

# Problématique sur l'évolution des lotissements en Sarthe

*Synthèse de l'étude*

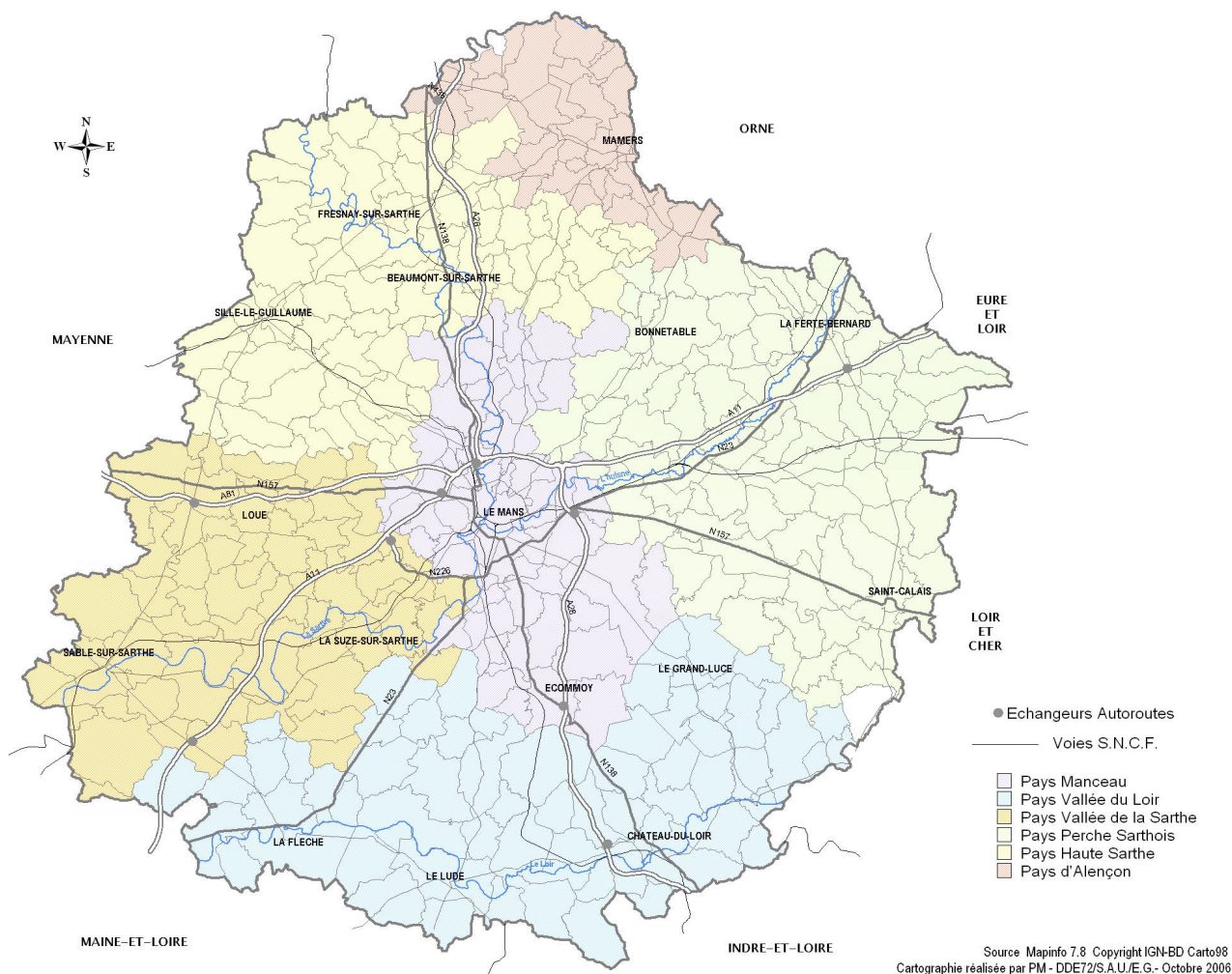


direction  
départementale  
de l'Équipement  
Sarthe

# Le département de la Sarthe

Le département de la Sarthe se situe au carrefour du sud-ouest du bassin parisien et du nord-est de la région « Pays de la Loire ».

