

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE MAMERS



Photographie : DUTOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
22 octobre 2015

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT, architecte dplg-urbaniste & Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.



AVANT PROPOS

➔ Qu'est ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la **clé de voute** du document d'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

➔ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à un horizon de 10 ans.

Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites spatialement et réglementairement dans les documents réglementaires du PLU.

Les politiques actuelles d'aménagement du territoire intègrent les enjeux du développement durable en fixant aux Plans Locaux d'Urbanisme des objectifs :

- ❖ De **lutte contre l'étalement urbain** et la nécessité d'économiser l'espace par un **développement urbain maîtrisé** et un **renouvellement urbain**
- ❖ De réduction d'émission de gaz à effet de serre
- ❖ De **préservation de la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- ❖ **D'économie d'énergies** et de développement des **énergies renouvelables**
- ❖ De protection des paysages, du patrimoine et des milieux naturels
- ❖ De **rationalisation de la demande en déplacements** et de **réduction des coûts en infrastructures**
- ❖ De **mixité sociale dans l'habitat**



En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « *un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures* ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

SOMMAIRE

1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET AMELIORER L'IMAGE DE LA VILLE

- A. Améliorer la qualité du cadre de vie et des espaces urbains
- B. Créer les conditions d'un renouvellement démographique
- C. Revitaliser le centre ville et soutenir la dynamique commerciale
- D. Créer les conditions d'un développement économique créateur d'emplois
- E. Développer le potentiel touristique, mettre en valeur les patrimoines bâtis et les paysages naturels et urbains
- F. Poursuivre le développement d'une offre culturelle et travailler sur le lien social

2. METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DU LOGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS

- A- Lutter contre la vacance et orienter l'offre de logements vers la réalité des besoins
- B- Accompagner le renouvellement du parc de logements sociaux
- C- Encourager les opérations de renouvellement urbain

3- DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS NON MOTORISES

- A- Encourager les déplacements piétons et cycles en ville
- B- Retisser des liens entre les quartiers et le centre ville
- C- Articuler les liaisons douces en ville avec les itinéraires de randonnée en campagne

4- METTRE EN ŒUVRE UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

- A- Préserver les espaces agricoles et contenir le développement urbain
- B- Définition d'objectifs de modération de la consommation d'espace
- C- Prévoir les équipements et infrastructures à développer en accompagnement du développement urbain
- D- Prendre en compte les risques naturels ou technologiques et les nuisances dans le développement urbain
- E- Protéger les continuités écologiques
- F- Encourager l'amélioration des performances thermiques du bâti
- G- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les écoulements et la qualité des eaux

1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET AMELIORER L'IMAGE DE LA VILLE

A- Améliorer la qualité du cadre de vie et des espaces urbains

Mamers dispose de nombreux atouts à valoriser dans le cadre des évolutions futures de son territoire. La commune est très bien dotée en équipements, services et commerces de rayonnement intercommunal. La gamme de services est complète, pour toutes les générations. La commune bénéficie également de nombreux éléments valorisants à travers la vallée de la Dive, véritable corridor vert en traversée d'agglomération, la qualité du patrimoine bâti, et une forte présence du végétal en ville. La base de loisirs vient compléter un potentiel touristique déjà présent avec les places du centre ville, le patrimoine bâti, et les itinéraires de randonnée.

Néanmoins, ces différents atouts sont à mettre davantage en valeur pour améliorer l'attractivité du territoire. Il s'agit notamment de veiller à la réhabilitation du patrimoine bâti, à la mise en valeur des places du centre ville actuellement occupées majoritairement par du stationnement automobile.

L'amélioration de la qualité du cadre de vie doit être un facteur d'attraction auprès de populations qui souhaitent s'installer et s'intégrer au territoire, y développer une vie sociale, et des activités économiques nouvelles. La qualité de vie à Mamers doit être soutenue par le maintien de services accessibles par tous modes de déplacements, et le développement d'une vie culturelle et associative riche.

