

A stylized map of Sablé-sur-Sarthe, showing a network of streets and a prominent river (the Sarthe) winding through the center. The map is rendered in light gray lines on a white background.

Diagnostic

Centre -ville de Sablé -sur -Sarthe

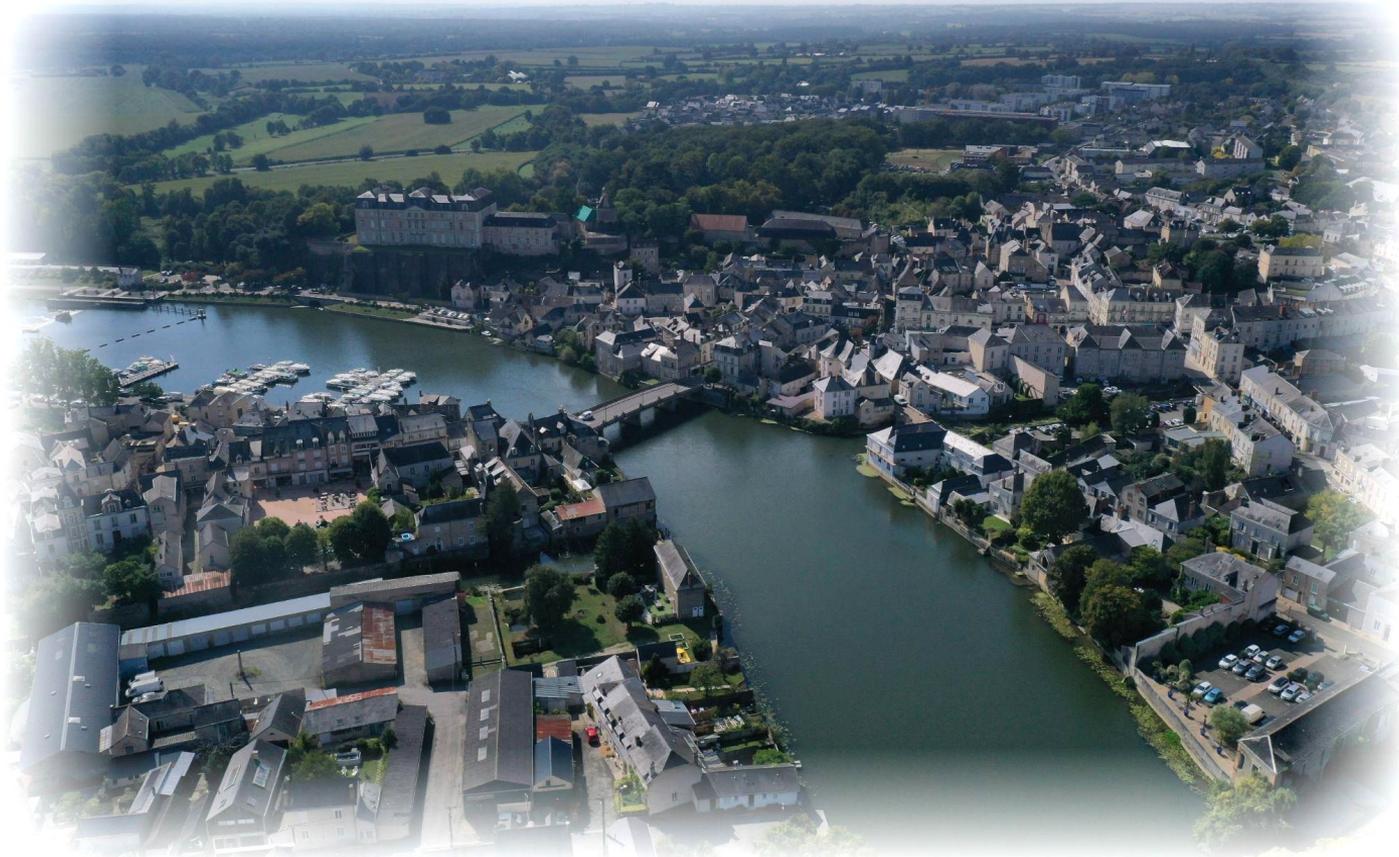
... **RAPPEL DE LA COMMANDE...**

Élaborer un plan guide à l'échelle du centre-ville
pour repenser le développement urbain
et socio-économique à un horizon de 15 ans



Imaginer le cœur de ville Sabolien entre attractivité et cadre de vie





PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

12100 habitants
19% de la population entre 15 à 29 ans





Cadre de vie peu adapté aux actifs

01



Coupure entre les pôles

02

03

Rives et paysages naturels peu valorisés



04

Entités urbaines hétérogènes





- -
 -
- Cadre de vie peu adapté aux actifs

Axe 1



Cadre de vie peu adapté aux actifs

dynamiques
Mobilité Profil
mobilité **Offre**
commerciale
ménages
Habitat
Vacance
comportement



Fonction du bâti dans le périmètre Action Coeur de Ville

Fonctions de Bâtis

-  Habitat
-  Habitat et commerce
-  Commerces
-  Etablissements scolaires
-  Industrie
-  Culture, loisir, sport
-  Institution
-  Autres

