spécifiques à ces éléments de patrimoine. L'objectif est de porter une attention particulière aux interventions sur ces éléments qui forment une part de l'identité locale.
- La destruction de tout ou partie d'un immeuble (ou élément de petit patrimoine) identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2° précité peut être interdite. L'obtention d'un permis de démolir est obligatoire, au même titre que les immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques (cf. doc n°5 du PLU, servitude AC1).

## ➡ Itinéraires de randonnée à préserver

Les itinéraires de randonnée sont repérés sur les plans de zonage.

Le règlement précise à l'article 3 des zones et/ou secteurs concernés (voies et accès) les modalités de leur protection : « *Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.* ».

## ➡ Sites susceptibles d'avoir été pollués

Les sites concernés sont répertoriés de façon non exhaustive sur les plans de zonage. Le PLU informe ici sur la présence de pollution potentielle sur la base de données non exhaustives (base de données BASIAS/ BASOL)

## G. Tableau de superficie des zones et évolutions par rapport au POS

Zones	Caractère des zones	POS superficie en ha	Projet de PLU superficie en ha	Evolution superficie en ha
<b>Zones urbaines (U) :</b>				
UA	Zone urbaine de centre-ville	39	22,6	- 16,4
UB	Zone urbaine périphérique	37,5	94	+ 56,5
UC	Zone urbaine d'extension diffuse	107,5	10,4	- 97,1
UE	Zone urbaine d'équipements	-	31,6	+ 31,6
UF	Zone urbaine de faubourgs	-	58,1	+58,1
UZ	Zone urbaine d'activités économiques	51,8	59	+ 7,2
UZc	Zone urbaine d'activités économiques commerciales	-	13,1	+ 13,1
<b>Total zones urbaines (U)</b>		<b>235,8</b>	<b>288,8</b>	<b>+ 53</b>

<b>Zones à urbaniser (AU) :</b>				
NA	Zone d'urbanisation à long terme	2,2	-	- 2,2
1AUh/NAb	Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, ouverture immédiate	21,7	3	- 18,7
1AUm	Zone à urbaniser à vocation mixte, ouverture immédiate	-	4,5	+ 4,5
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements, ouverture immédiate	-	1,9	+ 1,9
1AUz/NAz	Zone à urbaniser à vocation d'activités, ouverture immédiate	24,6	4,9	- 16,7
NAzc	Zone d'urbanisation à court ou moyen terme à vocation commerciale	2,5	-	- 2,5
NAzp	Zone d'urbanisation à court ou moyen terme à vocation économique avec prescription paysagère	19,7	-	- 19,7
<b>Total zones à urbaniser (AU)</b>		<b>70,7</b>	<b>14,3</b>	<b>- 56,4</b>

<b>Zones naturelles (N) :</b>				
NP/1ND	Zone naturelle protégée	27	37,4	+ 10,4
NL/2ND	Zone naturelle de loisirs et de tourisme	51,9	22	- 29,9
Nh/NB	Zone naturelle d'habitat diffus	8,1	0,2	- 7,9
Nj	Zone naturelle de jardins	-	1,9	+ 1,9
<b>Total zones naturelles (N)</b>		<b>87</b>	<b>61,5</b>	<b>- 25,5</b>

<b>Zones agricoles (A) :</b>				
A/NC	Zone agricole	104	113,7	+9,7
Ap	Zone agricole d'intérêt paysager	-	13,7	+ 13,7
Ah	Zone agricole d'habitat diffus	-	9,5	+ 9,5
Aj	Zone agricole de jardins	-	3,5	+ 3,5
<b>Total zones agricoles (A)</b>		<b>104</b>	<b>140,4</b>	<b>+ 36,4</b>

<b>Sous-total des surfaces</b>		<b>497,5</b>	<b>505</b>	
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>505</b>	<b>505</b>	<b>-</b>

ZAC		7,5	0	- 7,5
-----	--	-----	---	-------

<b>TOTAL</b>		<b>505</b>	<b>505</b>	
--------------	--	------------	------------	--

Espaces Boisés Classés (EBC)		3	0	- 3
------------------------------	--	---	---	-----

L'ensemble zones U / zones AU (+ZAC) enregistre une diminution globale de 10,9 ha entre le POS et le PLU au profit des zones naturelles et agricoles.

