

# ZONE D'ACTIVITÉS SUD

*Du SCoT au PLU Communautaire*

Beven Alexis  
Daguerre Mathieu  
Férard Anthony  
Simonot Luc

**Printemps 2015**  
**Stage collectif**



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**  
Département  
Aménagement et Environnement



**Le Mans**  
**métropole**  
Communauté urbaine

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>A. La zone Sud, un espace multifonctionnel en extension</b>	<b>7</b>
<b>I. Quelles caractéristiques pour cette zone économique ?</b>	<b>7</b>
1. Un emplacement stratégique pour l'agglomération mancelle	7
2. Un développement en plusieurs périodes, sans concertation communautaire	10
3. Contexte réglementaire	13
<b>II. Quel poids économique à l'échelle de l'agglomération ?</b>	<b>18</b>
1. Troisième pôle commercial de l'agglomération selon le SCoT	18
2. Quels types d'activités ?	19
3. Un nombre important d'emplois	21
<b>III. Quelles disponibilités foncières sur la zone ?</b>	<b>23</b>
1. Un espace où se développe une vacance frictionnelle	23
2. Une concentration d'espaces libres dans la ZAC des Hunaudières	25
3. Un potentiel foncier qui va influencer les phases de développement de la zone	25
<b>IV. Quels déplacements sur cette zone ?</b>	<b>29</b>
1. Une position charnière	29
2. Un espace conçu pour la voiture...	29
3. ... qui se traduit par une forte emprise du stationnement	31
4. Un réseau de transports en commun complémentaire	34
5. Un réseau de mobilité douce perfectible	35
<b>V. Analyse paysagère et environnementale</b>	<b>42</b>
1. Un contexte paysager contrasté, entre métropole, prairies et espaces boisés	42
2. Analyse environnementale	44
<b>B. Analyse par sous secteurs</b>	<b>48</b>
<b>I. Paysage urbain, constats et enjeux</b>	<b>48</b>
1. Un espace commercial qui s'étend autour du rond-point César	50
2. Sous-secteur 2AUz, 40 hectares de surfaces à enjeux	52
3. Le sous-secteur Family Village/Cormier un espace économique situé sur un axe fort	55
4. La ZAC des Hunaudières, une fracture entre le Nord et le Sud	59
<b>II. Synthèse des enjeux sur la zone d'étude</b>	<b>62</b>
1. Enjeux thématiques	62
2. Enjeux par sous-séquence	62
3. Enjeux pour une stratégie communautaire	65

<b>C. ESQUISSES DE PLAN DIRECTEUR</b>	<b>70</b>
<b>I. Plan directeur par sous- secteur</b>	<b>70</b>
1. Scénario 1: sous secteur 2AUz, renforcer le pôle d'excellence sportive	71
2. Scénario 2: sous secteur 2AUz, développer le pôle tertiaire	72
3. Scénario 3 sous secteur Cormier/Family Village	73
<b>II. Schéma d'orientation et de programmation</b>	<b>74</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>75</b>
<b>Table des matières</b>	<b>76</b>



*« On pense le commerce comme une boîte économique sans rapport à la ville, sans rapport à l'urbanisme {...} Il faudrait que l'urbanisme commercial retombe dans l'urbanisme commun, général. »*

*A. Gasnier  
Enseignant chercheur à l'Université du Maine*



## Préambule

La zone Sud étudiée correspond à une entrée de ville classique. Ces espaces sont décrits comme « des ensembles commerciaux composés en majorité de moyennes surfaces spécialisées, situés en bordure d'un axe, généralement une pénétrante ou une rocade, à l'entrée d'une agglomération urbaine »<sup>1</sup>.

Les entrées de ville témoignent de l'évolution de nos modes de vie ces cinquante dernières années. Leur expansion est liée à la fois à la croissance des villes mais également au développement des équipements automobiles qui ont sans cesse repoussé les frontières de la ville. Longtemps cet étalement urbain s'est caractérisé par un développement sans accompagnement et une politique qualifiée de « laisser faire ». Cette indifférence se traduit également dans la littérature, longtemps ces espaces sont restés à part, occultés des débats politiques, laissant proliférer de façon anarchique ces espaces commerciaux. En France on compte 1150 entrées de ville, dont 2/3 s'organisent selon une logique de zone commerciale<sup>2</sup>, le développement de ces espaces n'a cessé de s'accélérer au point que tout les dix ans l'équivalent d'un département disparaît sous l'asphalte et la tôle des espaces commerciaux.<sup>3</sup>

Une entrée de ville présente généralement différentes formes urbaines, elle forme une frontière entre l'espace urbain et l'espace rural, dont l'impact visuel

dévalorise trop souvent l'image de la ville. En publiant en 2010, un article intitulé « comment la France est devenue moche », Télérama illustre l'intérêt grandissant pour ces périphéries au traitement des espaces publics minimalistes, à la faible qualité architecturale et paysagère. **On assiste aujourd'hui à l'émergence de questions majeures concernant la poursuite de l'extension de ces espaces** ainsi que leurs fonctions. Depuis une quinzaine d'années ce modèle de développement conduit à un déséquilibre de plus en plus important entre l'évolution des surfaces de vente (+ 3,2% env. par an) et celui de la consommation (+ 2,5% env. par an)<sup>4</sup>. **Cette compétition territoriale augmente à terme le risque de friches industrielles et commerciales.** À cela s'ajoute des problèmes grandissants de congestion accompagnés d'une absence de réflexion sur la place donnée au piéton. Généralement sur ces zones les transports en commun ne permettent pas un report modal depuis l'automobile, en raison d'une desserte et d'un cadencement généralement peu adapté aux chalands et salariés de la zone.

Pourtant ces entrées de ville représentent un poids conséquent en matière d'économie. Elles génèrent un chiffre d'affaire annuel moyen de 50M€, représentant environ 25% du chiffre d'affaire global d'une agglomération moyenne en France<sup>5</sup>. De plus ces zones sont des bassins d'emplois importants pour les agglomérations, selon une étude du FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) elles peuvent concentrer

---

<sup>1</sup> Conférence thématique sur la « requalification des entrées de ville » - [www.institut-ville-commerce.fr](http://www.institut-ville-commerce.fr)

<sup>2</sup> Conférence thématique sur la « requalification des entrées de ville » - [www.institut-ville-commerce.fr](http://www.institut-ville-commerce.fr)

<sup>3</sup> « Etalement urbain, invasion des zones commerciales », Le nouvel observateur, 11 mars 2015

<sup>4</sup> Urbanisme commercial, une implication croissante des communautés mais un cadre juridique à repenser, étude de l'assemblée des communautés de France, Juillet 2012

<sup>5</sup> Conférence thématique sur la « requalification des entrées de ville » - [www.institut-ville-commerce.fr](http://www.institut-ville-commerce.fr)

jusqu'à 20 à 30% du nombre d'emplois d'une aire métropolitaine<sup>6</sup>.

Face à ces problématiques les pouvoirs publics, qui ont longtemps laissé de côté ces questions, s'intéressent de plus en plus à ces espaces. Un rapport du Sénat<sup>7</sup> affirmait en 2009 que les aménagements commerciaux devraient dorénavant devenir une véritable question d'urbanisme. Car comme le rappelle David Mangin dans son ouvrage *La ville franchisée*, « *Il ne faut pas considérer que ce chaos sort de terre tout seul, mais qu'il résulte de rapports de forces politiques, de visions idéologiques et de cultures techniques* »

### *Zone Sud du Mans, la nécessité d'une réflexion*

Notre zone d'étude n'échappe pas aux problématiques nationales pointées par le SCOT du Pays du Mans en 2014. En effet ce texte réglementaire montre que nous sommes sur des espaces composés d'adjonctions d'opérations d'aménagement, sans plan directeur initial, ce qui soulève des questions majeures en matière de circulation, d'espaces publics, d'architecture, d'environnement et plus particulièrement de programmation à plus ou moins long terme. En décidant de la mise en place d'un PLU communautaire, Le Mans Métropole s'offre ainsi la possibilité d'aborder la question de la requalification de ses entrées d'agglomération, ce qui représente une réelle opportunité de réflexion sur la ville de demain. L'objectif de ce rapport est ainsi d'offrir aux acteurs locaux, et notamment aux élus, une vision globale de cette zone d'activités, permettant de dégager des enjeux et proposer des pistes d'orientation dans la perspective de la mise en place du PLU communautaire en 2018.

### *Justification de l'étude*

Le SCOT du pays du Mans fixe sur la zone Sud un objectif d' « amélioration de l'accessibilité et de gestion environnementale de l'espace ». Notre étude s'appuie sur ce document mais va chercher à dépasser ce cadre afin d'effectuer une analyse plus large de cette zone à vocation économique. Celle-ci s'inscrit dans le processus de mise en place du PLU communautaire et doit répondre à la fois à des questions de programmation future mais également à une analyse de l'existant. Pour ce faire, notre travail sera organisé en trois grandes parties. En premier lieu nous apporterons une vision globale de la zone d'activités. À partir de celle-ci, nous avons fait le choix d'effectuer une division de notre zone d'étude. Ces partitions nous les nommerons sous-secteurs. Ils nous permettront de dégager des constats et enjeux qui seront discutés avec les élus et techniciens des zones concernées. Ces réflexions nous permettront d'amorcer des scénarii d'actions sur certains sous-secteurs jugés comme étant les ps problématiques.

---

*Nous avons réalisé un document de cadrage qui présente notre méthodologie, fait état des lieux des différentes séances de travail réalisées lors de notre stage. Ce cadre permet de comprendre le cheminement qui aboutit à la remise de ce rapport. Un regard théorique à portée universitaire est également présent dans celui-ci et met en avant les questions soulevées par les entrées de ville ainsi que les moyens d'action pour penser l'urbanisme de demain. Analyses qui ont alimenté nos réflexions et propositions sur nos deux territoires d'étude.*

---

<sup>6</sup> « les grandes zones d'activités économiques et commerciales: des espaces stratégiques pour le renouvellement urbain » Les dossier FNAU Décembre 2008.

<sup>7</sup> « Une réforme du droit de l'urbanisme inachevée », rapport d'étape du Sénat quant à la loi de modernisation de l'économie, 2009.

## A. La zone Sud, un espace multifonctionnel en extension

### I. Quelles caractéristiques pour cette zone économique ?

#### 1. Un emplacement stratégique pour l'agglomération mancelle

La zone d'étude fait partie intégrante de la métropole du Mans. Celle-ci regroupe 14 communes : Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, Coulaines, La Chapelle Saint Aubin, La Milesse, Le Mans, Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Saint-Saturnin, Sargé-lès-Le Mans, et Yvré-L'Evêque. Créée en 1972 avec 8 communes sous le nom de Communauté Urbaine du Mans, l'intercommunalité s'est développée et l'appellation « Le Mans Métropole » a été adoptée en 2005. La communauté urbaine compte à ce jour plus de 200 000 habitants et s'étend sur près de 220 km<sup>2</sup>. Cette structure intercommunale est située dans le département de la Sarthe, dans la région des Pays de la Loire.

**La Zone d'aménagement concerté (ZAC) commerciale se situe à l'interface de trois communes: Le Mans, Mulsanne et Ruaudin.** Cette position justifie les nombreux enjeux dans l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Communautaire de la Métropole du Mans. L'espace concerné par notre étude correspond à la Zone d'Aménagement Commerciale, définie au SCoT, qui se situe à l'entrée Sud de la ville du Mans.

*Une ZAC commerciale, délimite les espaces préférentiels pour l'implantation d'activités commerciales.*

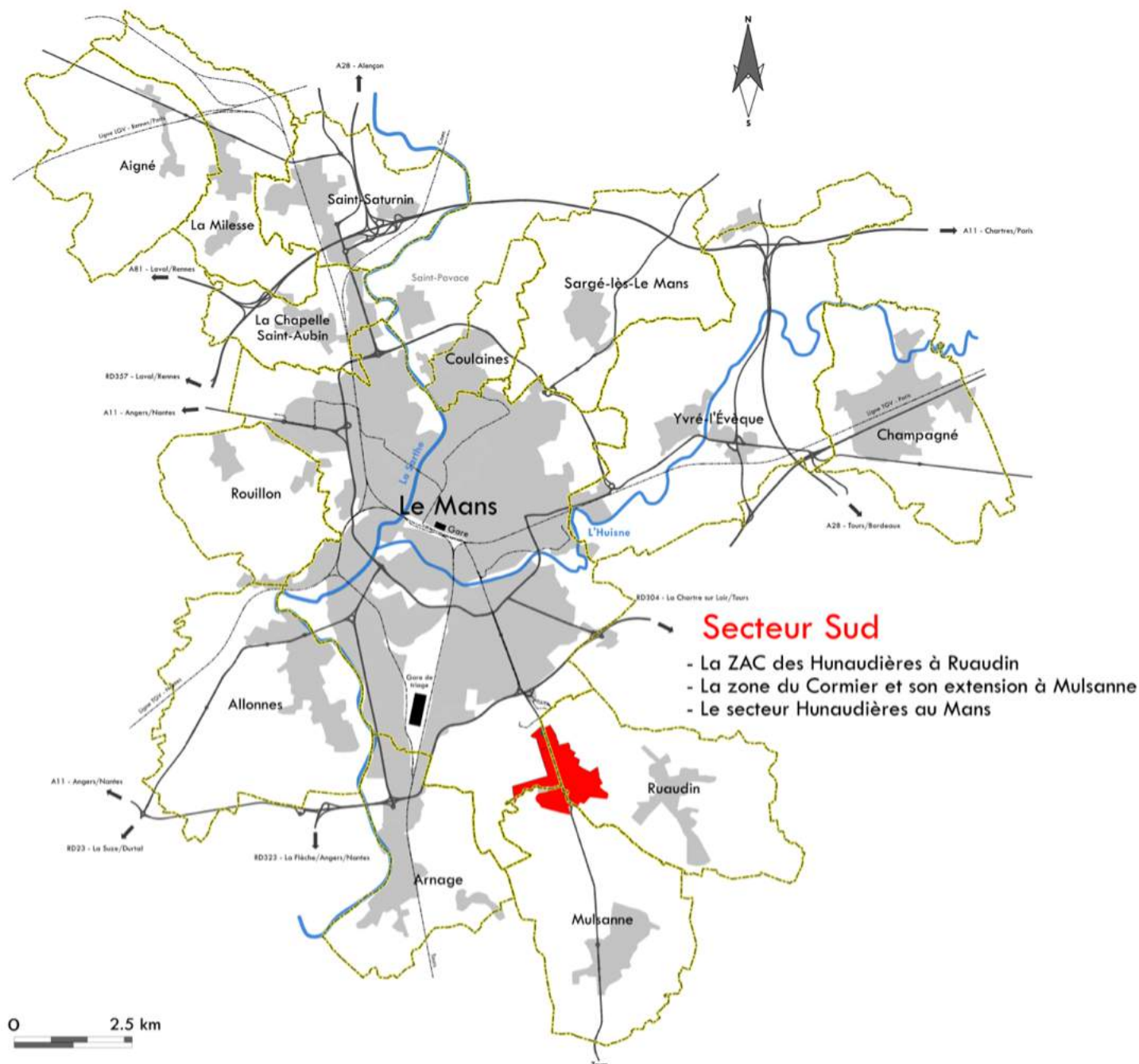
La Zone d'activités se situe de part et d'autres de la route de Tours (D338). Cette zone dépasse les 190 ha de surface et **s'intègre dans un espace où on retrouve de nombreux équipements sportifs.** Au Nord-Ouest, on retrouve le MMArena, la salle Antares ainsi que l'hippodrome du Mans. **Le circuit des 24H est un élément fondamental de notre zone d'étude puisque celle-ci est traversée par la mythique ligne droite des Hunaudières.**

*La course 24 h du Mans est un évènement international avec une affluence moyenne de plus de 240 000 personnes. Les retombées économiques sont estimées à 114,7 millions d'€ pour une création de 2500 emplois<sup>8</sup>.*

Cet axe structurant constitue la porte d'entrée au Sud de l'agglomération Mancelle. Au Nord de la zone la D323 traverse d'Est en Ouest et permet de rejoindre l'A28 vers Alençon ainsi que l'E50 vers Paris. Sa **localisation est incontestablement l'un de ses points forts et source de son attractivité économique.** Sa proximité avec le circuit des 24H du Mans et plus particulièrement la ligne droite des Hunaudière **lui confèrent une visibilité non négligeable qui dépasse les frontières du simple département et représente un atout certain dans la recherche d'investisseurs.**

<sup>8</sup> « Evaluation des retombées économiques du circuit des 24 heures du Mans », Arnaud Chéron, Mai 2015

## UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE



Carte 1: Localisation zone Sud. Réalisation AB/AF/MD/LS

D'après le SCOT réalisé par le Syndicat Mixte du Pays du Mans et approuvé le 29 Janvier 2014, le périmètre du secteur Sud comprend :

- la ZAC des Hunaudières à Ruaudin,
- la ZAC du Cormier et son extension à Mulsanne,
- le secteur Hunaudières au Mans le long de la route de Tours.

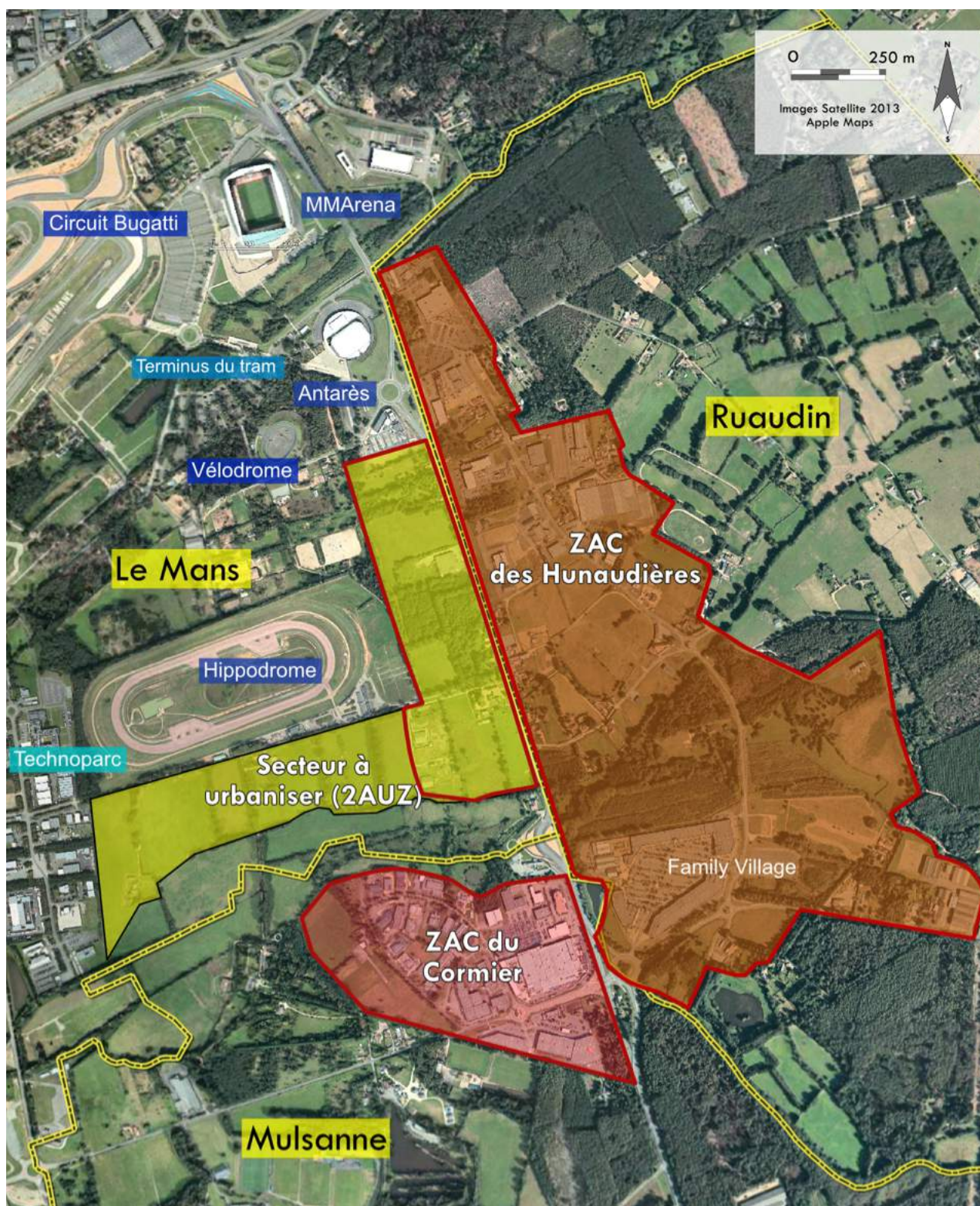
Cette zone s'articule autour de trois espaces (cités précédemment) qui se

distinguent par leurs fonctions et leurs aménagements. **L'absence de réflexion globale rend nécessaire une redéfinition du projet afin de trouver une cohérence d'ensemble sur cet espace urbanisé au gré des opportunités.**

La mise en place du **PLU communautaire** représente une opportunité intéressante pour la mise en place d'orientations et de programmations à moyen et à long termes.



# UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AUX ESPACES MULTIFONCTIONNELS



<p><b>ZAC du Cormier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone commerciale et artisanale de 31 ha</li> <li>- 33 entreprises pour 475 emplois</li> </ul>	<p><b>ZAC des Hunaudières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone hétérogène de 116 ha</li> <li>- 62 entreprises pour 500 emplois</li> </ul>
<p><b>Un secteur à urbaniser (classé 2AUz)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone naturelle non urbanisée de 43 ha</li> </ul>	<p><b>Pôle d'excellence sportive</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur situé à l'interface d'équipements sportifs (de rayonnement local, national et international)</li> </ul>



## 2. Un développement en plusieurs périodes, sans concertation communautaire

Notre espace d'étude est composé de **la réunion de plusieurs zones économiques aménagées par divers promoteurs privés à des époques successives et pour des fonctions bien distinctes**. Implantées chacune sur le territoire d'une commune différente, elles **forment plus un espace à tendance commerciale qu'une véritable zone aux fonctions et orientations bien définies**.