Borné par six départements, il est composé de six pays. Il se caractérise par la position centrale de la ville du Mans. Les autres principales villes du département sont localisées de façon concentrique autour de la ville centre. L'implantation des principales voies de communication routière s'organise en étoile autour de la capitale sarthoise.



## Contexte

L'unité Application du Droit des Sols (ADS) a constaté à travers l'évolution des demandes d'autorisation de construire, notamment des permis de lotir, une préoccupation forte des élus liée à l'évolution de l'urbanisation de leur territoire principalement en terme d'équipements publics.

Le constat affiché par l'unité ADS donne un certain éclairage sur le développement urbain autour de l'agglomération mancelle. Il peut se décliner en quatre points :

- Il y a moins de dossiers que par le passé mais ceux-ci sont plus difficiles à traiter. Les sites où se développent les nouveaux lotissements ne sont pas toujours adaptés au projet et principalement en ce qui concerne les équipements (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, manque de capacité des stations d'épuration ...).
- Il apparaît une stagnation du nombre de dossiers de demandes de permis de construire et de lotir sur les territoires où la DDE est instructeur (hors communauté urbaine "Le Mans Métropole", anciennement Communauté Urbaine du Mans).
- Une recrudescence des demandes sur les communes situées autour du Mans dans un rayon d'environ 20 / 30 km et plutôt dans les communes limitrophes au territoire de la communauté urbaine "Le Mans Métropole"
- L'unité ADS fait face aux questionnements des élus et devient leur principal interlocuteur (demande sur les participations des propriétaires au financement des voiries et réseaux (PVR), conseils, quel financement ? ...).

Face aux questionnements des élus et à ces nouveaux projets, une réflexion est née au Service Aménagement et Urbanisme sur la nécessité d'entreprendre des actions en direction des élus ; comment les inciter à réfléchir à plus long terme sur l'évolution future de leur territoire, quel rôle doit jouer la DDE auprès des maires, rôle de conseil en amont, qui au sein de la DDE assure ce rôle ?

Pour ce faire, il semble qu'à l'échelle de la DDE, l'unité territoriale pourrait être l'entité chargée d'assurer ce conseil, éventuellement accompagnée du SUDD (Service de l'Urbanisme et du Développement Durable).

L'objectif serait de sensibiliser les responsables des unités territoriales et leurs collaborateurs sur la nécessité d'avoir une réflexion en amont, sur l'aménagement de leur territoire auprès des collectivités (planification, mise en œuvre des équipements nécessaires au développement, ...) en tenant compte particulièrement du phénomène de développement des lotissements et de l'habitat tout azimut ... et en axant cette sensibilisation auprès de l' élu sur le développement durable.

Deux principaux cas de figure se présentent :

- les communes ayant déjà un document d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan d'Occupation des Sols (POS) celui-ci devant évoluer (Révision ou passage en PLU) ou Carte Communale (CC) ,
- les communes appliquant le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

## **Objectifs de l'étude**

- Accroître la capacité de l'État et de ses représentants à sensibiliser et convaincre les élus sur la nécessité d'une réflexion en amont, sur la planification de leur territoire, en adéquation avec la mise en oeuvre des équipements publics nécessaires.
- Disposer d'éléments quantitatifs identifiant les communes où l'enjeu permettrait aux services de l'Etat de promouvoir la nécessité de la réflexion auprès des U.T.

## **Contenu de l'étude**

L'étude porte essentiellement sur une information cartographique et sur son analyse. La base de travail est l'exploitation du fichier de données de l'unité ADS traitant les permis de lotir. Il permet de créer un fichier du type "Mapinfo" afin de construire des cartes représentatives du phénomène. Une demande a été faite auprès des collectivités qui ont la compétence ADS ; le but étant de réaliser dans un premier temps une analyse globale sur tout le département.

Cette analyse s'effectue sur deux périodes de 5 ans : 1995 à 2000 et 2001 à 2005.

## **Méthodologie**

Établissement un état des lieux à partir des informations transmises par l'unité ADS (fichier lotibase-étude sur le suivi des demandes de permis de lotir), sachant que les périodes étudiées sont antérieures à la réforme du Code de l'Urbanisme notamment en ce qui concerne la procédure d'application du droit des sols.

