

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE

PHASE D'ÉTUDE

LA ZONE NORD - UN CORRIDOR COMMERCIAL EN MUTATION

4 juin 2015

Du SCoT au PLU Communautaire

**PARTAGER UN DIAGNOSTIC COMMUN AFIN
DE DÉFINIR DES ENJEUX PERTINENTS**

Stagiaires Polytech Tours

Beven Alexis
Daguerre Mathieu
Férard Anthony
Simonot Luc

Objectif et périmètre de l'étude

S'interroger sur l'évolution de la Zone
Nord à moyen et long termes

I : Apporter une vision globale de la zone d'activités :

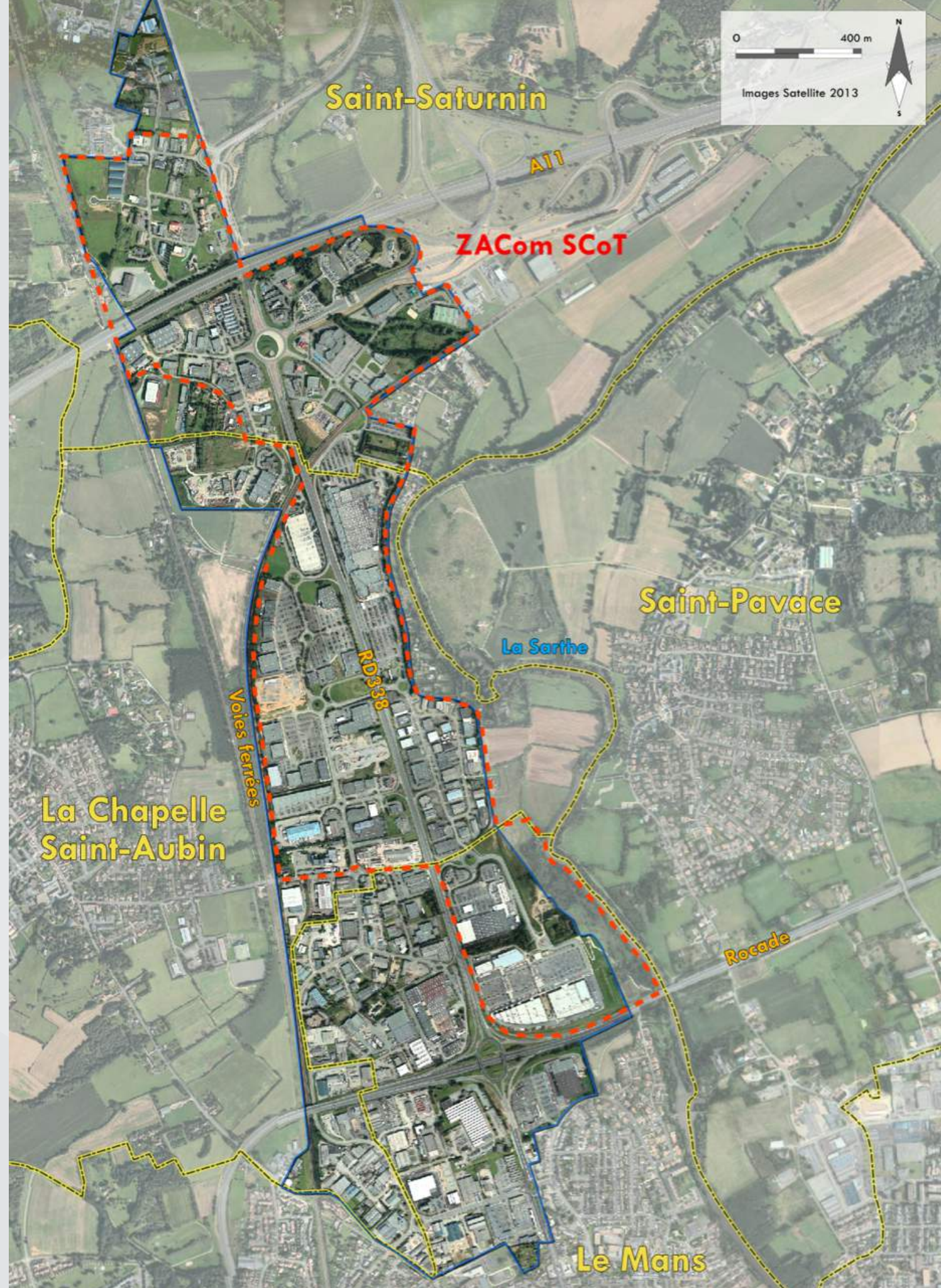
Historique du développement
Vacance et disponibilités foncières
Déplacements et mobilités

II : Engager des discussions par sous-secteurs et dégager des enjeux pertinents :

Constats/Enjeux
Questionnements

III : Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs de la zone

- 281 ha
- 200 000 m² de surface de vente
- Accès par autoroute et par la rocade
- **Entrée d'agglomération sur 3 communes**
- **Pôle commercial majeur (SCoT)**
- À proximité des bourgs de La Chapelle Saint-Aubin et Saint-Saturnin
- Spécificité fonctionnelle (commerciale/industrielle)



Cadre fixé par le SCoT pour la ZACom Nord

Zone d'aménagement commercial (ZACom) : Délimite des espaces préférentiels pour l'implantation d'activités commerciales

OBJECTIFS : RENOUVELLEMENT DES CASES COMMERCIALES VIEILLISSANTES ET DIVERSIFICATIONS DES FONCTIONS

1. MODERNISER LE TISSU COMMERCIAL VIEILLISSANT

- Inciter au renouvellement urbain
- Favoriser la densification des locaux commerciaux
- Permettre le changement de vocation

Où ?

Avec quelles orientations en terme de vocations et d'aménagement ?

2. OPTIMISER LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Analyser la faisabilité d'un arrêt TER
- Améliorer les fréquences du transport urbain
- Etudier la faisabilité d'un transport en commun en site propre

Objectifs appréhendés dans le cadre du PDU

3. DIVERSIFIER LES FONCTIONS

- Réimplanter de l'activité économique hors commerce
- Développer les services
- Envisager de l'habitat

Quel types d'activités ?
Dans quelles proportions ?
Où ?

4. AMÉLIORER LA CIRCULATION INTERNE

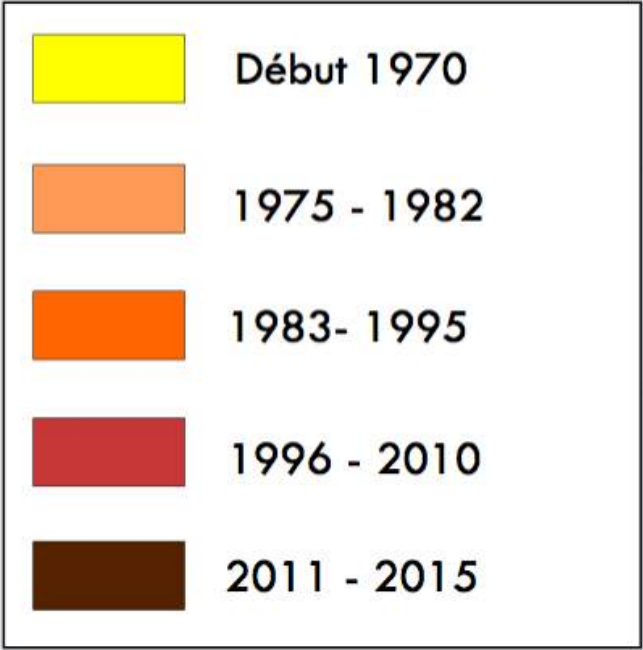
- Développer les liaisons douces internes à la zone
- Améliorer la gestion du stationnement en lien avec la desserte en transports commun

Quel(s) mode(s) ?
Quelle(s) échelle(s) pertinente(s) ?