Ce périmètre est caractéristique des entrées de ville. Traversé par la route de Tours, des flux importants de marchandises et d'hommes irriguent cet espace. Cette voie pénétrante **(RD 338) est l'axe qui structure la zone**, l'analyse historique qui suit illustre bien ce développement en bordure d'axe qui permet aux entreprises de profiter d'un « effet vitrine ». Processus d'autant plus vrai, que cette **route est le symbole des 24h du Mans, ce qui en fait un espace prisé par les entrepreneurs**.

---

*L'effet vitrine consiste à profiter d'un axe passant qui offre une visibilité importante pour une enseigne.*

---

*Les années 1990, Ruaudin et Mulsanne se développent sur la ligne droite des hunaudières*

En 1990 la municipalité de Ruaudin décide l'implantation d'une vaste zone d'activités au Nord Ouest de la commune. Cet espace qui borde la célèbre ligne droite des Hunaudières **accueille principalement des activités commerciales et artisanales. On note également la présence de quelques habitations sur la zone**. Parallèlement la ZAC du Cormier est créée en 1993 sur la commune de Mulsanne sur une surface de 22 ha. L'enseigne Leroy Merlin apparaît comme le moteur économique d'une zone qui se

spécialise peu à peu dans le domaine de l'ameublement et de l'équipement pour la maison.

*Family Village, le centre commercial à l'américaine*

En avril 2007 la commune de Ruaudin accueille l'ouverture du *Family Village*. Cet espace commercial de 11 ha conçu par le groupe Altarea-Cogedim s'inspire des « **retail - parks** » à l'américaine caractérisés par un **large espace clos composé de petites unités commerciales avec en son centre un parking mutualisé**. Présenté comme novateur, ce centre commercial rencontre rapidement un grand succès et accueille principalement de nombreuses enseignes d'équipements à la personne (prêt-à-porter, jardinage, décoration).

*Trois extensions en discussion*

*ZAC du Cormier*

L'extension de la ZAC du Cormier serait d'environ 7ha, portant ainsi à 30ha sa surface totale. **Cet aménagement doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises commerciales et artisanales et participer au renouvellement d'une zone en perte de vitesse**. Le prolongement de dessertes internes via la mise en place d'un nouveau giratoire devrait permettre d'offrir une nouvelle visibilité aux entreprises.

*ZAC des Hunaudières*

Sur cet espace de 10ha entre 8 et 10 entreprises devraient pouvoir s'implanter. Il existe une incertitude sur le type d'entreprises à venir. **Le développement de la zone est fortement conditionné par l'arrivée ou non du Family Village 2** (voir ci-après). Quelques enseignes commerciales et artisanales se sont implantées à proximité de l'ancien champ d'entraînement équestre ces

deux dernières années tandis que d'autres sont en cours de construction.

**Une partie importante du foncier de ce secteur est possédée par la collectivité, qui aura ainsi une certaine maîtrise** du développement et des orientations à lui donner, faisant de cet espace un sujet de réflexion prioritaire.

### *Family Village 2*

En Février 2011 le CDAEC (*Commission départementale d'aménagement commercial*) donne un avis favorable à l'extension du Family village 2 d'une surface de 16 ha. Porté par Altarea-Cogedim, ce centre commercial de 50 enseignes devait ouvrir en 2013, retardé par plusieurs recours en justice **il existe aujourd'hui une incertitude forte sur le futur de cette extension.**

---

Avec ces trois projets d'extension de la zone, on dénombre une augmentation de 34% de surfaces dédiées. Se pose alors la question de l'articulation entre ces différents secteurs.

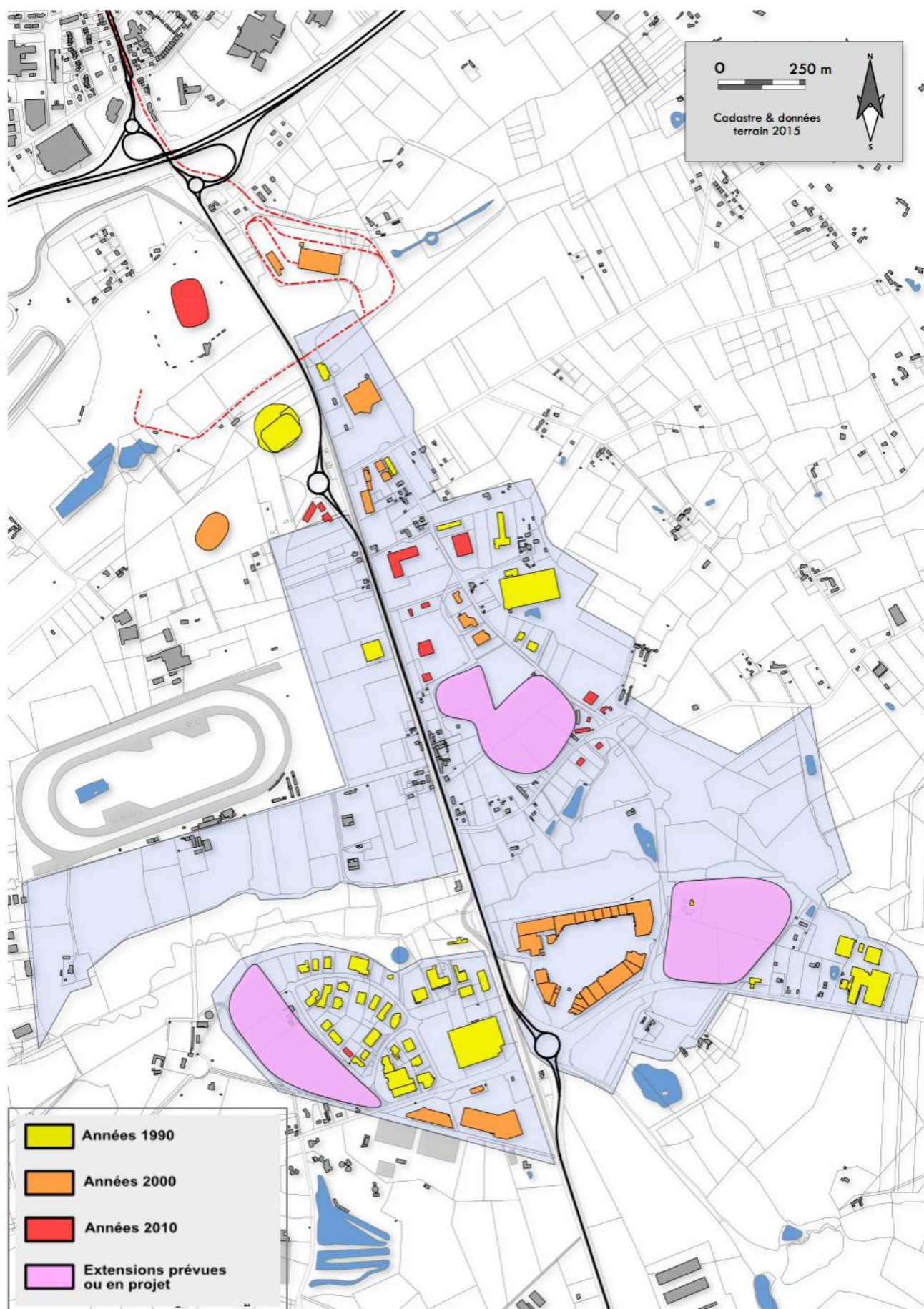
---

### *Un espace en contact avec le pôle d'excellence sportive*

Avec l'ouverture en 2011 du MMArena, la ville du Mans vient conclure la mise en place du pôle d'excellence sportive qui comprend également le circuit des 24h et son technoparc dédié aux sports automobiles, le circuit Bugatti, la salle Antares (inaugurée en 1995) ainsi qu'un vélodrome et un hippodrome. Afin de compléter ce projet la zone 2AUz devait accueillir une zone de stationnement sur une surface d'un demi hectare afin de répondre aux flux que devait générer l'activité du MMArena et de l'équipe de football du Mans. Avec les sanctions subies par le club (rétrogradé au niveau amateur, DH), le stade est aujourd'hui

inoccupé et il n'y a plus de nécessité immédiate de réaliser ce projet, qui se retrouve ainsi « gelé » pour une période indéterminée.

## UN DÉVELOPPEMENT EN PLUSIEURS PÉRIODES, SANS PLAN DIRECTEUR



Carte n° 3: Historique du développement Réalisation AB/AF/LS/MD



### 3. Contexte réglementaire

#### ORGANISATION ADMINISTRATIVE DU SCoT DU PAYS DU MANS

##### Le SCoT du Pays du Mans

À la suite d'un premier schéma directeur réalisé en 1973, les élus du syndicat mixte du SDIREM ont décidé de réviser ce document dès le début des années 1990. Un nouveau schéma directeur a été adopté en 2001 et le dernier est sorti en avril 2014. Quarante-huit communes se sont regroupées au sein de six communautés de communes et de la communauté urbaine Le Mans Métropole. Ce sont 198 161 habitants, selon l'INSEE en 2015, qui se répartissent aujourd'hui au sein des communautés administratives du SCoT du Pays du Mans présentées ci-contre.

Ci-dessous, le cadre fixé par le SCoT et les questions soulevées pour la zone d'activités Sud:



Carte n° 4: Organisation administrative, Le Mans Métropole

##### Cadre fixé par le SCoT pour la ZACom Sud

#### OBJECTIF : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA GESTION ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE

Extrait du DOO approuvé le 29 janvier 2014

##### 1. AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

- Hiérarchiser les infrastructures routières
- Traiter le carrefour entre Cormier et Family Village
- Compléter le maillage routier

##### 2. OPTIMISER LA DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

- Faire le lien avec le tramway
- Améliorer les fréquences des transports urbains
- Faisabilité d'un transport en commun en site propre

##### 3. ACCOMPAGNER LA VOCATION DU POLE D'EXCELLENCE SPORTIVE PAR L'IMPLANTATION DE COMMERCES ET D'ENSEIGNES ADAPTÉS

##### 4. FAVORISER UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE

- Prendre en compte le tissu boisé existant
- Valoriser la trame bleue et les zones humides
- Prévoir des formes urbaines plus économes en espace et en énergie

##### Des voiries en projet

Quels développements et aménagements en lien avec les voiries projetées ?

Quels sont les pôles à desservir ou à mieux desservir ?

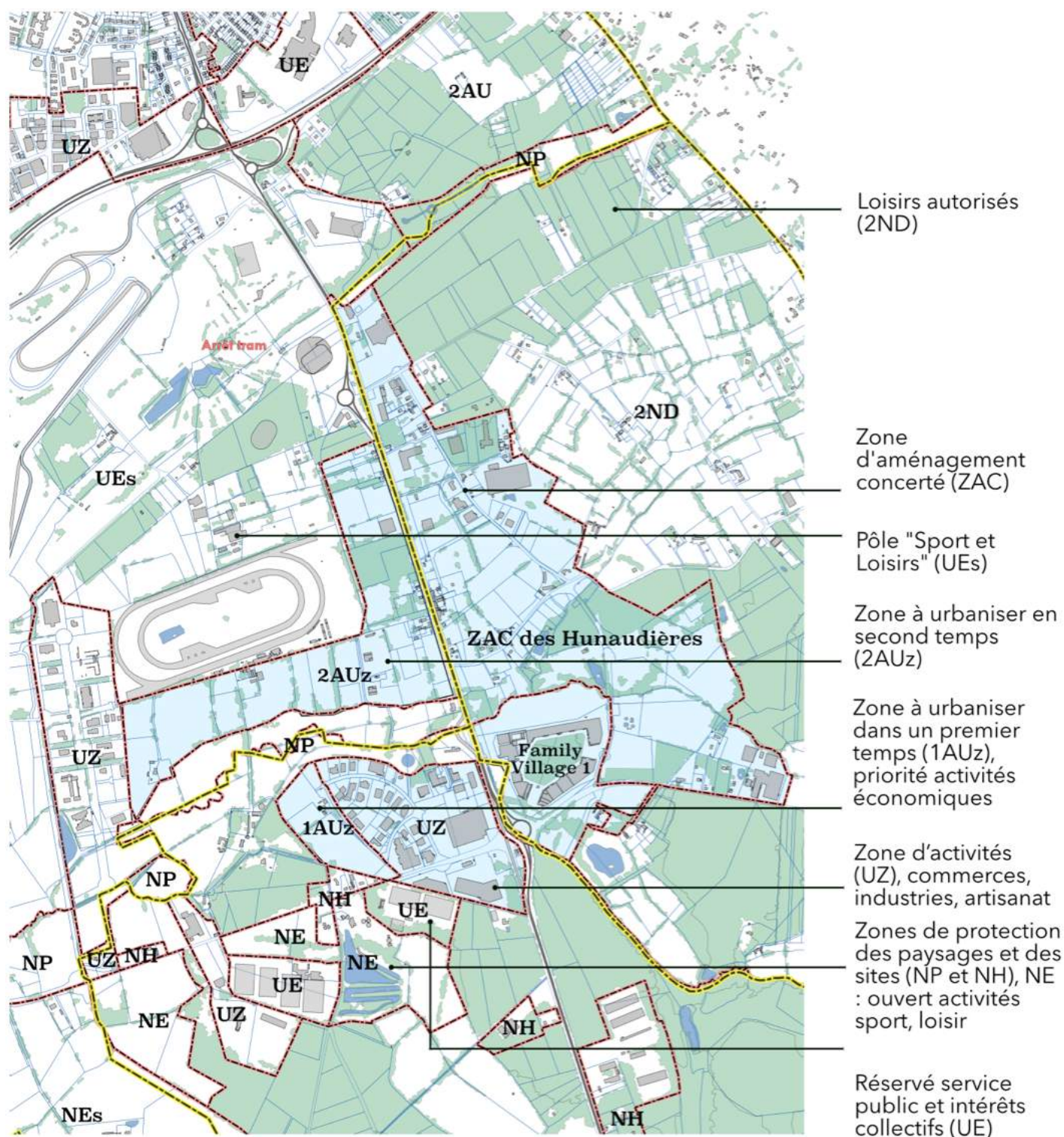
Envisager d'autres leviers que le commerce pour conforter ce site ?

- Accueil d'équipements complémentaires ?
- Vocation récréative élargie ?

Quel rôle, comment s'appuyer sur le paysage pour organiser le développement de la zone ?

NB : Une étude environnementale sera réalisée sur cette zone en 2015-2016  
Les déplacements à grande échelle seront traités dans le PDU

## ZONAGE ZONE SUD



Carte n° 4: Zonage zone Nord Réalisation  
AB/AF/LS/MD

## SURFACE ZONE SUD

	Le Mans		Raudin		Mulsanne			
Zone	2AUz	ZA ZAC Des Hunaudières	ZC ZAC Des Hunaudières	Somme	UZ	1AUz	Somme	Surface totale zone d'activités
Hectares	42,9	94,3	21,6	116	23,9	7,1	31	190 ha

Tableau n° 1: Surface des zonages, AB/AF/LS/MD



## *Les objectifs du futur PLU communautaire*

Le PLU communautaire prendra en compte le PLH, PDU, SCoT et le PCET du Pays du Mans, ainsi que les particularités de chaque commune, à savoir les éléments de chaque PLU communal.

### **En matière d'économie, le PLU Communautaire s'attachera à décliner la stratégie de développement économique du SCoT, de manière à :**

- Consolider le rayonnement national au travers des secteurs d'intérêt majeur : technopôles, zones industrielles et logistiques, gare de triage.
- Veiller à une répartition de l'emploi et de l'offre foncière à l'échelle du territoire à travers le développement des secteurs d'équilibre (entreprises artisanales et de petite production...).
- Favoriser la complémentarité de l'offre commerciale du cœur d'agglomération avec les zones périphériques et pérenniser l'offre de proximité dans les bourgs et les quartiers.
- Maintenir l'agriculture périurbaine en la prenant en compte dans ses dimensions économique et environnementale.

### **En matière de consommation de l'espace, le PLUc veillera à :**

- Mobiliser le tissu résidentiel et économique, au travers du potentiel de renouvellement urbain, de construction sur des terrains libres, de densification des tissus peu denses.
- Définir les objectifs de densité adaptés au contexte urbain.
- Recourir de façon mesurée à l'extension de l'urbanisation et encadrer les conditions de développement de l'habitat diffus.

### **En matière d'environnement, le PLUc portera les objectifs suivants :**

- Intégrer les risques naturels et technologiques dans l'élaboration du projet, notamment le risque d'inondation.

- Identifier les Trames Vertes et Bleues.
- Protéger la présence et l'accès à la nature.
- Améliorer l'accessibilité aux espaces naturels et de loisirs périurbains.

### **En matière de déplacements, le PLUc veillera à promouvoir une mobilité durable sur le territoire au travers des objectifs suivants :**

- Maintenir la desserte ferroviaire et routière de l'agglomération, qui contribue à l'attractivité économique du territoire.
- Améliorer le fonctionnement du réseau viaire par l'organisation des flux de transit, d'échanges et de marchandises.
- Optimiser la chaîne des déplacements en transports en commun.
- Développer les modes doux comme alternative à la voiture.
- Faire du stationnement un outil de régulation des déplacements.

## *Les PLU et POS qui s'appliquent sur la Zone Sud.*

La zone Sud est située sur les communes du Mans, de Mulsanne et de Ruaudin, elle est soumise aux règles du PLU du Mans (révisé en 2013), du PLU de Mulsanne (modifications approuvée en décembre 2014) ainsi que du POS de Ruaudin (approuvé en 1993 et révisé le 19 décembre 2013)

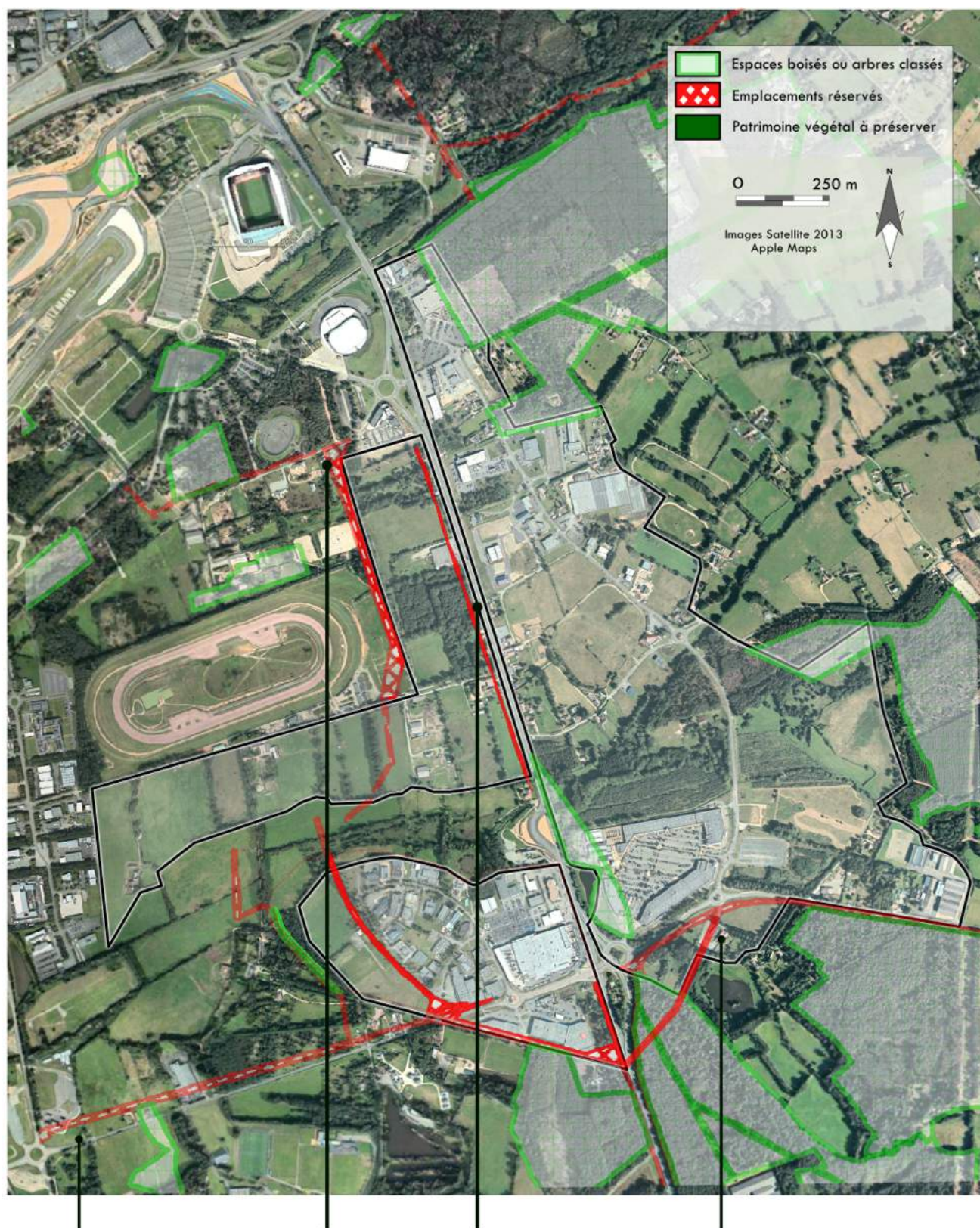
Conformément à l'article L.121-3 du code de l'urbanisme **plusieurs éléments impliquent la révision du PLU en PLUi:**

- en application des dispositions de la loi ALUR, le POS de la commune de Ruaudin sera rendu caduque si sa révision n'est pas engagée avant le 31 décembre 2015 et achevée le 27 mars 2017.
- l'approbation du SCOT du pays du mans, le 29 janvier 2014, implique la mise en compatibilité des PLU avec les documents d'orientations et d'objectifs dudit schéma.