Réalisation d'un état cartographique sur l'ensemble du département puis cibler les communes concernées dans une couronne de 15 à 30 km par rapport au centre du Mans et des communes (en dehors de ce rayon) où une évolution importante serait remarquée. A partir du fichier ADS, un fichier est extrapôlé afin d'alimenter une base MapInfo permettant d'établir des cartes identifiant des phénomènes.

Identification des secteurs à enjeux afin de communiquer les résultats aux Unités Territoriales.

Les lotissements inférieurs à 4 lots ne sont pas pris en compte de façon à privilégier les opérations d'ensemble (sauf dans le cas d'extension de lotissements).

*Nota : les données sont agrégées par commune (nombre de lots, superficie ...).*

Les indicateurs d'études sont liés :

- au nombre de lots par lotissement,
- à la superficie totale des lotissements (surface totale du terrain loti, y compris les parties communes voirie, espaces verts, parking ...),
- à la moyenne des lots par rapport à la surface totale du terrain loti,
- à la nature du demandeur (privé, commune ou lotisseur).

L'étude est découpée en plusieurs secteurs : (voir page 8)

Le premier secteur est un rayon de 15 km autour de la ville du Mans. (43 communes)

Le secteur suivant est composé d'une couronne de 15 à 30 km autour de la ville centre. (87 communes)

Le dernier secteur traite de manière plus spécifique les communes ou les secteurs où un développement important s'est effectué ces dix dernières années.(28 communes)



## **Les résultats**

### **Constat sur 10 ans du nombre de lots autorisés**

#### **Autour du Mans**

Sur 10 ans on constate une forte poussée de la construction en lotissements dans une couronne inférieure à 15 km autour du Mans (y compris la ville du Mans) où plus de la moitié des communes ont autorisé plus de 70 lots en procédure lotissement (24 communes sur 43).

#### **De 15 à 30 km**

Cette poussée se confirme dans la couronne de 15 à 30 km, avec une tendance plus marquée en sortie nord du Mans, de part et d'autre de l'ex RN 138, (Sainte Jamme sur Sarthe, Saint Jean d'Assé, Montbizot ou encore Beaumont sur Sarthe).

La partie sud de l'agglomération mancelle n'est pas épargnée mais cette fois-ci le phénomène se présente en forme de croissant horizontal depuis la Suze sur Sarthe jusqu'à Parigné l'Evêque. On peut citer les communes de Cérans-Foulletourte, Roëzé sur Sarthe et Ecommoy.

D'autres communes plus isolées ont en dix années, également vu apparaître plus de 70 lots sur leur territoire. Il s'agit notamment des communes de Conlie, Montfort le Gesnois et le Breil sur Merize.

#### **Au-delà de 30 km**

D'autres secteurs sont également confrontés au développement des lotissements :

Le secteur de La Flèche - Sablé sur Sarthe dont au moins 10 communes ont vu autoriser la construction de 50 lots et plus (50 à 70 lots pour 3 communes, plus de 70 pour les 7 autres).

Le secteur de la Ferté Bernard avec notamment les villes de la Ferté Bernard et de Cherré (respectivement 299 et 134 lots).

D'autres communes isolées comme Sillé le Guillaume, Le Luart, Mamers ou Brûlon ont connu la même croissance.

Enfin, dans le nord Sarthe, à la limite du département, les communes de Saint Paterne (65 lots), Arconnay (73 lots) et Champfleur (84 lots) ont connu une croissance analogue.

**Remarque** : Sur la période 1995 à 2005, seules deux communes (Le Luart et Neufchatel en Saosnois) appliquant le R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme) ont autorisé entre 50 et 70 lots. Toutes les autres communes ayant autorisé au moins 50 lots sont soumises aux règles d'urbanisme édictées par un document d'urbanisme (P.L.U., P.O.S. ou carte communale).

## **Évolution entre les deux périodes**

Si d'une manière générale lors de la période 1995 - 2000, le développement des lotissements autour du Mans est déjà important, le reste du département est peu soumis à ce phénomène.

**Dans un rayon de 15 km autour du Mans**, certaines communes ont autorisé peu de permis de lotir ou sont restées stables (Pruillé le Chétif, Fay ou La Milesse), d'autres ont continué à développer les lotissements comme les communes de Savigné l'Evêque, Saint Saturnin, Coulans sur Gée, Champagné ou encore Ruaudin.