Cette baisse des zones U/AU s'explique en majeure partie par la diminution des surfaces à urbaniser.

Sur 70 ha de zones NA (à urbaniser au POS), environ 18 ha ont été urbanisés sur la période 2002-2012, et d'autres correspondent à des secteurs basculés en zones A ou N au PLU, notamment sur les sites suivants : Parc Mulot, Les Rouaux (pour partie), La Taillerie, Sud Rue Legros.

Les zones urbaines ont enregistré une forte progression (+53 ha), expliqués par :

- le passage en zone UB de secteurs auparavant en NA au POS et urbanisés récemment. Le PLU acte ainsi leur urbanisation par une inscription désormais en zone U.
- l'inscription en zone UE (équipements) de secteurs auparavant classés en 2ND au POS (naturelle) : hippodrome (environ 10 ha) secteur piscine (environ 3 ha).

Les évolutions sur les zones UA, UC, UE, UF et UZ s'explique par une forte recomposition des zones, les secteurs UE et UF n'existant pas dans le POS.

Les zones à urbaniser enregistrent un recul de plus de 56 ha, notamment visible sur les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat, clairement recentrés sur le centre de l'agglomération.

Les zones réservées pour les activités économiques opèrent elles aussi un resserrement du même ordre.

Les zones naturelles sont réduites de 25 ha environ. Cette évolution traduit principalement le reclassement en zone UE d'équipements sur des secteurs auparavant classés en 2ND au POS (hippodrome : environ 10 ha), et la disparition des zones NB (près de 8 ha).

La zone A opère au contraire une extension inverse (+36,4 ha) repris sur certains espaces NB du POS et sur des zones NA supprimées du POS.

Les espaces boisés classés couvraient 3 ha. Ils étaient positionnés sur un parc en milieu urbain en bordure de la Dive, et sur un espace boisé proche de l'hippodrome.

Cette protection reste assurée sur ces deux ensembles au PLU mais à l'aide d'un outil plus souple et mieux adapté aux caractéristiques de ces bois, au titre d'élément de paysage protégé suivant les dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

## H. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace

Pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement, la superficie des zones à urbaniser est calculée au plus près des besoins estimés. Ces besoins ont été définis de façon à opérer un renouvellement démographique suffisant pour assurer la pérennité des équipements et services proposés à la population sur la commune, et maintenir une bonne qualité de vie.

	Consommations d'espaces 2000-2010 (sur 10 ans)	Consommations d'espaces possibles 2012-2024 (sur 12 ans) et objectifs de densité	Evolution entre les périodes 2000-2010 et 2012-2024
Nombre d'ha à destination Habitat prélevés sur des espaces naturels ou agricoles	12,08 ha	3 ha	/ 4
Nombre d'ha consommés en moyenne / an	1,21 ha / an	0,25 ha / an	/ 5
<i>Densité moyenne</i>	<i>7,8 logements / ha</i>	<i>20 logements / ha</i>	X 2,5
Nombre d'ha à destination Activités et équipements prélevés sur des espaces naturels ou agricoles	10,83 ha	7 ha (5 ha activités + 2 ha équipements)	-35%
Nombre d'ha consommés en moyenne / an	1,08 ha / an	0,6 ha / an	/ 2
Total des surfaces consommées sur des espaces naturels ou agricoles	22,91 ha	10 ha	/ 2
Moyenne total / an	2,29 ha / an	0,8 ha / an	/ 3