Les cartes suivantes (n°5 et 6) illustrent les servitudes, zones inondables et emplacements réservés recensés sur la zone.



## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET PATRIMOINE VÉGÉTAL



Espace réservé à l'élargissement de la RD 92

Voie à créer afin de mettre en place une liaison parallèle à la ZAC des Hunaudières

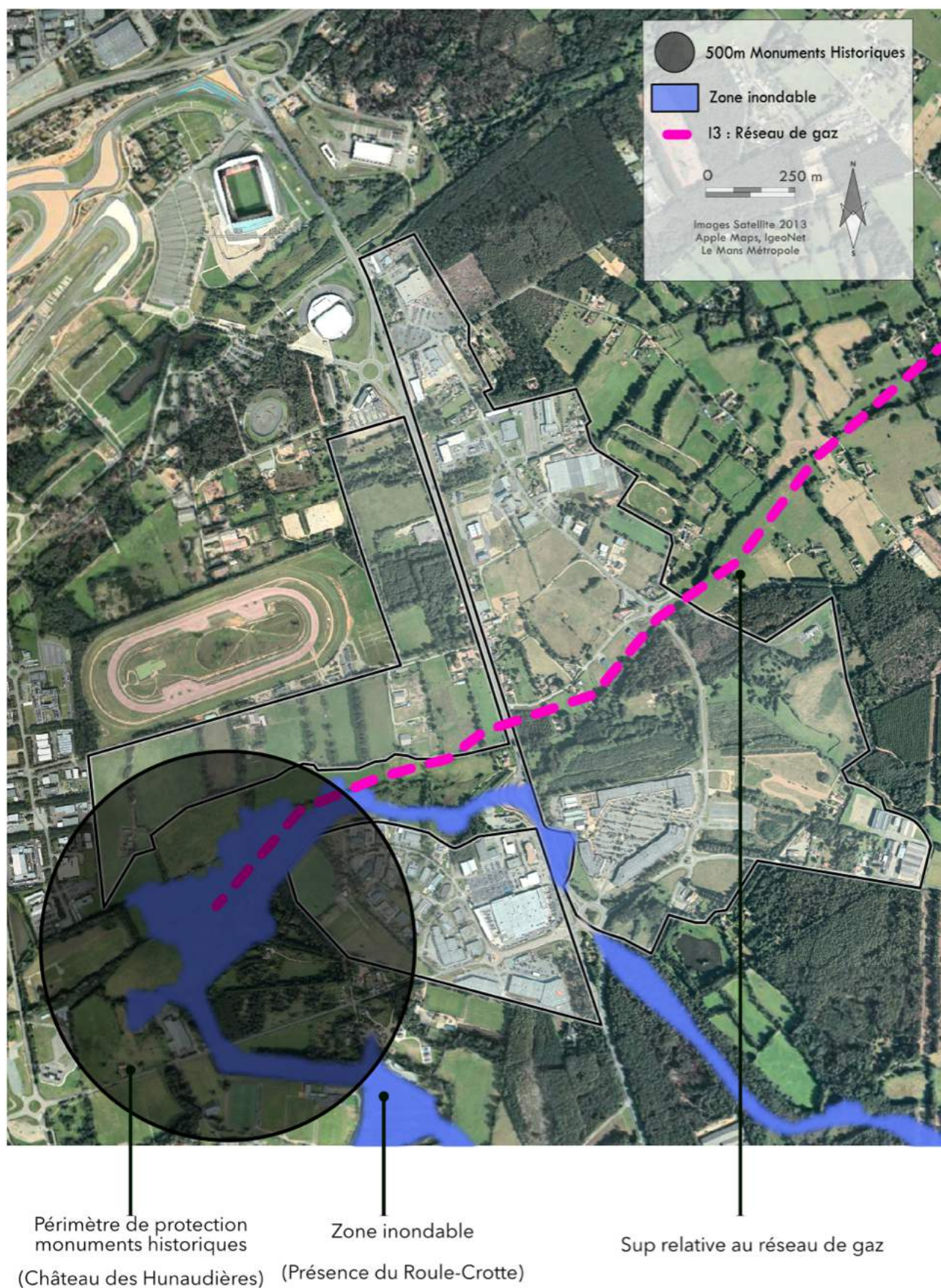
Espace réservé à la mise en place d'aménagements de sécurité

Aménagement d'une voirie annexe

Carte n°5: Emplacements réservés et patrimoine végétale  
Réalisation AB/AF/LS/MD



## SERVITUDES ET ZONE INONDABLE



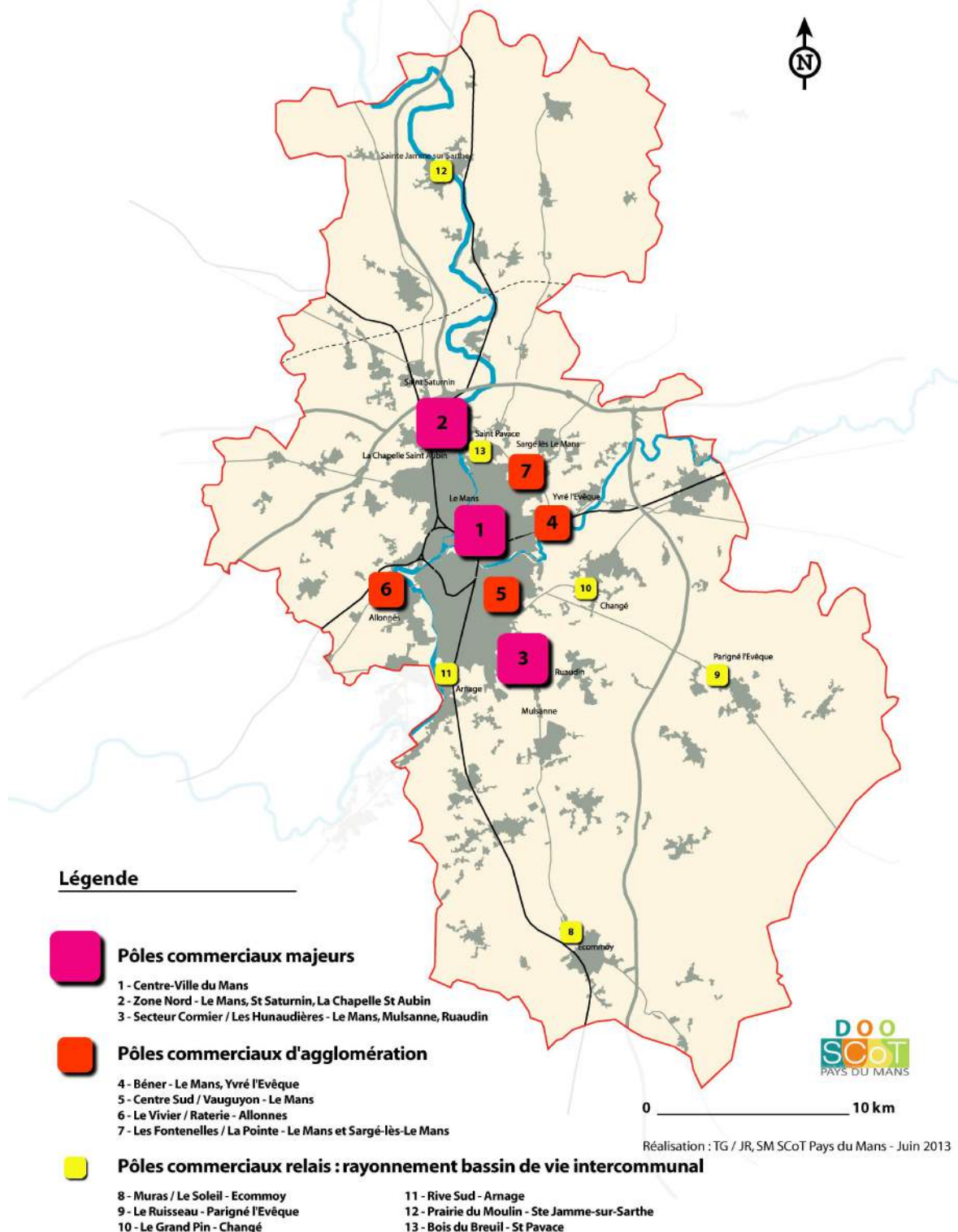
Carte n°6: Servitude et zone inondable Réalisation AB/AF/LS/MD



## II. Quel poids économique à l'échelle de l'agglomération ?

### 1. Troisième pôle commercial de l'agglomération selon le SCoT

## CARTE D'ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DU SCoT DU PAYS DU MANS



Carte n°7: Orientations du développement commercial

La zone d'étude, **majoritairement commerciale et artisanale**, compte **95 entreprises : 60 pour la ZAC des Hunaudières et 35 pour la ZAC du Cormier**.<sup>9</sup> L'influence et le poids économique de cet espace en fait l'un des trois pôles commerciaux majeurs de la métropole derrière le centre ville du Mans et la Zone Commerciale Secteur Nord<sup>10</sup>.

Avec des enseignes moteurs comme Leroy Merlin, Décathlon et l'influence majeure de Family Village, la **zone de chalandise compte 350 000 habitants**.<sup>11</sup> Cette zone est encore assez récente et présente **plusieurs espaces fonciers disponibles** pour réaliser de nouvelles opérations de développement. **Les investisseurs publics et privés misent sur la potentialité économique et foncière (cf partie suivante) de cet espace attractif en pleine mutation**.

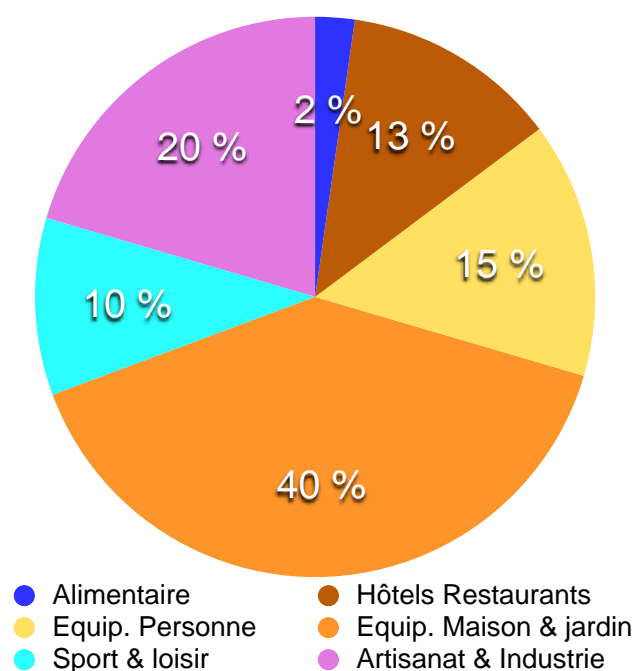
## 2. Quels types d'activités ?

L'activité commerciale s'est fortement développée ces dernières années sous l'impulsion de grandes enseignes comme Leroy Merlin et Décathlon. La thématique se concentre sur l'équipement de la maison et de la personne mais, à l'inverse, il faut noter l'absence de grande enseigne de distribution alimentaire et d'une quelconque offre culturelle. Cette spécialisation s'explique en partie par une volonté politique de la métropole de ne pas concurrencer l'activité du centre ville, qui repose sur ses commerces de proximité, en tentant par exemple d'y maintenir le monopole du secteur culturel. La carte ci-contre permet justement de se rendre compte de la répartition des différentes activités recensées sur le site.

Chaque sous-ensemble possède une offre commerciale mixte et plutôt équilibrée tout en présentant une spécialisation relative par rapport aux autres. Par exemple la ZAC du Cormier accueille quasiment l'ensemble des activités artisanales de la zone. Le Family Village regroupe quant à lui la majorité des enseignes d'équipement de la personne (habillement et chaussure) tandis que la partie Nord de la ZAC des Hunaudières regroupe tous les genres d'enseignes, mais selon un schéma plus élargie, moins dense et manquant de cohérence d'ensemble.

Graphique n°1 Activités sur la zone Sud Source: Données

### Répartition des entreprises par type d'activités



économique, Le Mans développement Septembre 2014

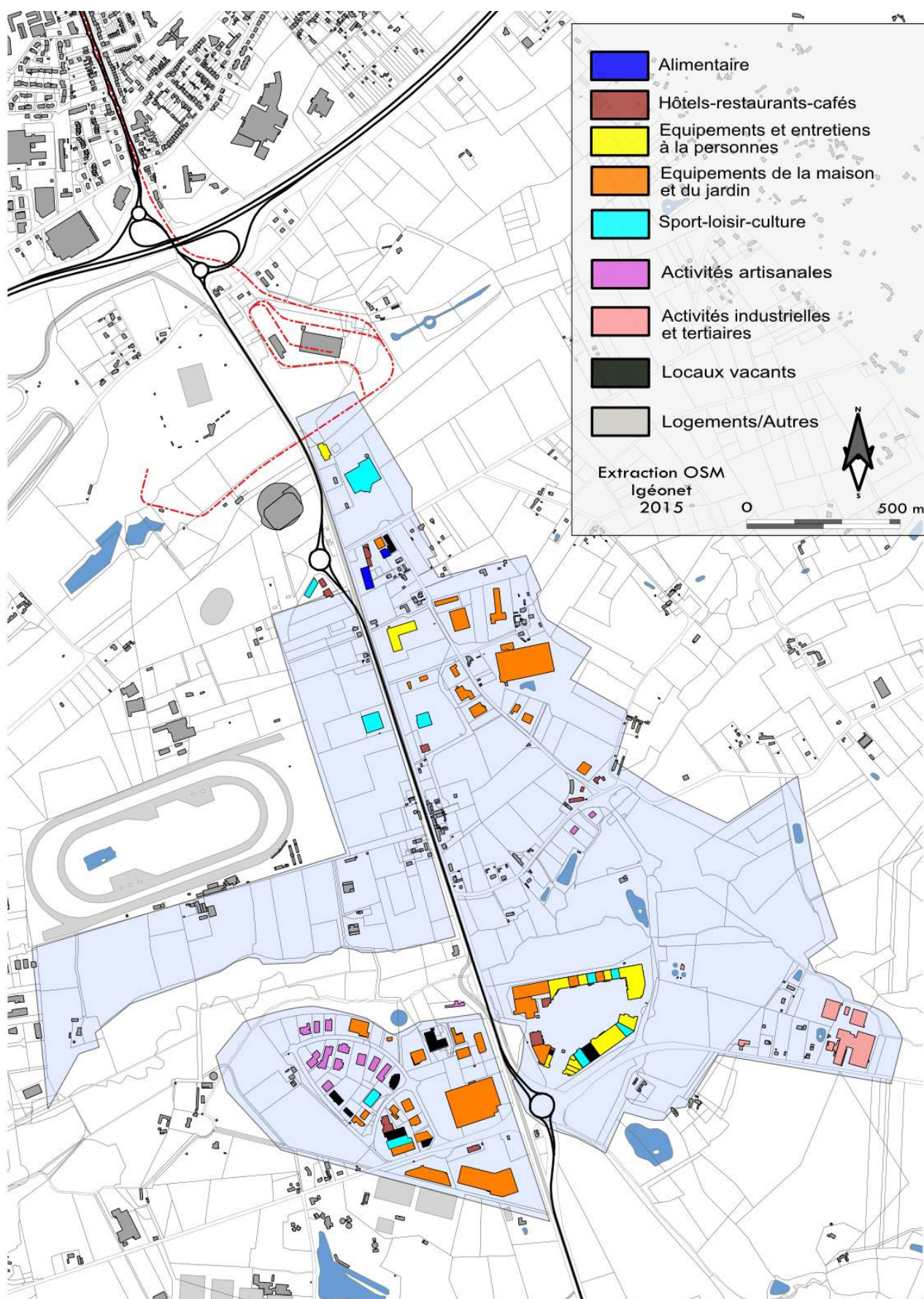
<sup>9</sup> Données économique Le Mans développement 17/04/15

<sup>10</sup> SCoT pays du Mans

<sup>11</sup> Dossier CDAC Family Village, groupe Alterea

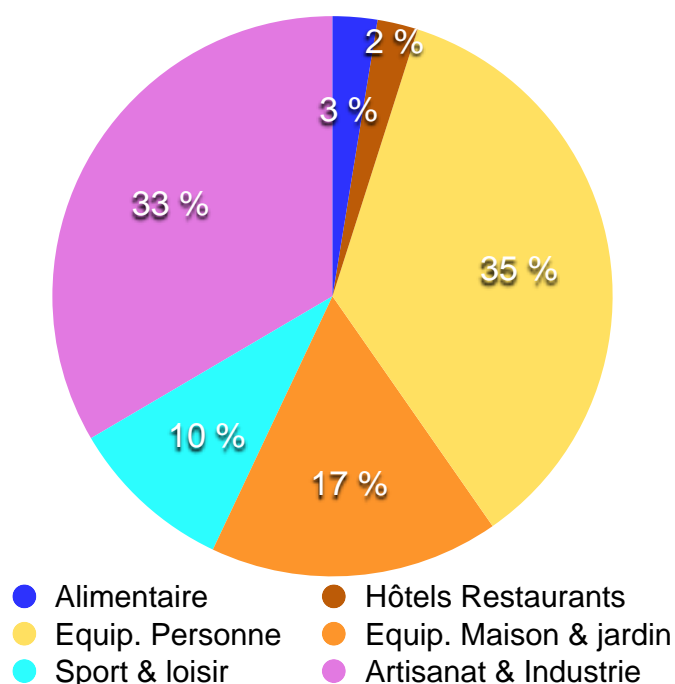


## DÉTAIL DES ACTIVITÉS PAR BÂTIMENTS



Carte n°8: Détail des activités sur la zone Réalisation AB/AF/LS/MD

## Surface de vente par activité



Graphique n°2 Surface de vente par activité  
source: B.Metais, A.Gasnier. Rapport de l'université. 2011/2012

On remarque ici que l'artisanat et les équipements à la personne occupent une surface de vente très importante par rapport à leurs présence sur la zone.

Malgré le nombre moins important de société sur la ZAC du Cormier on remarque que cette zone créée quasiment autant d'emplois que la ZAC des Hunaudières.

Comme évoqué précédemment, la zone d'étude regroupe à ce jour une centaine d'entreprises qui génèrent un millier d'emplois.

Ces emplois représentent une part importante à l'échelle du bassin Manceau ce qui confirme sa position de pôle économique majeur. De plus, la jeunesse de la zone et sa ressource foncière laisse prévoir une augmentation probable du nombre d'emplois et d'entreprises.

On dénombre 7,12 emplois à l'hectare. Ce ratio de densité brute d'emplois est un indicateur intéressant, qui permet d'argumenter le développement de services adaptés pour une zone d'activités (réseau de bus, service aux entreprises...). Certains SCoT ont notamment fixé des objectifs d'emplois à l'hectare sur leurs zones d'activités, afin de permettre la mise en place d'une gestion plus économe du foncier.<sup>12</sup>

### 3. Un nombre important d'emplois

#### Répartition des emplois et des sociétés sur la ZAC

Données <b>Sept 2014</b> Le Mans Développement	Sociétés	Emplois	Surface (ha)
<b>Cormier - Mulsanne</b>	33	475	22,3 + 7 ha extension
<b>Les Hunaudières - Raudin</b>	62	500	115

Tableau N°2 Emplois sur la ZAC Source: Le Mans développement. Septembre 2014

<sup>12</sup> « La gestion économe du foncier dans les parcs d'activités » Idéa 35. Octobre 2013

## SYNTHÈSE CONSTATS ET ENJEUX PARTIE I & II ÉLÉMENTS DE CADRAGE & CONTEXTE



Synthèse du Diagnostic	CONSTATS	ENJEUX/QUESTIONS
Éléments de cadrage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone économique de <b>190 ha</b> situé à l'interface de trois communes, du circuit des 24h du Mans et d'équipements sportifs.</li> <li>- Entrée de ville traversée par la ligne droite des Hunaudières, élément probant du 24h du Mans, en bordure de laquelle se développe un effet vitrine.</li> <li>- Une zone <b>2AUz (réserve foncière) de 43 ha.</b></li> <li>- Troisième pôle commercial de l'agglomération Mancelle, où sont programmés <b>trois projets d'extension</b>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Family Village (34 ha)</li> <li>- ZAC des Hunaudières (10 ha)</li> <li>- ZAC du Cormier ( 7 ha)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Quels futurs développements</b> pour cette entrée de ville ?</li> <li>- Quelle <b>articulation entre le circuit des 24h et le secteur économique ?</b></li> <li>- <b>Quelles vocations</b> pour ces secteurs en développement ?</li> </ul>
Aspects réglementaire	<p>Présence de trois outils réglementaires sur la zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PLU sur Le Mans</li> <li>- PLU sur Mulsanne</li> <li>- POS sur Ruaudin</li> </ul> <p><u>SCoT</u>: l'approbation du <b>SCOT du pays du Mans</b> implique la mise en compatibilité des PLU avec les documents d'orientations et d'objectifs dudit schéma.</p> <p><u>PLUi</u>: <b>Le Mans métropole a prescrit par délibération l'élaboration d'un PLUi</b> qui tiendra également lieu de PDU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nouveau PLUi doit permettre d'amener plus <b>d'harmonie et de cohérence entre les différents zonages.</b></li> </ul>

Tableau n° 3: Synthèse enjeux cadrage et contexte



### III. Quelles disponibilités foncières sur la zone ?

#### 1. Un espace où se développe une vacance frictionnelle

Il est très important d'analyser sur ces espaces économiques la part du **foncier qui se libère car elle peut permettre de mieux comprendre le dynamisme d'une zone**. En effet on remarque que lorsqu'on observe une **concentration de locaux vacants sur une zone, celle-ci est bien souvent en perte de vitesse et témoigne d'aménagements vieillissants et peu adaptés aux nouvelles attentes**. C'est ainsi que des enseignes vont transférer leurs activités vers des zones plus attractives (opération tiroir).