Mais d'une manière générale, le développement de cette forme d'habitat a été continu sur les deux périodes sur l'ensemble de l'agglomération mancelle (première couronne de 15 km). Si, à partir de 2001, certaines communes ont connu un essor considérable (Spay, Voivres-les-Le-Mans, Joué l'Abbé, Sainte- Jamme-sur Sarthe, ou Louplande), d'autres au contraire, ont connu un tassement relativement important comme les communes de Changé, Etival Les Le Mans, Guécelard, Souillé ou Aigné.

On remarque également que le développement le long de l'ex RN 138 (sortie nord) et le long de l'ex RN 157 (sortie est), déjà commencé en première période s'intensifie durant la deuxième période.

**Au-delà des 15 km et jusqu'à 30 km**, le phénomène de tassement est très peu présent sauf sur la commune de la Suze sur Sarthe où on note un ralentissement de la construction de lotissements.

Un grand nombre de communes, parmi lesquelles les communes de Vivoin et Beaumont sur Sarthe (axe nord de l'ex RN 138), Cérans Foulletourte, Oizé, Yvré Le Polin (sud de l'agglomération mancelle), Connerré, Montfort-Le-Gesnois, Duneau, Le Luart (à l'est, le long de l'ex RN 23), Le Breil sur Mérieux, Noyen sur Sarthe ou Conlie, ont connu un développement important entre 2001 et 2005.

On remarquera que la majorité de ces communes sont situées sur ou à proximité des grands axes routiers.

**Au delà de 30 km**, toujours pendant la deuxième période (2001-2005) ce sont des pôles urbains qui semblent se développer. On remarque notamment l'évolution importante du bassin de Sablé sur Sarthe / La Flèche, le secteur de La Ferté Bernard qui s'est considérablement développé (ce qui était déjà le cas pour la ville de La Ferté-Bernard). Un autre pôle urbain ayant connu la même évolution durant la deuxième période est la zone située au sud d'Alençon avec les communes sarthoises appartenant à la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA).

En effet, plus des trois quarts des lotissements sur ces communes (Saint Patern, Arconnay et Champfleury) ont été autorisés après 2001. Ces trois communes sont situées à proximité de l'échangeur de l'autoroute A 28 et la commune d'Arconnay est traversée par l'ex RN 138 et jouxte la ville d'Alençon.

On note aussi le développement de certaines communes isolées comme Vibraye, Brûlon, La Fresnaye sur Chedouet ou Saint Calais.

## **Constat sur 10 ans des surfaces des terrains lotis**

Nota : concernant l'étude des surfaces des terrains lotis, le cumul de la superficie totale des lotissements est pris en compte, agrégé par commune sur la période de 10 ans.

L'étude des surfaces des terrains lotis sur 10 ans montre sensiblement les mêmes phénomènes que l'étude sur le nombre de lots autorisés avec des localisations géographiques équivalentes : forte poussée de la consommation de surface de terrain autour de la ville centre, en première couronne mais aussi dans dans la couronne des 15-30 km (confirmation le long de l'axe de l'ex RN 138 au nord du Mans et pour le croissant horizontal au sud du Mans).

Au delà des 30 km, la Ferté-Bernard consacre la superficie de terrain cumulée la plus importante du département pour l'aménagement de lotissements : près de 345 000 m<sup>2</sup> occupés en 10 ans.

### ***Évolution entre les deux périodes***

Le constat que l'on peut faire à la lecture des cartes permet de confirmer les tendances déjà établies lors de l'étude sur le nombre de lots autorisés par commune. En effet, le développement en première couronne (> à 15 km) se poursuit entre les deux périodes, notamment au sud du Mans et le long des axes routiers principaux en sortie Est et sortie Nord de la ville du Mans.

On constate pour la consommation de l'espace, les mêmes phénomènes de croissance pour certains secteurs ou de tassements pour d'autres. Quelques communes continuent à avoir des consommations supérieures à 100 000 m<sup>2</sup> par période, comme par exemple les communes de la Ferté- Bernard, Savigné-l'Évêque ou Saint-Saturnin.

## **Constat sur 10 ans des surfaces moyennes des lots autorisés**

***Avertissement*** : la surface moyenne est calculée à partir de la division de la surface totale du terrain loti divisé par le nombre de lots, c'est-à-dire que les surfaces communes (voirie interne, aire de stationnement, espaces verts ... ) sont prises en compte pour ce calcul.