5. VALORISER LES ABORDS DE LA SARTHE

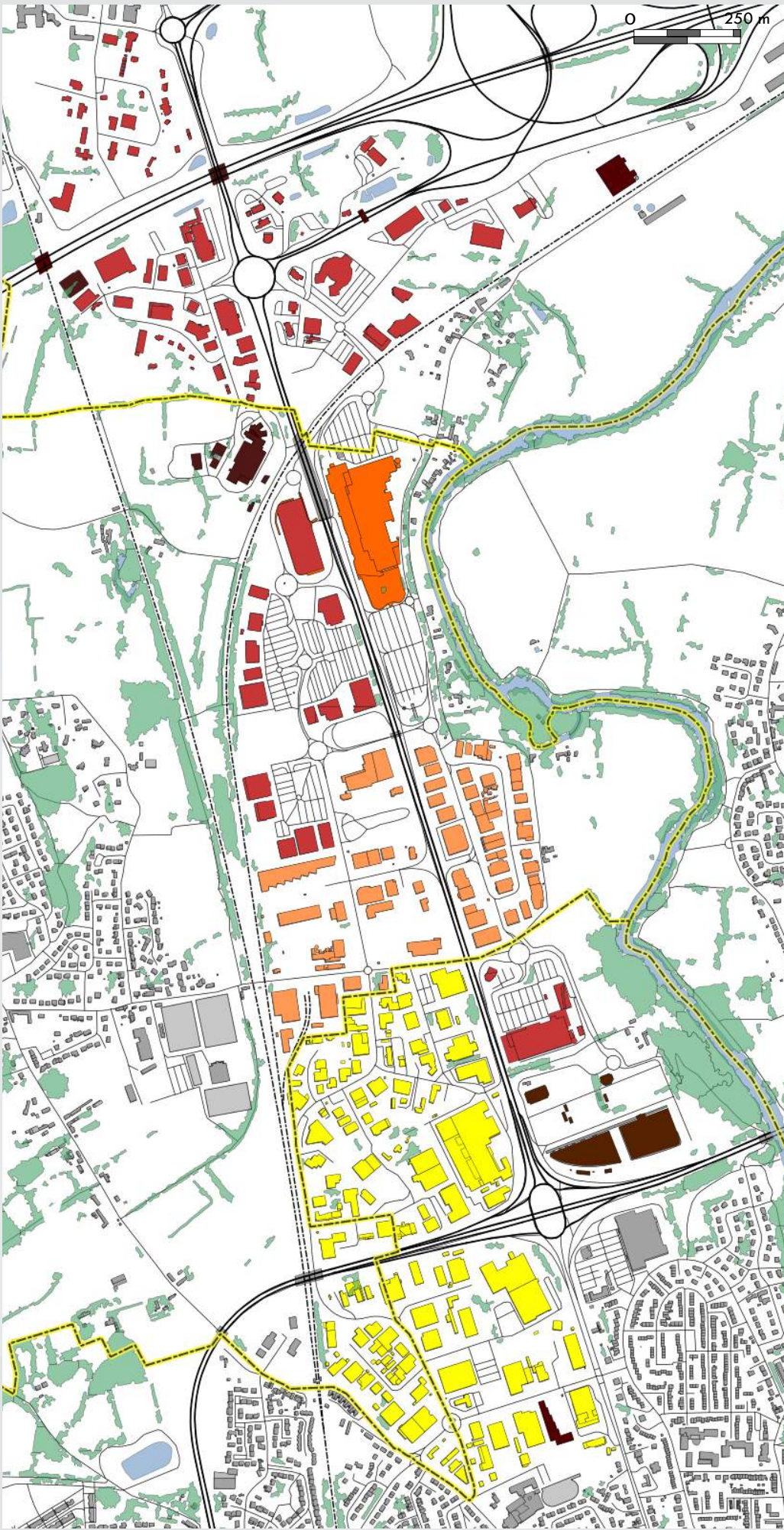
Historique de développement

Zone formée par adjonction
d'opérations qui influencent à la fois
ses vocations et sa morphologie



Opérations commerciales
Immochan

ZI Nord



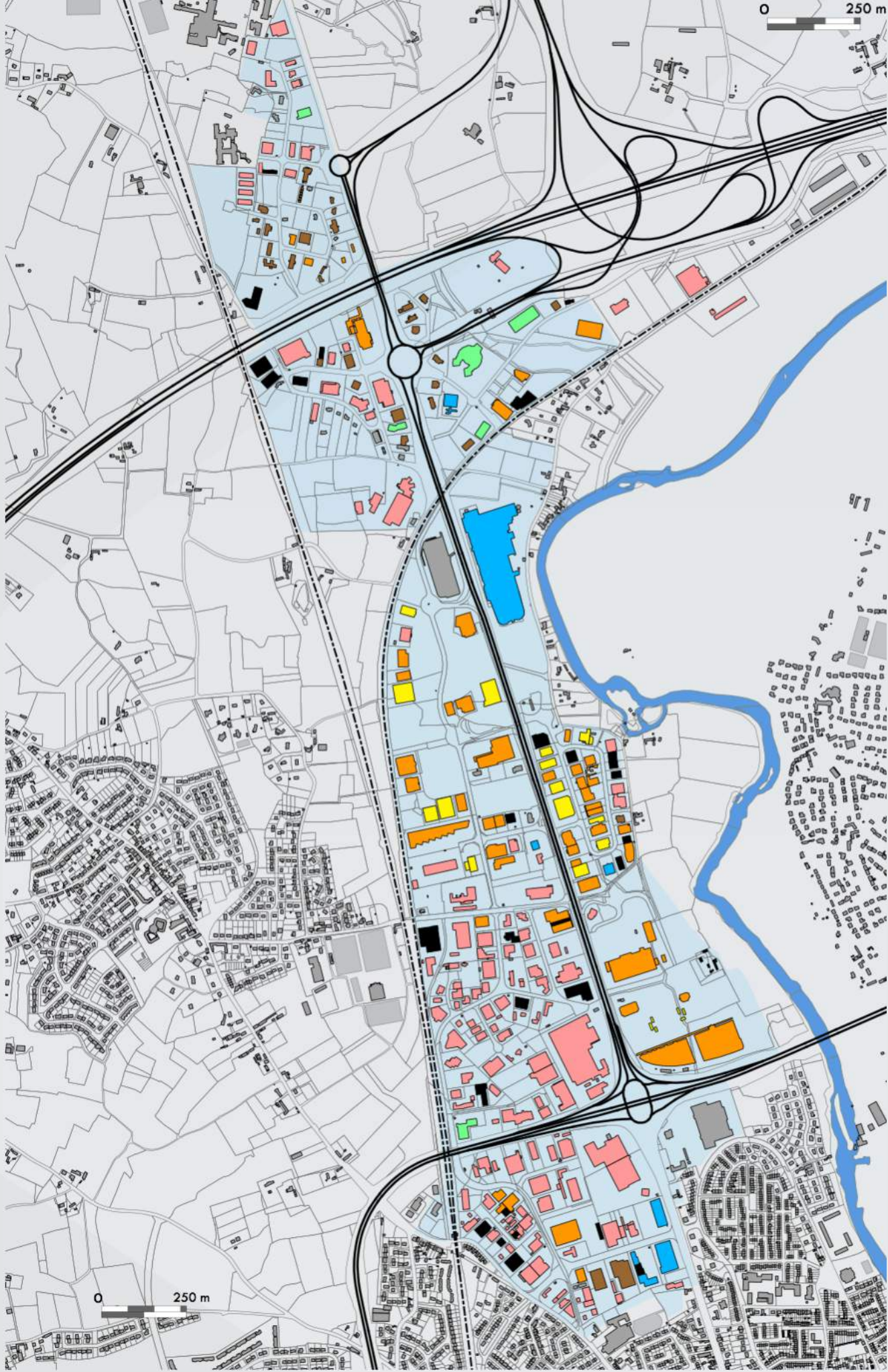
ZAC des Portes
de l'Océane

ZAC Moulin
aux Moines

ZAC de
l'Ardoise

Vocations

Historiquement industrielle au sud, désormais commerciale au cœur, avec une apparition des activités de loisirs au nord