*On parle d'opération tiroir car se sont les mêmes entreprises qui vont délaisser les anciens aménagements pour les plus récents.*

Ce phénomène est d'autant plus important du fait de l'augmentation des zones à vocation économique, ce qui augmente la concurrence et donc la possibilité de délocaliser son activité.

*Il est important pour notre analyse de différencier deux types de vacances:*

- *Vacance frictionnelle: se dit d'un laps de temps court entre la cessation d'une activité et la reprise d'un local. Cette période correspond au temps « normal » nécessaire pour la relation ou la revente d'un bien immobilier.*
- *À l'opposé on parle de Vacance de longue durée lorsque la période dépasse deux années.*

La situation de la vacance au sein de la Zone d'étude est observable sur la carte d'évolution de la vacance. Elle met en évidence que la partie Sud, comprenant la

**ZAC du Cormier et le Family Village, concentre la quasi totalité de l'espace inoccupé**, soit dix bâtiments sur treize.

Cependant nous remarquons également qu'aucun des bâtiments vacants en 2012 est resté inoccupé en 2015 à l'exception d'un entrepôt situé au Nord de la ZAC des Hunaudières. Ce résultat témoigne **d'un renouvellement interne important au sein de la ZAC du Cormiers et du Family Village**. Les locaux ne restent inoccupés qu'un laps de temps relativement court avant d'être à nouveau loués.

Le tableau ci-dessous montre que les locaux les plus touchés par la vacance concernent avant tout les activités commerciales.

Anciennes activités des locaux vacants

	Commerces	Artisanat	Total
<b>ZAC Cormier</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
<b>Family Village</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Secteur Nord Hunaudière</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

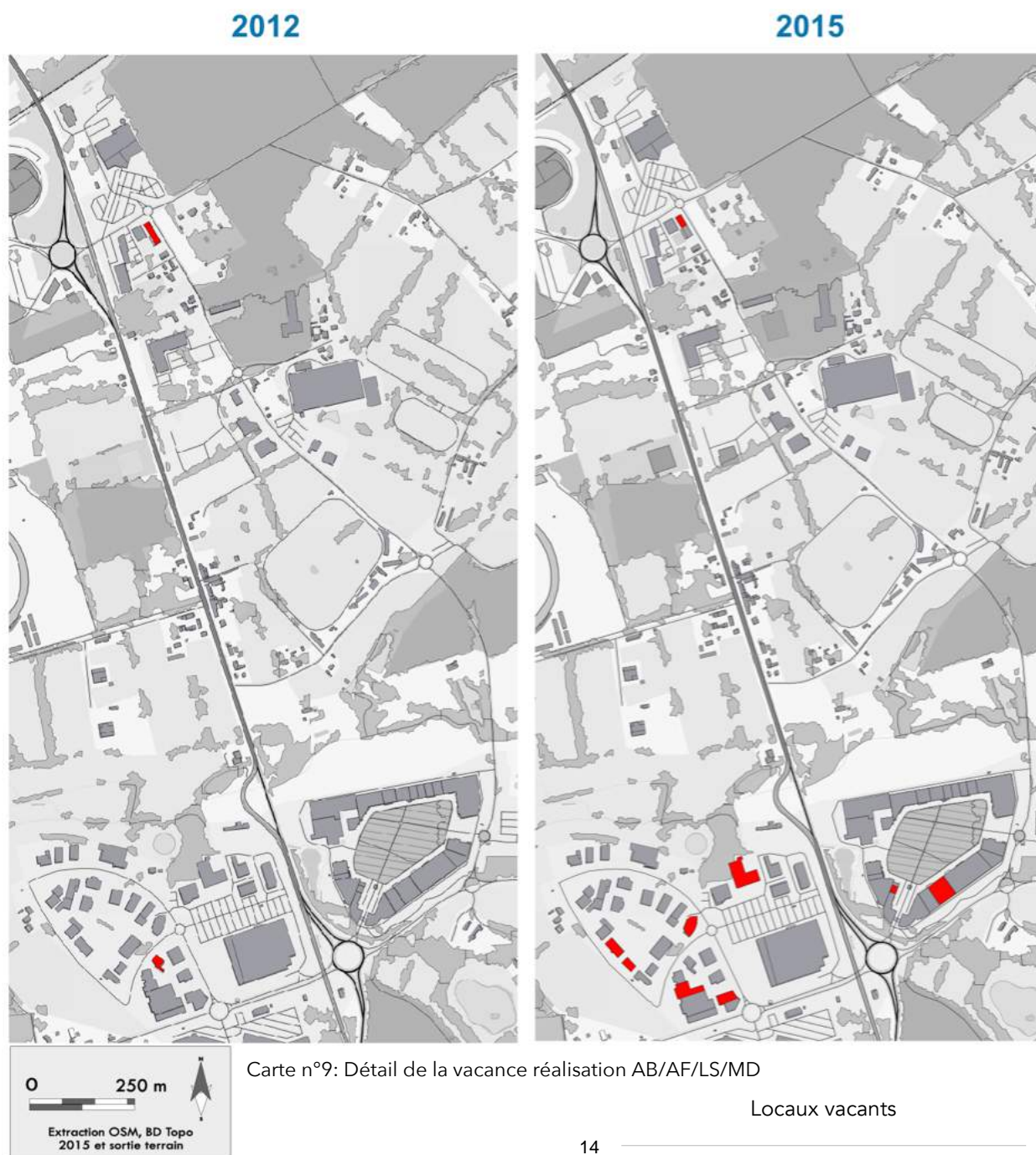
Tableau n° 4: Activités des locaux vacants source LMM



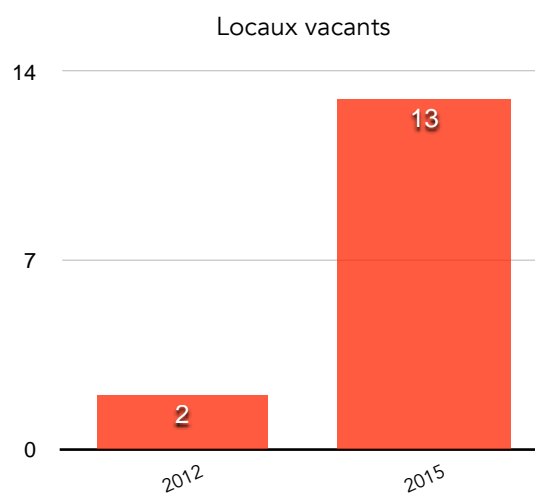
Photo n° 1: Exemple de local vacant, ZAC du Cormier AB/AF/LS/MD

*La taxe annuelle sur les friches commerciales mise en place par Le Mans Métropole en 2008 incite le relogement ou la revente des locaux vacants. Les friches commerciales seront taxées si existantes, depuis plus de 5 ans pour les friches et 2 ans pour les espaces vacants. Cet outil réglementaire nécessitera la création d'une organisation chargée du suivi du foncier sur l'agglomération.*

## EVOLUTION DE LA VACANCE



Ces données font état d'un relevé à une période ponctuelle. En l'absence d'observatoire de la vacance à l'échelle de l'agglomération il est difficile d'avoir une analyse sur le long terme de ce phénomène.





## 2. Une concentration d'espaces libres dans la ZAC des Hunaudières

Le secteur Nord possède une très faible part de locaux vacants mais on y trouve **d'importantes disponibilités foncières**. À l'inverse, la **ZAC du Cormier et le Family Village** qui sont denses et précisément délimités, ne connaissent **pas d'espaces libres non bâtis** que l'on pourraient qualifier de friches (à l'exception des disponibilités foncières de certaines entreprises susceptibles d'accueillir leurs extensions).

Il existe donc une rupture entre le secteur Nord et Sud de cette ZAC concernant la nature de leurs espaces inoccupés. Ce phénomène s'explique en partie par une différence d'organisation et de dynamisme entre ces deux sous espaces. En effet la partie Sud comprend deux zones économiques (Le Cormier et Family Village) qui ont été conçues suivant une orientation relativement précise, et qui ont **exploité le maximum de leur potentiel foncier**. À l'inverse la partie Nord est moins dense, ne comprend pas de périmètre défini qui limite son développement et ne semble pas suivre une ligne directrice particulière. Ces différentes caractéristiques induisent des fonctionnements qui eux même vont conditionner le potentiel de mutation de ces espaces et **expliquer leurs enjeux divergents**.

## 3. Un potentiel foncier qui va influencer les phases de développement de la zone

**Les projets de développement** existant sur la zone: extension du cormier, family village 2, ZAC des Hunaudières, vont fortement **influencer le développement de cette zone** économique. **À moyen terme** l'apparition de ces extensions devraient amorcer de nouveaux projets sur des

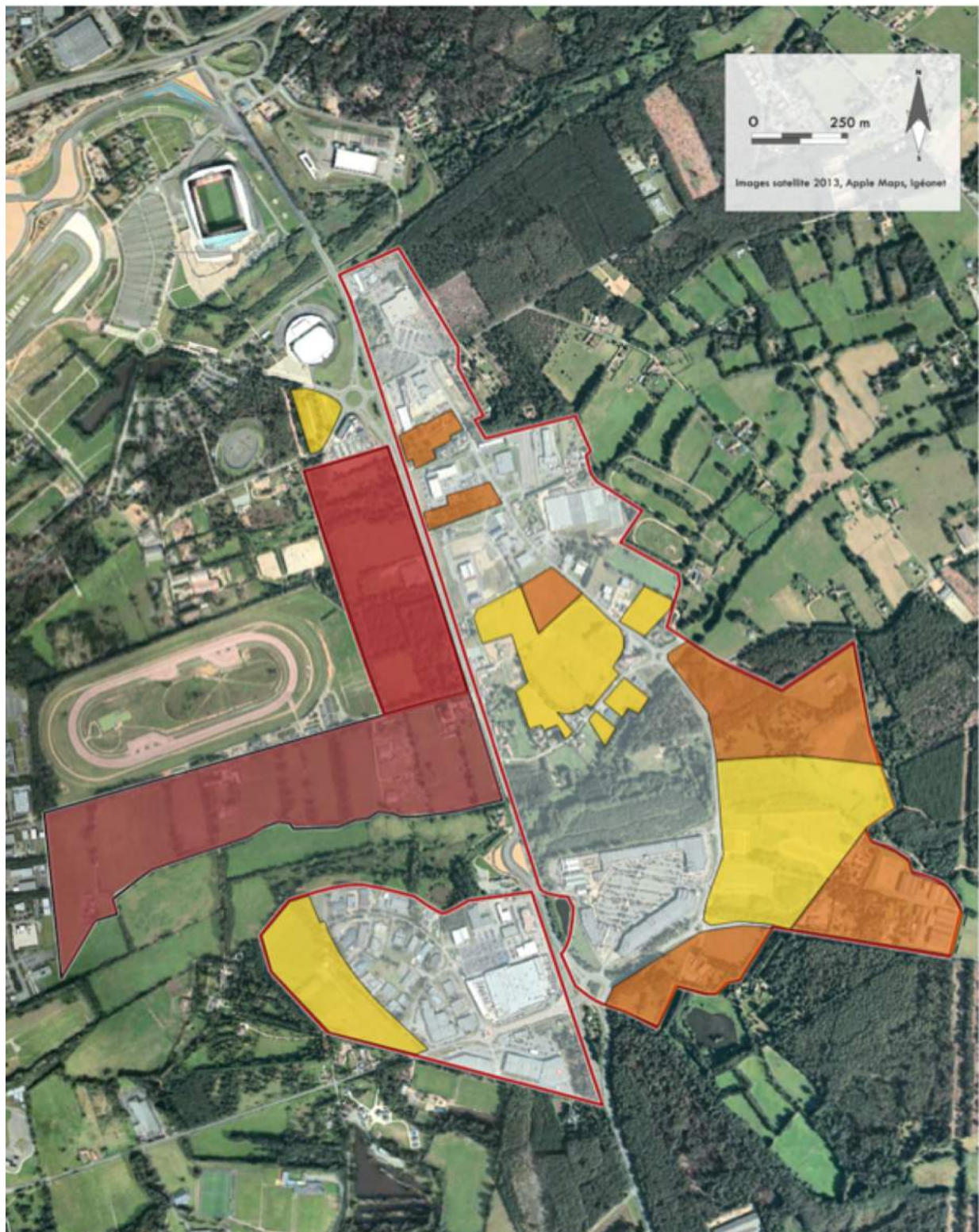
parcelles maîtrisées par le privé. Enfin dans une analyse de prospective, un enjeu important se dégage sur l'espace 2AUz, qui est pour l'instant une réserve foncière. Le développement récent autour du rond-point Antarès peut laisser présager une urbanisation progressive sur le très long terme sur la partie Ouest de la ligne droite des Hunaudières.



Planche de photo n°2 disponibilités foncières sur la ZAC des Hunaudières AB/AF/LS/MD



## PHASAGE ACTUEL DU DÉVELOPPEMENT DE CE SECTEUR



### Projet à court terme: 32 ha à l'étude

- 7 ha pour le projet d'extension de la ZAC du Cormier
- 16 ha dédiés à Family Village 2
- 9 ha en cours de viabilisation

### Projet à moyen terme

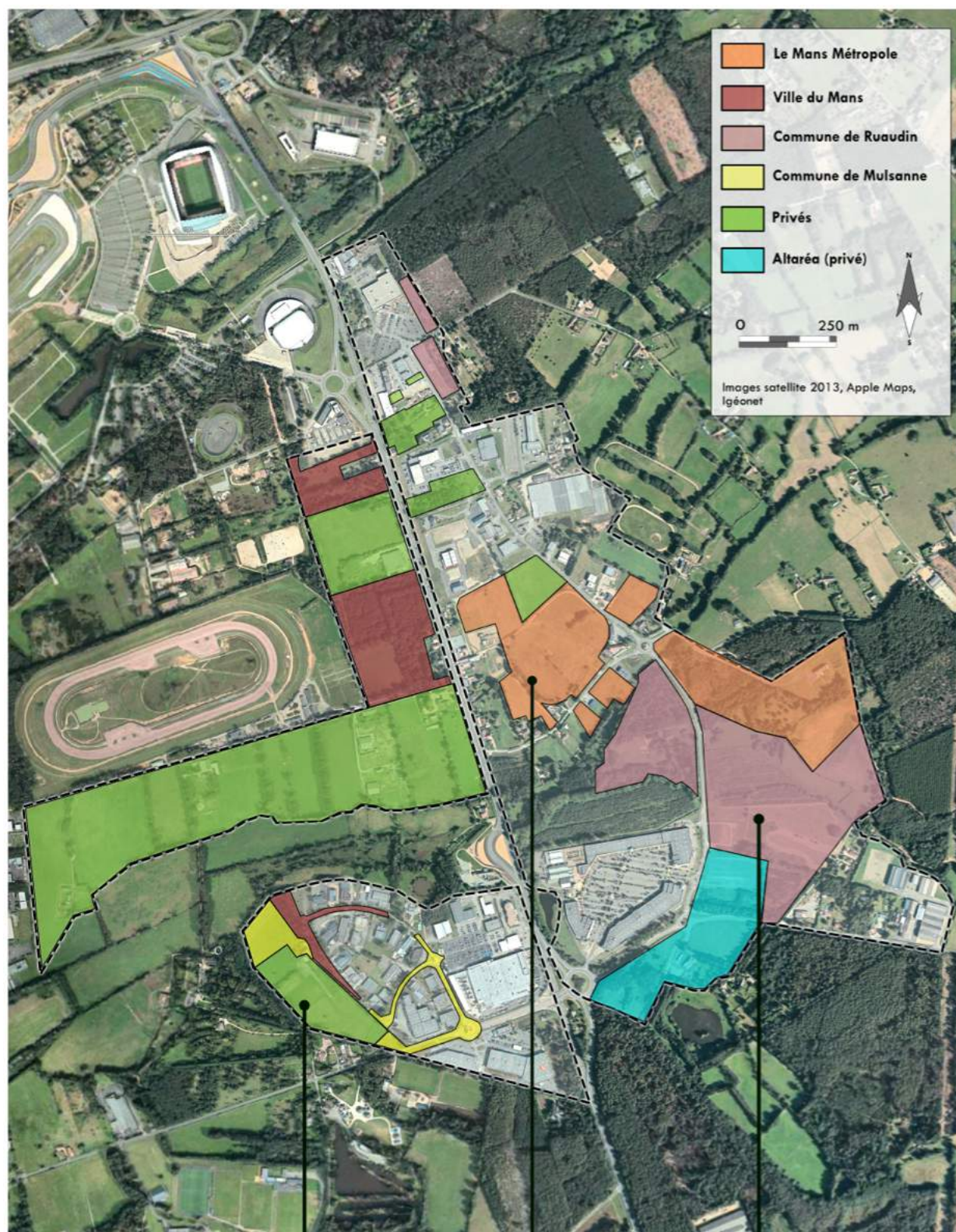
- Des disponibilités foncières maîtrisées par le privé

### Projet à long terme

- Quelle utilisation de la réserve foncière ?



## PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS DISPONIBLES



Projet d'extension de la ZAC du Cormier, foncier en cours de rachat par la collectivité

Surface disponible gérées par la collectivité

Espace dédié à Family Village 2 Terrain destiné à Altarea



## SYNTHÈSE CONSTATS ET ENJEUX PARTIE III DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR LA ZONE



Synthèse du Diagnostic	CONSTATS	ENJEUX/QUESTIONS
Disponibilités foncières et bâties	<p><u>Bâti</u>: Peu de bâtiments libres à l'échelle de la zone, mais une <b>progression de la vacance</b> dans le secteur du Cormier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Apparition d'un phénomène de vacance</b> sur Family Village.</li> <li>- Vacance qui s'explique par différentes raisons <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conjoncture économique</li> <li>• des locaux vieillissants</li> <li>• une offre non adaptée à la demande</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Foncier</u>: <b>51 hectares de surfaces disponibles</b> à destination d'activités économiques.</p> <p><u>Indicateur</u>: <b>Manque d'un indicateur à l'échelle de l'agglomération</b>, pour analyser la vacance sur des longues périodes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'augmentation de la vacance, indicateur d'un secteur en perte de vitesse ?</b></li> <li>- Comment renouveler ces secteurs ?</li> <li>- Comment anticiper ce phénomène ?</li> <li>- <b>Quelles vocations pour ces secteurs en développement ?</b></li> <li>- Renforcer l'identité de la zone.</li> <li>- Apporter une réel cohérence a cet espace.</li> <li>- <b>Nécessité de mettre en place un observatoire à l'échelle de l'agglomération.</b></li> <li>- Analyser les caractéristiques de chacun des secteurs.</li> <li>- Comprendre les raisons de la vacance.</li> </ul>

Tableau n°5: Synthèse enjeux de l'analyse foncière

## IV. Quels déplacements sur cette zone ?

Dans cette quatrième partie, nous analyserons les déplacements au travers de la voiture mais également du transport en commun ainsi que du piéton. **Notre objectif n'est pas de généraliser un seul mode sur cet espace conçu pour la voiture mais de chercher une échelle pertinente à ces différents modes de déplacement.**

### 1. Une position charnière

La zone d'étude constitue l'entrée Sud principale de la ville du Mans et s'intègre dans un réseau viaire dense et bien développé. Située entre la rocade Mancelle et la Route Départementale D92, elle est traversée du Nord au Sud par la **ligne droite des Hunaudières (D338), qui constitue son artère principale** tant les flux qu'elle génère sont considérables. Elle bénéficie également de la proximité des voies autoroutières comme l'A28 reliant Tours à Abbeville, qui ne passe que quelques kilomètres à l'Est du périmètre d'étude.

**La zone profite ainsi d'une bonne accessibilité**, basée sur ces différents axes structurants, qui sont eux mêmes alimentés par un réseau de routes secondaires et communales. La desserte via le réseau de tramway est également un énorme avantage pour la zone. En effet elle est accessible en moins de 20 minutes depuis le centre-ville. En revanche, il dessert uniquement la partie Nord de cet espace. **Le lien avec les autres modes de déplacements est un enjeu primordial et déjà pointé par le SCoT.**

### 2. Un espace conçu pour la voiture...

L'implantation en périphérie de ville, la qualité du maillage routier, la facilité d'accès à cette zone ainsi que l'augmentation générale de la mobilité des ménages favorisent et expliquent en partie **l'omniprésence des véhicules motorisés au sein de cet espace**. Par ailleurs, l'éloignement avec le centre-ville ajouté à des distances entre enseignes commerciales plus ou moins importantes encouragent les consommateurs à se rendre sur la zone à l'aide de leur voiture. Cette utilisation massive de la voiture, **crée des problèmes d'engorgement** et de circulation lors des pics de déplacement, en fin de journée et le samedi (avec des pics de l'ordre de 3 178 véhicules/heures<sup>13</sup>).