B- Créer les conditions d'un maintien de la population

Si le principal objectif est de mettre en œuvre un développement urbain qualitatif, la commune souhaite également s'inscrire dans une dynamique de maintien de la population. Pour cela, les orientations fondamentales retenues consistent à travailler sur l'amélioration de l'image de la commune afin de renforcer son attractivité. Dans cet objectif, un travail doit être mené à la fois sur l'amélioration de la qualité du cadre de vie, et sur la politique du logement à mettre en place pour engager un renouvellement démographique. La mise en valeur des atouts paysagers, patrimoniaux, culturels doit être une voie de redynamisation de la ville en lui offrant un cadre de vie attractif et une image positive.

C- Revitaliser le centre ville et soutenir la dynamique commerciale

Au cours des 10 dernières années, le développement urbain de Mamers s'est reporté sur les espaces périphériques alors que le centre ville compte de nombreux logements et espaces vacants. Les liaisons entre les quartiers périphériques et le centre ville sont facilement praticables en voiture mais s'avèrent beaucoup plus difficiles à pied ou à vélo.

Les facilités de déplacements automobiles conduisent à encourager l'usage de la voiture et en même temps à décourager les autres modes de déplacements, étant donné que la configuration des voies donne la priorité aux flux automobiles et au stationnement. Le risque de baisse de fréquentation du centre ville est ainsi réel.

Or, la proximité des services et commerces du centre ville constitue un atout recherché, notamment pour les personnes ne se déplaçant pas en voiture (enfants, adolescents, personnes âgées, ménages peu équipés en automobile). L'amélioration de l'accès au centre ville doit se faire par la création et l'aménagement de liaisons piétonnes/cycles reliant le centre ville, les quartiers d'habitation et les principaux équipements. La priorité doit être accordée aux piétons dans le traitement des espaces publics.

Dans le cadre de cette réflexion, le commerce de centre ville doit pouvoir regagner une visibilité depuis l'espace public. Néanmoins sa vocation doit s'appuyer sur les fréquentations envisagées en centre ville : flânerie, tourisme, commerce de proximité, restauration.

D'autre part, une complémentarité devra être préservée entre le commerce de centre ville et les commerces de grandes surfaces en périphérie. La spécificité de chacun et l'équilibre entre ces deux espaces de d'activités commerciales devra être préservé.

D- Créer les conditions d'un développement économique créateur d'emplois

Le développement économique doit être encouragé et soutenu. On recherchera l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois, mais qui contribuent également à mettre en valeur l'identité du territoire. Des terrains sont encore disponibles dans les zones d'activités intercommunales. Il existe également des possibilités d'accueil par reconfiguration de certaines zones d'activités existantes. L'objectif doit être de développer la création d'emplois en restant économes en foncier.

On devra également concilier le souhait de certains entrepreneurs d'être vus depuis les principaux axes routiers avec la nécessité de préserver les qualités paysagère des entrées de ville. Les dispositions du PLU devront créer des conditions favorables à un développement économique du territoire.

E- Développer le potentiel touristique, mettre en valeur les patrimoines bâtis et les paysages naturels et urbains

Mamers présente un potentiel intéressant pour capter une clientèle de week-end, amateurs de tourisme vert, de patrimoine et de gastronomie. Le retraitement des rues et places du centre ville doit être un moyen d'offrir une meilleure visibilité sur le patrimoine bâti, une tranquillité en ville et la mise en valeur des commerces. Les différents espaces paysagers, et présentant un patrimoine intéressant doivent pouvoir être mis en relation par des liaisons piétonnes agréables et sécurisées : les éléments bâtis du centre ville, les parcours le long de la Dive, les grandes places, la base de loisirs.

Les paysages urbains devront faire l'objet d'une attention particulière en préservant les éléments qui contribuent à leur valeur. Il s'agit notamment de préserver les ensembles arborés qui offrent un caractère verdoyant à la ville : parcs, jardins, arbres remarquables.

Les terrains actuellement en friches sur l'agglomération sont à réserver pour y opérer l'accueil de nouveaux équipements, logements ou activités, en améliorant la qualité paysagère de ces sites. Il s'agit en particulier du secteur du complexe Cinéma, le long de l'ancienne voie de chemin de fer.