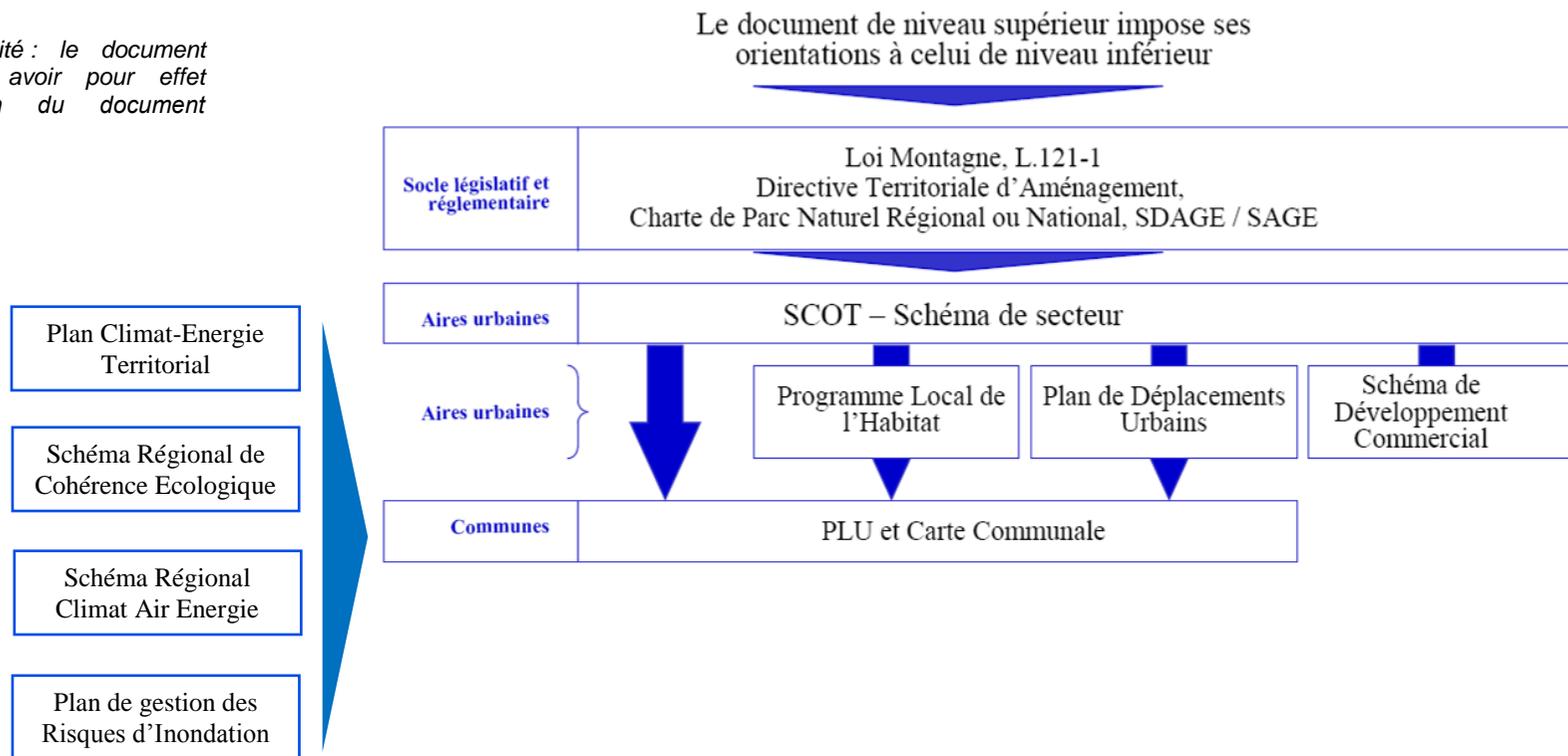
Les projections réalisées permettent de mesurer une réduction des impacts attendus en terme de consommation d'espace, à la fois sur les espaces économiques, d'habitat et d'équipements.

# I. Compatibilité avec autres documents, schémas et projets supra communaux

## ⇒ Principe de compatibilité du PLU avec des documents de portée supérieure

Le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure.

*\* Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.*



### ➔ **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

La commune de Mamers n'est actuellement intégrée dans aucun périmètre de SCoT.

### ➔ **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Pays-de-la-Loire**

Ce document est en cours d'élaboration par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL). Ce document a pour objectif de définir les continuités écologiques à protéger à l'échelle régionale. Ces continuités devront à terme être traduites dans les PLU par une trame verte et bleue. Le SRCE devrait être approuvé fin 2015.