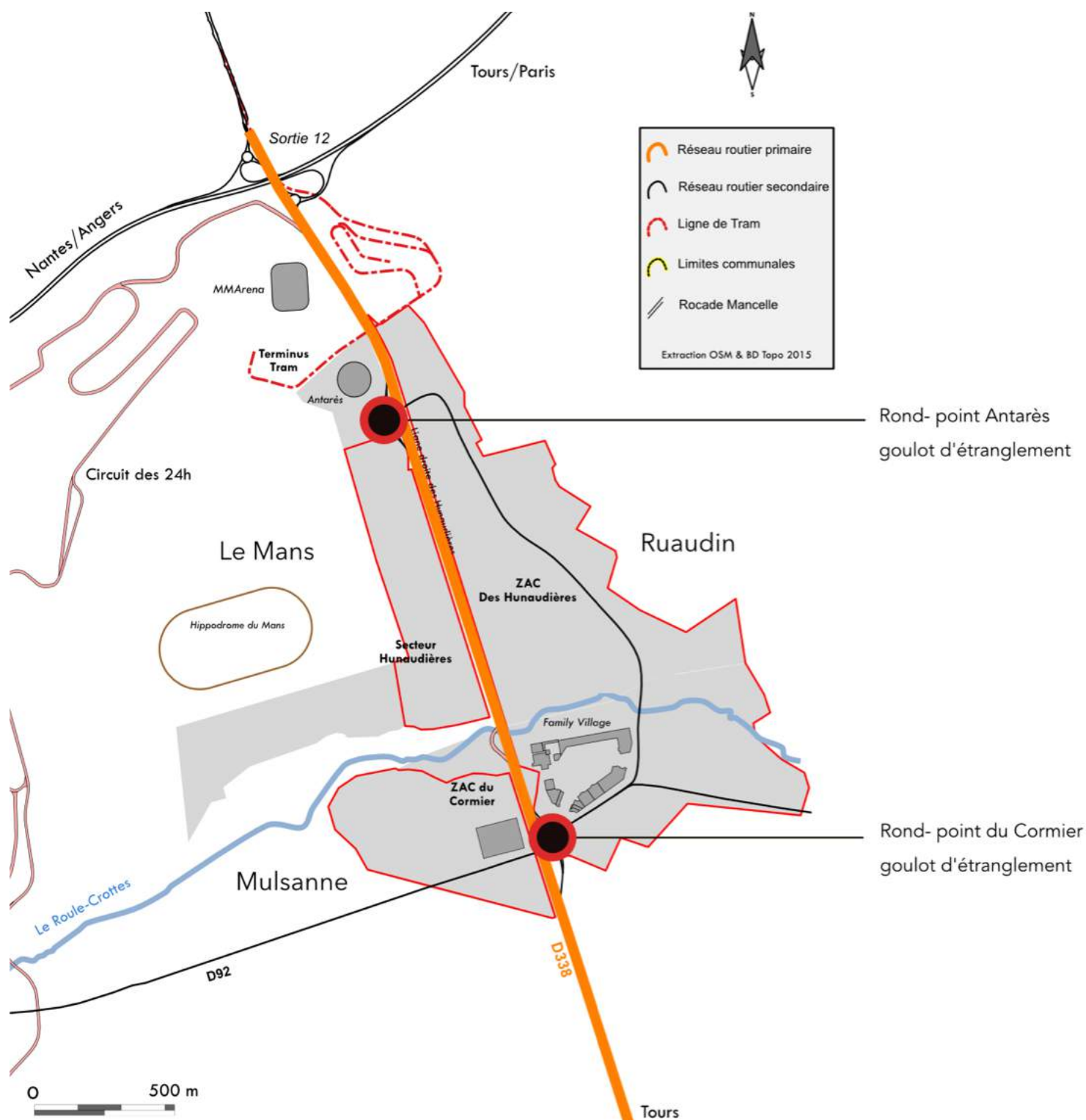
Par ailleurs, la double utilisation du réseau routier, et notamment de la D338, qui accueille les visiteurs de la zone commerciale et sportive, mais également les flux d'entrée/sortie de l'agglomération Mancelle, augmentant ainsi les risques de saturation. Rappelons également que la zone est au voisinage du circuit des **24H du Mans** qui induit des **problèmes de déplacement durant une quinzaine de jours lors de cette course**. En effet il devient impossible d'emprunter la ligne droite durant cette période.

Cet espace concentre donc d'importants enjeux, actuels et futurs, en termes de déplacements qui devront faire l'objet d'une étude approfondie. Ceci ne se fera pas dans ce rapport mais dans un cadre extérieur : lors de l'élaboration du PDU.

**Le PDU qui est réalisé en parallèle de notre étude se penchera sur le cas particulier du circuit des 24H et des contraintes ponctuelles qu'il pose.**

<sup>13</sup> Etude d'accès, extension du Family Village, Charré Conseils 17 décembre 2010

## MAILLAGE VIAIRE DE LA ZONE



Carte n°12: Maillage viaire de la zone AB/AF/LS/MD



### 3. ... qui se traduit par une forte emprise du stationnement

**Le parc de stationnement privé a tendance à se confondre avec l'espace public et représente une part importante de surface imperméabilisée de la zone.** Les modes de stationnement varient d'un secteur à l'autre, entre des parkings attirés spécifiquement à l'enseigne devant laquelle ils s'implantent et d'autres qui pourraient être qualifiés de semi-mutualisés. Ces derniers permettent notamment de rejoindre à pied les magasins voisins mais sont encore assez peu présents. En effet le seul véritable exemple de parking mutualisé est celui de Family Village, qui permet d'accéder à l'intégralité des enseignes commerciales qu'il accueille à pied, sans avoir à déplacer sa voiture.

---

*Les parkings communs permettent de mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement, l'emprise foncière dédiée au stationnement y est de fait réduite.*

---

**Il s'agit là d'un moyen direct d'encourager les mobilités douces, en permettant aux piétons de ne pas avoir à déplacer leur véhicule pour accéder à différentes enseignes, en préférant au contraire faire le trajet à pied.** Ainsi l'aménagement de parcs de stationnement communs, et sécurisés pour les piétons représente un moyen direct de réduire l'utilisation de la voiture au sein même des ces espaces commerciaux.

#### Antarès

Les places de parking sur cette zone sont classiques, chacune des enseignes possède sa propre surface de stationnement. En revanche la particularité des activités proposées sur ce secteur pose ponctuellement des problèmes. En effet, nous l'avons vu précédemment la salle

Antarès accueille ponctuellement des événements sportifs et culturels. Avec une capacité d'environ 8 000 places, les places de stationnements sont régulièrement saturées et on observe une utilisation des parkings du magasin Décathlon de la part des spectateurs. **Cette utilisation pose des problèmes de sécurité puisqu'ils doivent ensuite traverser la ligne droite des Hunaudières, non sécurisée afin de se rendre à Antarès.**

#### Centre de la ZAC des Hunaudières

Cette partie de la zone d'étude comprend des structures à vocation commerciale assez éparpillées. Cet éloignement des enseignes ne permet pas de mettre en commun l'espace dédié au stationnement, si bien que les parkings mutualisés s'y font rares. Cependant, cette zone n'étant justement pas très dense, et organisée autour d'un axe secondaire moins fréquenté, la circulation piétonne y est quand même possible dans de bonnes conditions de sécurité. Malgré tous les parkings de ce secteur ne sont pas plantés, un effort peut donc être fait pour améliorer la qualité du paysage.



Photo n° 4 Exemple d'un parking non planté. ZAC des Hunaudières. AB/AF/LS/MD

#### Family Village

Le parking central du Family village représente un **bon exemple de stationnement partagé, végétalisé** et aménagé pour permettre au piéton de se

déplacer. Par ailleurs il ne se voit pas de l'extérieur et ne pose donc pas de problèmes paysagers particuliers.



Photo n° 5 Exemple de parking planté. Family Village AB/AF/LS/MD

#### ZAC du Cormier

Cette zone commerciale a la particularité de posséder un parc de stationnement à la morphologie contrastée. Elle accueille à la fois **un grand parking central qui peut être partagé entre plusieurs enseignes, et une multitude de petit parkings individuels que l'on retrouve principalement dans la partie artisanale de la ZAC.**

Le parking central du Leroy Merlin permet de se déplacer à pied entre les enseignes mais dans des conditions peu adaptées pour les piétons. En effet ce vaste espace de stationnement n'est que peu aménagé et végétalisé.



Photo n° 6 Parking du Leroy Merlin. ZAC du Cormier. AB/AF/LS/MD

A l'inverse, la partie artisanale, bien que ne jouissant pas d'espaces communs pour garer son véhicule, permet quand même les mobilités douces dans des conditions relativement correctes.

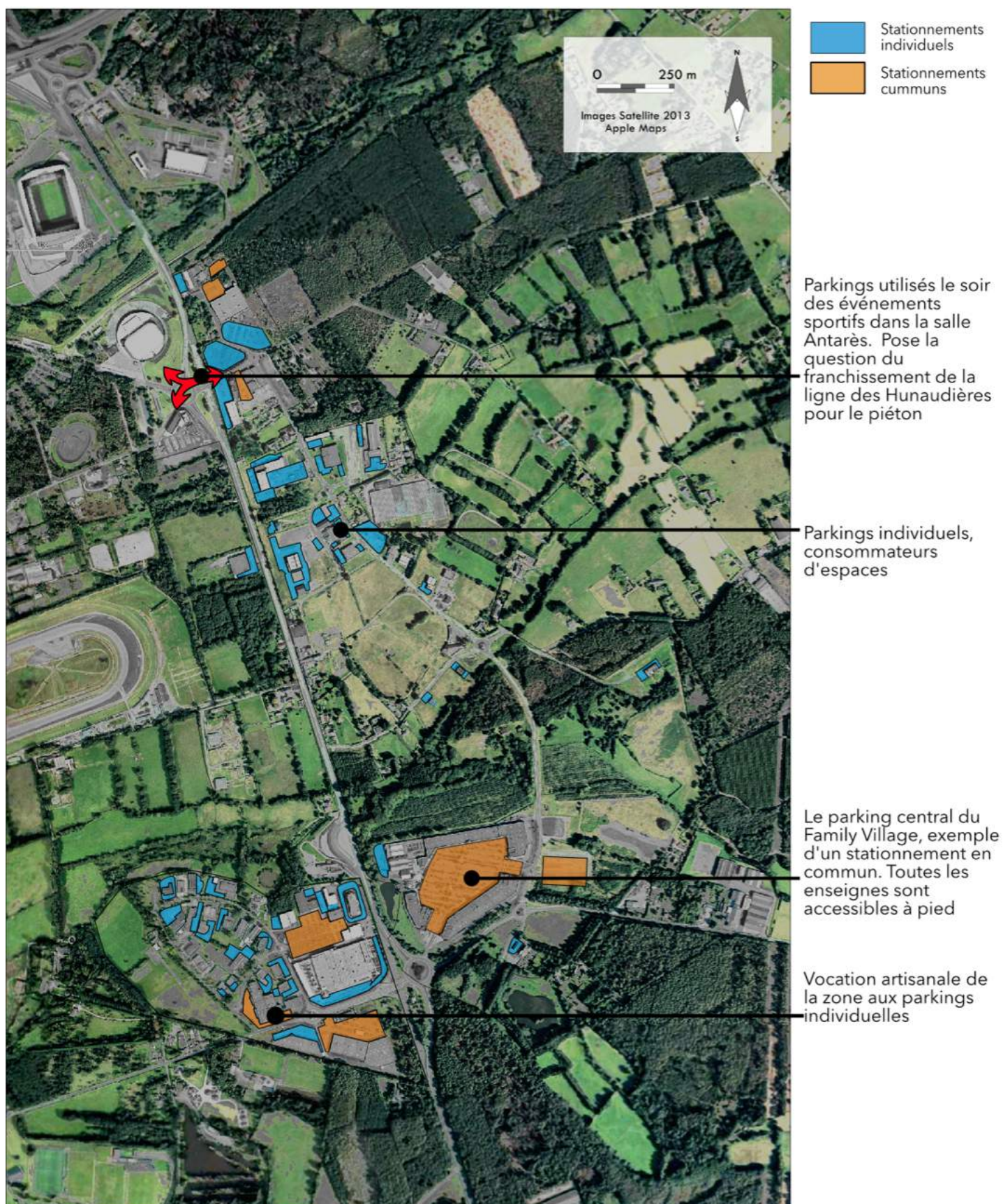


Photo n° 7 Parking individuel dans l'espace artisanale. ZAC du Cormier. AB/AF/LS/MD

Ceci est principalement dû à son statut de « zone en retrait » située en second rideau et donc moins fréquentée par les voitures. Cependant des améliorations d'aménagement des voies peuvent être utiles, notamment pour permettre à certains poids lourds d'effectuer leurs livraisons.



## MORPHOLOGIE DU PARC DE STATIONNEMENT



Carte n°13: Morphologie parc de stationnement AB/AF/LS/MD



#### 4. Un réseau de transports en commun complémentaire

**A l'échelle du périmètre d'étude, le réseau de transport en commun est constitué de deux modes : le bus et le tramway.**

Le premier comprend deux lignes. La ligne 27 permet de relier le centre ville de Ruaudin et la Salle Antarès, en longeant la limite Est de la ZAC des Hunaudières. La ligne 24 part du centre ville de Mulsanne et permet d'accéder à la ZAC du Cormier et la Salle Antarès en passant par la ligne droite des Hunaudières.



Photo n° 8 réseau de bus sur la zone AB/AF/LS/MD

Le **terminus du tramway** se positionne entre le MMArena et la Salle Antarès, **rendant ainsi accessible le Nord du périmètre d'étude depuis le centre ville du Mans** (15 minutes).

**Avec une fréquence de passage des bus de deux par heure en semaine, il est difficile de se rendre sur la zone depuis Mulsanne ou Ruaudin à l'aide de ce moyen de transport.**

De plus, le tram n'allant pas au delà d'Antarès il n'est pas possible d'atteindre le Family Village ou la ZAC du Cormier, depuis le centre-ville du Mans, grâce à ce seul moyen de déplacement. Pour cela il faut utiliser la correspondance tram/bus situé à Antarès, qui constitue l'unique relais multi modal sur la zone.

En ce qui concerne les déplacements internes au périmètre d'étude, ces transports en communs n'assurent que les liaisons Nord/Sud, laissant donc les usagers effectuer les déplacements transversaux à pied.

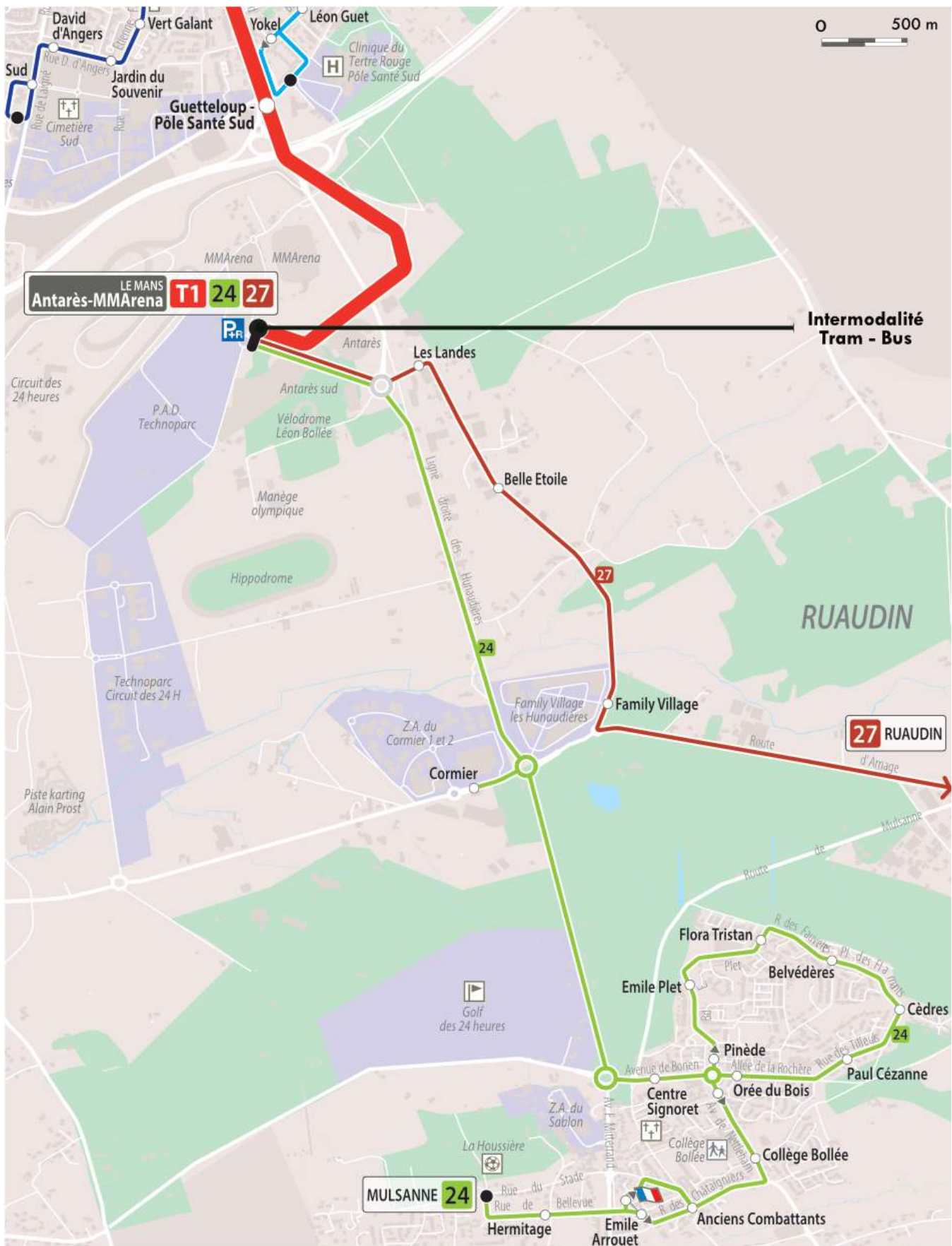
**Les transports publics se présentent donc comme un mode de transport permettant un report mineur des flux de déplacements attribués à la voiture, dans des conditions compliquées pour les usagers.** En effet en prenant en compte l'état actuel du réseau, ces modes ne peuvent concurrencer l'utilisation de la voiture. De plus, la spécificité commerciale de la zone et **les pics d'affluence le samedi ne peuvent être absorbés par le réseau actuel.**

---

*Les points soulevés dans notre étude concernant les transports seront approfondies dans l'étude du PDU réalisée par Le Mans Métropole.*

---

## RÉSEAU DE TRANSPORT EN COMMUN SUR LA ZONE SUD



## 5. Un réseau de mobilité douce perfectible

Les mobilités douces telles que les déplacements piétons et cyclistes, représentent le troisième et dernier mode de transport possible au sein de cette zone. Dans notre situation, celle d'une zone commerciale assez étendue (2km entre les extrémités Nord et Sud) et traversée par la ligne droite des Hunaudières (zone à 90km/h) quelques **contraintes se posent pour ces modes de déplacements doux**.



Photo n° 9 La ligne droite des Hunaudières, un espace inadapté aux modes de déplacements doux. AB/AF/LS/MD

En ce qui concerne les piétons, il paraît **compliqué de se rendre sur le site uniquement à pied** pour des questions de distances (environ 1/2 heure depuis Ruaudin) avec les centres bourgs ainsi que pour des raisons de sécurité et de confort. Il est important d'analyser ce déplacement en introduisant la notion d'intermodalité. Dans cette analyse ce moyen de déplacement est un alternatif à la voiture, au bus ou au tramway. En **vélo en revanche, la zone est accessible depuis les centres villes des communes voisines**, mais l'usager se verra alors **restreint à des achats peu volumineux**. Ceci est en contradiction avec la logique de cette zone commerciale, plutôt prévue pour de l'achat en grosse quantité et gros volumes (justement en opposition avec les commerces de proximité que l'on peut retrouver dans les centres-villes).

La question du confort et des habitudes expliquent donc pourquoi la voiture est le moyen privilégié pour accéder à la zone. La notion de **déplacement piéton doit alors être introduit à des échelles spécifiques**. Mais qu'en est-il alors des déplacements internes et de l'articulation entre les différents sous-espaces du site ? Il apparaît que là encore c'est la voiture qui prédomine. **Bien souvent la liaison entre les différentes zones commerciales** (celle du Cormier, le Family Village et la partie Nord de la ZAC des Hunaudières) **se fait en utilisant son véhicule**.

**L'absence d'aménagements piétons sur certaines zones explique ce phénomène**. En effet les **deux routes départementales** qui traversent le périmètre d'étude représentent des **frontières physiques pour les piétons et les vélos**, et conditionnent ainsi leurs déplacements. Il est en effet très difficile pour un piéton ou un cycliste de rejoindre la **ZAC du Cormier depuis le Family Village pour des questions d'insécurité et d'absence de passages adaptés** alors que la distance à parcourir est très courte.



Photo n° 10 La liaison Family Village-Cormier enjeu du déplacement piéton AB/AF/LS/MD

Le **même phénomène est également observé concernant la liaison Antarès-Décathlon**. La ligne droite des **Hunaudières apparaît alors comme une frontière** entre les sous-secteurs. Phénomène accentué par le fait qu'elle ne permet pas non plus un déplacement piéton ou cycliste dans de bonnes conditions.





Photo n° 11 La liaison Antarès-Décathlon enjeu du déplacement piéton AB/AF/LS/MD

En revanche, le **Chemin des Landes du Camp, qui traverse la ZAC des Hunaudières du Nord au Sud, comprend un aménagement spécifique pour les piétons bien que le temps de trajet soit de plus de vingt minutes.** De plus on note sur cet espace l'absence de pôles commerciaux générateurs de déplacements.