Hôtels, artisanat, services

Commerces, loisirs/restauration, industries

Commercial

Commercial, artisanal en second plan

Espace de transition industriel/commercial

Commercial

Industriel, artisanal, mutation vers du commercial

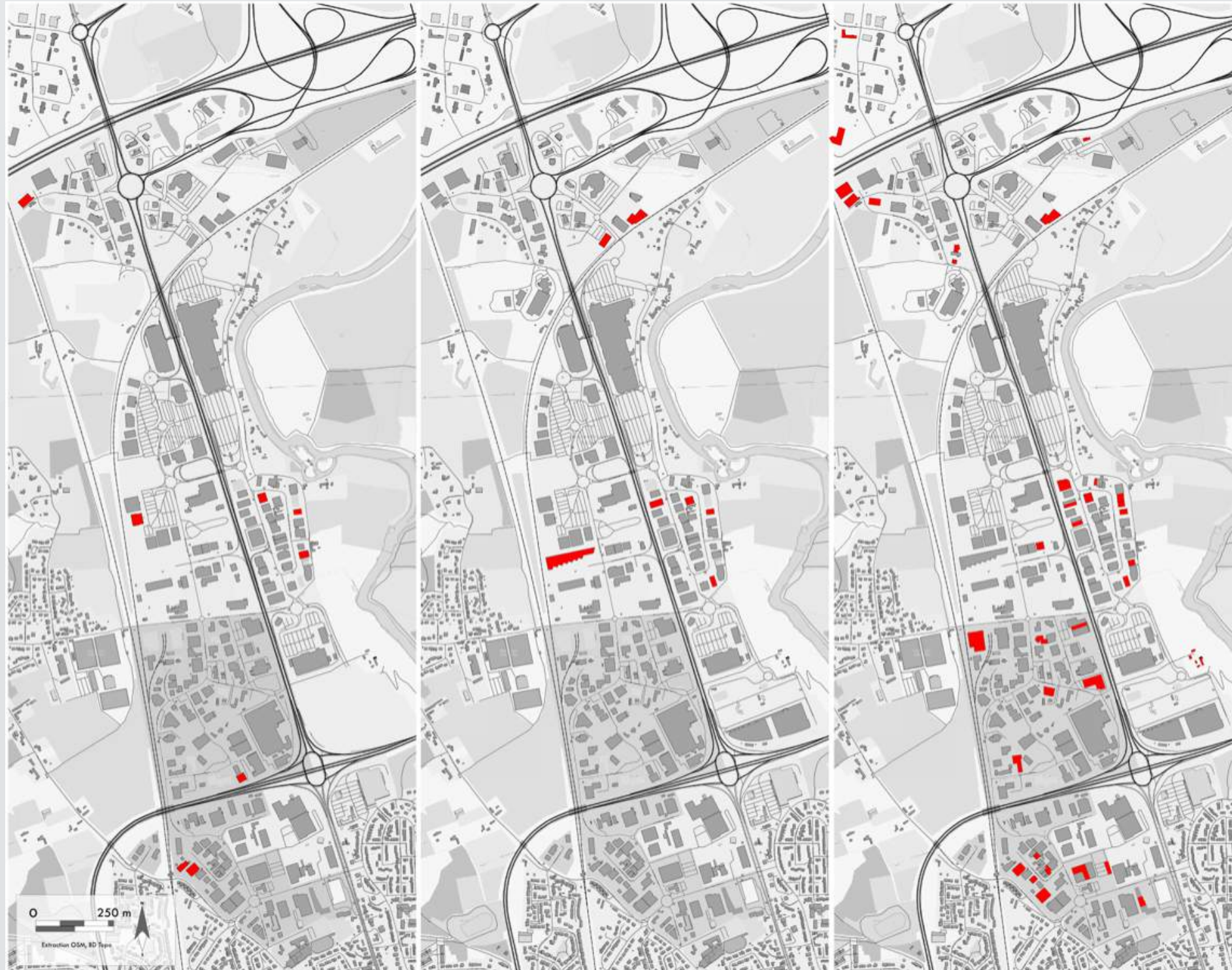
Évolution de la vacance

EVOLUTION DE LA VACANCE

2002

2012

2015



Évolution du nombre de locaux vacants

2002 : Vacance ponctuelle

2012 : Vacance ponctuelle en hausse

2015 : Forte vacance sur certaines zones

Vacance concentrée sur la ZI Nord et la zone du Moulin aux Moines (turn-over important)

Causes supposées :

- Difficultés de commercialisation des programmes neufs
- Vieillessement des locaux et concurrence
- Coûts des locations
- Incohérence entre offre et demande

Source données 2002 & 2012 : ESO Le Mans

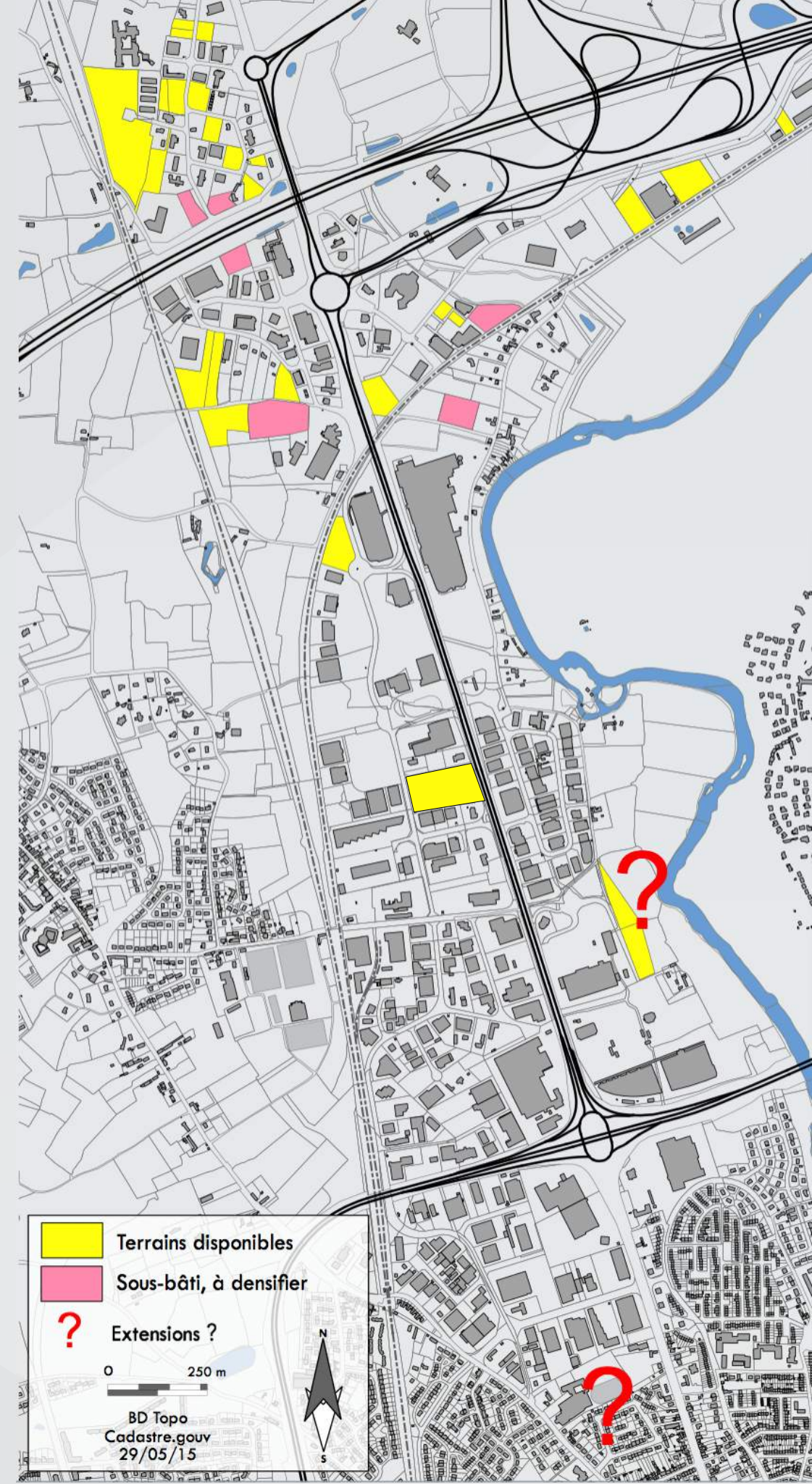
Disponibilités foncières

Potentiel foncier surtout **localisé au Nord** sur Saint-Saturnin

Terrains dispos : **14,6 ha**
5 % de la zone

QUELS POTENTIELS DE MUTATION ?

QUELLES VOCATIONS POUR LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?



ANALYSE DES DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS

Accessibilité de la Zone Nord

Urbanisation conçue autour de la voiture

Flux générés par:

- le trafic de **transit**
- **zones commerciales**
- les **équipements de loisirs**
- les **emplois** sur la zone

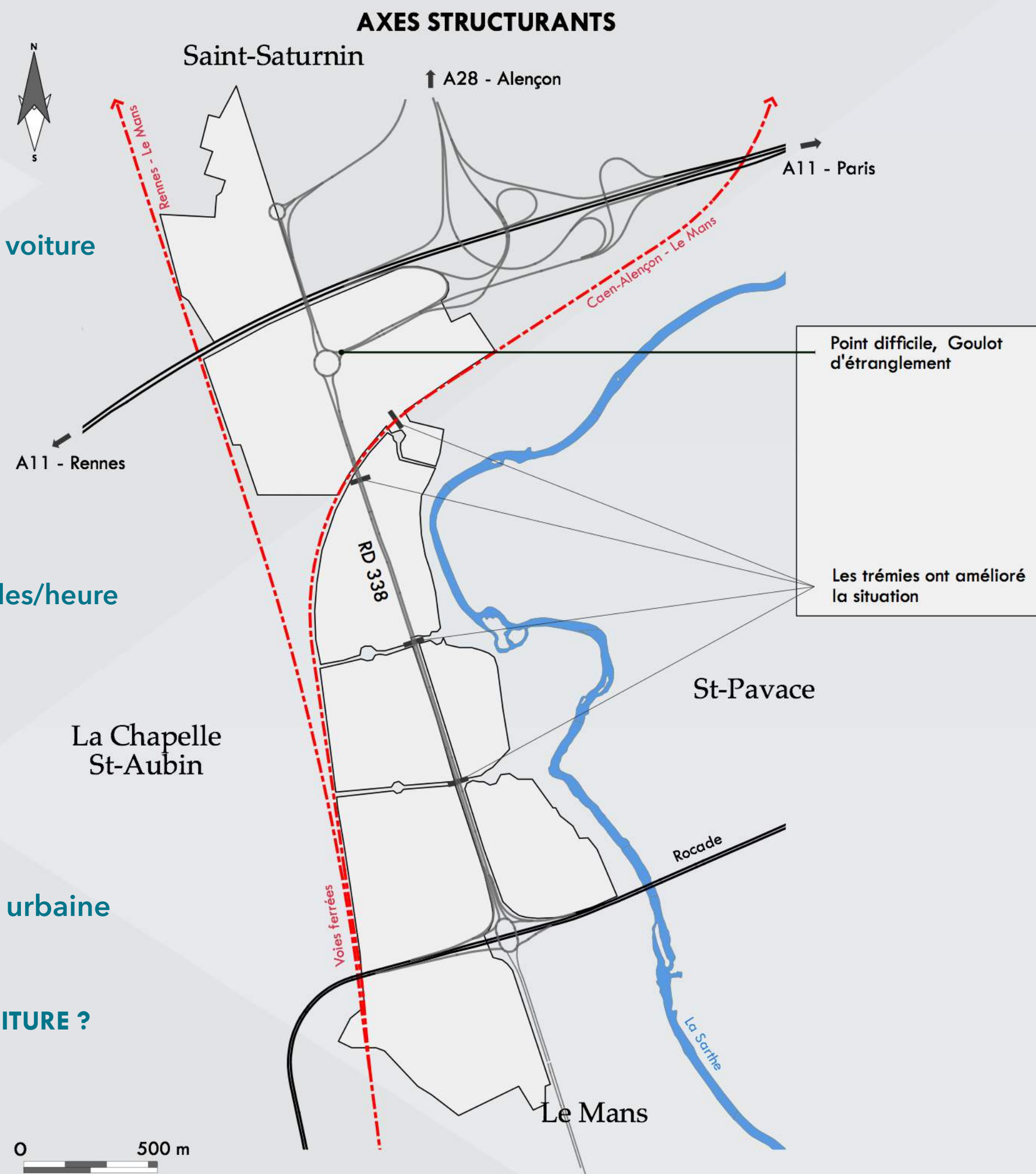
- Nombreux **stationnements**
 - Pics de circulation de **2.800 véhicules/heure**
- Giratoire de l'Océane, 2012.*

Des points noirs :

- Giratoire de l'Océane
- Giratoire de la rocade
- Congestion interne

RD 338 assimilée à une autoroute urbaine

QUELLES LIMITES IMPOSER À LA VOITURE ?