Sans attendre la finalisation de ce document, et dans le prolongement des obligations du Grenelle de l'environnement, le document d'urbanisme préserve les principales continuités écologiques sur la commune.

### ➔ **Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

Ce document est destiné à répondre aux enjeux du changement climatique et énergétiques. Il définit des actions à mettre en œuvre pour répondre à ces enjeux.

Un PCET est en cours d'élaboration sur le département de la Sarthe.

### ➔ **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne**

Le SDAGE Loire-Bretagne, révisé le 18 novembre 2009, fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée de l'eau. Il cherche à concilier les différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques

Les dispositions du document d'urbanisme, à travers la préservation des milieux à sensibilité écologique et biologique (vallée de la Sarthe, zones humides, haies remarquables, etc.) sont autant de réponses positives pour atteindre localement les objectifs généraux définis par le SDAGE.

Par déclinaison, le SAGE Sarthe Amont (déclinaison locale du programme du SDAGE Loire Bretagne) a donc été pris en considération au PLU.

## J. Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Le rapport de présentation du PLU doit comporter des indicateurs de suivi nécessaires pour l'évaluation des résultats d'application du PLU en termes de réalisation de logements.

### L.123-12-1 :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article [L. 123-11](#), d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à [l'article L. 123-13](#). Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

	Objectifs de réalisation à l'horizon 2024	Prévision de réalisation à 3 ans (2018)	Réalisation effective à 3 ans (2017)
Résorption de la vacance des logements	100	33	
Création de logements par construction dans le tissu urbain en zones U et AU	+ 135	45	
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU	Zones 1AU ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Zone Ap : ouverture possible à l'urbanisation suivant une échéance envisagée de 10 ans		

## **IX- EVALUATION DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

Sur la durée du PLU, il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement en compenser les impacts négatifs.

## ➤ Incidences sur le milieu physique

### Eaux superficielles et ruissellement :

L'imperméabilisation conduira à un accroissement du volume des eaux superficielles susceptibles d'accroître la vitesse des écoulements en aval dans les milieux récepteurs. L'urbanisation va également s'accompagner d'une imperméabilisation du sol à travers la réalisation de surfaces de chaussées et de toitures. D'autant plus que les espaces urbanisés ou à urbaniser sont situés sur les versants de la vallée de la Dive, unique cours d'eau récepteur et soumis à des risques de débordements.

### **Mesures de protection ou compensatoires envisagées**

- Dans l'espace agricole de la partie nord du territoire, les haies le long de la vallée de la Dive font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage. Leur positionnement en rupture de pente permet le ralentissement des écoulements superficiels des eaux de pluie.
- La zone humide située entre le centre équestre et la rocade nord fait l'objet d'une protection au titre de secteur écologique à protéger, et une inscription en zone naturelle protégée. Ce qui doit permettre de maintenir son rôle dans le tamponnement des écoulements des eaux de pluie.
- Les dispositions du PLU prévoient d'imposer l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle chaque fois que les caractéristiques du terrain le permettent.
- Les orientations d'aménagement et de programmation développent des principes à respecter pour limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.
- Certains renforcements de réseaux d'eaux pluviales restent à renforcer, indépendamment des dispositions du PLU, de façon à mettre en œuvre les mesures de limitation des risques de ruissellement identifiées dans l'étude d'écoulement des eaux pluviales menée par la commune en 2001.

### Ressources en eau potable (cf. document n°6) :

L'augmentation de la population va générer une augmentation des consommations d'eau. La capacité de production des captages d'eau alimentant le territoire de Mamers est suffisante pour couvrir les besoins liés à un maintien de la population et au développement économique.

L'eau distribuée est par ailleurs conforme à la réglementation en vigueur.

Un point de captage d'eau est situé au niveau des plans d'eau de la base de loisirs.

### **Mesures de protection ou compensatoires envisagées**

- Le centrage du développement urbain sur les espaces actuellement urbanisés permettra d'optimiser l'utilisation des réseaux d'adduction en eau et de limiter la création de nouveaux réseaux.
- Le PLU ne prévoit pas de développement urbain susceptible de mettre en danger le point de captage d'eau potable du plan d'eau.