Photo n° 12 La liaison Nord-Sud, un espace aménagé mais des distances importantes. AB/AF/LS/MD

Concernant la partie Ouest encore non urbanisée, aucun aménagement ne permet de relier la partie Antarès à la ZAC du Cormier cependant le projet de **Boulevard Nature prévoit de longer la frange 2AUz, complétant ainsi le réseau de déplacement doux.**

« Dédié aux modes de circulation douce, le boulevard nature est un projet de 72 km consistant à relier les différents pôles touristiques, naturels et culturels de l'agglomération. »<sup>14</sup>



Photo n° 13 Exemple du boulevard nature sur la zone économique Nord. AB/AF/LS/MD

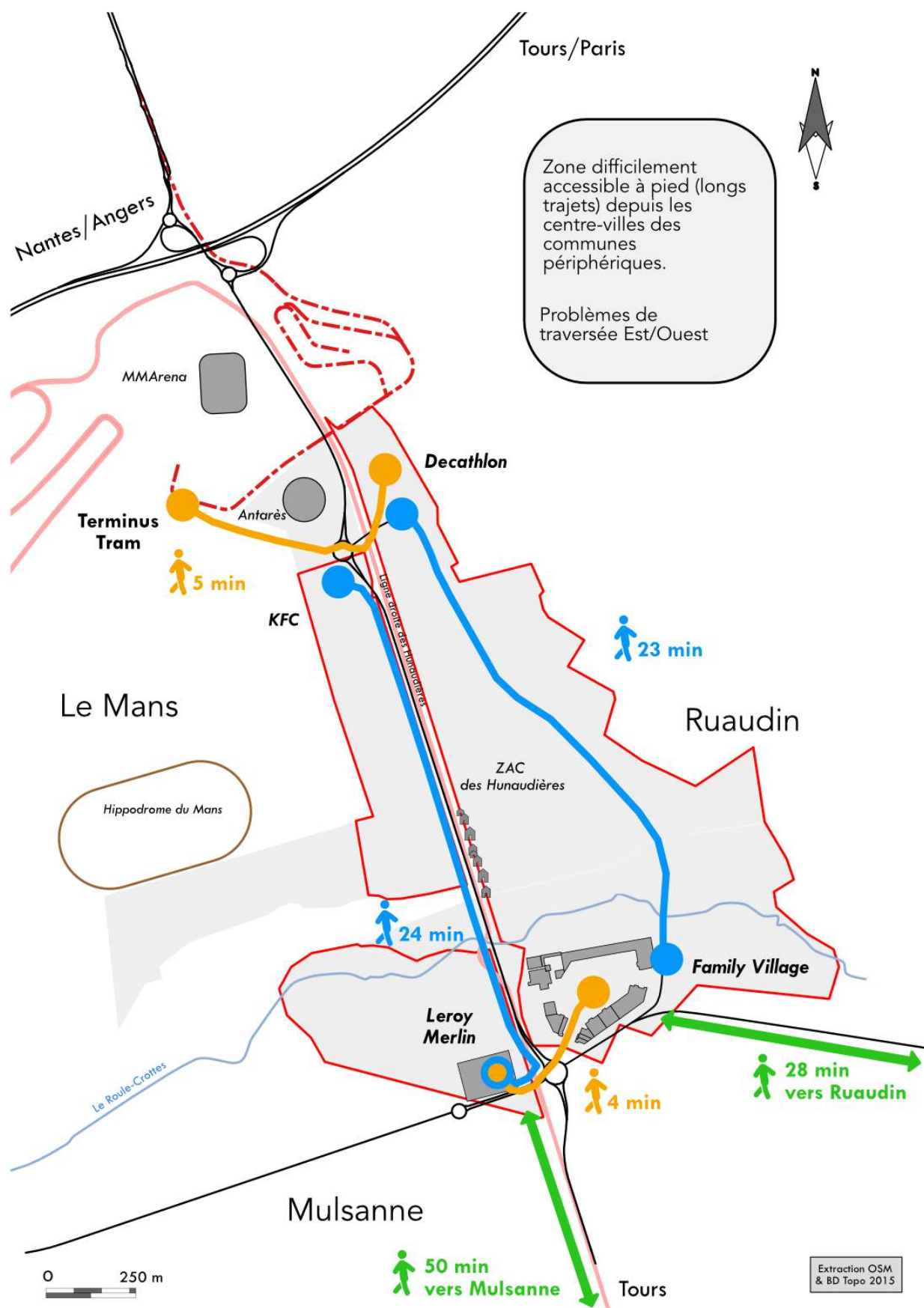
Il apparait donc une problématique paradoxale à l'échelle de cette zone. **Les déplacements Est/Ouest sont courts mais non-aménagés et dangereux pour les piétons et vélos, tandis que les déplacements Nord/Sud sont relativement plus longs mais possibles en toute sécurité grâce à des aménagements adéquats de la voirie.** Par ailleurs, les deux ronds points principaux de la zone représentent un danger important pour les piétons et les cyclistes.

Nous constatons donc la **présence d'un réseau de transport doux à l'échelle de la zone mais encore inégal et présentant des dysfonctionnements ponctuels** non négligeables. Il serait alors intéressant de répondre aux enjeux de cette zone en s'appuyant sur ses aménagements préexistants et sur son potentiel futur (comme le passage du Boulevard Nature) pour **compléter ce réseau de mobilité douce tout en corrigeant les points noirs qui ressortent aujourd'hui.**

De plus cette question demeure primordiale dans une optique plus globale des déplacements à l'échelle de la zone d'étude. **En effet, un réseau de mobilité douce complété et optimisé se présenterait comme une alternative très sérieuse aux déplacements internes qui sont pour l'instant majoritairement effectués en voiture par les usagers.**

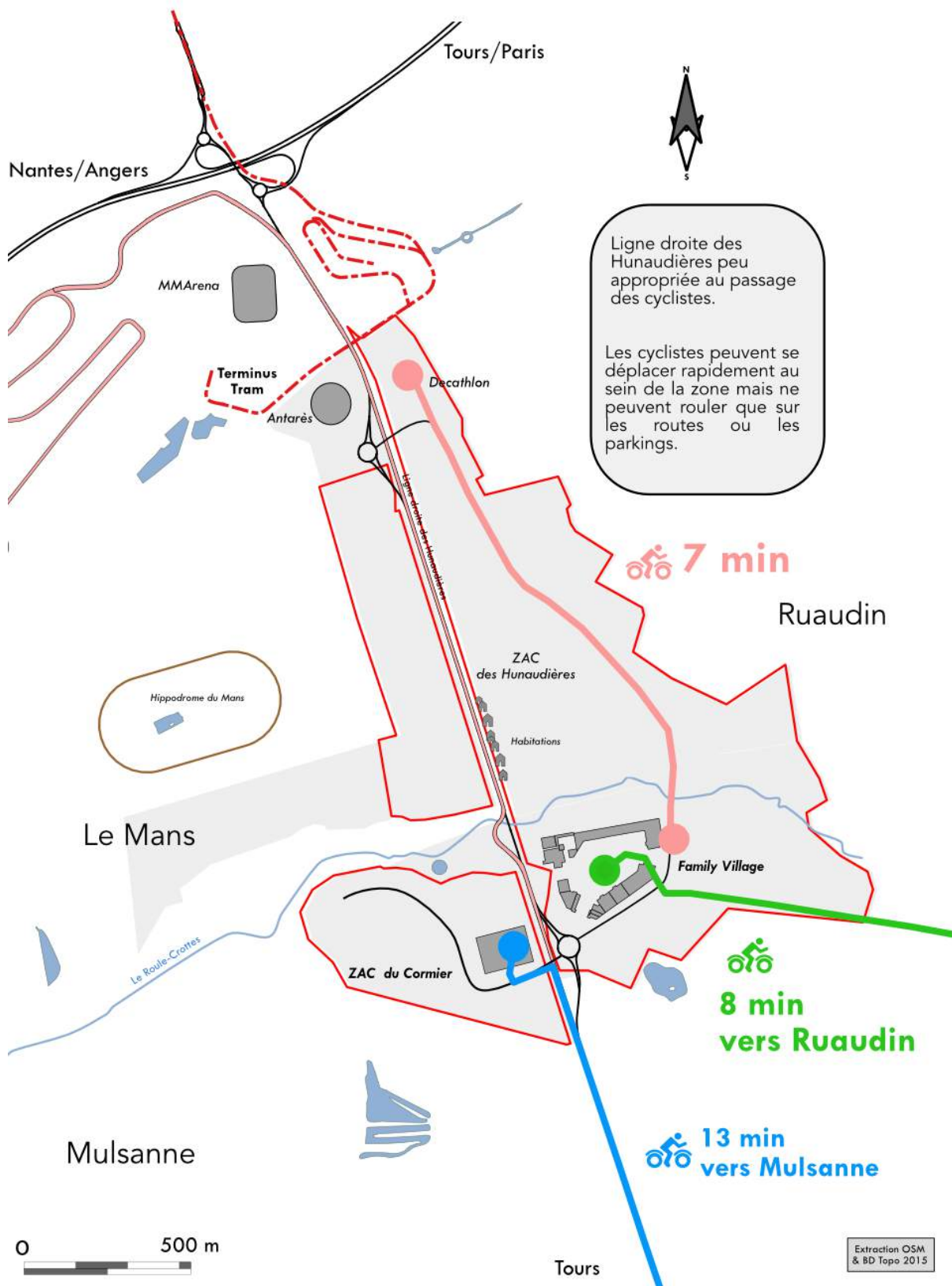
<sup>14</sup> Description du projet la nature en ville, Le Mans métropole

## TEMPS DE DÉPLACEMENT PIÉTON





## TEMPS DE PARCOURS EN VÉLO



## SYNTHÈSE CONSTATS ET ENJEUX PARTIE IV MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

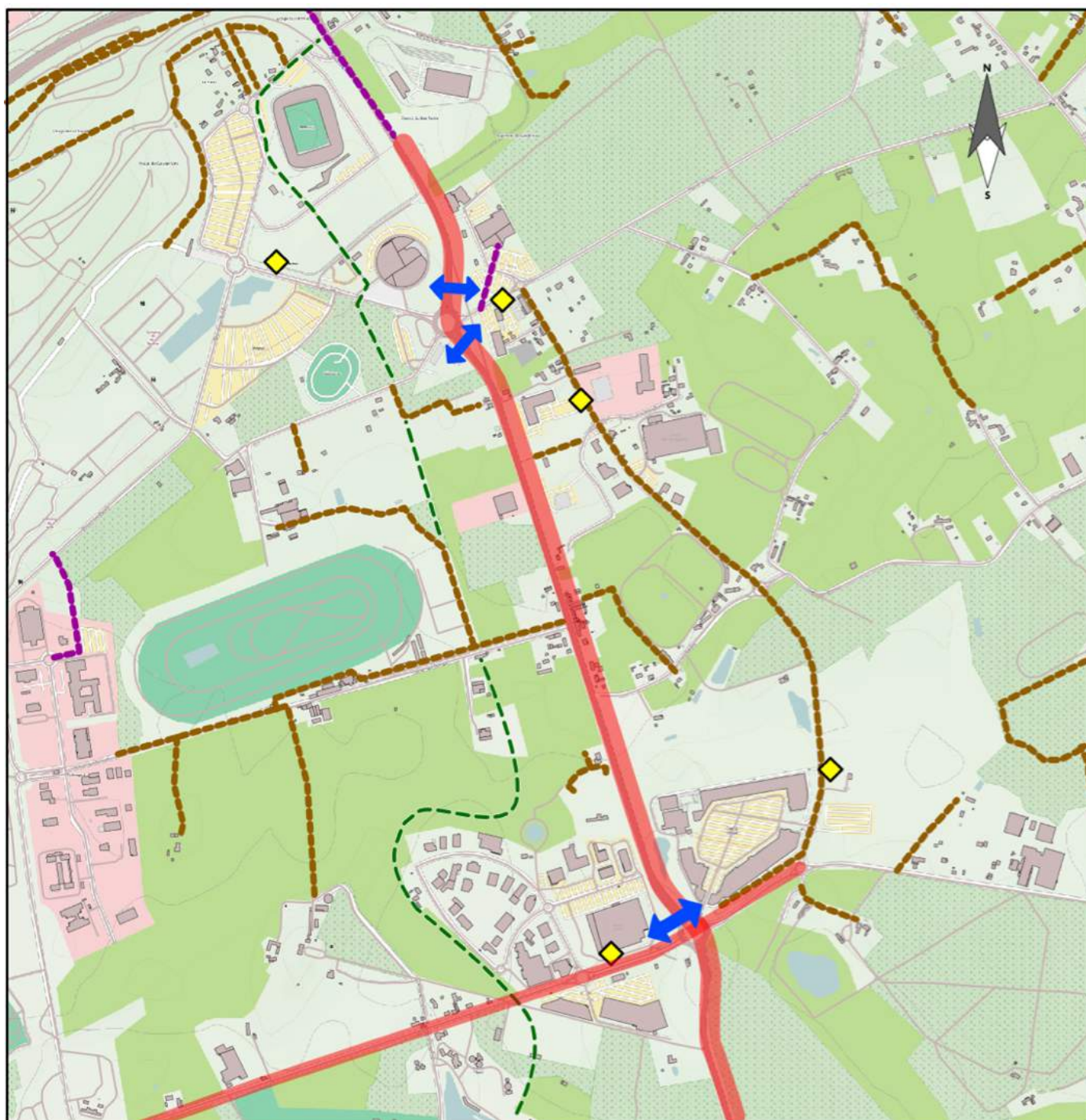


Synthèse du Diagnostic	CONSTATS	ENJEUX/QUESTIONS
Accessibilité/ Desserte à grande échelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une entrée de ville qui concentre d'importants flux...</li> <li>- ...où la voiture représente quasiment l'unique moyen de déplacement utilisé.</li> <li>- Une utilisation de la voiture qui a des conséquences sur le nombre de place de stationnement.</li> <li>- Le site nord Antarès est desservi par le tramway et deux lignes de bus traversent la zone.</li> <li>- Mais les fréquences de passage sont faibles, (deux par heures)</li> <li>- Une traversée impossible de la ligne droite des Hunaudières, deux points noirs, rond -point Antarès, rond point de Family Village.</li> <li>- Mise en place prochainement du Boulevard-Nature</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-ce pertinent de développer des modes de transport doux sur cet espace à vocation économique ?</li> <li>- Doit-on privilégier le développement des modes de déplacement doux sur l'ensemble de la zone ou seulement a des échelles précises ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antarès-Hunaudières</li> <li>- ZAC du Cormier-Family Village.</li> </ul> </li> <li>- Comment permettre la traversée de la ligne droite des Hunaudières ?</li> <li>- Comment s'appuyer sur le Boulevard Nature ?</li> </ul>

Tableau n°6: Synthèse enjeux de la mobilité et déplacements



## SYNTHÈSE DES ENJEUX DE DÉPLACEMENT



Discontinuité des voies de déplacements à destination des piétons et des cyclistes mais bientôt complétées par le Boulevard Nature



Pas de liaison douce sécurisée permettant le franchissement de la D338 et de la D92



Risque d'accidents important au niveau des ronds points nord et sud



Voie piétonne



Traversée dangereuse



Frontière pour piétons et cyclistes



0 250 m

Extraction OSM & BD Topo 2015



Voie cycliste



Arrêts de bus



Projet de passage du Boulevard Nature

Carte n°17: Carte de synthèse des enjeux de déplacement AB/AF/LS/MD

## V. Analyse paysagère et environnementale

### 1. Un contexte paysager contrasté, entre métropole, prairies et espaces boisés

La partie suivante fait office d'analyse paysagère, en complément de celle-ci une étude environnementale se déroulera sur la période 2015/2016 qui permettra l'identification des traversées vertes et bleues sur la partie Sud de l'agglomération. Située en périphérie de l'agglomération Mancelle, notre zone étude est caractéristique des entrées de villes. À savoir un **espace marquant une rupture entre milieu anthropisé et naturel**. Bordée de part et d'autre par des espaces boisés, notamment des pinèdes, elle s'insère dans un paysage naturel de qualité.



Photo n° 14 Paysage de pinède le long des Hunaudières. AB/AF/LS/MD

La morphologie de cet espace est marquée par le passage du ruisseau Roule-Crottes qui forme une frontière au sein de la Zone d'étude, entre les Hunaudières et Family Village. L'Est de la zone du Cormier est bordée par de vastes prairies. Ci-après la carte des espaces anthropiques et naturels où le milieu bâti a volontairement été grisé ce qui permet d'illustrer l'impression d'une urbanisation qui vient petit à petit grignoter l'espace naturel.



Photo n° 15 Le passage du Roule Crottes marque la zone d'étude. AB/AF/LS/MD

Ce sentiment est renforcé par les caractéristiques des aménagements et plus particulièrement des parkings qui augmentent considérablement les surfaces imperméabilisées. L'impact du circuit des 24h du Mans est également très important dans le paysage de notre zone. D'une longueur de 13 km le grand circuit représente une surface intérieure totale de près de 10 ha<sup>15</sup>. **Les abords paysagers du circuit sont ainsi profondément affectés par les équipements de sécurité nécessaires à la**



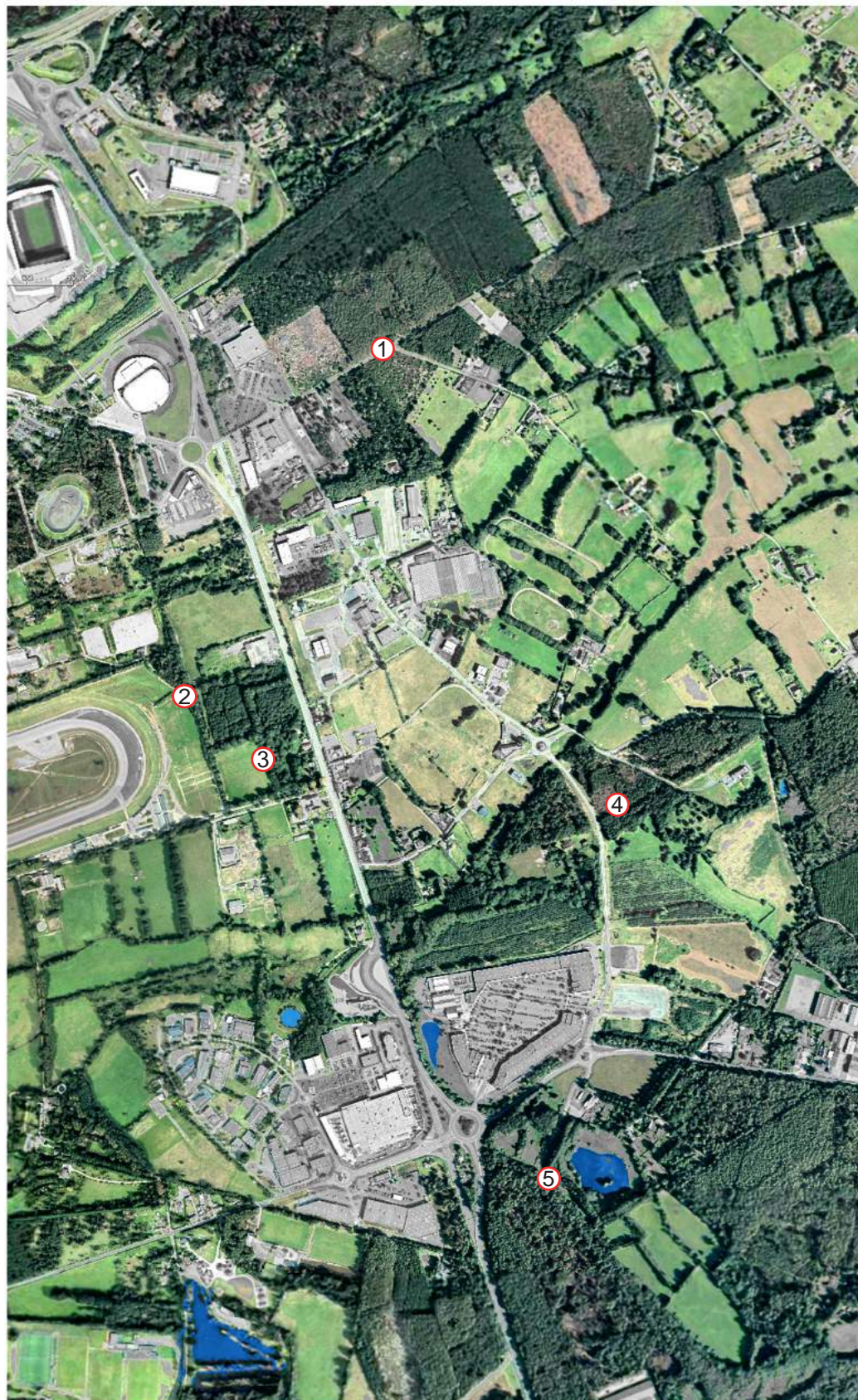
**tenue de cet évènement sportif.**

Photo n° 16 Les équipements du circuit marquent le paysage des Hunaudières. AB/AF/LS/MD

<sup>15</sup> Syndicat mixte des 24 heures du Mans, Plan directeur de gestion du circuit des 24 heures. 2006



## UNE ZONE ÉCONOMIQUE QUI S'INSÈRE DANS UN PAYSAGE BOISÉ



Espace boisé



Hippodrome



Espace boisée



Vallée du Roule - Crottes



Pinède



## 2. Analyse environnementale

La ZAC Sud s'intègre dans un espace aux caractéristiques environnementales très importantes.

**L'ensemble qui borde la partie Nord-Est est ainsi classée au titre de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

On y recense deux types:

- ZNIEFF de type 1, qui sont des territoires d'une superficie limitée, caractérisés par des espèces et/ou des milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional
- ZNIEFF de type 2, grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

importants de l'environnement naturel, bien que ces espaces n'aient pas de valeur réglementaire, ils indiquent l'existence d'un **enjeu important en termes de gestion et de protection du patrimoine naturel.**

*\*Au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement, une zone humide « est un espace caractérisé par la présence d'eau stagnante [...] elles abritent en France métropolitaine environ 25% de la biodiversité »<sup>16</sup>*

<b>Znieff de type 1</b>	<i>« Bord de route entre le pavillon et la chênevassière » et « Abords de la RN 23 entre le bois de Changé et le Tertre ».</i> Espace favorable au développement de l' <i>Hélianthème faux-alysson</i> , en lisière de pinède (plante protégée au niveau régional).
<b>Znieff de type 2</b>	<i>« Bois et landes entre Arnage et Changé »</i> Landes à bruyère, plantations de pins sur substrat sableux.