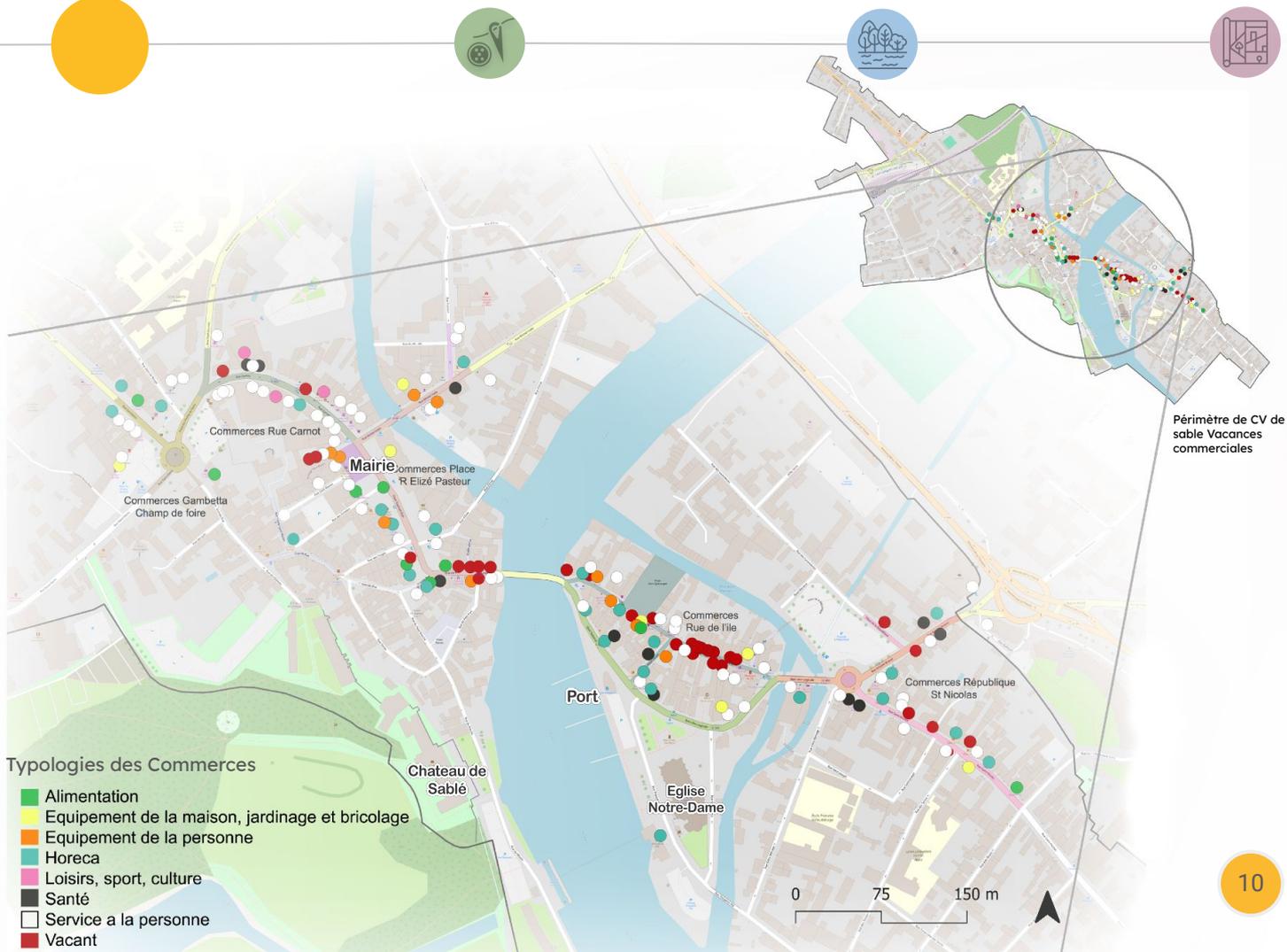
Espaces publics et aménagements

-  places
-  Port de plaisance
-  parcs



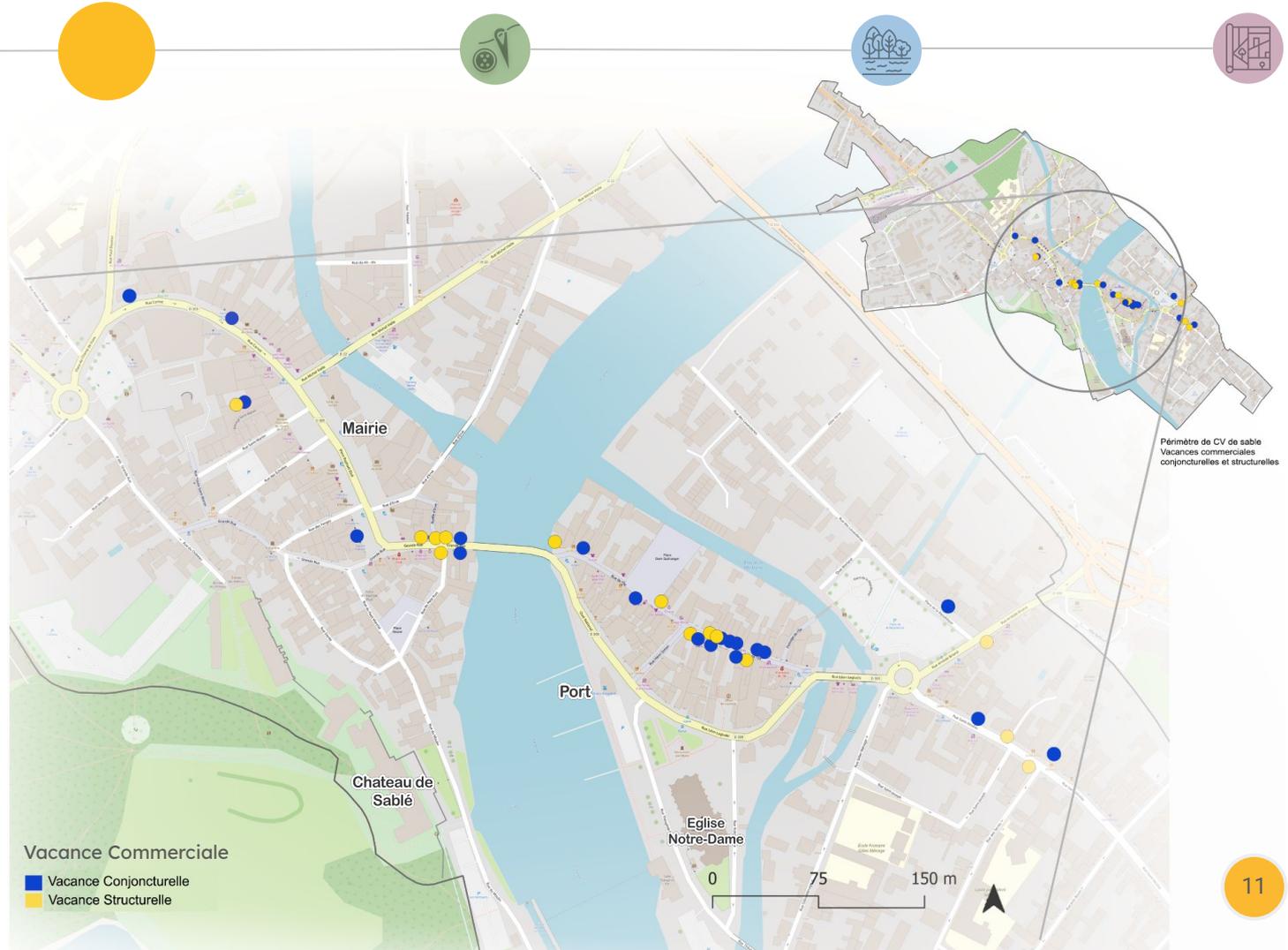


Différents types de commerces et commerces vacants





Vacances commerciales conjoncturelles et structurelles





Étude PMR rue de l'île à Sablé-sur-Sarthe

Critères de l'étude PMR des cellules commerciales :

- Hauteur de l'entrée de la cellule commerciale
- Largeur de la porte d'entrée
- La rue est globalement accessible



51 %

Cellules accessibles

49 %

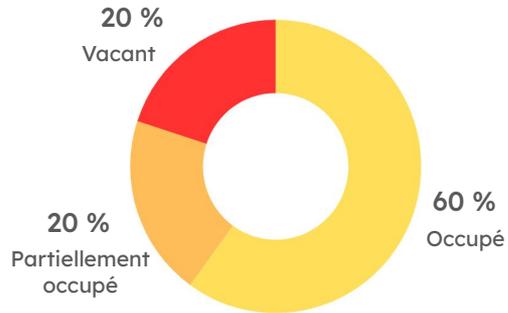
Cellules non-accessibles





Habitat

OCCUPATION DES LOGEMENTS



Majoritairement en périphérie

> 25% (SRU)