On veillera par ailleurs à soigner la qualité des réhabilitations du bâti pour conserver l'identité et l'unité architecturale de la ville. D'autres éléments ponctuels devront faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de leur rôle dans la mise en valeur de l'espace public : murs, perrons, clôtures, avant cours, venelles,... Les interventions sur le bâti ancien veilleront à ne pas porter atteinte à ses qualités et à son harmonie. Des règles particulières sont précisées, notamment sur le secteur de centre ville et les faubourgs : enduits, menuiseries extérieures, volumétrie, types d'ouvertures,... Les disparités de couleurs et de matériaux sont à éviter. L'adaptation des constructions au relief doit être travaillée pour une intégration soignée des constructions, et pour assurer le maintien des coteaux.

On portera une attention particulière sur la préservation des murs dans les quartiers autour du centre ville, qui marquent les continuités urbaines et l'harmonie des rues. Un équilibre doit être établi entre des règles de protection du patrimoine suffisamment précises et un niveau d'exigence qui ne décourage pas les réhabilitations par des surcoûts importants.

Les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions et le mode d'implantation du bâti doivent être adaptées en fonction des types de tissu urbain : centre-ville, faubourgs, quartiers pavillonnaires,... Des éléments de patrimoine ciblés doivent faire l'objet d'une protection, notamment les constructions à valeur patrimoniale (édifices religieux, demeures bourgeoises, grenier à sel,...), les éléments de petit patrimoine (croix, puits, gargouilles,...) et les éléments du patrimoine archéologique.

Les entrées de ville constituent des secteurs clé en terme d'image de la commune. Il s'agit de la première perception que l'on peut avoir de la commune depuis l'extérieur. Ces entrées de ville, depuis la rocade, devront évoluer de façon à mettre en valeur l'espace public et donner envie d'entrer en ville. Il s'agit également de conserver la qualité des transitions entre espace rural et espace urbain, et bien signifier l'entrée en espace urbain avec ce que cela implique en terme d'usage de l'espace : sorties individuelles de logements, circulation de piétons,...

L'entrée de ville par St Rémy des Monts exige une requalification de l'espace public et un retraitement paysager, le long de la rue Ledru Rollin et du boulevard Victor Hugo.

L'entrée de ville par St Longis doit trouver une continuité vers les aménagements réalisés sur la commune voisine (liaison piétonne). La qualité de cette entrée doit être maintenue en mettant en valeur les belles demeures qui longent la rue du Dr Godard.

L'entrée par le rond point de l'Hôpital doit être traitée comme le point d'arrivée principal sur l'espace base de loisirs. Les abords de la voie doivent être aménagés de façon qualitative en guidant le visiteur jusqu'à la base de loisirs. Les abords de la rocade pourront faire l'objet d'un aménagement paysager, reconstituant à cette occasion le fonctionnement de la zone humide longeant la rocade.

En périphérie de l'agglomération, on veillera à soigner les vues sur l'espace rural : vues sur les contreforts du Perche à l'Est, vues sur les plateaux agricoles. On définira des règles d'intégration paysagère pour les nouvelles constructions. L'environnement de la rocade devra faire l'objet d'attentions sur le traitement des façades (et des arrières des terrains bâtis) des zones d'activités et des quartiers d'habitations. L'évolution urbaine de certaines zones, notamment d'activités, devra d'autre part être accompagnée d'interventions visant à renforcer leur intégration dans le paysage. Le développement commercial aux entrées de ville devra être étroitement encadré.

F- Poursuivre le développement d'une offre culturelle et travailler sur le lien social

Le développement futur du territoire de Mamers doit s'envisager avec une attention particulière sur le lien social entre les habitants, la façon de bien vivre ensemble. Pour cela, on favorisera autant que possible la création de lieux d'échanges, de rencontres en adaptant le traitement de l'espace public, et en multipliant les liaisons piétonnes.

Aussi, la rue ne doit pas être traitée comme un espace de flux automobiles mais comme un véritable espace public de rencontre, créateur de lien social et de sentiment d'appartenance au territoire. De même les places doivent détourner leur principale fonction de stationnement vers un meilleur partage des usages, et un rôle d'espace de pause et d'échange.

Par ailleurs, pour favoriser la cohésion sociale de la population, on encouragera le développement d'équipements et manifestations culturelles. Ceux-ci doivent permettre d'améliorer l'offre de services aux habitants et de favoriser les échanges entre Mamertins.

2. METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DU LOGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS

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

L'objectif de la collectivité est de pouvoir répondre aux besoins en logements, dans leur diversité, en s'adaptant aux évolutions en cours : modification des structures familiales, vieillissement de la population, besoin de renouvellement démographique. Le parc de logement doit pouvoir être renouvelé progressivement et permettre des parcours résidentiels complets. C'est-à-dire la possibilité pour chaque individu de trouver un logement à Mamers, adapté à ses besoins, en fonction de son parcours de vie.

On s'attachera particulièrement à réduire la vacance des logements par des opérations ciblées de réhabilitations, ou de démolition/reconstruction. Et par la mobilisation des différents outils d'aides aux propriétaires pour l'amélioration de l'habitat.

Les produits à développer dans ces objectifs sont de plusieurs ordres :

- des appartements proches du centre ville pour des populations âgées, jeunes retraités, couples ou personnes seules. Ces logements doivent être accessibles (ascenseur) et proches des commodités.
- des maisons de plain pied avec espace de jardin, principalement pour des familles qui aspirent à un minimum d'espace et de confort de vie, mais aussi pour des ménages plus réduits.

Pour développer une offre de logements en centre ville ou proches du centre, on engagera des opérations de renouvellement urbain par comblement de « dents creuses » ou opérations de démolition/reconstruction.

L'objectif de cette orientation est multiple. Il s'agit de :

- Produire des logements mieux adaptés aux besoins,
- Améliorer les performances thermiques du bâti
- rechercher la proximité des équipements et commerces,
- limiter les déplacements automobiles,
- revitaliser le centre ville et résorber la vacance des logements,
- amortir les investissements publics réalisés dans les voies et réseaux avant d'envisager des extensions urbaines nouvelles périphériques.

On devra également développer une offre de logements à destination des jeunes familles pour éviter leur départ vers les communes périphériques.

B- Accompagner le renouvellement du parc de logements sociaux

Sarthe Habitat est propriétaire de la majorité des logements sociaux existants à Mamers. Les 600 logements composant le parc sont constitués pour moitié de logements individuels et pour l'autre de logements collectifs.

Comme pour le parc privé, le constat est que le parc de logements sociaux est en décalage par rapport aux demandes. D'où une volonté de réorienter l'offre vers des logements plus petits, de plain pieds avec des petits jardins.

C- Encourager les opérations de renouvellement urbain

Les opérations de renouvellement urbain nécessitent la mise en place de conditions réglementaires favorables. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation identifient des ilots / terrains présentant des potentiels de densification ou de renouvellement. Sur ces secteurs stratégiques, pouvant être appelés à muter, des objectifs sont établis en termes de programmes de logements (ou activités) et de principes de composition (accès, liaisons, espaces communs,...), de façon à maîtriser leur évolution et atteindre les objectifs de renouvellement urbain. Sur certains secteurs, il pourra s'agir d'opérations de démolitions ou de réhabilitations d'immeubles ou ilots abimés.

Entre la rue Paul Bert et la place Carnot, il pourra être envisagé des opérations de « curetage » de ces ilots, de façon à y apporter de la lumière par des opérations de démolition très ciblées sur des annexes ou bâtiments très abimés.

Ces opérations de renouvellement urbain doivent être l'occasion de redonner de l'attractivité au centre ville en y améliorant le cadre de vie, et en proposant des logements bien situés, répondant à la demande.

Concernant les projets des bailleurs sociaux pour leur parc de logements (réhabilitations, démolitions, constructions), ils devront être établis en concertation avec la commune de façon à les intégrer dans une réflexion plus globale à l'échelle du quartier ou de l'agglomération.

Pour encourager ces opérations de renouvellement urbain, la commune pourra s'appuyer sur des outils de maîtrise du foncier (Droit de Prémption) ou engager des partenariats avec des opérateurs privés ou des bailleurs sociaux.

3. DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS NON MOTORISES

A- Encourager les déplacements piétons et cycles en ville

Le centre ville est actuellement difficile à emprunter par les piétons du fait de la présence continue de flux automobiles et de déficit d'adaptation des rues aux circulations piétonnes. Les espaces de promenade et de flânerie sont à développer par un retraitement des rues et des places du centre ville. On doit pouvoir s'arrêter facilement sur ces espaces en toute tranquillité, observer les vitrines commerciales, admirer le patrimoine.