L'étude sur les surfaces moyennes montre une forme d'hétérogénéité sur l'ensemble du département. On peut néanmoins remarquer que la taille des lots se situe plutôt entre 500 et 1 500 m<sup>2</sup>, notamment en première couronne du Mans ou autour de la ville de Sablé sur Sarthe. On relève une exception dans le bassin mançais : les communes contiguës de Roëzé sur Sarthe, Fillé et Spay ont la moyenne comprise entre 1 500 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>.

Les communes présentant des surfaces moyennes supérieures à 1 500 m<sup>2</sup> sont d'une manière générale situées de façon plutôt diffuse sur l'ensemble du territoire sarthois. Toutefois, on constate qu'un secteur est plus marqué par des moyennes supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> voire supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>. Il s'agit du secteur des communes de Tennie, Rouez, Sillé le Guillaume à l'ouest du département.

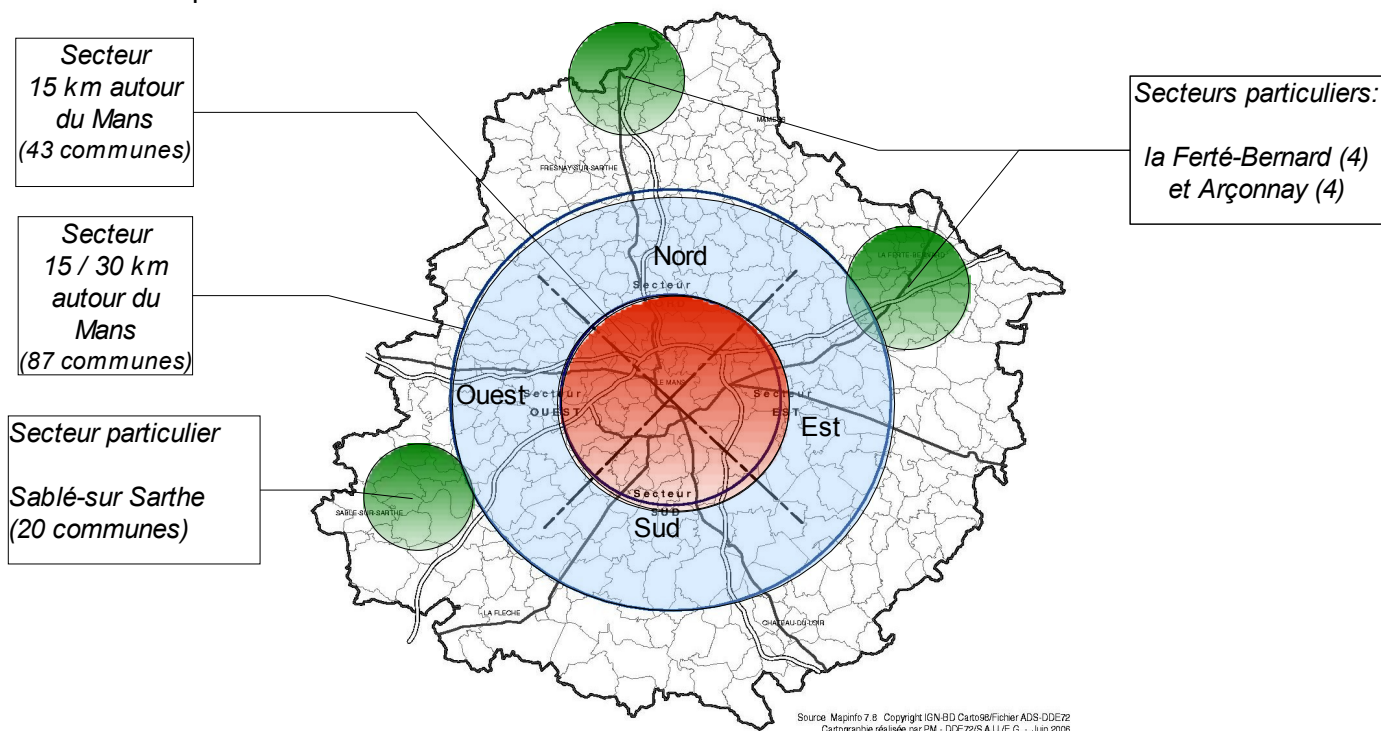
La commune de Saint Mars de Locquenay se caractérise pour être la seule commune à avoir proposer sur la période des 10 ans, un lotissement de 13 lots dont la moyenne par lot est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>.