Logement Social

Mixité sociale

Gestion en Bail Direct



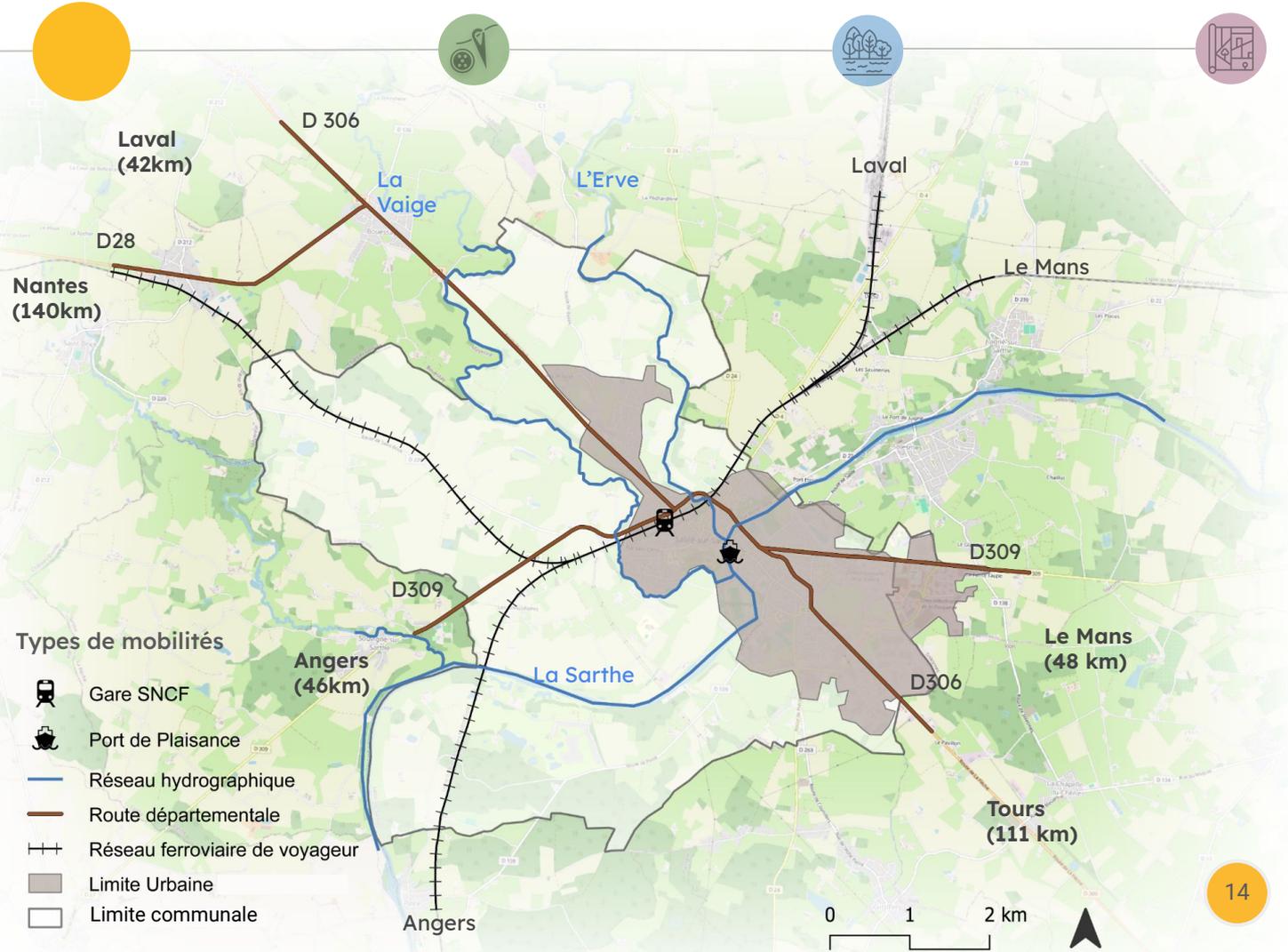
Habitat Inclusif

Modele D'habitat inclusif

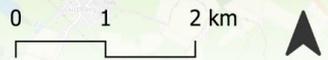
- 54,2 % de maison, 44% d'appartements
- 20% d'augmentation de la vacance de l'habitat depuis 2010 (en 2021)
- Forte demande de locatif social



Mobilité et Accessibilité

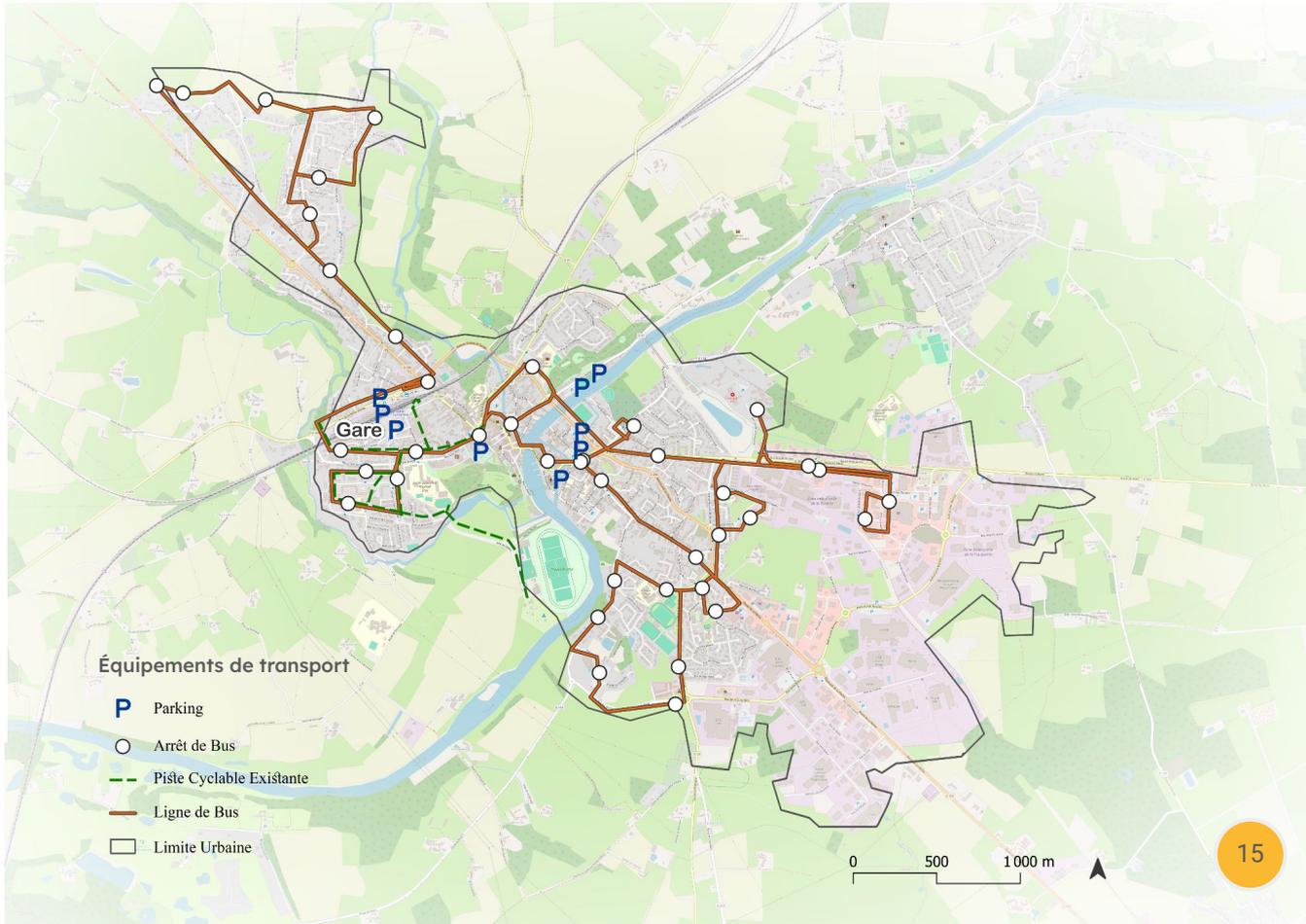
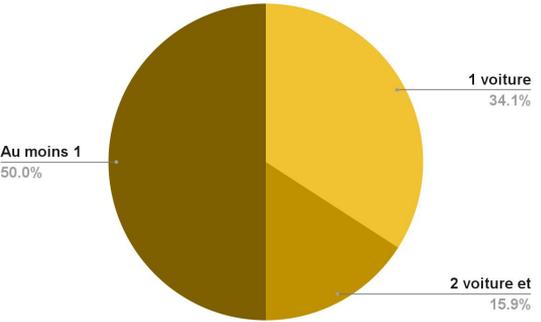