### Eaux usées (cf. document n°6) :

Le maintien de la population va générer une stabilité du volume des eaux usées à traiter issues des logements. Par contre, les développements économique et touristique sont susceptibles d'engendrer une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.

Néanmoins, le réseau et la station d'épuration présentent une capacité suffisante pour assurer dans de bonnes conditions le service de l'assainissement.

Par ailleurs, le positionnement des secteurs de développement urbain uniquement sur les zones desservies par les réseaux d'assainissement collectif sera de nature à participer à une meilleure rentabilité financière de ce service.

#### **Mesures de protection ou compensatoires envisagées**

- Le centrage du développement urbain sur les espaces urbanisés permettra d'optimiser l'utilisation des réseaux d'assainissement et de limiter la création de nouveaux réseaux.
- Le règlement d'urbanisme impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.
- Pour les secteurs d'activités économiques, le règlement impose la réalisation d'un prétraitement avant rejet au réseau pour les activités susceptibles de produire des rejets particulièrement polluants
- En l'absence de réseau collectif, le règlement exige la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

### **➤ Incidences sur l'agriculture**

Les dispositions du PLU visent à limiter la consommation d'espace agricole en établissant un équilibre entre protection des espaces naturels et agricoles et extensions urbaines.

L'espace agricole bénéficie d'une protection adaptée. L'urbanisation diffuse et la fragmentation des parcelles agricoles est contenue.

#### **Mesures de protection ou compensatoires envisagées**

- Le dimensionnement au plus juste des besoins des surfaces inscrites en zones à urbaniser.
- L'exclusion de toute logique de mitage.
- L'encadrement étroit des possibilités d'évolution du bâti non agricole en zone A.
- Le règlement de la zone A n'autorise des constructions et installations que lorsqu'elles sont nécessaires pour l'activité agricole.
- Le découpage des zones A et N prend en compte le positionnement des sièges agricoles.

## ➤ Incidences sur les continuités écologiques

Les trames vertes et bleues apparaissent au diagnostic de l'état initial de l'environnement. Leur tracé a été établi au regard des continuités écologiques présentes sur le territoire et se prolongeant sur les territoires voisins.

Le développement urbain peut parfois amener à rompre ces continuités. La nécessité de préservation de celles-ci a été prise en compte dans la localisation des zones de développement futur et la préservation d'éléments constitutifs de ces trames.

**En termes de perspectives d'évolution des espaces naturels, de la faune et de la flore, la question est complexe, dans la mesure où les évolutions ne sont pas uniquement liées aux facteurs locaux (développement de l'urbanisation...), mais à des facteurs plus généraux (évolution du climat, introduction d'espèces invasives...).**

L'analyse de l'état initial de l'environnement a montré la distribution, les caractéristiques principales et les relations réciproques des espaces naturels sur le territoire communal. Pour les années à venir, il s'agira plutôt de gérer ces espaces de manière à conserver leur diversité biologique. Le maintien d'une agriculture au long terme est l'un des déterminants majeurs pour prolonger la diversité culturelle et biologique sur la commune.

L'objectif de maintien démographique aura un impact limité sur les milieux naturels, car elle se réalisera uniquement par la mobilisation d'espaces non bâtis en milieux urbains déjà fortement anthropisés, étant ceinturés d'espaces urbanisés.

Néanmoins, l'urbanisation de ces secteurs, de prairies pour la plupart, aura un impact direct sur la flore ordinaire de ces zones.