B- Retisser des liens entre les quartiers et le centre ville

Les principaux axes urbains doivent être retraités de façon à améliorer les circulations piétonnes et cycles. Il s'agit de rééquilibrer l'usage de l'espace au profit des piétons, et d'améliorer le traitement paysager des principaux axes d'entrée vers le centre ville.

Le traitement paysager de ces axes doit constituer progressivement l'armature principale pour des liaisons intra urbaine directes et valorisantes. Cette armature doit être complétée par de multiples liaisons interquartiers de façon à reconnecter les quartiers et les pôles d'équipements publics. Les grandes places du centre ville et les espaces paysagers remarquables (parcs, cours d'eau) doivent constituer des points d'articulations entre ces liaisons.

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

Les cheminements piétons et cycles aménagés en ville doivent pouvoir s'articuler facilement avec les chemins de randonnée alentours. Une continuité doit s'opérer entre l'espace Cinéma et l'ancienne voie de chemin de fer, traitée en voie verte sur la commune voisine de St Longis. Il est nécessaire pour cela d'aménager une traversée sécurisée de la rocade.

Au nord, la base de loisirs doit pouvoir constituer un point de départ de randonnée en réservant l'usage de la voie supportant le GR 235 aux piétons et cycles jusqu'à la rocade.

4. METTRE EN ŒUVRE UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

A- Préserver les espaces agricoles et contenir le développement urbain

Les superficies agricoles représentent environ 30 % de la superficie du territoire communal. Ces espaces constituent des ressources naturelles et un potentiel économique à préserver. Le développement urbain devra préserver ces espaces en contenant au maximum l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe actuellement urbanisée. On s'attachera ainsi à opérer prioritairement des opérations de renouvellement urbain ou de densification, avant tout développement urbain périphérique.

Les modes d'évolution de la ville devront être maîtrisés de façon à optimiser les consommations d'espaces. Le choix de localisation des zones à urbaniser devra également s'orienter sur des secteurs où les activités agricoles subissent déjà de fortes contraintes : parcelles enclavées en milieu urbain notamment.

L'espace agricole devra être réservé uniquement pour des usages agricoles. Le bâti non agricole actuellement existant pourra évoluer de façon mesurée sans créer de nouvelles contraintes pour les activités agricoles. Mais on interdira dans ces zones toute nouvelle habitation qui ne serait pas nécessaires aux activités agricoles.

Les activités agricoles pourront diversifier leurs activités vers l'hébergement touristique à condition que ces projets participent à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de qualité. D'autres activités de diversification pourront également être admises pour offrir de nouveaux débouchés aux exploitants (vente directe, transformation sur place de production,...), dans le prolongement d'une activité agricole principale.

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

Le développement urbain doit être envisagé de façon à économiser l'espace. Plusieurs orientations s'inscrivent dans cet objectif :

- Les espaces réservés pour le développement urbain (accueil de nouvelles habitations, équipements ou entreprises) seront localisés en priorité à l'intérieur de l'enveloppe actuellement urbanisée. Il s'agit de favoriser des opérations de densification, de redécoupages parcellaires ou de renouvellement urbain.
- Un ordre de priorité est défini entre des secteurs ouverts immédiatement à l'urbanisation, et d'autres qui pourront l'être à plus long terme. Ce phasage doit assurer à la collectivité une meilleure maîtrise de ses consommations d'espace.
- Des objectifs de densité sont traduits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de façon à garantir une utilisation optimale du foncier à urbaniser.
- Une correspondance étroite est assurée entre les besoins en surfaces à urbaniser et les zones effectivement réservées pour l'urbanisation future.

Le maintien du nombre d'habitants actuel, autour de 5400 habitants, compte tenu du desserrement des ménages, nécessitera la réalisation d'environ 235 logements si la tendance se poursuit au rythme actuel.

La commune souhaite engager un renouvellement urbain et limiter les possibilités d'extension périphérique de l'urbanisation. Les potentialités de renouvellement urbain sont élevées et la vacance des logements, qui concerne 300 logements, doit être résorbée.