- Types de mobilités**
- Gare SNCF
 - Port de Plaisance
 - Réseau hydrographique
 - Route départementale
 - Réseau ferroviaire de voyageur
 - Limite Urbaine
 - Limite communale





Réseaux de transport



Source : M2 Urbanistic 2024





Coupure entre les pôles

Axe 2



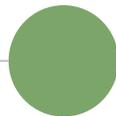
Coupure entre les pôles



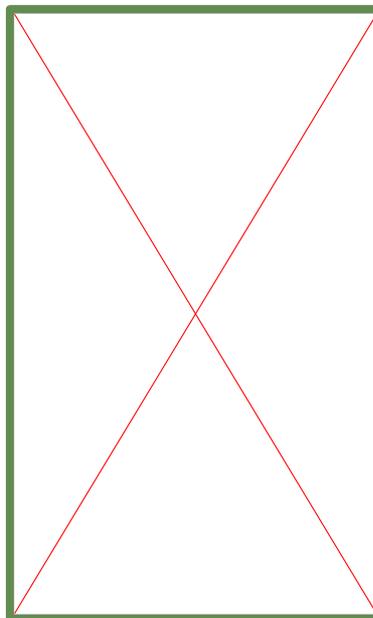
équipements
traversées
Lier fonctions
centre ville Répartir
sportifs Couture culturels
axes
Manque
piétonnes

Des polarités marquées par des coupures



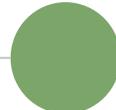


- Les coupures empêchent de créer des continuités vers le centre-ville.
- Difficultés d'accès.



- Centre-ville dense.
- forte circulation.





Des offres culturelles bien réparties dans le centre ville



www.sablesursarthe.fr



sarthetourisme.com



sablebasket.fr

Multitude d'équipements culturels et sportifs, permettant une couture entre les pôles excentrés et le centre-ville, de part les évènements proposés comme la fête de la musique ou le cinéma en plein air.

Cependant, il faut souvent s'y rendre en voiture, ce qui engendre un délaissement des mobilités douces, dû à la dangerosité des pistes cyclables (pas de séparation entre la voirie automobile et la piste cyclables, marquage effacé).



lemans.maville.com



ouest-france.fr



Enquête sociale : 6 commerçants

Inécurité
Mauvaise réputation?
Image Négative
Retraite
Exode étudiants

Passé incendiation
Moins de marchés

Migration vers le Super U



Réparation vélos
Ouverture



Rives et paysages naturels peu valorisés

Axe 3



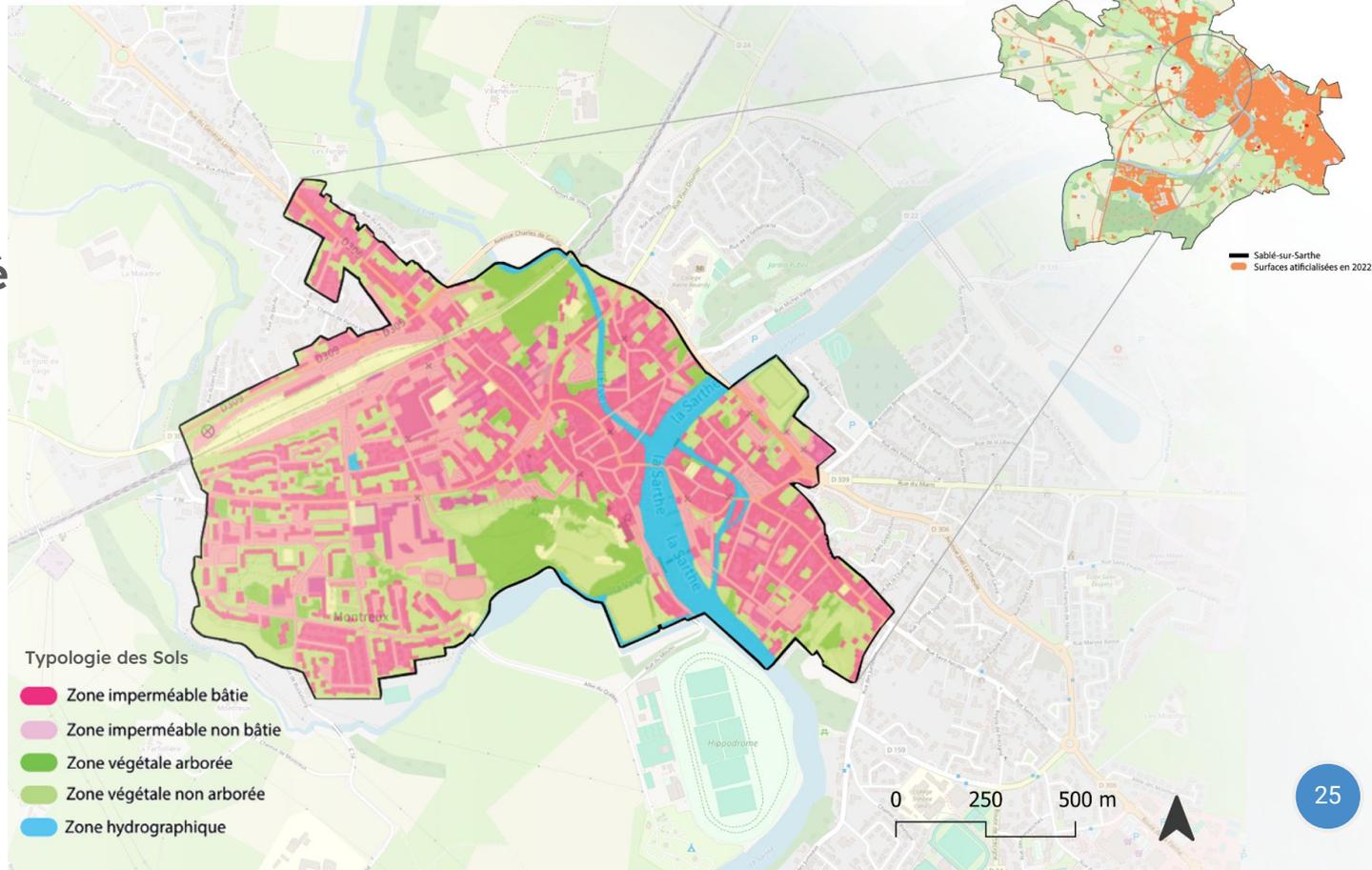
Rives et paysages naturels peu valorisés