Transports en commun

- 2 lignes de bus
- Fréquence de passage assez faible
- Pas de passages après 21h30

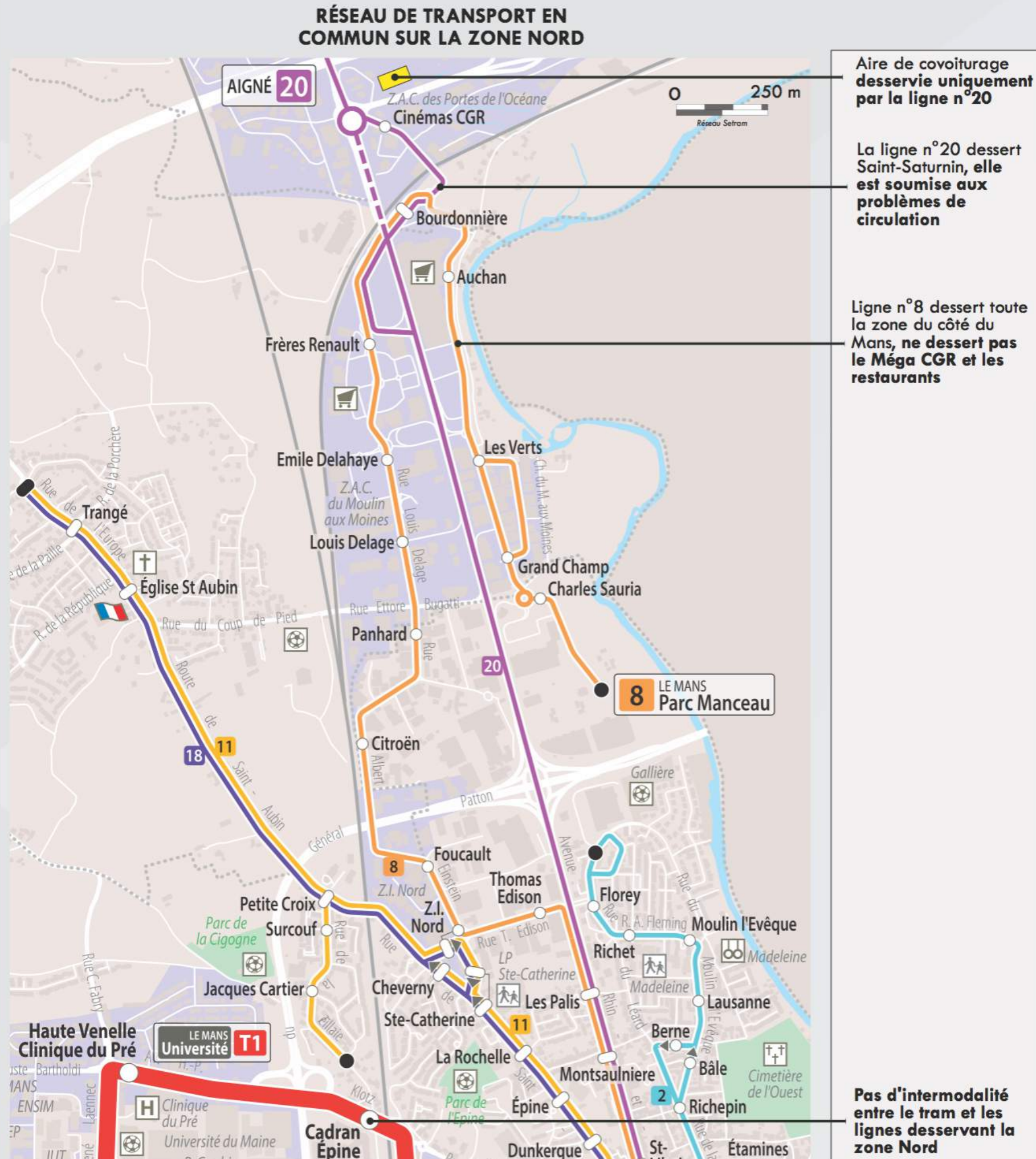
Hypothèse

Plus les zones seront **accessibles en transports en commun**, plus les flux automobiles seront allégés

RECONVERTIR LA RD 338 ?

D'une autoroute urbaine à un boulevard apaisé

NB: Les déplacements à grande échelle seront traités dans le PDU



Des temps de parcours raisonnables...



On se déplace à pied où en
vélo **pour travailler, consommer**
ou pour les loisirs



...perturbés par des ruptures



QUELLE PLACE POUR LE PIÉTON ?

A l'échelle de la zone ou en privilégiant certains secteurs, quelle intégration ?

Quel partage de l'espace (piétons et stationnements) ?

Quelle perméabilité entre les espaces ?



CONSTATS/DISCUSSIONS PAR SOUS-SECTEURS

SOUS-SECTEURS ET VOCATIONS



ZACoM SCoT

Sous-secteur 7 : Extrémité Nord

Hôtels, artisanat, services

Sous-secteur 6 : Rond-point de l'Océane

Commerces, loisirs/restauration, industries

Sous-secteur 5 : Auchan

Commercial

Sous-secteur 4 : Moulin aux Moines

Commercial, artisanal en second plan

Sous-secteur 3 : Rue Louis Delage

Espace de transition industriel/commercial

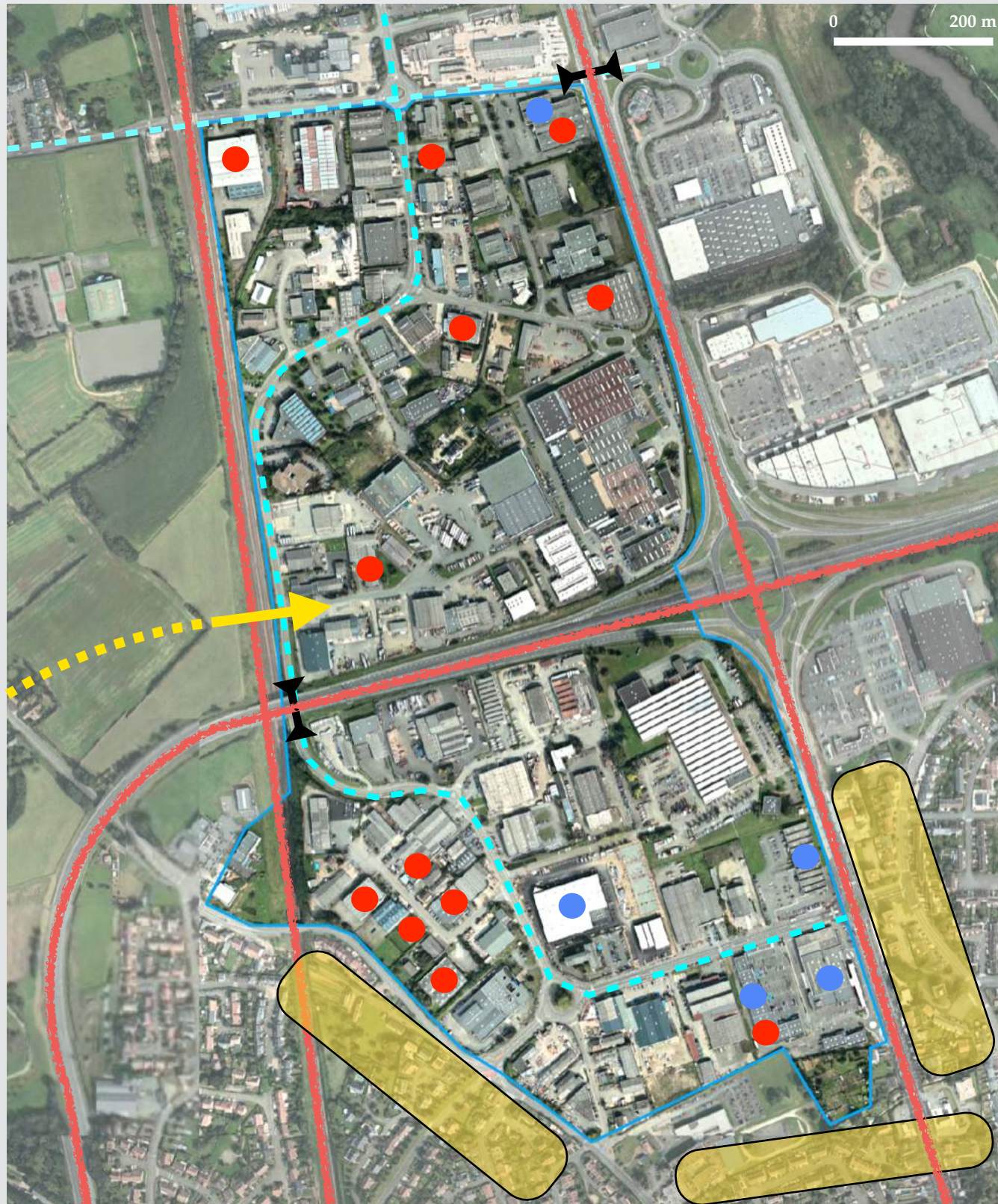
Sous-secteur 2 : Parc Manceau

Commercial

Sous-secteur 1 : ZI Nord

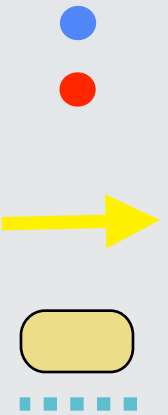
Industriel, artisanal, mutation vers du commercial