L'enveloppe de 235 logements doit donc être répartie de la façon suivante :

- ➔ Objectif de résorption d'1/3 des logements vacants : soit 100 logements à remettre sur le marché
- ➔ Réalisation des 135 autres logements en priorité dans l'enveloppe urbaine existante et proche du centre ville, puis en extension urbaine directe.
Suivant une moyenne de 20 logements / ha, le besoin en surfaces à construire s'élève à 6,75 ha, dont une partie doit être mobilisée par la reconquête de terrains ou immeubles délaissés, et n'engagent donc pas de consommation d'espace agricole ou naturel. L'espace Saint Paul constitue notamment un secteur stratégique de densification qui peut favoriser un nouvel élan pour le centre ville.

Aussi, la commune souhaite s'inscrire dans un scénario de maintien de la population, en exploitant uniquement les possibilités de développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe actuellement urbanisée.

Concernant les consommations d'espace à vocation économique, la commune souhaite les limiter aux espaces situés à l'intérieur de la rocade, entre la ZA du Bd de l'Europe et la rocade Est, sur une superficie d'environ 9 ha. Sur cet ensemble, seuls 5 ha environ seront urbanisables à court ou moyen terme. Le reste de la zone étant réservé pour des extensions urbaines à plus long terme.

En ajoutant le potentiel de 7 ha de possibilités de construction par densification/renouvellement dans les zones d'activités existantes actuellement, le potentiel foncier total à vocation économique s'élève à 12 ha. Cependant l'impact en consommation d'espaces agricoles ou naturels reste limité à 5 ha.

Enfin, la consommation d'espace à vocation d'accueil d'équipements est estimée à environ 2 ha dans le prolongement sud du lycée, et 3 ha autour de l'espace Saugona en reconversion de friches industrielles. Soit un total d'environ 5 ha. Dont 2 ha uniquement sur des terres agricoles au sud du lycée.

Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels ou agricoles :

	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	6,8 ha (4,9 ha activités + 1,9 ha équipements)	-37%
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	9,8 ha	/ 2
Moyenne total / an	2,29 ha / an	0,8 ha / an	/ 3

C- Prévoir les équipements et infrastructures à développer en accompagnement du développement urbain

Les équipements existants présentent une capacité suffisante pour répondre aux besoins de la population, et pour accueillir de nouveaux habitants dans des conditions satisfaisantes. La commune entend développer progressivement l'offre de services, en accompagnement de l'évolution des besoins de la population.

L'évolution du tissu urbain devra s'accompagner, au fur et à mesure des opérations de constructions / renouvellement, des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement urbain. Il s'agira principalement de recréer des liaisons automobiles et/ou piétonnes/cycles pour retisser des liens entre les quartiers de Mamers.

Les réseaux nécessaires aux communications électroniques doivent être développés pour permettre l'accès de chacun aux services numériques dans des conditions équitables. Le choix d'opérer un renouvellement urbain doit permettre d'assurer plus efficacement cet accès aux services numériques, en rapprochant les nouveaux logements, équipements et activités des infrastructures existantes.

La place Cailleaux devra conserver une vocation d'espace fédérateur de rassemblement et de manifestations ponctuelles. Son cadre paysager pourra être retraité pour souligner son caractère d'espace public, et ne pas limiter son usage au stationnement automobile.

Par ailleurs, des terrains peuvent être mobilisés autour de la base de loisirs pour y développer à l'avenir des équipements publics de loisirs, de sports ou d'accueil touristique. Des équipements à dominante culturelle peuvent être accueillis autour de l'espace Saugona dans une logique de reconquête de friches industrielles, et un espace est réservé pour d'éventuels besoins liés au lycée, au sud de l'établissement.

D- Prendre en compte les risques naturels ou technologiques et les nuisances dans le développement urbain

Le développement urbain doit être envisagé en prenant en compte les risques et nuisances de différentes natures présents sur le territoire. On limitera au maximum les populations et biens situés dans des zones de risques. Les secteurs soumis à un risque d'inondation, la vallée de la Dive, sont à préserver de toute nouvelle construction. Les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain (argiles gonflantes, cavités souterraines), ou susceptibles d'avoir été pollués, feront l'objet de règles particulières informant sur la nature des risques connus et précisant les précautions à prendre avant tout projet de construction (études de sols, solutions techniques adaptées).