### Mesures de protection ou compensatoires envisagées

- Protection de la trame verte et bleue, conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement. Le lien se fera notamment par la continuité de la vallée de la Dive, le réseau de zones humides et de haies.
- La délimitation de zones NP inconstructibles le long de la vallée de la Dive.
- Le report des zones humides inventoriées sur le bassin de l'Orne Saosnoise, assorti d'une règle de protection de ces éléments.
- Le maintien d'une zone agricole dans la partie nord du territoire de façon à assurer la connexion écologique entre les deux sites Natura 2000 situés respectivement à l'Est et à l'Ouest du territoire communal.
- Protection ciblée de la trame verte par l'inscription de haies ciblées en éléments de paysage protégés autour de la vallée de la Dive.
- Protection de la trame verte en milieu urbain par l'inscription en éléments de paysage protégé d'espaces boisés et parcs situés principalement le long de la rue du Dr Godard (sur les arrières de parcelle), et le long de la rue de la Gare (face à l'Espace Saugonna).
- La création de liaisons douces est une action de nature à canaliser les mobilités sur un cheminement adapté.
- L'utilisation de matériaux perméables, tel que préconisé par les OAP et le règlement, permettra le fonctionnement normal du cycle d'infiltration des eaux de pluie vers les nappes souterraines.

### **Incidences spécifiques sur les sites Natura 2000**

Les décrets n°2010-365 du 9 avril 2010 et n°2012-995 du 23 août 2012 précisent les modalités de réalisation d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsque le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 (articles R.414-19 et suivants du code de l'environnement).

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à l'Est de Mamers, sur les communes de Saint-Longis, Villaines-la-Carelle, Saint Rémy-du-Val, Aillières-Beauvoir, Contilly et Vezot. Il s'agit du site *FR5200645* « Vallée du Rutin, Coteau de Chaumiton, Étang de Saosne et forêt de Perseigne ».

Trois autres sites Natura 2000 sont situés dans l'environnement de la commune :

- la ZPS « Forêts et étangs du Perche », comprenant la forêt de Bellême, située à environ 6 Km au nord-est.
- Le SIC « Bois et coteaux calcaires sous Bellême »
- Le SIC « Bocage à *Osmoderma Eremita* de la Forêt de Perseigne », situé à environ 5 Km au nord de Mamers.

Compte tenu :

- de la composition de ces sites NATURA 2000 et de leur éloignement par rapport aux limites communales,
- de la forte limitation des extensions urbaines autour de l'agglomération,
- du positionnement des sites Natura 2000 en amont de l'agglomération de Mamers, et donc de l'absence d'incidences directes ou indirectes qui pourraient être générées par les écoulements hydrauliques (augmentation des volumes d'eaux pluviales collectées, sources de pollution en amont des cours d'eau,...),
- de l'absence de développement urbain supplémentaire au nord de l'agglomération, sur les espaces agricoles assurant le lien entre les sites Natura 2000 voisins,

Il est considéré qu'aucun impact supplémentaire n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000.

## ➔ Incidences sur les paysages

Les caractéristiques et la qualité des grandes entités paysagères ne sont pas directement menacées par le développement de l'urbanisation. Au contraire, le positionnement de secteurs à renouveler ou à urbaniser sera de nature à réduire les impacts des friches industrielles et l'image dévalorisante que produisent les logements vacants et dégradés.

Les vues de coteau à coteau de part et d'autre de la Dive restent toutefois très sensibles et le développement urbain sur des secteurs tels que l'espace St Paul et Les Rouaux seront de nature à modifier les paysages urbains.

### Mesures de protection ou compensatoires envisagées

- Définition de règles d'urbanisme destinées à garantir les qualités d'intégration du bâti dans le relief : limitation des hauteurs maximales dans les zones UB1 notamment.
- Protection des éléments paysagers majeurs existants : haies, parcs arborés, places urbaines.
- Recensement et protection des éléments de patrimoine principaux du territoire, instauration d'un permis de démolir obligatoire, mise en place de règles spécifiques pour la réhabilitation de ces éléments dans les règles de l'art.
- Rédaction d'orientations d'aménagement comportant un volet paysager, identifiant des perspectives visuelles à préserver ou à mettre en valeur, notamment sur les secteurs de St Paul et des Rouaux.
- Centrage de l'urbanisation à l'intérieur de l'agglomération, permettant d'éviter les logiques de dispersion des constructions qui pourraient conduire à une altération de la qualité des paysages.
- Définition de principes d'aménagement sur les entrées de ville, traduites aux OAP, principalement sur la route de Bellême en réponse aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Définition de règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, adaptées aux caractéristiques urbaines et architecturales propres à chaque secteur urbain, de nature à veiller au respect de l'architecture et de l'organisation traditionnelle du bâti.