Sous-secteur 1 : Zone Industrielle Nord

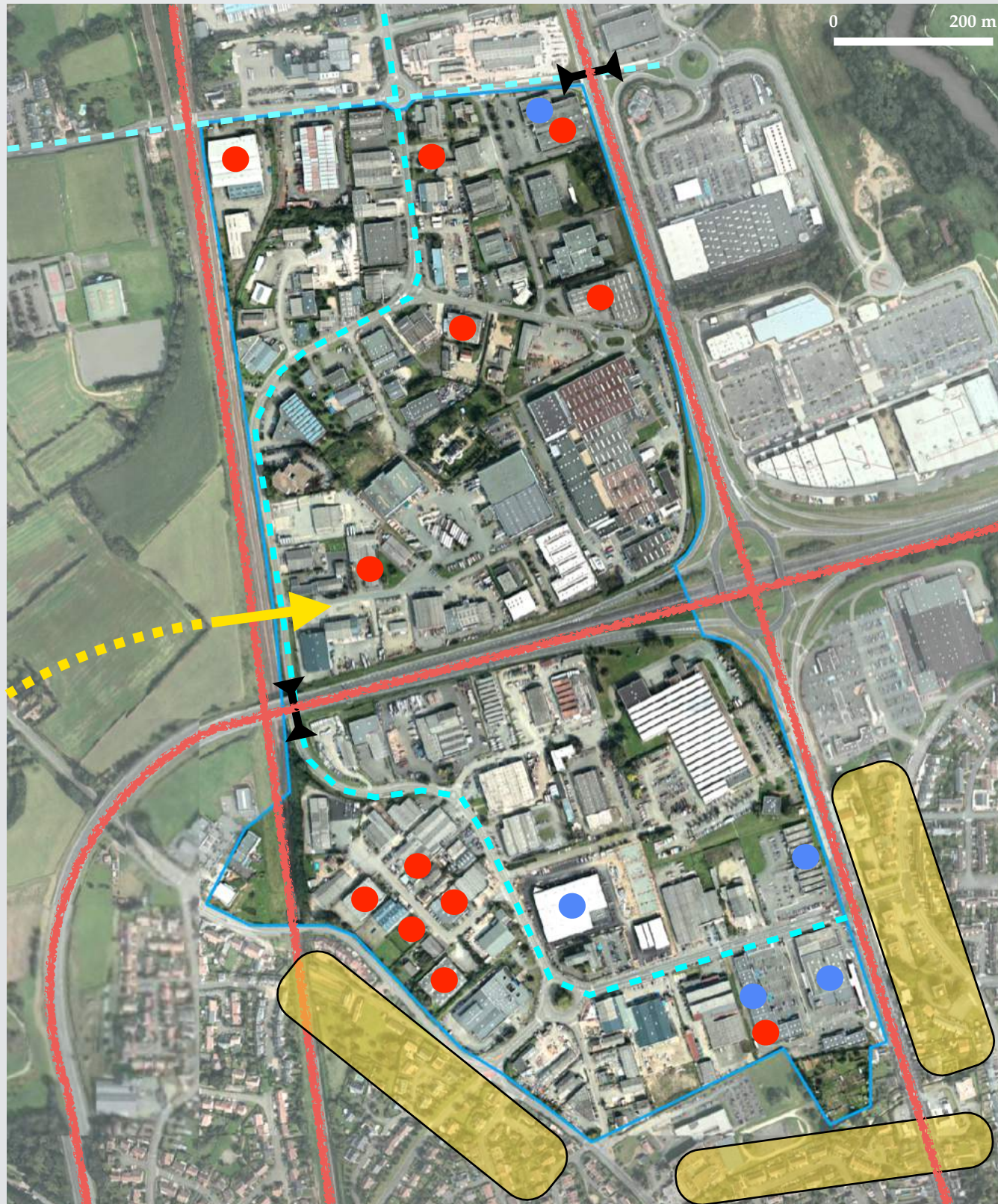


CONSTATS

- Axe structurants : RD338, rocade, voie ferrée
- Trémie accès Parc Manceau
- 72 ha (26 % de l'ensemble)
- 3 100 emplois
- Secteur vieillissant
- **Hors ZACom**
- **Mutation industrie vers commerce**
- **Locaux vacants**
- **Projet de liaison Université - Zone Nord**
- Habitations
- Présence de voies cyclables
- Habitat au niveau de la frange sud
- Impact visuel fort de la publicité
- Traitement paysager variable (parking plantés/non plantés)
- Absence de cohérence architecturale