De même, des précautions particulières devront être prises à proximité des axes routiers supportant une circulation importante. Ces secteurs présentent des risques liés au transport de matières dangereuses et subissent des nuisances liées au trafic routier.

E- Protéger les continuités écologiques

Les secteurs naturels les plus sensibles devront être préservés de toute perturbation liée au développement urbain. Sur le territoire de Mamers, il s'agit principalement de la vallée de la Dive et des zones humides situées en face de la ZA du Saosnois, au sud de la RD 311.

Les corridors écologiques de type trames vertes (milieu végétaux) et bleues (milieu hydrauliques/humides) sont à protéger : ces axes naturels mettent en relation des réservoirs de biodiversité, permettant les migrations, le brassage génétique des espèces et donc le maintien de la biodiversité.

Le territoire communal se situe à égale distance de deux grands ensembles majeurs : la forêt de Perseigne à l'Ouest et la forêt de Bellême à l'Est. La préservation d'un espace agricole et naturel sur la partie nord du territoire doit participer à maintenir la mise en relation de ces deux grands ensembles naturels majeurs.

A une échelle plus locale, la vallée de la Dive constitue un axe naturel nord-sud à préserver. Tout comme l'ancienne voie de chemin de fer reconvertie en voie verte depuis Mamers vers St Longis. Les éléments constitutifs de ces continuités doivent faire l'objet de mesures de protection adaptées : parcs, prairies, végétation de coteau/talus, zones humides, haies, ripisylve,....

Ces continuités écologiques doivent également être poursuivies en milieu urbain, mettant en relation la vallée de la Dive, les grands parcs urbains, l'ancienne voie de chemin de fer, les équipements sportifs. Le développement d'axes piétons/cycles, couplés à une réflexion sur la gestion des eaux de pluie, doivent ainsi être des outils de reconstitution de continuités vertes en milieu urbain. Les secteurs de développement ou de renouvellement urbain, situés entre ces éléments à relier, devront également intégrer cet objectif à travers des principes d'aménagement adaptés.

F- Encourager l'amélioration des performances thermiques du bâti

Le bâti existant doit pouvoir évoluer en améliorant ses performances thermiques, notamment en permettant le renforcement de l'isolation. Les réhabilitations thermiques du bâti ancien veilleront à préserver les qualités des façades. Les interventions sont à cibler davantage sur les menuiseries, toitures et équipements de chauffage. Le bâti des années 1960, antérieur aux réglementations thermiques, doit pouvoir améliorer ses performances thermiques, notamment par des isolations extérieures.