## ➔ Incidences sur les risques naturels

Le risque naturel est principalement lié au phénomène d'inondation par la Dive, aux mouvements de terrains liés à des cavités dans le centre ville et en secteur Nord-Est de l'agglomération. D'autres risques sont également présents : transport de matières dangereuses, mouvements de terrain liés aux argiles, risques sismiques, sites et sols susceptibles d'avoir été pollués.

### Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

#### Risque inondation :

- Aucun développement de l'urbanisation n'est envisagé sur les secteurs concernés par le risque d'inondation (base Atlas des Zones Inondables).
- Le règlement interdit toute nouvelle construction et obstacles à l'expansion des crues dans les secteurs touchés par ce risque

#### Risques liés à la présence de sites pollués :

- Les sites susceptibles d'avoir été pollués (BASIAS-BASOL) sont répertoriés dans le PLU pour informer de la présence de ce risque.

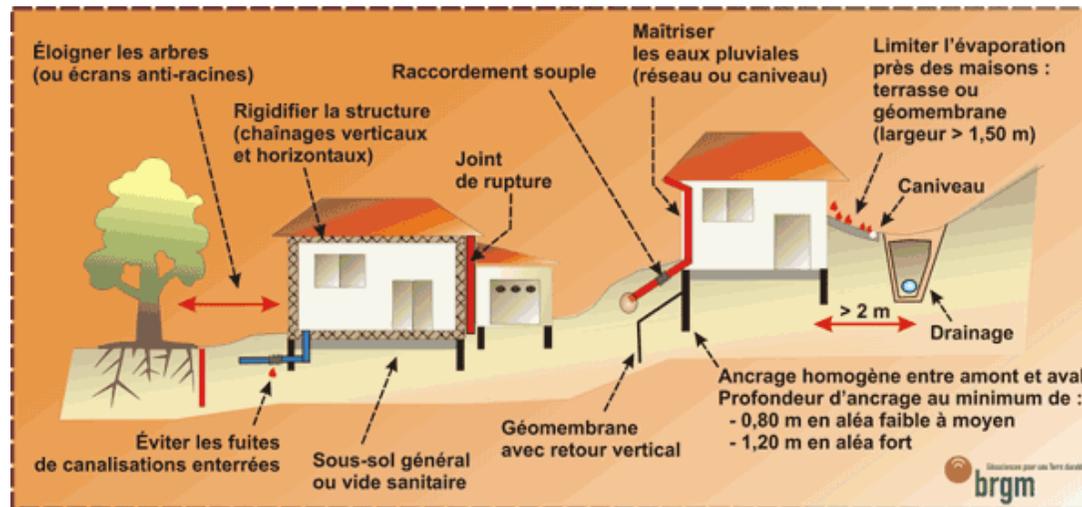
Risque retrait et gonflement des sols argileux : ce risque est faible sur la commune, et n'est pas de nature à mettre en péril les constructions existantes, sauf circonstance exceptionnelle.

- Signalement de ce risque au règlement écrit.

### Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr))

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

### ⇒ Incidences sur la qualité de l'air

La commune de Mamers bénéficie d'une qualité de l'air satisfaisante. Les principales émissions polluantes sont issues du trafic routier et contribuent également à l'émission de gaz à effet de serre. Or la voiture est le mode de déplacement prédominant. Le trafic ne cesse d'augmenter en raison notamment de l'accroissement de l'équipement automobile et de l'allongement des trajets domicile-travail.

#### Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- L'augmentation des circulations automobiles générées par l'urbanisation sur la commune, compte tenu de sa faible importance, ne sera pas de nature à modifier la qualité de l'air à l'échelle communale.
- Quant au chauffage des habitations, les dernières réglementations thermiques s'appliquent aux constructions neuves et devraient permettre d'atteindre des performances supérieures au bâti existant.

### ⇒ Incidences sur la gestion des déchets

Le développement urbain pourrait générer une augmentation du volume de déchets à collecter et à traiter. Le projet de développement de Mamers n'est pas en mesure de remettre en cause le système de traitement et de valorisation des déchets.