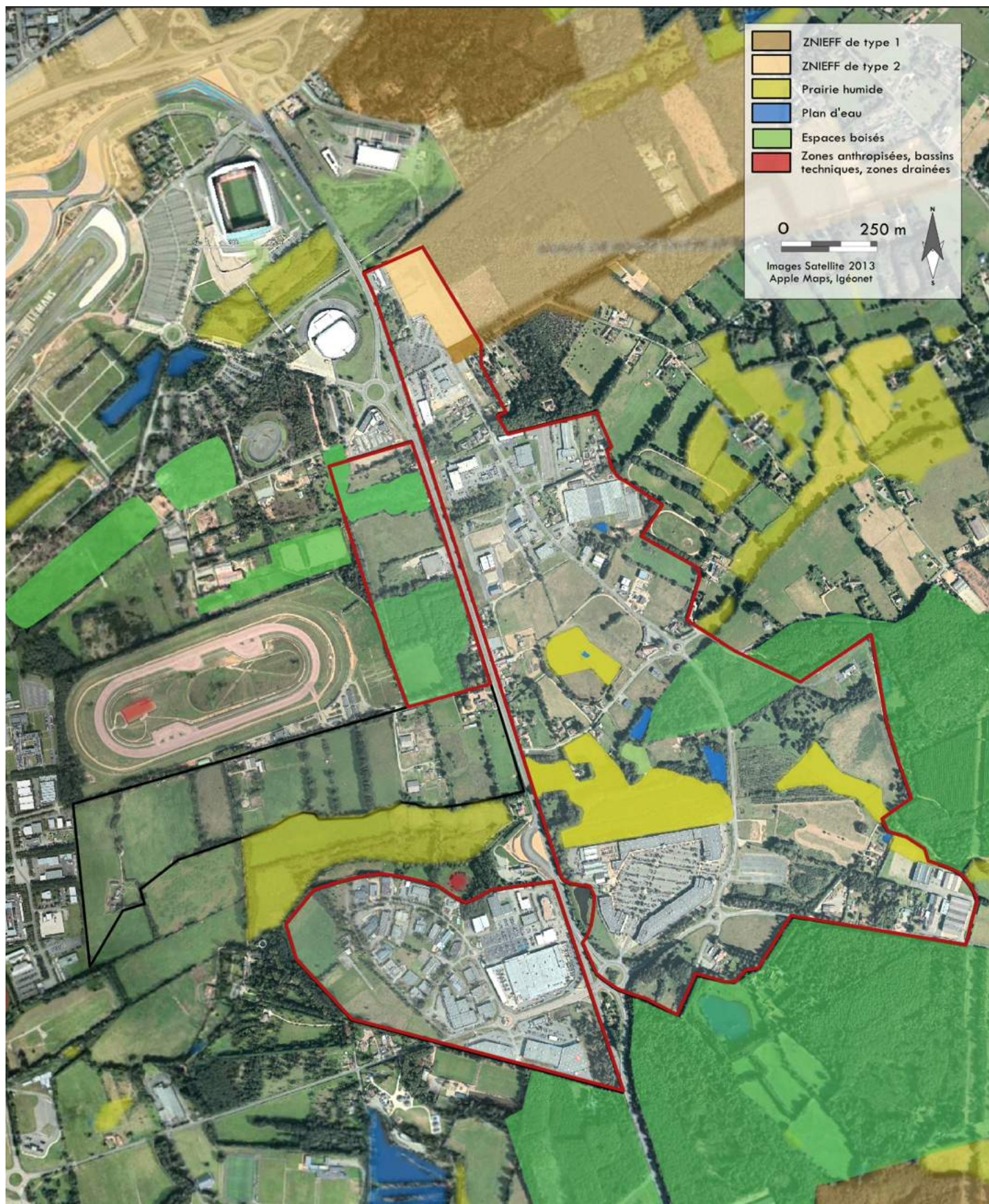
Tableau n°7: Définition des ZNIEFF. LMM

On recense **également un nombre important de prairies humides\* aux abords du ruisseau Roule-Crottes.** Tous ces espaces naturels représentent des éléments

<sup>16</sup> Note d'instruction du ministère chargé de l'agriculture et de l'environnement aux préfets, (5 pages), du 9 mars 2011



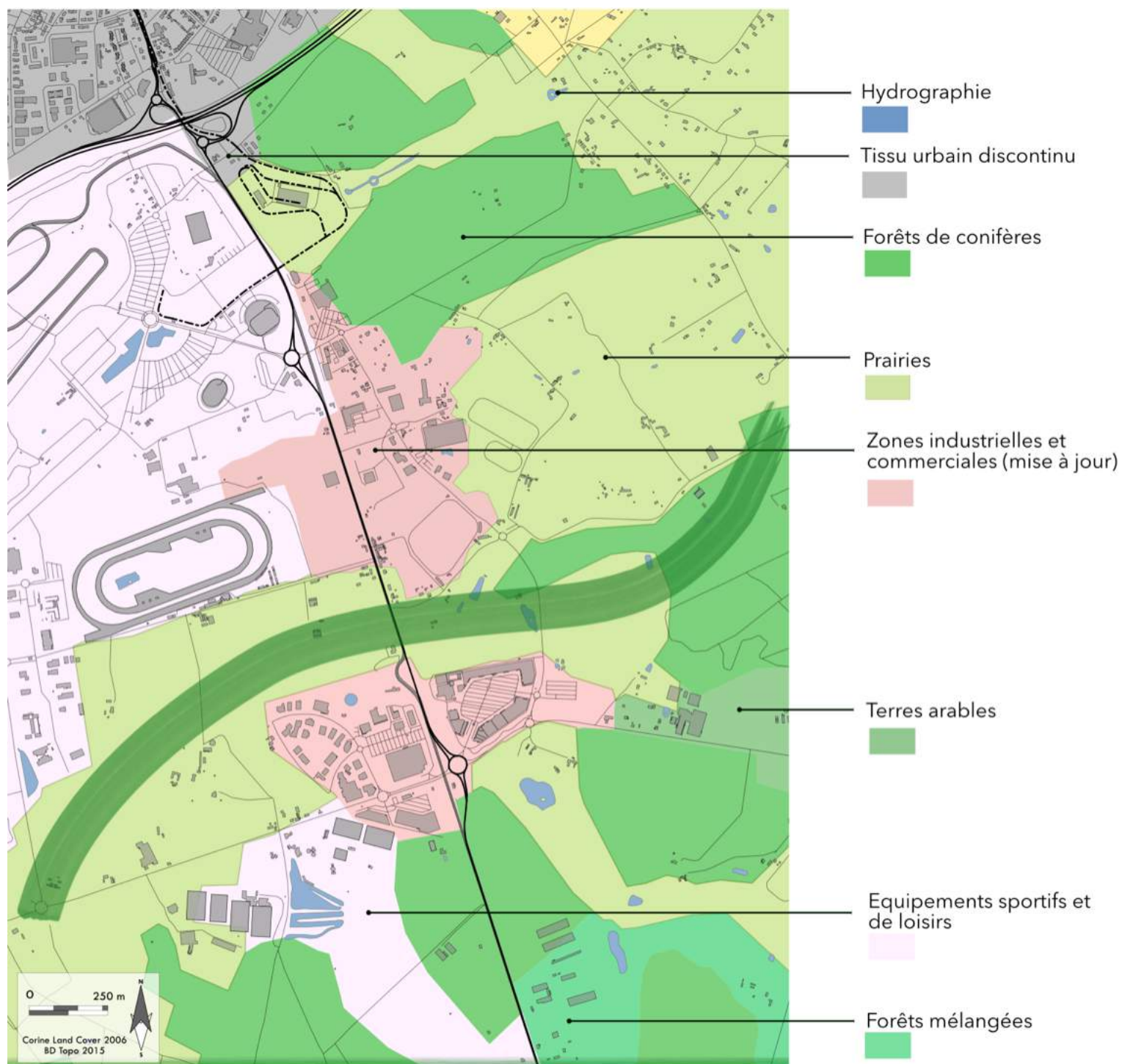
## UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF



Carte n°19: Carte des espaces classés AB/AF/LS/MD



## OCCUPATION DU SOL CORINNE AND LAND COVER



*La vallée du Roule-Crotte marque une rupture naturelle entre l'espace des hunaudières et le Family Village. Espace à valoriser pour donner une identité à la zone.*





## SYNTHÈSE CONSTATS ET ENJEUX PARTIE V ANALYSE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE



Synthèse du Diagnostic	CONSTATS	ENJEUX/QUESTIONS
Analyse paysagère et environnementale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble qui s'inscrit dans <b>un secteur d'enjeux environnementaux</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF I et II</li> <li>- Boisements classés</li> <li>- Ruisseau et zone inondable</li> <li>- Prairies humides</li> </ul> </li> <li>- <b>Paysage boisé</b> (pin maritime) <b>qui fait la caractéristique visuelle des 24h du Mans</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment intégrer <b>cet environnement naturel</b> dans le développement de la zone ?</li> <li>- Comment <b>s'appuyer sur cet espace pour valoriser le secteur et lui donner une identité plus forte</b> que celle d'une zone multifonctionnelle ?</li> </ul>

Tableau n°8: Synthèse enjeux de l'analyse paysagère

## B. Analyse par sous secteurs

### I. Paysage urbain, constats et enjeux

Comme nous l'avons expliqué plus tôt dans ce rapport, notre zone d'étude est caractérisée par un **développement effectué selon des époques différentes**.

D'un point de vue urbanistique, architectural et environnemental on observe un important décalage entre ces espaces.

Afin de réaliser une analyse pertinente nous **avons décidé de diviser cet espace en quatre zones distinctes**. Cette partition a été décidée en fonction des enjeux qui existent sur chacun de ces lieux. En revanche il est important de préciser que ces divisions sont mises en places à titre indicatifs et pour des raisons de méthodologie. En effet il est crucial de considérer les questions de lien, d'accès et de cohérence qui existent sur la Zone.

#### Sous-secteur Antarès

Loisir, restauration à proximité des équipements sportifs

#### Sous-secteur Hunaudières

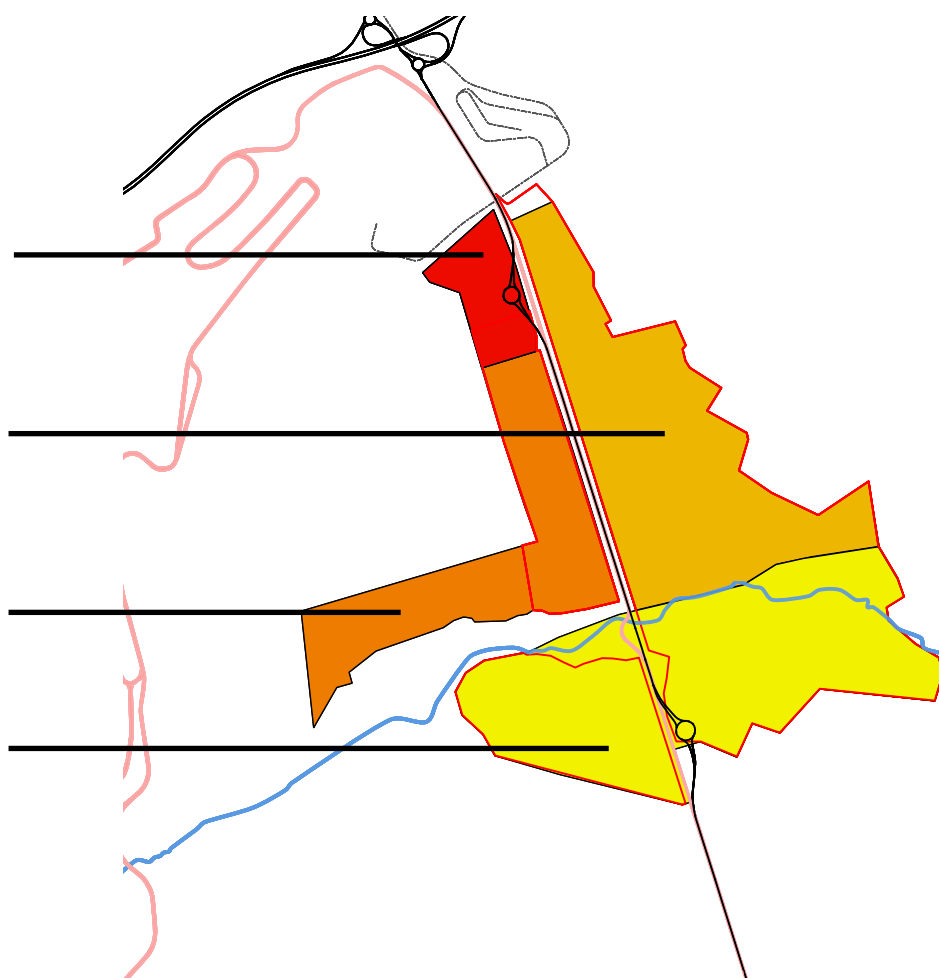
Hétérogène avec d'importantes disponibilités foncières

#### Sous-secteur 2AUz

Réserve foncière à vocation commerciale pour les activités sportives

#### Sous-secteur Cormier/Family Village

Sous-secteur commercial le plus lisible. Deux opérations distinctes, marquées par la frontière formée par la ligne droite des Hunaudières.



Carte n°21: Présentation des sous- secteurs AB/AF/LS/MD



*Sous secteur Antarès.*

Ce sous-secteur s'articule autour d'enseignes commerciales et d'équipements sportifs. Une des problématiques de cette séquence est le **lien entre ces espaces** d'autant plus marqués par la RD 338 et l'apparition récente d'une zone commerciale.

*Sous secteurs 2AUz.*

Cet espace est classé en zone à urbaniser sur l'actuel PLU. **Il était à l'origine prévu d'y étendre le technoparc des 24H**, pour divers raisons le conseil général, propriétaire du lieux a décidé de mettre en sommeil ce projet. Il est important de **ré-interroger la vocation de cette zone.**

*Sous secteur Cormier-Family Village.*

Cette zone est **composée de deux entités commerciales distinctes**, à la fois en raison des **types d'activités recensés ainsi que par leur fonctionnement**. Néanmoins une complémentarité plus forte peut être mise en place sur cet espace au potentiel commercial très important.

*Sous secteurs des Hunaudières.*

L'extension progressive de ce site vers le Sud pose des **questions importantes de programmation et d'articulation entre les périmètres récent et anciens**. En plus de ces questions ce site est relativement important en matière d'image pour l'agglomération Mancelle. La présence d'habitations sur cet espace pose la question de la place de ces installations ainsi que **l'image renvoyée par cette entrée d'agglomération.**



Photo n°17: Sous- secteurs vue 3D. Apple Maps 2014

## 1. Un espace commercial qui s'étend autour du rond-point César

*Un espace entre activités sportives et commerciales*

La partie Nord Ouest de cet espace compte quatre équipements sportifs importants de l'agglomération Mancelle, le circuit Bugatti, le stade MMArena, la salle Antarès, le vélodrome, ainsi qu'un hippodrome. **La zone économique Antarès est située à proximité directe de ces infrastructures ainsi que du terminus de tramway. Cette situation géographique lui offre un rayonnement très intéressant et explique le développement qui s'y effectue.**

*Un développement récent aux abords du rond point d'Antarès*

Un nouvel espace commercial s'est développé en bordure de ce lieu qui concentre des flux importants. Spécialisé dans la restauration et les équipements à la personne, cette **extension récente pose la question de l'avenir de l'espace 2AUz qui la jouxte**. En effet cet espace naturel pour l'instant partiellement préservé de l'urbanisation, voit sa surface se réduire. L'importance des intérêts économiques d'une part et environnementaux d'autre part **nécessitent de s'interroger sur sa vocation future.**



Photo n° 18: Le développement récent d'un espace commercial AB/AF/LS/M

*Quel lien avec le reste du sous-secteur ?*

**La ligne droite des Hunaudières forme une barrière quasi-infranchissable et ne permet pas à un piéton d'évoluer en toute sécurité**, malgré des distances acceptables. La place du piéton doit ainsi être questionnée, en raison notamment du caractère complémentaire des enseignes sur cet espace (restauration, commerce).



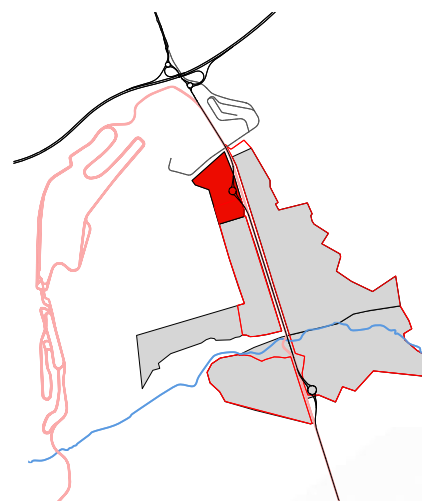
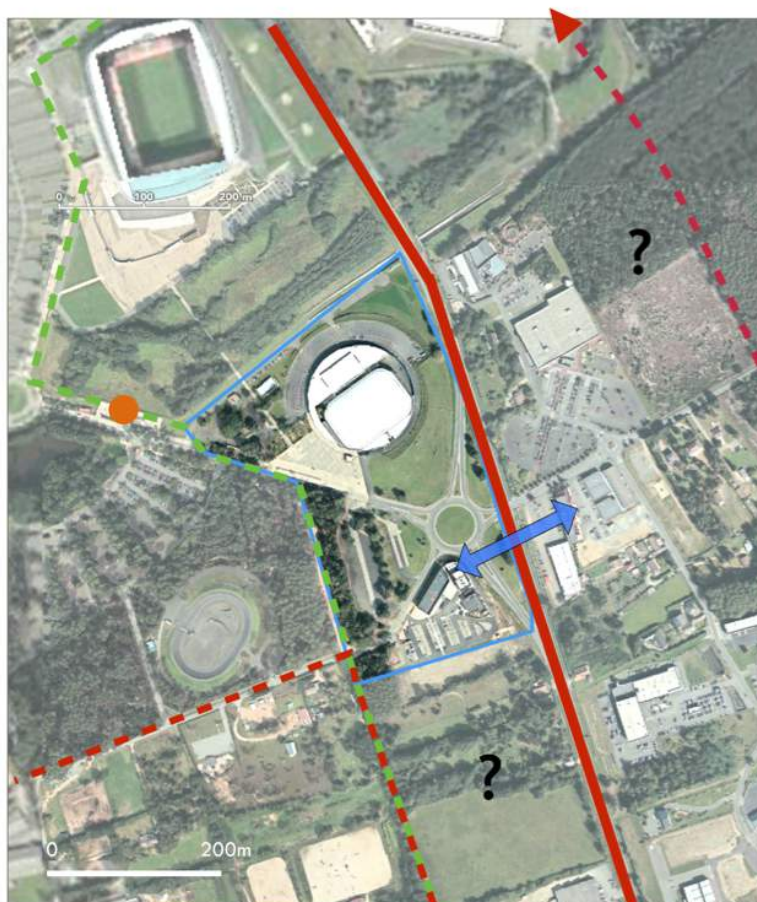
Photo n° 19 L'absence de passage adapté pour le piéton. AB/AF/LS/MD

*Quelles vocations donner aux disponibilités foncières ?*

Le développement récent et rapide autour du rond-point de César, peut laisser penser à une extension de cet équipement économique dans les années à venir. **Il faut alors s'interroger sur la vocation que l'on veut donner à ces disponibilités foncières dans un souci de cohérence à l'échelle de la zone.**



Carte n°22: Constats et enjeux sous secteur Antarès AB/AF/LS/MD



## CONSTATS

Concentration d'équipements sportifs  
**Effet vitrine** recherché



**Desserte par le tramway**



**Boulevard nature** en projet  
Une traversée piétonne à sécuriser



**Voies en projet** vers la rocade & la ZAC du Cormier



**Disponibilités foncières potentielles** limitrophes

## ENJEUX

Quelle **vocation** donner à cet espace ?

Doit on poursuivre son **extension vers le Sud** ?

Si urbanisation, **quelle vocation** donner aux **disponibilités foncières** ?

## 2. Sous-secteur 2AUz, 40 hectares de surfaces à enjeux



### Traitement voirie



- Peu d'aménagements pour piétons
- Déplacements difficiles et dangereux



- Futur passage du Boulevard Nature

### Traitement paysager

- Hippodrome infrastructure intégrée au paysage...



... Mais peu mis en valeur depuis la ligne droite des Hunaudières

### Traitement architectural



- Un effet vitrine recherché mais non réglementé



## Un secteur vierge d'aménagements, qui comporte des intérêts environnementaux et économiques

### La localisation

D'une surface totale 40 hectares, cet espace 2AUz était à l'origine, en partie prévu pour accueillir une éventuelle extension du technoparc de 24H. Le conseil départemental propriétaire des lieux ne désire pas actuellement étendre cet espace spécialisé dans les sports automobiles. Cet espace a la particularité de se trouver dans le périmètre du projet de « pôle d'excellence sportive ».

### Des aménagements fléchés par le PLU actuel

**Actuellement il n'existe aucun aménagement routier sur l'ensemble de cet espace. Le document d'urbanisme préconise la mise en place de deux axes aux vocations différentes:**

- Le boulevard nature, qui doit permettre une traversé Nord Sud réservée aux mobilités douces.
- Un axe Nord-Sud classique devant permettre à la fois de désengorger la ligne droite des Hunaudières, mais également de développer des activités sur cet espace.