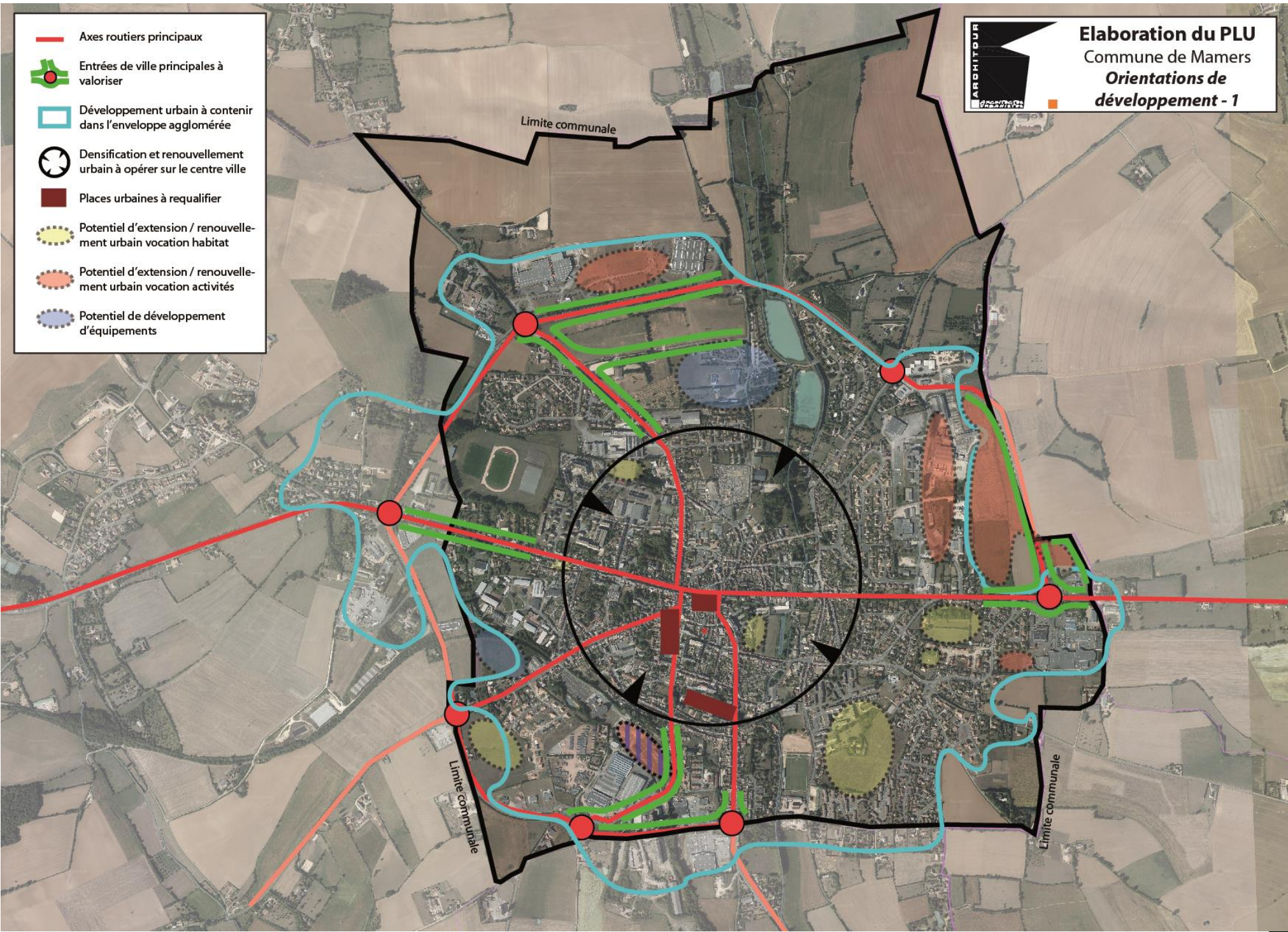
Les nouvelles constructions veilleront, par leur implantation/orientation, le positionnement des ouvertures, le choix des matériaux, la simplicité des volumes bâtis, à limiter les consommations d'énergies, et à limiter les déperditions de chaleur. Les objectifs à atteindre doivent être : consommer moins d'énergie, limiter les déperditions d'énergie. Et ce, quel que soit le mode de chauffage. On encouragera aussi le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

G- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les écoulements et la qualité des eaux

Le développement urbain est susceptible d'accroître les phénomènes de ruissellement des eaux, compte tenu de l'augmentation prévisible des surfaces imperméabilisées : toitures, voiries, places. Ces écoulements mal maîtrisés peuvent être sources de pollutions et augmenter les risques d'inondation.

Pour éviter de générer des désordres hydrauliques supplémentaires, les nouvelles opérations devront rechercher des possibilités d'infiltration des eaux de pluie de façon à réduire les volumes d'eau de ruissellement, en limitant notamment les espaces imperméabilisés. Des aménagements adaptés devront être prévus de façon à tamponner les eaux avant leur rejet vers le réseau d'eaux pluviales. Les ouvrages d'infiltration des eaux et de régulation des débits devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné, et participer à la valorisation des espaces publics en tant qu'élément de composition des nouvelles opérations (bassins paysagers, noues d'infiltration,...).

-  Axes routiers principaux
-  Entrées de ville principales à valoriser
-  Développement urbain à contenir dans l'enveloppe agglomérée
-  Densification et renouvellement urbain à opérer sur le centre ville
-  Places urbaines à requalifier
-  Potentiel d'extension / renouvellement urbain vocation habitat
-  Potentiel d'extension / renouvellement urbain vocation activités
-  Potentiel de développement d'équipements



- Axes routiers principaux
- - - Voies automobiles à développer
- Continuités vertes
- Vallée de la Dive
- - - Liaisons douces à développer / continuités vertes
- Places urbaines à requalifier
- Espaces verts à protéger et à relier
- Franges urbaines : plantations à protéger ou à réaliser