## Découpage des différents secteurs :

Le département a été découpé en plusieurs secteurs.

Les deux rayons autour du Mans sont découpés en secteur de surface sensiblement équivalente (Est, Ouest, Nord et Sud). Cependant, le nombre de communes étudiées est différent en fonction de leurs territoires. La ville du Mans est considérée comme un seul secteur.

De même, Sablé sur Sarthe, la Ferté-Bernard et Arçonnay (proche d'Alençon) sont considérés comme des secteurs particuliers.



*En conclusion ,*

*Le constat sur 10 ans (entre 1995 et 2005) a permis de localiser l'évolution de la construction autour du Mans. Il s'avère que pendant les 5 premières années, les constructions se sont concentrées dans un rayon de 15 km autour du Mans.*

*Ensuite, les constructions se sont reportées plus généralement sur une couronne de 15 à 30 km avec une consommation foncière moindre.*

*Au-delà de 30 km, trois secteurs se sont développés : Sablé, la Ferté-Bernard et Arçonnay.*

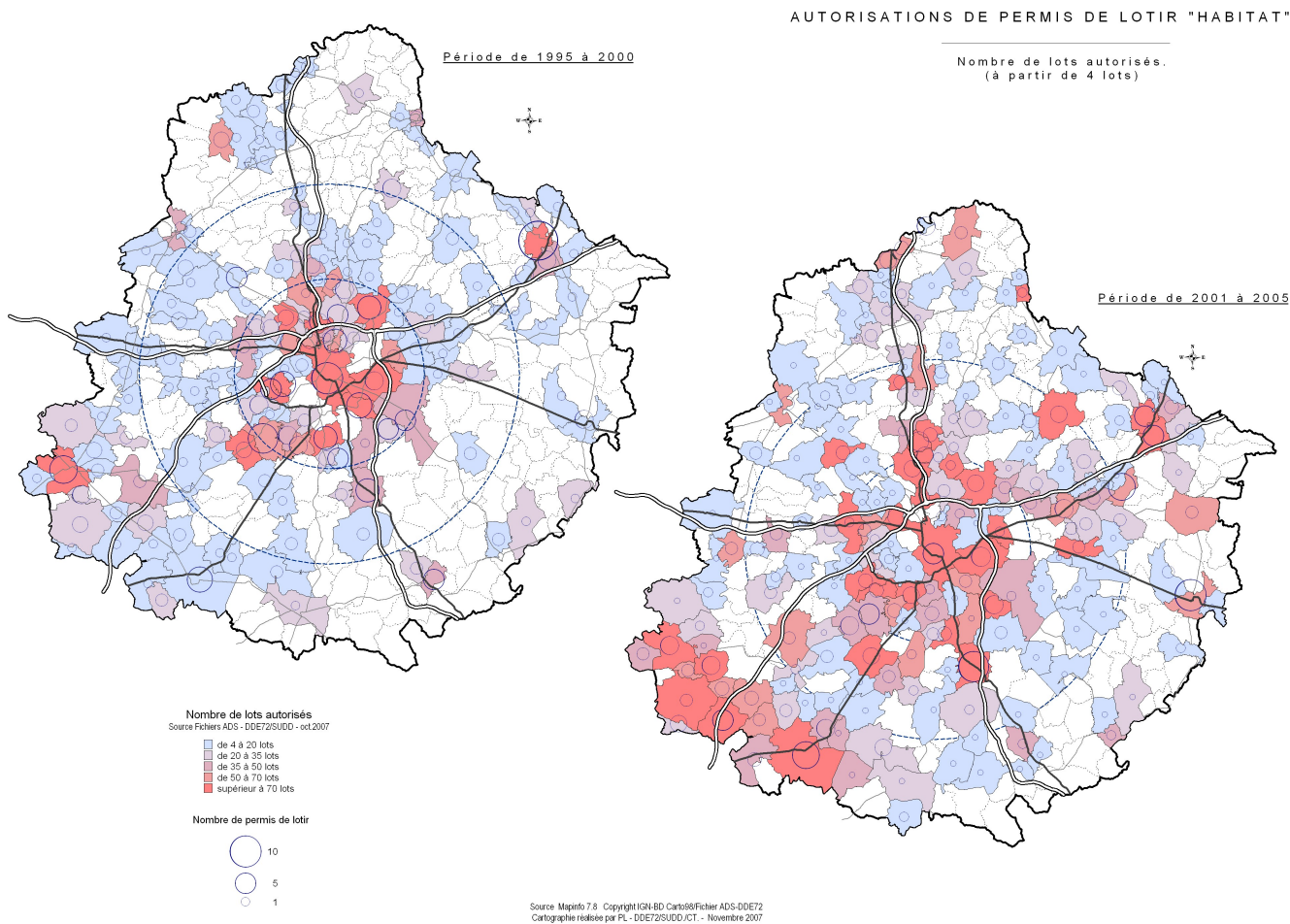
*Les demandeurs sont principalement les lotisseurs pour la première couronne et les communes pour la deuxième couronne.*