Sous-secteur 1 : Zone Industrielle Nord



ENJEUX

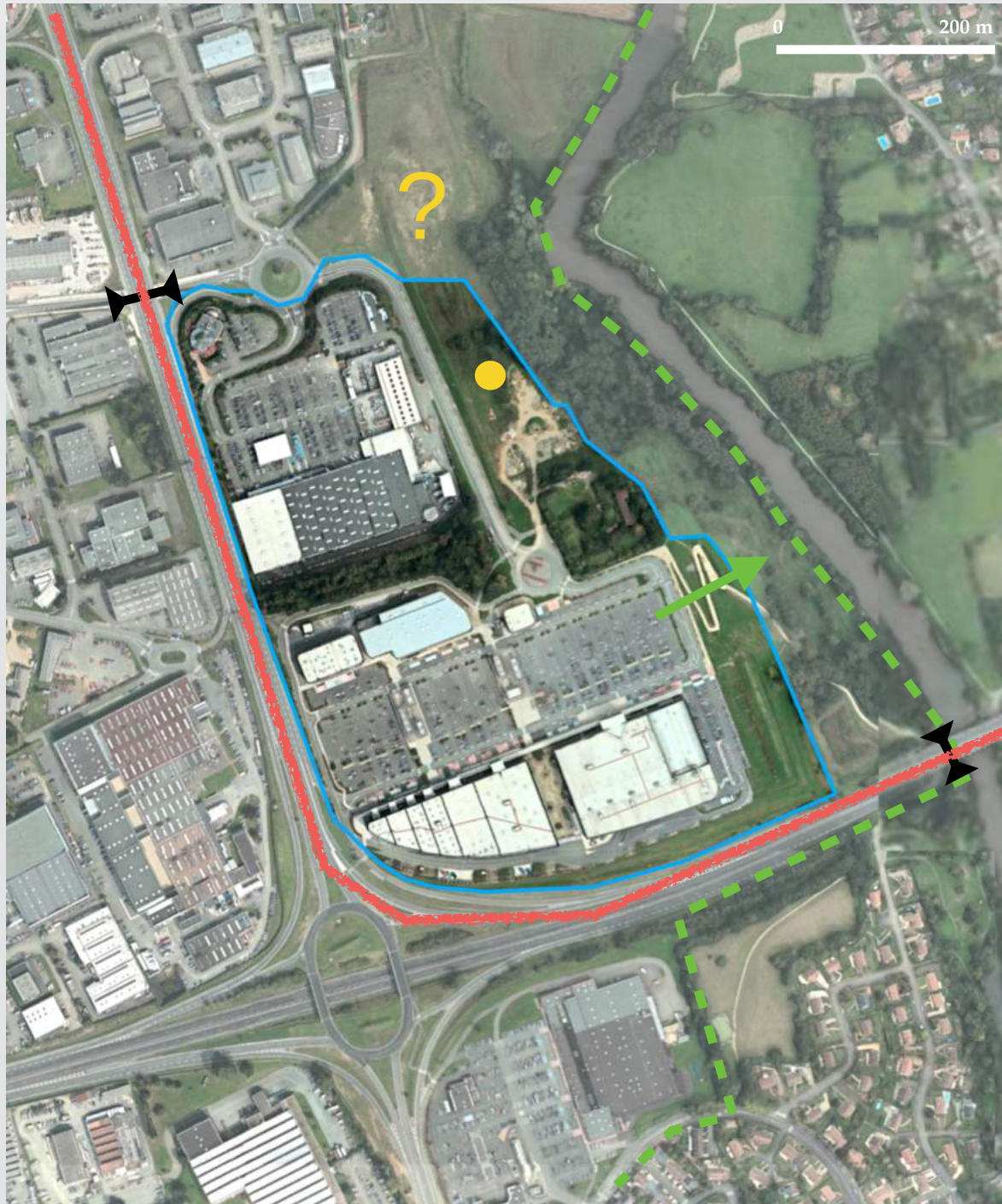
UN SECTEUR INDUSTRIEL EN RECONVERSION

**IMPLANTATIONS COMMERCIALES À
POURSUIVRE OU À ENRAYER ?**

**QUEL IMPACT À TERME DU PROJET DE
LIAISON UNIVERSITÉ - ZONE NORD ?**



Sous-secteur 2 : Parc Manceau

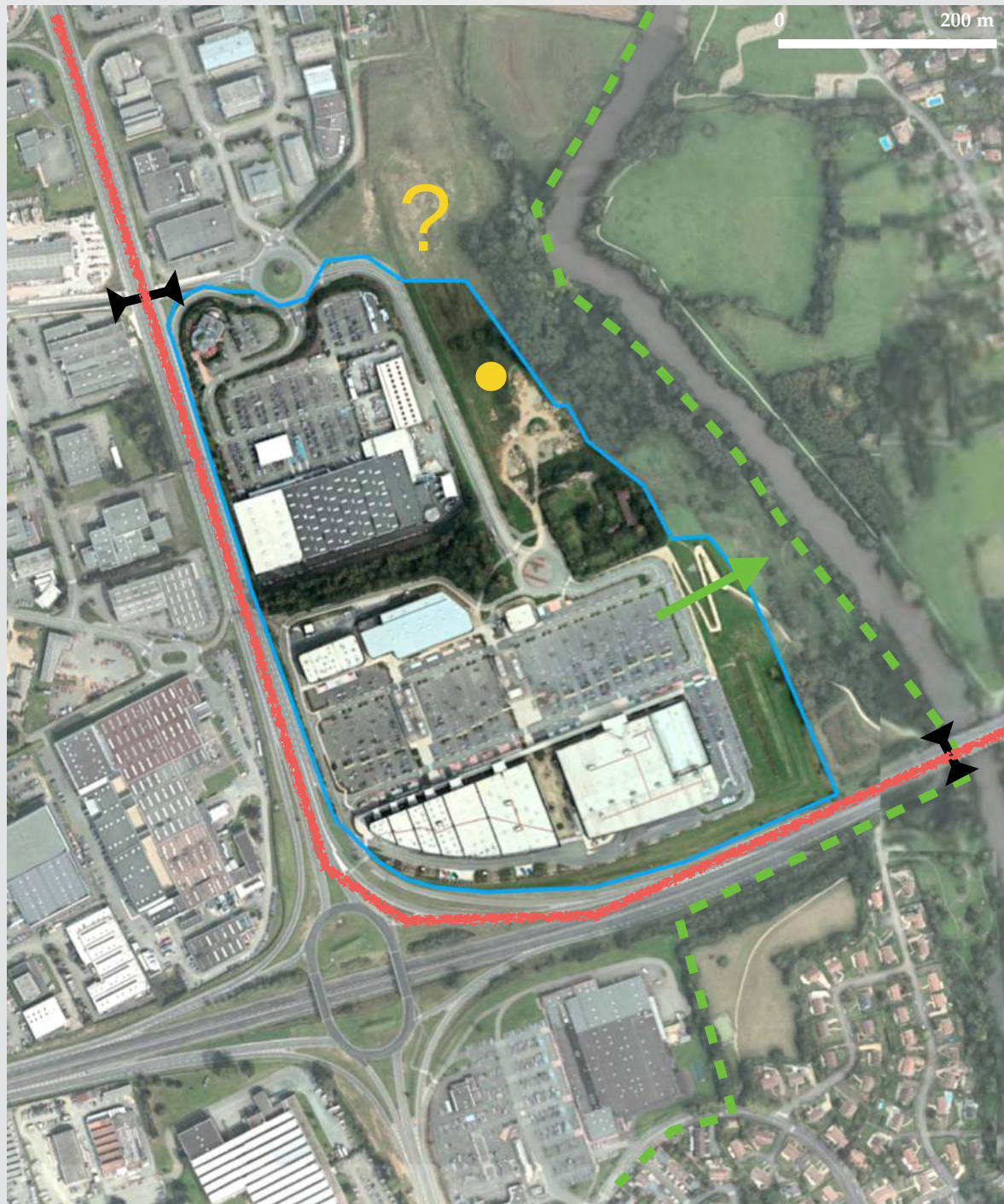


CONSTATS

- Axes structurants : RD338, Rocade, Sarthe
- 20 ha (7 % de l'ensemble)
- 300 emplois
- Surface de vente : 22 000 m²
- Opération récente du Parc Manceau
- Enseigne Castorama
- **Disponibilités foncières (ZAC et zone NP)**
- Cheminements doux développés
- Traitement paysager et architectural de qualité
- Zone naturelle protégée aux abords de la Sarthe
- Ouverture vers la Sarthe et le Boulevard Nature



Sous-secteur 2 : Parc Manceau



ENJEUX

UN SITE RÉCENT, INTÉGRÉ ET OUVERT À LA NATURE

QUEL LIEN AVEC LES AUTRES SECTEURS ?

QUELLE VOCATION DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?

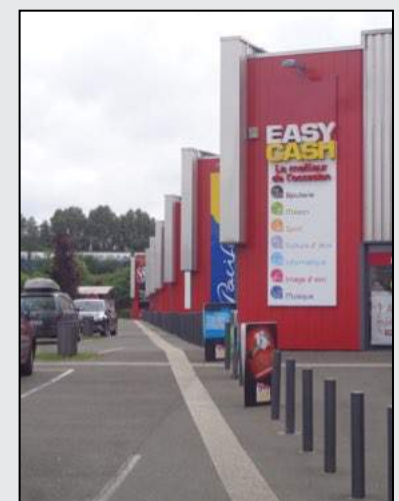
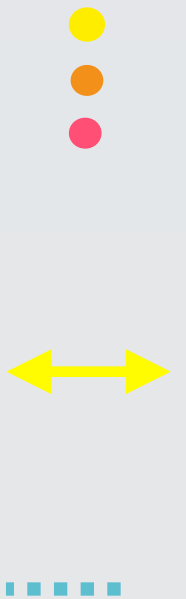


Sous-secteur 3 : Espace de transition entre industries et commerces



CONSTATS

- Axes structurants : RD338, voie ferrée
- 23 ha, (8 % de l'ensemble)
- 2 trémies transversales
- **ZACom**
- Centre routier en reconversion
- **Vocation mixte commerces/industries**
- Flux N/S et E/O importants
- Proximité et accès au bourg de LCSA par un double passage à niveau
- Voies cyclables
- Stationnements individuels et communs
- Traitement architectural variable



Sous-secteur 3 : Espace de transition entre industries et commerces



ENJEUX

UNE VOCATION COMMERCIALE QUI S’AFFIRME

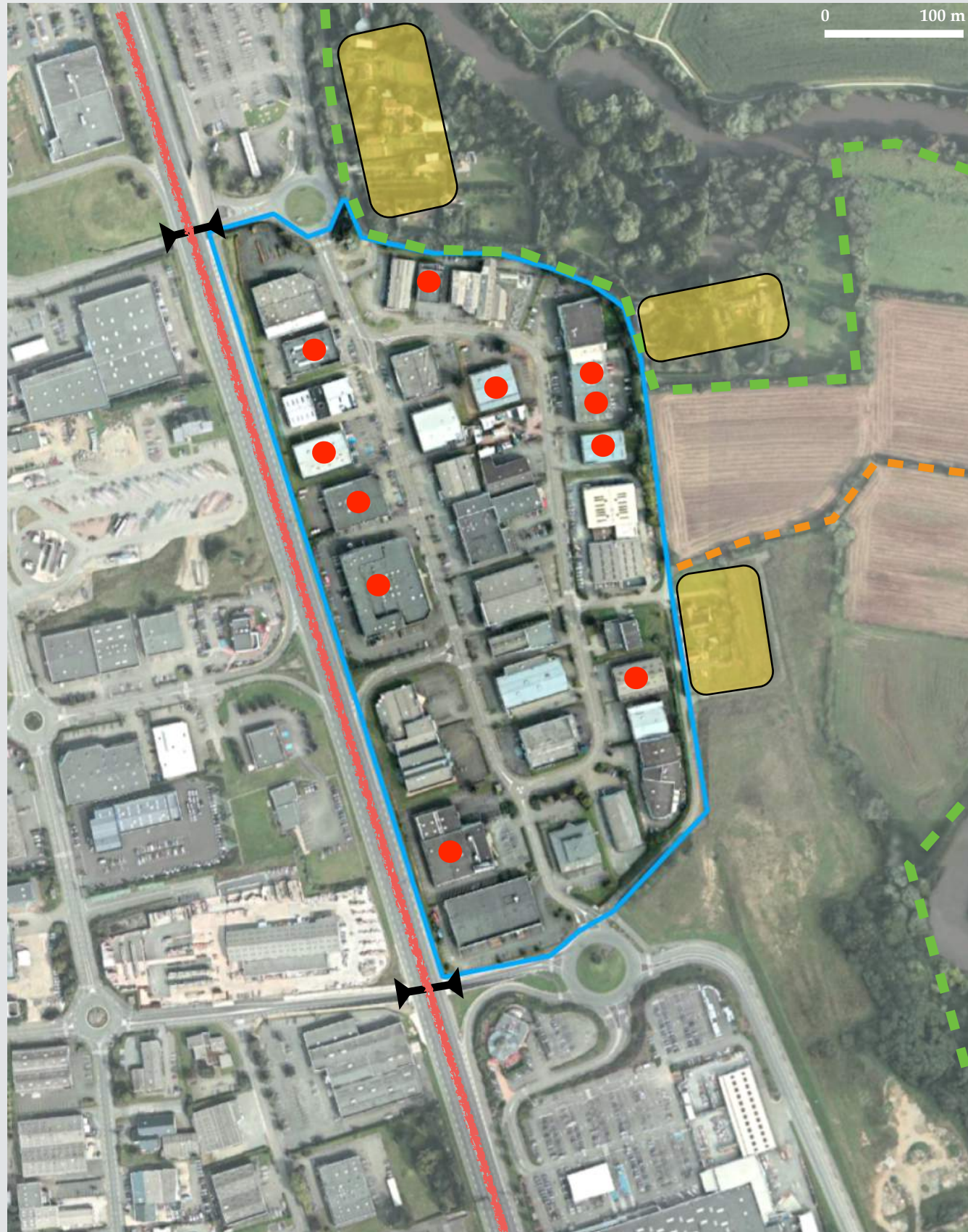
QUEL LIEN ENTRE LES DIFFÉRENTES OPÉRATIONS COMMERCIALES ?