Fleuve
Paysage Patrimoine
Risques
inondations
Naturels minéralité
Port naturel
affluents



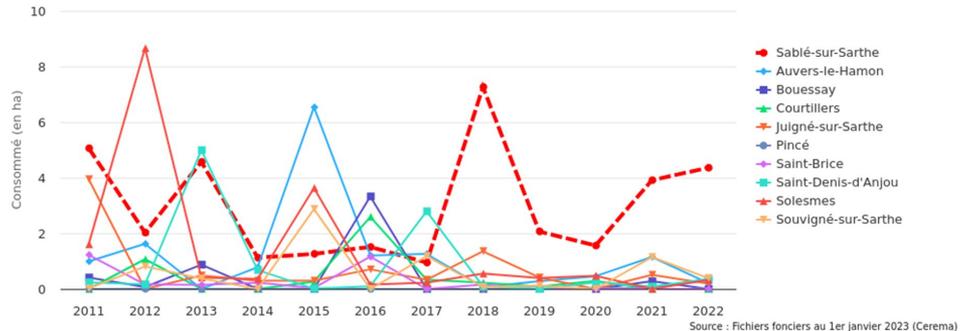
Une imperméabilité contrastée

Occupation à dominance imperméable dans le CV





Comparaison de la consommation annuelle d'espace entre Sablé-sur-Sarthe et les territoires similaires entre 2011 et 2022 (en ha)



Du point de vue du ZAN

Estimation de la trajectoire 2031

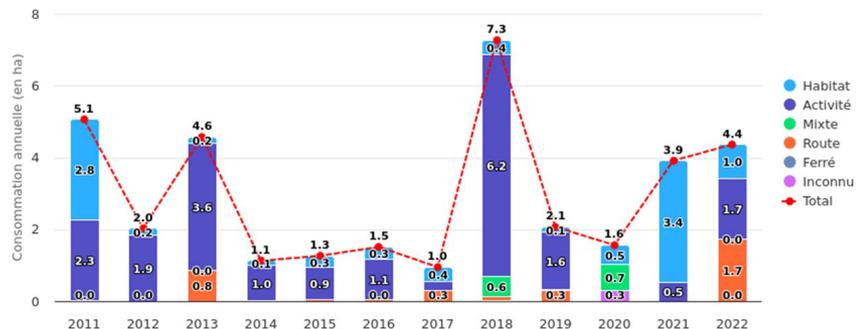
Bilan consommation d'espaces 2011-2020

+27.4 ha

+13.7 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan, 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

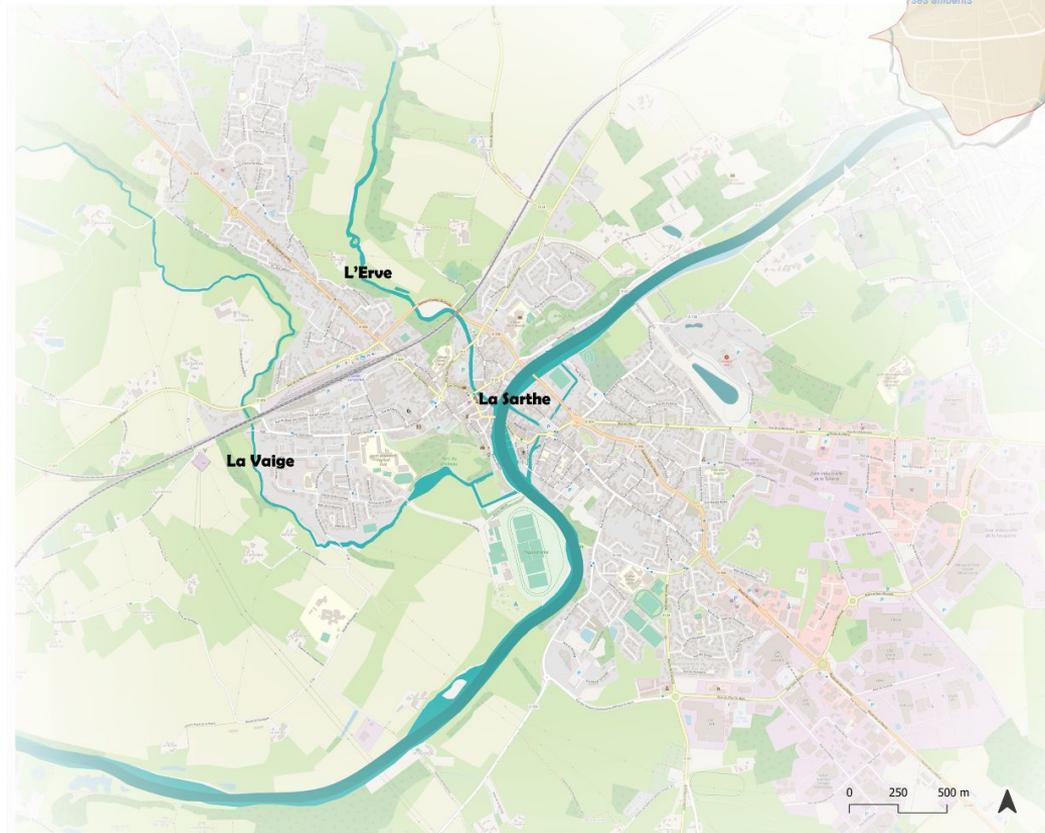
Consommation annuelle d'espace par destination de Sablé-sur-Sarthe entre 2011 et 2022 (en ha)