*Depuis 2006, au regard des données du fichier ADS d'octobre 2007, on peut constater une demande plus importante à l'ouest et à l'est avec une consommation foncière moyenne de 1 200 m<sup>2</sup>.*

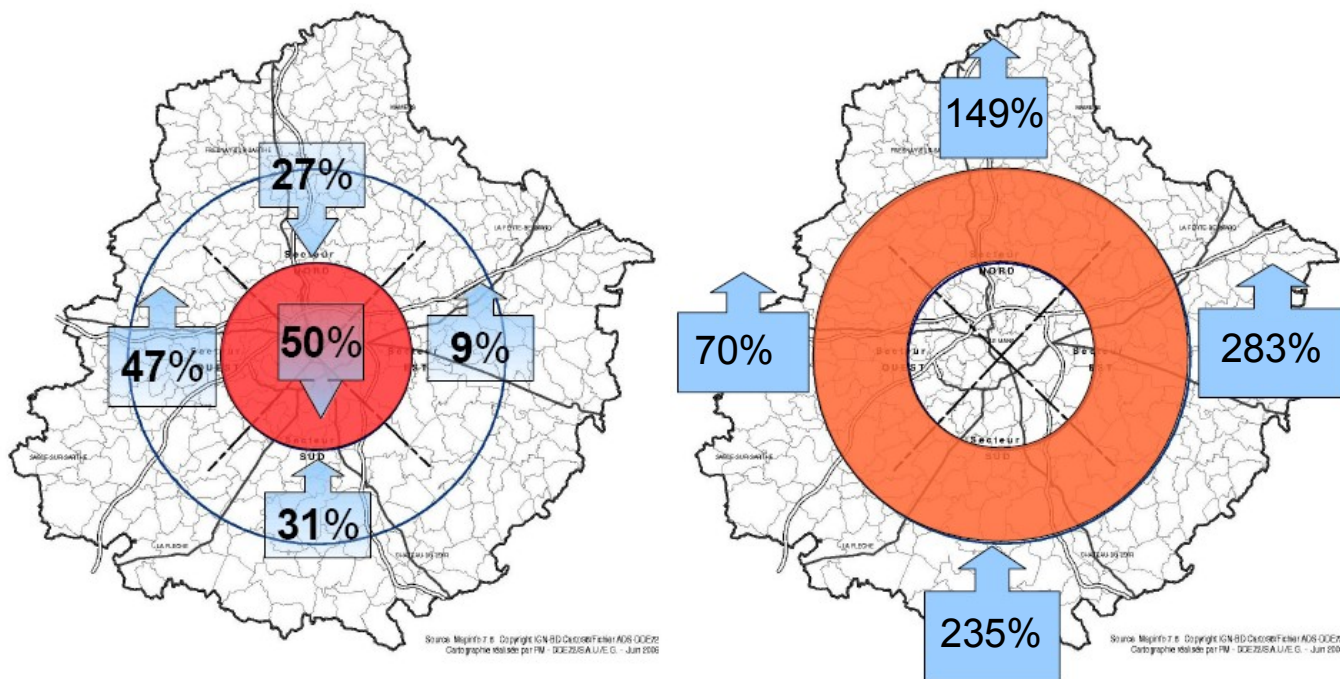


# Cartographies

## Evolution du nombre de lots entre les deux périodes



## Evolution du nombre de lots entre les deux périodes par secteur



## Répartition des demandeurs de permis de lotir entre les deux périodes