QUELLE IDENTITÉ COMMERCIALE ?

(Impact du projet de l’ancien centre routier)

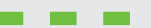
UN AMÉNAGEMENT DU PASSAGE À NIVEAU ?

Sous-secteur 4 : Moulin aux Moines

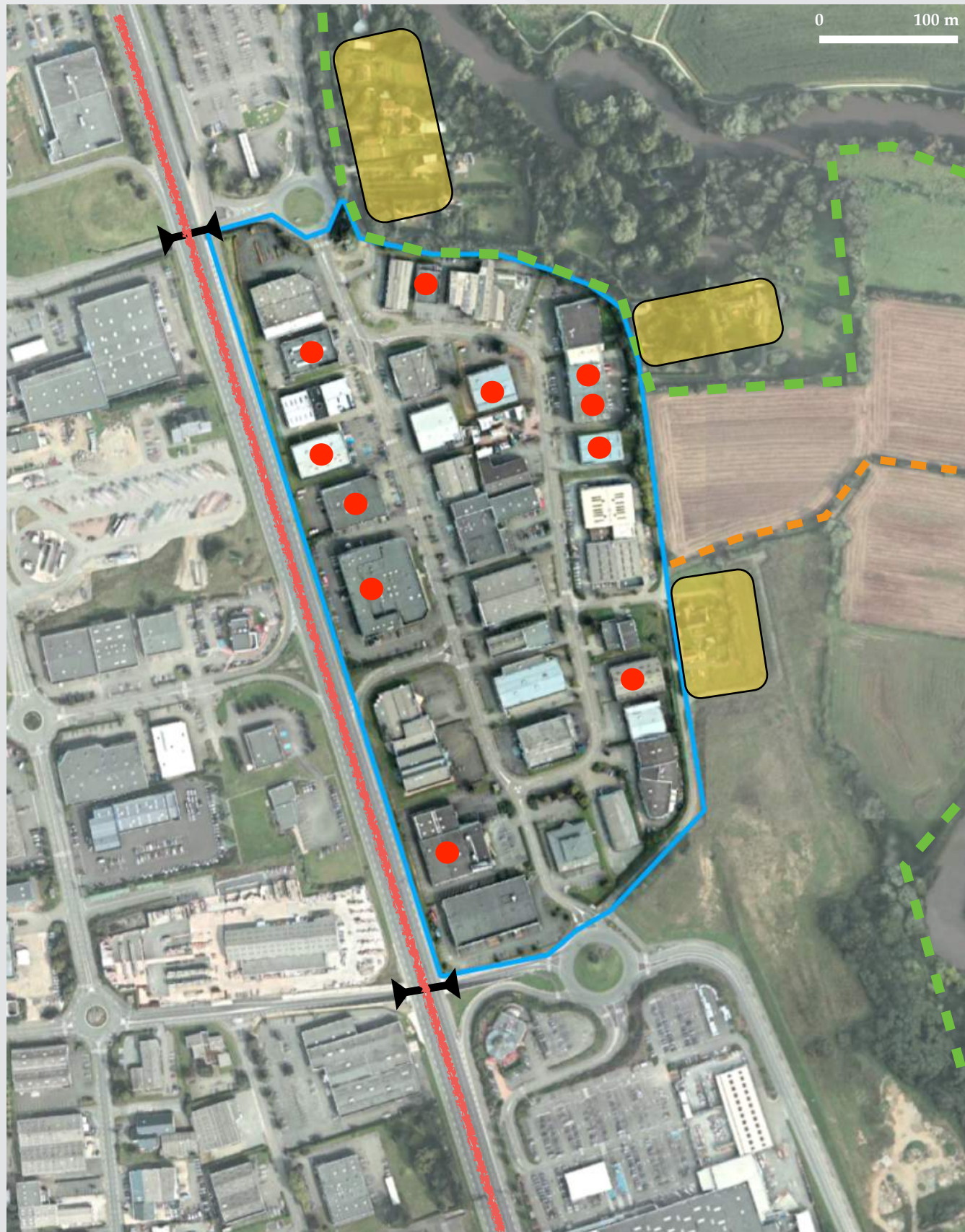


CONSTATS

- Axe structurant : RD338
- 13 ha (5 % de l'ensemble)
- Surface de vente : 41 000 m²
- **Secteur vieillissant**
- **Vacance importante notamment en deuxième rideau**
- **Stationnements individuels et accessibilité réduite**
- Voie à sens unique en second rideau
- Flux de transit important
- Zones d'habitat
- Recherche de l'effet vitrine
- Impact visuel fort des panneaux publicitaires
- Vieillesse des façades
- Qualités paysagère et architecturale faibles
- Boulevard Nature en projet
- **Lien au grand paysage**



Sous-secteur 4 : Moulin aux Moines



ENJEUX

**UN SECTEUR COMMERCIAL CENTRAL
MAIS VIEILLISSANT**

COMMENT RENOUVELER CET ESPACE ?

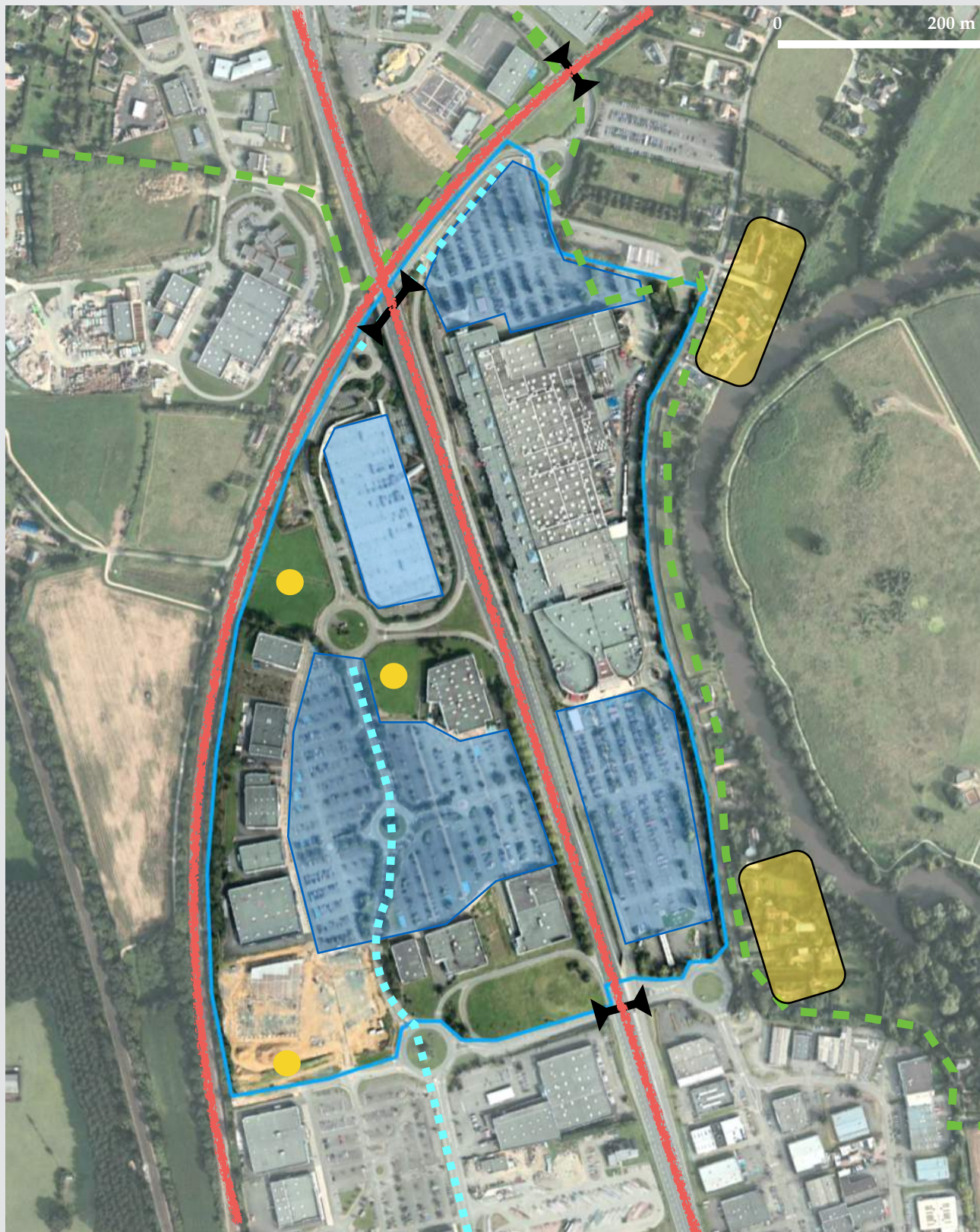
- ENVISAGER DE NOUVELLES FONCTIONS (HABITAT)
- RECOMPOSER LE PAYSAGE URBAIN
- ATTENUER LA PLACE DE LA VOITURE