La trame bleue

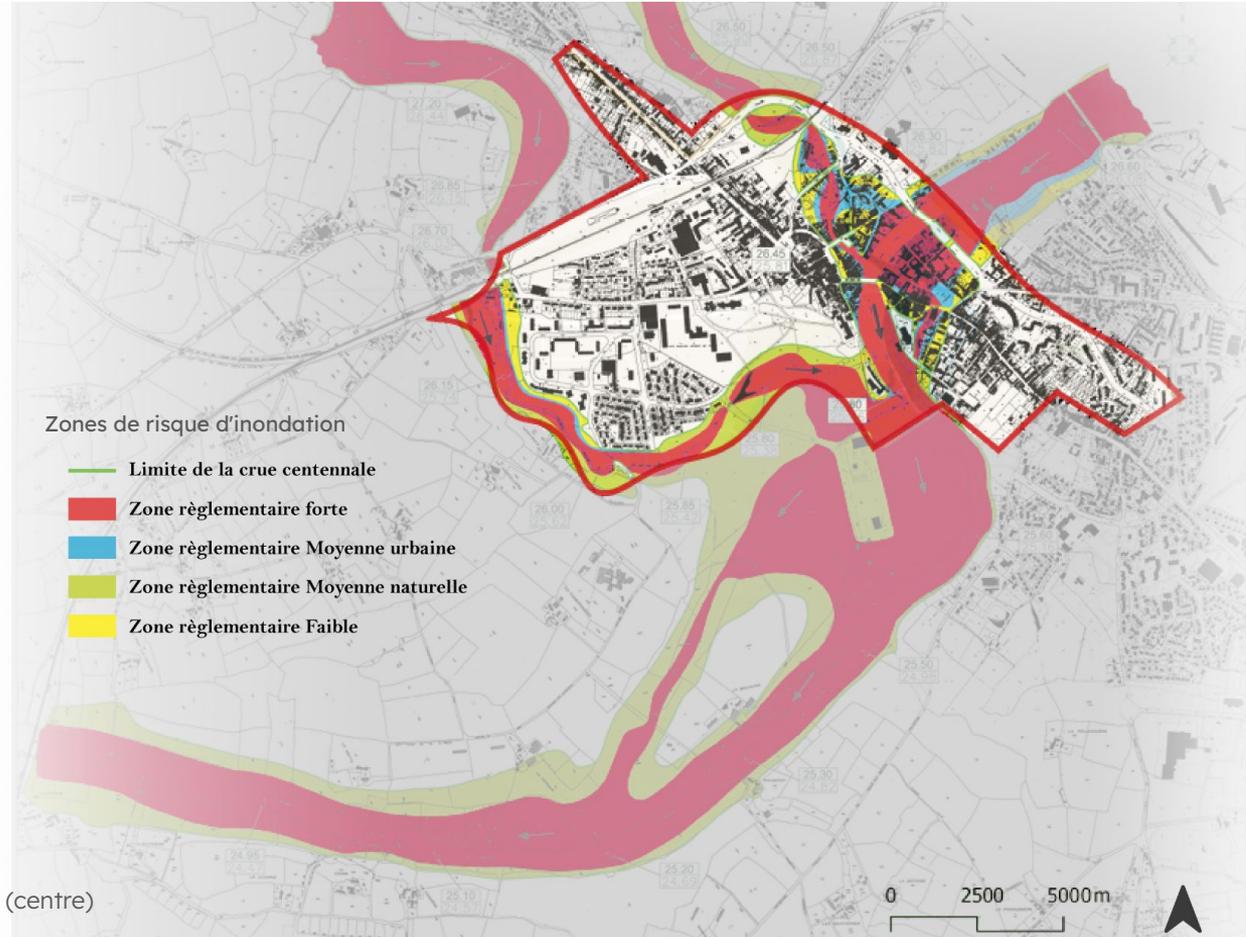
La Sarthe et ses affluents

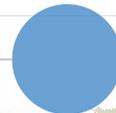




Plan de Prévention des Risques Inondation PPRI

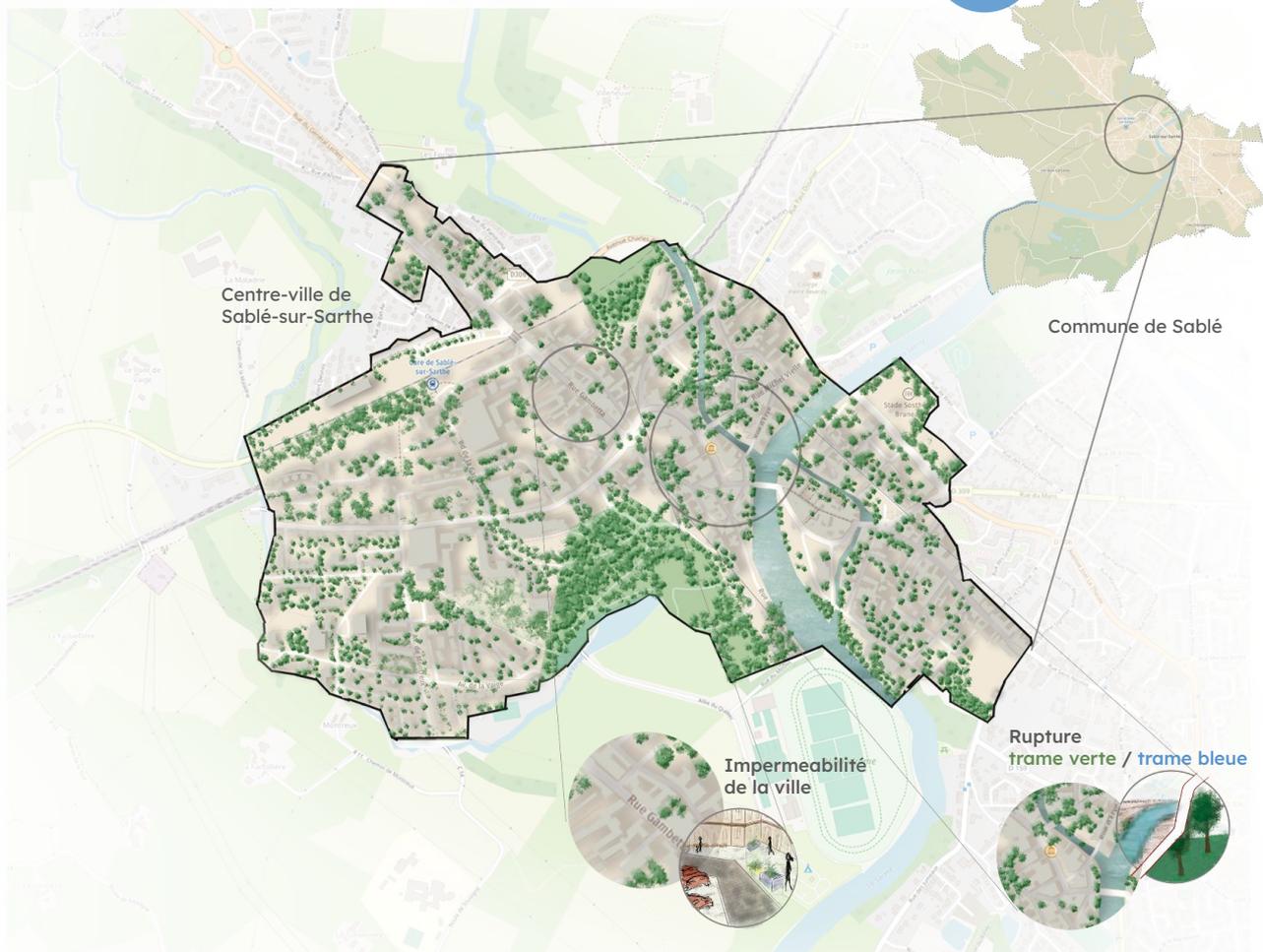
*Centre ville : Zone
réglementaire forte à
moyenne*