La conception des futurs projets d'aménagement urbain devra prendre en compte les stratégies d'implantation, d'utilisation et d'usage des points apports déchets, dans une finalité d'optimisation de la collecte et de réduction des coûts.

#### Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Le règlement des zones à urbaniser impose la réservation d'un emplacement commun pour la collecte des déchets en entrée des nouvelles opérations.

## ➤ Incidences sur le bruit

Le réseau de voies départementales, les activités économiques et les équipements sont les principales sources de nuisances sonores sur la commune. Les manifestations du bruit pour les ménages sont le plus couramment liées au voisinage d'habitation. Elles ne constituent pas, en principe, une source de désagrément pour la santé humaine.

L'accroissement de la population devrait à terme augmenter les nuisances sonores sur l'agglomération essentiellement. L'augmentation des flux motorisés en sera la cause principale.

### Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Les zones de développement pour l'habitat ne sont pas situées dans des secteurs soumis aux nuisances sonores générées par le trafic routier
- Des espaces « tampon » non constructibles sont préservés entre les secteurs d'habitations et les zones d'activités économiques sur les secteurs « Parc Mulot » et « ZI de l'Europe ».
- Les orientations définies au PLU sur le recentrage de l'urbanisation, le développement des liaisons douces et l'adaptation de l'espace public aux piétons, devraient participer à « apaiser » ces espaces publics en ralentissant le trafic automobile et en offrant davantage de place et de sécurité aux piétons.

## ➤ Incidences sur les consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables

L'accroissement démographique, l'artificialisation des sols, la progression des transports routiers ont contribué à une augmentation de la consommation d'énergie localement. La maîtrise de cette consommation d'énergie est impérative pour l'avenir, compte-tenu du risque d'épuisement des ressources non renouvelables et de l'accroissement des besoins.

De façon générale, le projet de PLU favorise l'installation de matériaux, de procédés, de dispositifs ou de technologies permettant la production d'énergies renouvelables.

Lorsque cela a été jugé incompatible avec le principe de gestion économe de l'espace, le règlement a interdit l'implantation de centrales à énergie solaire sur les terres agricoles.

### Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Le règlement d'urbanisme autorise le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation encouragent la mise en œuvre de principes d'organisation urbaine et de construction permettant une consommation réduite d'énergie (bioclimatisme).
- La politique de résorption de la vacance et d'amélioration du parc de logements existant doit contribuer à limiter les gaspillages énergétiques liés au mauvais état des logements, à leur vacance ou à leur sous-occupation
- Les orientations de promotion des déplacements doux développée dans le PLU doivent être de nature à limiter les consommations énergétiques liées aux déplacements automobiles.

## ➤ Incidences sur les déplacements et la mobilité

Le développement urbain va être accompagné d'une augmentation des déplacements.

Cette augmentation de trafic va induire des consommations énergétiques supplémentaires, des pollutions de l'air et des nuisances sonores au voisinage des axes routiers.

Le développement urbain va contribuer à augmenter les besoins en espaces de stationnement, à la fois dans les secteurs à dominante résidentielle des zones à urbaniser, mais également dans le centre ville qui concentre commerces et services.

### Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Un emplacement est réservé en centre ville pour la réalisation d'un espace de stationnement destiné à désengorger les rues et places commerçantes
- Des emplacements sont réservés pour améliorer les déplacements doux et limiter le recours systématique à l'automobile
- Le règlement prévoit un nombre minimum de places de stationnement à prévoir en fonction du type d'opération et des zones urbaines, de façon à satisfaire les besoins en stationnement.
- Dans chaque opération d'aménagement, le PLU précise aux Orientations d'aménagement et de programmation les liaisons et voies à réaliser, nécessaires pour assurer un bon fonctionnement des circulations.
- Pour les circulations piétonnes et cycles, les OAP précisent également des aménagements à prévoir et les caractéristiques que doivent comporter les voies à créer dans les nouvelles opérations afin d'assurer tous les types de déplacements en toute sécurité.