PLU La Chapelle Saint-Aubin
27/06/13

QUEL DEGRÉ D'OUVERTURE VERS LA SARTHE ?

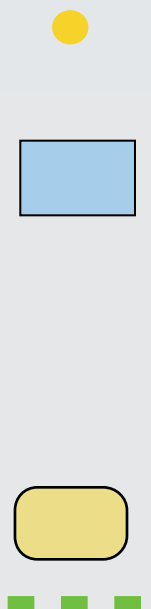


Sous-secteur 5 : La place prédominante du stationnement

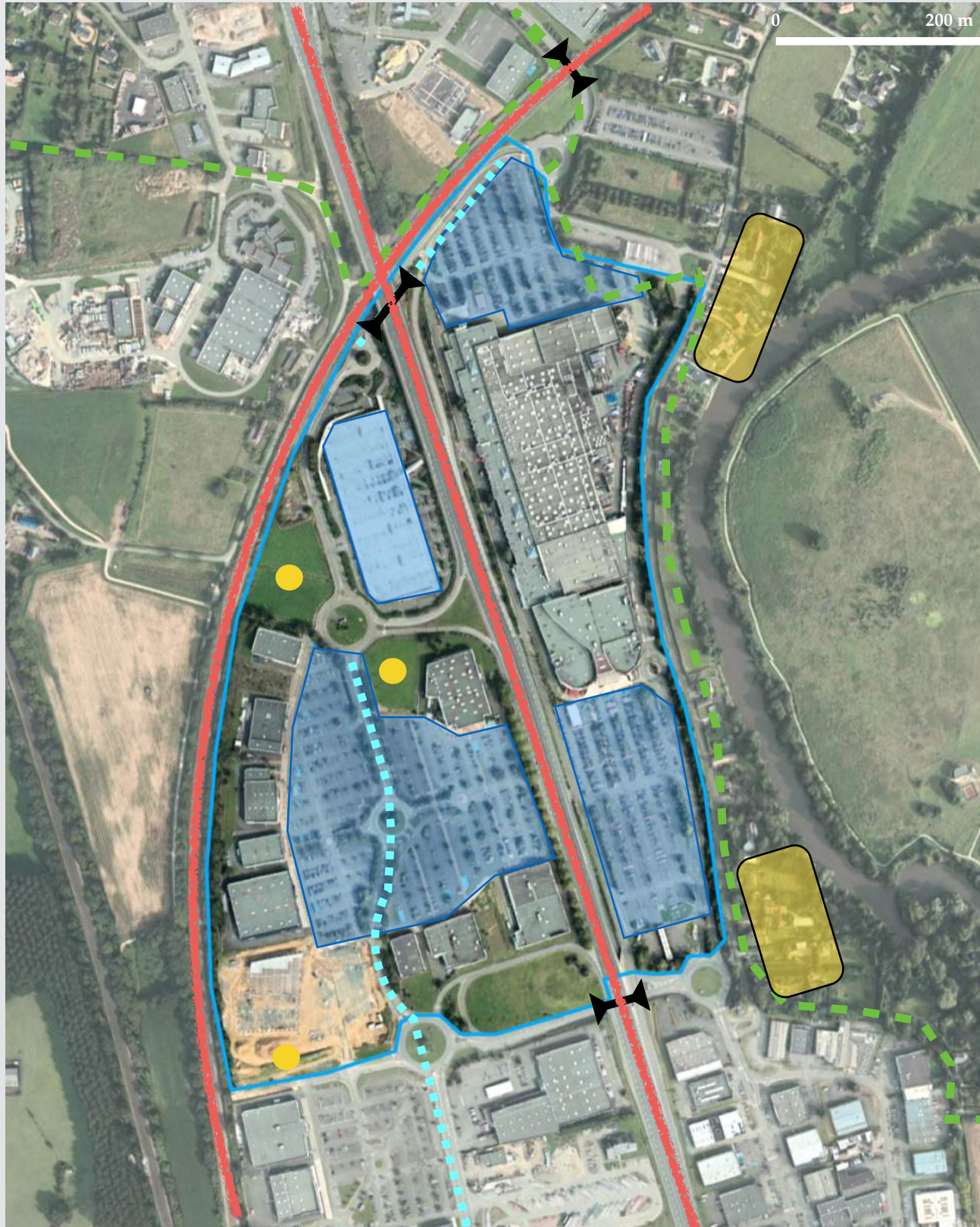


CONSTATS

- Axe structurants : RD338, voie ferrée
- 30 ha (11 % de l'ensemble)
- Accessible depuis 3 trémies sans emprunter la RD338
- Flux importants
- Proximité de la Sarthe
- Cohérence d'ensemble
- Des disponibilités foncières
- **Nombreux parkings communs (30 % de la zone)**
- **Sécurité des piétons relative**
- Parcs de stationnements plantés
- Parking minéral à étages
- Zones d'habitat
- Boulevard Nature en projet



Sous-secteur 5 : La place prédominante du stationnement



ENJEUX

UN SECTEUR ATTRACTIF QUI GÉNÈRE DES FLUX IMPORTANTS

QUELLE VALORISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT ?

QUELLE VOCATION POUR LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?

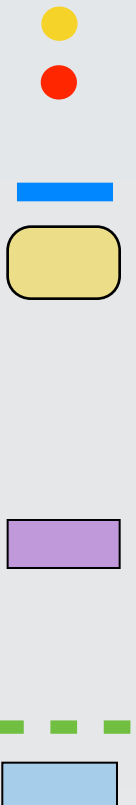
Sous-secteur 6 : Une triple vocation

industries, commerces, loisirs/restauration



CONSTATS

- Axe structurants : RD338, A11, voies ferrées
- 98 ha (35 % de l'ensemble)
- **Secteur enclavé**
- Accessibilité depuis 2 trémies
- Congestion ponctuelle au rond-point
- **Une organisation fragmentée**
- Peu dense et aérée
- **Des disponibilités foncières**
- Locaux et entrepôts vacants
- Pistes cyclables
- Zones d'habitat
- **Aménagements non adaptés aux piétons**
- Traitement des espaces publics variable
- Aire de covoiturage
- Parcs de stationnements individuels, plantés et non plantés
- Boulevard Nature en projet
- Zone inondable



industries, commerces, loisirs/restauration



ENJEUX

UNE ORGANISATION FRAGMENTÉE

COMMENT CANALISER ET SÉCURISER LES FLUX PIÉTONS ?

QUELLE ARTICULATION ENTRE LES ENSEIGNES DE LOISIRS ET DE RESTAURATION ?

QUELLE VOCATION POUR LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?

QUELS LIENS AVEC LES ZONES D'HABITAT ?

Sous-secteur 7 : Transition entre un secteur commercial et le bourg de St-Saturnir



CONSTATS

- Axe structurants : RD338, A11, voie ferrée
- 26,7 ha, 9,5 % de l'ensemble
- Proximité du bourg de Saint-Saturnin au Nord
- **Secteur de transition entre la ZAC et le centre bourg**
- Trémie avec voie cyclable
- Limite ZACom
- Présence d'hôtels
- **Disponibilités foncières importantes, 19 ha**
- Entrepôt vacant
- Pistes cyclables
- Aménagement du boulevard de Maule en projet
- Habitations
- Accessibilité privilégiée pour les poids lourds en lien avec l'activité hôtelière
- Frange Est en lien avec une zone naturelle



Sous-secteur 7 : Transition entre un secteur commercial et le bourg de St-Saturnir



ENJEUX

ZONE D'ACTIVITÉS QUI S'ÉTEND VERS LE BOURG DE SAINT-SATURNIN

INTERROGATIONS SUR LA FRANGE NORD ET LE LIEN AVEC LE CENTRE-BOURG

QUELLE VOCATION POUR LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?

DÉVELOPPER LE STATIONNEMENT DU POIDS LOURDS ?



PROCHAINE ÉTAPE - Réunion reportée

DES PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE À HORIZON 2030

Sur la base des enjeux concernant les deux entités jugées les plus sensibles :

- Moulin aux Moines
- Extrémité Nord