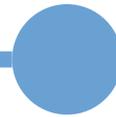




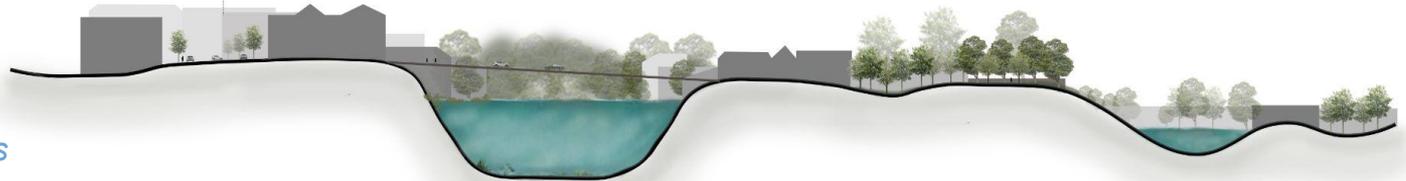
La trame verte

Présence fragmentée





Maine



Coupe urbaine

Discontinuités paysagères

PLACE RAPHAEL
ELIZE

GRANDE RUE

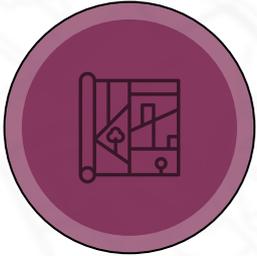
PONT DE LA GRANDE
RUE

RUE DE L'ILE

PLACE DOMAINE
GUERANGER

LA SARTHE

LA SARTHE



Entités urbaines hétérogènes

Axe 4

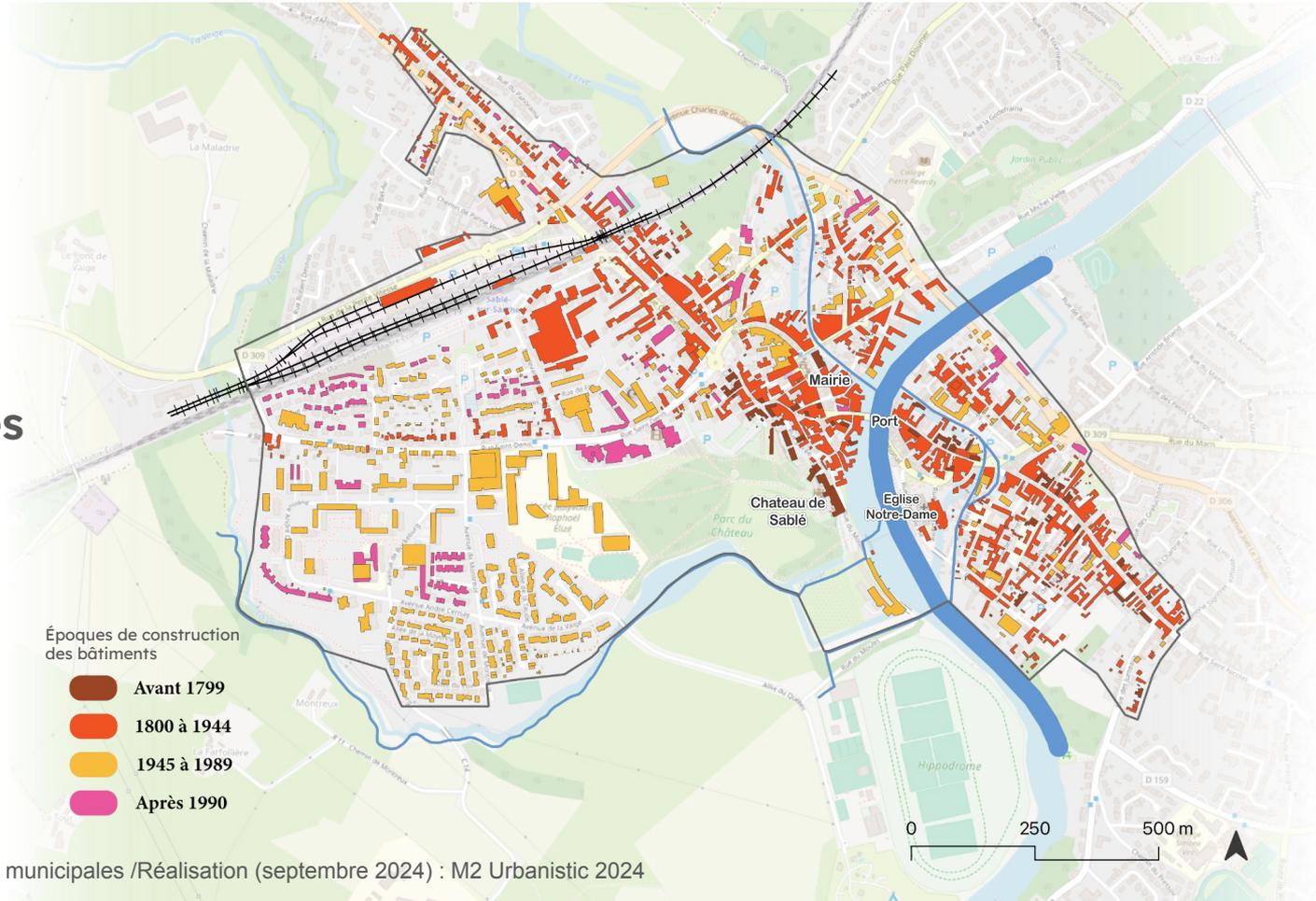


Entités urbaines hétérogènes

Dégradation
époque
Architecture
bâti Valorisation
Mutation
cohérence
Restauration



Périodes Architecturales du Bâti





Skyline



Immeubles et lotissements modernes

Mancelle + Site culturel

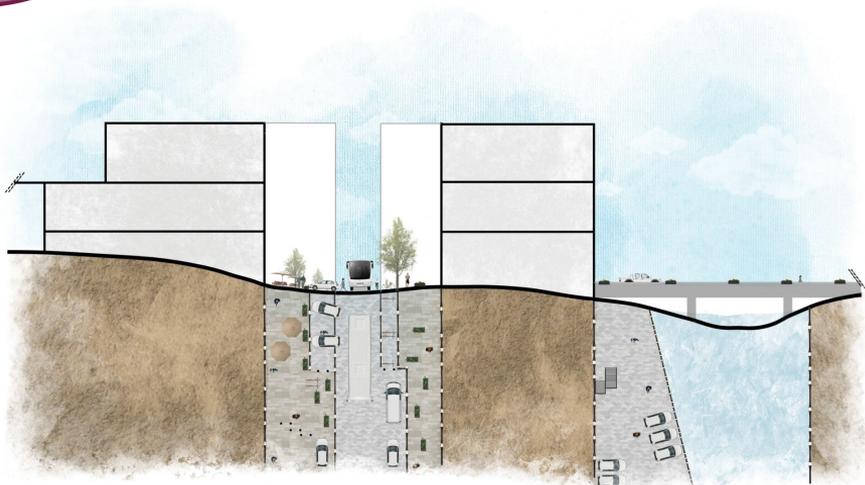
Immeuble inspiration hausmanienne + Maison 18-19ème siècle + Château

Commerce

Résidentiel
19-20ème siècle

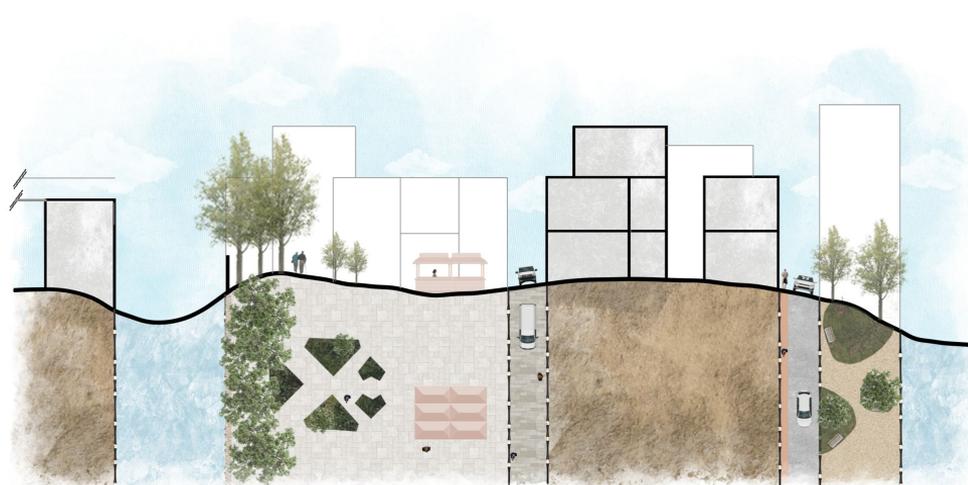


Transect urbain de la ville de Sablé-sur-Sarthe



	14.15	11.5	4	22.5	15.25	16.20	
Ilôt	Zone piétonne	Rue	Zone piétonne	Ilôt	Zone piétonne	La Sarthe	

Transect urbain : Pl. Raphaël Elize



	12.40	47.25	5.30	16.20	5.80	8.80	
Ilôt	La Sarthe	Placette urbaine	Rue	Ilôt	Rue	Église	La Sarthe

Transect urbain : Pl. Domaine Guéranger



Bâti dégradé

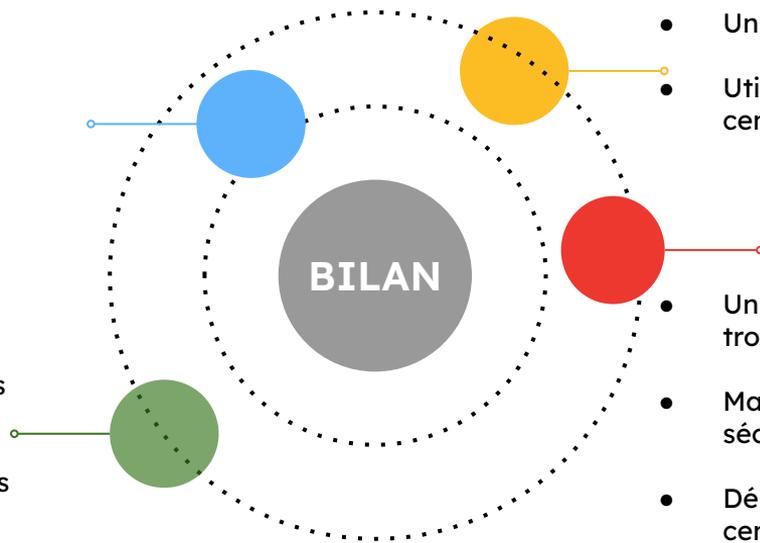


FORCES

- Forte présence de patrimoine emblématique
- Considération des équipements sportifs et culturels
- Ville desservie par la LGV
- Traversée de la Sarthe dans le centre-ville

OPPORTUNITÉS

- Programme ACV comme impulsion des projets
- Solliciter et être sollicité par des acteurs de l'habitat inclusif
- Travailler avec l'association « les Vitrites de Sablé » pour l'attractivité du centre-ville
- Utiliser les outils de communication comme « Sablé et vous »



FAIBLESSES

- Places minérales et peu végétalisées
- Nombreuses coupures marquées entre les pôles habitats et zone d'activités
- Un bâti hétérogène et dégradé
- Utilisation conséquente de la voiture en centre-ville

MENACES

- Un taux de vacance commerciale trop élevé
- Manque de pistes cyclables, et non sécurisées
- Délaissement du commerce en centre-ville pour un commerce en périphérie
- Centre-ville en zone PPRI

Vers des scénarios d'aménagement...

Enjeux

Améliorer l'attractivité commerciale

Valoriser le réseau hydrographique et ses abords

Couturer les pôles urbains

Leviers Stratégiques

Valoriser les axes commerciaux stratégiques.



Renforcer l'expérience urbaine.



Réaménagement des bords de Sarthe en centre-ville.



Améliorer la trame verte et bleue.



Apporter une cohérence architecturale.



Développer les mobilités vers le centre-ville.



Leviers Opérationnels

Diversifier l'offre commerciale.



Développer un parcours marchand.



Organiser l'animation publique et commerciale.



Réhabiliter les liens entre les habitants et les trames vertes et bleues.



Désimperméabiliser les bords de Sarthe.



Requalifier l'espace public.



Aménager une voie cyclable et piétonne sécurisée

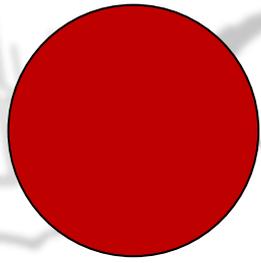


Réhabiliter le bâti dégradé.



Repenser de nouveaux Usages du patrimoine.





Merci pour votre attention.