Photo n° 20: Futur passage du boulevard- nature AB/AF/LS/MD

*Un sous-secteur aux enjeux environnementaux...*

**Une étude sur l'état initial de l'environnement vient d'être entamée sur l'ensemble du sous-secteur par le Mans Métropole.** Celle ci permettra de redéfinir les espaces boisés classés et de préciser les enjeux environnementaux actuels.



Photo n° 21: Un secteur boisé AB/AF/LS/MD

*...mité par des constructions .*

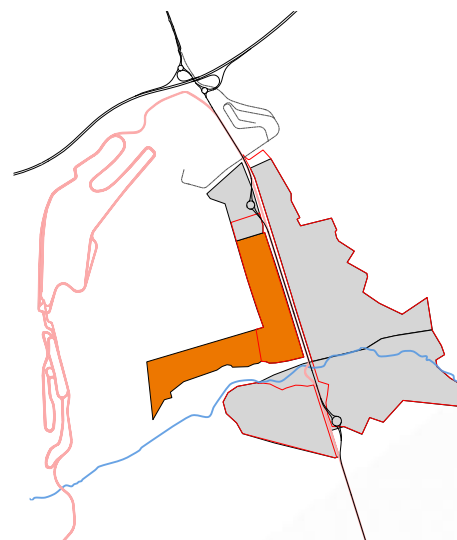
Malgré son caractère globalement préservé, **on recense quelques constructions de différentes natures.** Premièrement des habitations qui viennent s'inscrire sur cet espace de manière ponctuelle mais également un espace commercial vieillissant.



Photo n° 22: Equipements équestres sur la zone AB/AF/LS/MD

## Un secteur vierge d'aménagements: Quel futur pour cet espace ?

Carte n°24: Constats et enjeux sous secteur 2AUz AB/AF/LS/MD



### CONSTATS

#### Réserve foncière

Secteur situé à l'interface d'équipements sportifs



Présence paysagère et environnementale forte  
Zone inondable



Boulevard nature en projet



Voie en projet



Interface avec le rond-point César en développement

### ENJEUX

Quelle **vocation future** pour cette zone ?

Doit on y poursuivre son urbanisation ?

Quelle articulation avec le **boulevard nature** ?



### 3. Le sous-secteur Family Village/ Cormier un espace économique situé sur un axe fort

#### Traitement architectural



##### Espace artisanal

- Boîtes à chaussures" en tôle, architecture peu travaillée

##### Espace commercial

- Architecture d'ensemble intégré dans le paysage



#### Traitement voirie & parkings



- Espace de stationnement végétalisé, commun à toute les enseignes



- Parkings peu plantés.
- Chemins piétons non développés



#### Traitement paysager



- Bâtiment à l'abandon

- Paysage naturel vierge et prairies humides bordant la zone



### *La ligne droite des Hunaudières une frontière*

Situé au Sud de la zone, le secteur Cormier/Family représente un intérêt certain, d'une surface de plus de 40 ha, **cet espace concentre des grandes enseignes qui génèrent des flux importants**. Une question se pose d'emblée, celle du **lien entre ces espaces**. En effet **la ligne droite des hunaudières marque une frontière très importante qui fragmente ce lieu et rend la traversée pour un piéton dangereuse**. Il est important de soulever également la question de l'accès par des moyens autres que la voiture. Bien que situé à moins d'une demi-heure à pied du terminus du tramway l'accès s'effectue de deux manières. En longeant la D338, route dangereuse pour le piéton et non aménagée, ou par la ZAC des Hunaudières, chemin moins visible.

### *Un espace intégré dans un milieu boisé*

Ces deux zones économiques ont la particularité d'être implantées dans deux espaces aux **intérêts environnementaux importants** :

- D'importantes zones humides tout au long du Roule-Crottes.
- La frange Est et Ouest, espaces classés NP par le PLU.
- La frange Nord, marquée par d'importants espaces boisés.

### *Un espace économique qui évolue*

#### **Dans ce contexte deux extensions sont programmées :**

- Premièrement sur la ZAC du Cormier, où une nouvelle zone artisanale va venir étendre l'espace existant. Sur cette zone entre 8 et 10 cases artisanales devraient pouvoir s'y implanter
- Deuxièmement l'extension de Family Village, projet qui devait initialement voir le jour 2013. Plusieurs recours déposés au

tribunal administratif ont bloqué le dossier. De plus la récente défection de l'enseigne locomotive (Auchan) du projet fait planer un doute important sur celui-ci.

### *La ZAC du Cormier est un espace qui oscille entre artisanat et commerce*

L'Est de la zone, sous l'impulsion de Leroy Merlin, concentre un nombre important de commerces axés sur l'équipement de la maison. Cette partie de la zone est en mutation avec une évolution progressive du parking central. Autour de cet espace on observe une multitude de cases commerciales sans liens ni réel homogénéité.



Photo n° 23: Leroy Merlin, locomotive de la zone. AB/AF/LS/MD

Les espaces publics sont soignés mais n'apportent pas de réel confort pour les piétons. Le second espace identifié concerne la vocation artisanale de la zone, **on peut clairement dissocier ces deux ensembles tant les formes urbaines varient**. Situé en deuxième rideau de la zone, cet espace se caractérise par des locaux qui n'ont pas la même fonction. **Destinés à accueillir des activités en atelier, les bâtiments ont une forme que l'on peut qualifier de « boîtes à chaussure »**. C'est à dire un bâtiment de forme rectangulaire le plus souvent énergivore bordé de places de parkings dans une parcelle privatisée. Néanmoins il est intéressant de noter que son développement compacte offre à cet espace une densité intéressante, on recense une surface



commerciale de 83% contre 59% pour la ZAC des Hunaudières<sup>17</sup>.

**Les espaces publics** permettant de relier ces différentes cases commerciales **ne font pas l'objet d'une attention particulière**. Il est difficile voir impossible d'évoluer entre ces lieux de manière totalement sécurisés. Là encore, la place de la voiture est totale dans la conception urbaine. Cette disparité s'explique en grande partie par les nombreuses vocations observées. **Le type d'activité admet une conception urbaine différente**.



Photo n° 24: Des aménagements piétons pas toujours entretenus. AB/AF/LS/MD

Cet espace s'intègre dans un paysage largement composé d'espaces boisés, dont certains classés, ainsi que des prairies. L'extension de la ZAC du Cormier devra prendre en compte la présence du « roulecrottes » ainsi que d'espaces naturels à préserver le long de ce ruisseau. Un aménagement soigné de cet espace pourrait apporter à ce lieu un réel intérêt en matière d'environnement et d'espace de vie.

#### *Family Village ou le modèle du Retail Park*

Plus récent cet espace commercial que l'on peut également qualifier de ville commerciale suit un modèle de développement apparu au début des années 80 aux Etats-Unis. Family Village s'organise autour d'un parking central qui permet aux consommateurs de pouvoir laisser leur

voiture pour évoluer entre les magasins qui forment une unité circulaire replié sur elle-même ne laissant percevoir aucune enseigne de l'extérieur.

- Un parking qui s'intègre bien dans le paysage...



Photo n°25: Un parking planté, sur le modèle du retail park. AB/AF/LS/MD

- des bâtiments à l'architecture soignée...

L'ensemble des cases commerciales forme une unité d'architecturale, ces bâtiments sont quasiment identiques se qui donnent une impression d'homogénéité à l'ensemble.



Photo n°26: Des bâtiments homogènes. AB/AF/LS/MD





- ...mais un ensemble replié sur lui même.

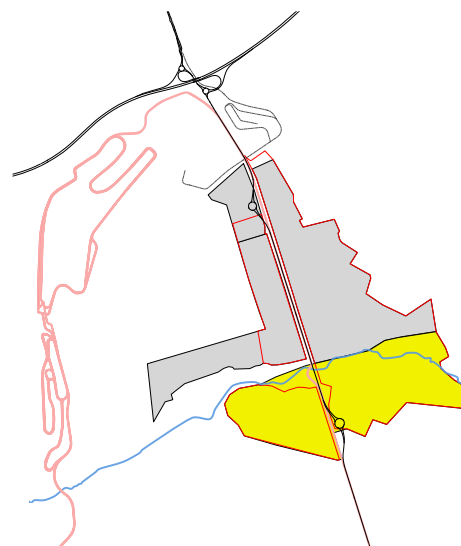
En effet il est quasi impossible pour un piéton de se rendre vers la ZAC du Cormier, alors que les distances sont minimales ( voir partie sur les déplacements). La route de Tours forme ainsi une frontière entre ces espaces.

<sup>17</sup> Mesure de l'étalement urbain à caractère commercial de le Pays du Mans. Université du Maine. Septembre 2012

**Deux opérations distinctes, marquées par la frontière formée par la ligne droite des Hunaudières**

## CONSTATS

-  **Développement de la vacance frictionnelle**
-  Deux projets d'extension:
  - Family Village II
  - ZAC du Cormier 7 ha
-  Voirie en projet
-  Extension du boulevard nature



## ENJEUX

Une **traversée piétonne à sécuriser**

**Anticiper les flux** générés par les extensions



#### 4. La ZAC des Hunaudières, une fracture entre le Nord et le Sud

##### Architecture et patrimoine



- Bâtiments variant entres "boîtes à chaussures" et architectures plus recherchées

- Mitage d'habitations et petits commerces bordant la ligne droite des Hunaudières...



... participant plus ou moins au patrimoine des 24h du Mans

##### Traitement paysager



- Des espaces en friches mais déjà viabilisés attendant l'implantation d'une activité



- Certaines enseignes visibles depuis la ligne droite s'intègrent difficilement au paysage

##### Traitement voirie & parkings



- Des trottoirs aménagés permettant une circulation piétonne sécurisée

- Les parkings sont peu plantés



*La partie Nord de la ZAC des Hunaudières un espace vieillissant à fort potentiel*

On observe également sur cet espace plusieurs sous-ensembles.

En premier lieu le Décathlon qui fait face à la salle Antares. **Cette enseigne est l'unique commerce à vocation sportive du projet de « pôle d'excellence sportive ».**



*Photo n° 27: l'enseigne Décathlon, unique commerce à vocation sportive AB/AF/LS/MD*

Face à lui, on trouve un espace commercial qui concentre des restaurants, dont le relais d'Alsace taverne Karlsbrau. Le potentiel de cette zone est important, en effet elle est directement accessible en bus et sa proximité avec des enseignes porteuses la rend particulièrement intéressante. Néanmoins cet espace est très vieillissant, **une réhabilitation des espaces publics ainsi que de certains bâtiments vacants devient nécessaire.**



*Photo n° 28: Espace commercial au potentiel important mais qui nécessite une réhabilitation AB/AF/LS/MD*



*Photo n° 29: Bâtiment commercial dont l'architecture tranche avec le reste de la zone. AB/AF/LS/MD*

*La partie Sud des Hunaudières, un espace existant et une extension programmée*

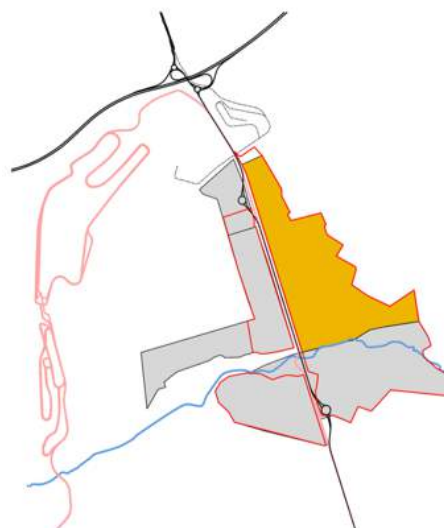
Le Sud de la ZAC des Hunaudières est davantage tourné vers les activités artisanales ou dans la vente de biens très spécifique. On ne peut pas dire qu'il se dégage de cet espace une réelle homogénéité dans l'offre proposée. Il en va de même en matière d'architecture. On recense aussi bien des bâtiments à l'aménagement soigné mais également des cellules commerciales qui interpellent par leurs couleurs, leurs formes ou leur implantation parcellaire. En effet il semble que les mêmes schémas d'aménagements se reproduisent sur cet espace, c'est-à-dire des cellules commerciales implantées sur des parcelles, qui profitent ainsi de l'effet vitrine de la ligne droite des Hunaudières, mais qui n'optimisent pas la consommation foncière. De plus, il y a une absence de mutualisation des parkings, le potentiel de densification est ainsi très important sur cet espace.



*Photo n° 28: Une cellule commerciale récente, qui montre l'absence d'unité sur la zone AB/AF/LS/MD*



## La ZAC des Hunaudières, un secteur qui évolue



### CONSTATS



Développement de la zone :  
10 hectares au centre de la ZAC



**Mutations commerciales** en cours



**Effet vitrine** le long des Hunaudières  
**Axe mité** le long de cette même ligne droite

### ENJEUX

#### QUELLE IMAGE DONNER LE LONG DES HUNAUDIÈRES ?



S'interroger sur la place de l'habitat au sein de la zone ?

#### QUELLES ACTIVITÉS SUR LES EXTENSIONS ?



Avec la création d'une nouvelle voie quelle vocation pour cet espace ?

- ☐ Commerce
- ☐ Artisanat
- ☐ Réserve foncière

## II. Synthèse des enjeux sur la zone d'étude

Le tableau suivant fait état des différents enjeux identifiés présentés dans la première partie de ce dossier. Ces problématiques ont été présentées aux élues et techniciens des communes concernées lors d'une réunion de travail le 23 Juin 2015 (compte rendu dans la partie C) . À la suite de cette journée et des retours apportés, des esquisses de plans ont été mis en place afin de contribuer à l'avancement du PLU communautaire.

Synthèse du Diagnostic	CONSTATS	ENJEUX/QUESTIONS
<b>1. Analyse thématique</b>		
<b>Eléments de cadrage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone économique de <b>190 ha</b> situé à <b>l'interface de trois communes</b>, du <b>circuit des 24h du Mans</b> et d'équipements sportifs.</li> <li>- Entrée de ville <b>traversée par la ligne droite des Hunaudières</b>, élément probant du 24h du Mans, en bordure de laquelle se développe un <b>effet vitrine</b>.</li> <li>- Une zone <b>2AUz (réserve foncière)</b> de <b>43 ha</b>.</li> <li>- Troisième pôle commercial de l'agglomération Mancelle, où sont programmés <b>trois projets d'extension</b>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Family Village (34 ha)</li> <li>- ZAC des Hunaudières (10 ha)</li> <li>- ZAC du Cormier ( 7 ha)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Quels futurs développements</b> pour cette entrée de ville ?</li> <li>- Quelle <b>articulation entre le circuit des 24h et le secteur économique ?</b></li> <li>- <b>Quelles vocations</b> pour ces secteurs en développement ?</li> </ul>
<b>Aspects réglementaire</b>	<p>Présence de trois outils réglementaires sur la zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PLU sur Le Mans</li> <li>- PLU sur Mulsanne</li> <li>- POS sur Ruaudin</li> </ul> <p><u>SCoT</u>: l'approbation du <b>SCOT du pays du Mans</b> implique la <b>mise en compatibilité des PLU</b> avec les documents d'orientations et d'objectifs dudit schéma.</p> <p><u>PLUi</u>: <b>Le Mans métropole a prescrit par délibération l'élaboration d'un PLUi</b> qui tiendra également lieu de PDU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nouveau PLUi doit permettre d'amener plus <b>d'harmonie et de cohérence entre les différents zonages</b>.</li> </ul>



Synthèse du Diagnostic	CONSTATS	ENJEUX/QUESTIONS
Accessibilité/ Desserte à grande échelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une entrée de ville qui concentre d'importants flux...</li> <li>- ...où la <b>voiture</b> représente quasiment l'<b>unique moyen de déplacement utilisé</b>.</li> <li>- Une utilisation de la voiture qui a des conséquences sur le nombre de place de stationnement.</li> <li>- Le site nord <b>Antarès est desservi par le tramway et deux lignes de bus</b> traversent la zone.</li> <li>- <b>Mais les fréquences de passage sont faibles</b>, (deux par heures)</li> <li>- <b>Une traversée impossible de la ligne droite des Hunaudières</b>, deux points noirs, rond-point <b>Antarès, rond point de Family Village</b>.</li> <li>- Mise en place prochainement du <b>Boulevard-Nature</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-ce pertinent de développer des modes de transport doux sur cet espace à vocation économique ?</li> <li>- Doit-on privilégier le développement des modes de déplacement doux sur l'ensemble de la zone ou seulement a des échelles précises ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antarès-Hunaudières</li> <li>- ZAC du Cormier-Family Village.</li> </ul> </li> <li>- Comment permettre la <b>traversée de la ligne droite des Hunaudières</b> ?</li> <li>- Comment s'appuyer sur le <b>Boulevard Nature</b> ?</li> </ul>
Analyse paysagère et environnementale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble qui s'inscrit dans un <b>secteur d'enjeux environnementaux</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF I et II</li> <li>- Boisements classés</li> <li>- Ruisseau et zone inondable</li> <li>- Prairies humides</li> </ul> </li> <li>- <b>Paysage boisé (pin maritime) qui fait la caractéristique visuelle des 24h du Mans</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment intégrer <b>cet environnement naturel</b> dans le développement de la zone ?</li> <li>- Comment <b>s'appuyer sur cet espace pour valoriser le secteur et lui donner une identité plus forte</b> que celle d'une zone multifonctionnelle ?</li> </ul>
Disponibilités foncières et bâties	<p><u>Bâti</u>: Peu de bâtiments libres à l'échelle de la zone, mais une <b>progression de la vacance dans le secteur du Cormier</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Apparition d'un phénomène de vacance</b> sur Family Village.</li> <li>- Vacance qui s'explique par différentes raisons <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conjoncture économique</li> <li>• des locaux vieillissants</li> <li>• une offre non adaptée à la demande</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Foncier</u>: <b>51 hectares de surfaces disponibles</b> à destination d'activités économiques.</p> <p><u>Indicateur</u>: <b>Manque d'un indicateur à l'échelle de l'agglomération</b>, pour analyser la vacance sur des longues périodes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'augmentation de la vacance, indicateur d'un secteur en perte de vitesse</b> ?</li> <li>- Comment renouveler ces secteurs ?</li> <li>- Comment anticiper ce phénomène ?</li> <li>- <b>Quelles vocations pour ces secteurs en développement</b> ?</li> <li>- Renforcer l'identité de la zone.</li> <li>- Apporter une réel cohérence a cet espace.</li> <li>- <b>Nécessité de mettre en place un observatoire à l'échelle de l'agglomération</b>.</li> <li>- Analyser les caractéristiques de chacun des secteurs.</li> <li>- Comprendre les raisons de la vacance.</li> </ul>

Synthèse du Diagnostic	CONSTATS	ENJEUX/QUESTIONS
<b>2. Analyse par sous-secteur</b>		
1/ Sous-secteur Antarès	<u>Développement</u> - Un développement des activités de loisir <b>autour du rond point Antarès</b> . <u>Mobilité douce interne</u> - Une <b>articulation défailante entre les zones</b> en raison du rond point Antarès <u>Stationnement</u> - Les équipements sportifs et culturels créés un <b>pic de demandes ponctuelles à gérer</b> .	- <b>Doit on poursuivre l'extension</b> de cette zone au regard des : - <b>intérêts environnementaux</b> - <b>espaces libres</b> sur l'ensemble de la zone sud ? - Comment créer une <b>perméabilité au niveau du giratoire entre Antarès, la zone commercial César et le secteur de Décathlon</b> ? - Comment mettre en place une <b>gestion mutualisée des espaces de stationnement</b> , capable d'absorber cette demande ?
2/ Sous-secteur 2AUz	<u>Existant</u> - Espace vierge non viabilisé qui nécessite l'aménagement d'un maillage routier. - Présence d'habitations mitées sur la zone. <u>Développement</u> - Un <b>développement progressif par le nord avec le centre commercial César</b> . <u>Environnement</u> - Un secteur aux <b>intérêts environnementaux</b> ( cf étude environnemental sur la zone débuté par Le Mans métropole.) - Mise en place du Boulevard Nature, axe nord-sud dédié aux déplacements doux	- Quelle <b>vocation future</b> pour cette zone ? - Zone commerciale ? - Réserve foncière ? - Espace de loisirs ? - Zone naturelle ? - Nouvelle voie, support d'urbanisation ?
3/Sous- secteur Family Village/ Cormier	<u>Développement:</u> - Un processus d'extension du Cormier et de Family Village qui va fortement impacter la zone. <u>Mobilité interne:</u> - Deux entités marquées par la <b>frontière formée par la ligne droite des Hunaudières</b> .	- Comment <b>anticiper au mieux l'augmentation des flux et gérer l'évolution de la zone</b> ? - Quel est l'intérêt de sécuriser une <b>traversée piétonne entre ces espaces commerciaux</b> ?
4/ Sous-secteur des Hunaudières	<u>Développement</u> - Plusieurs <b>projets d'extension</b> sur cet espace. - <b>34 hectares</b> (Family Village II) - <b>10 hectares</b> (centre de la ZAC) - Un développement de <b>l'effet vitrine le long de la ligne droite des Hunaudières</b> provoquant un déséquilibre de l'espace en second rideau.	- Quels seront les <b>impacts sur la zone existante</b> ? - <b>Doit on poursuivre ce processus d'effet vitrine, ou au contraire chercher à l'atténuer</b> ? - S'interroger sur la place de l'habitat au sein de la zone ? - Avec la création d'une nouvelle voie quelle vocation pour cet espace ? - Commerce - Artisanat - Réserve foncière

Tableau n° 9: Constats et enjeux sous secteur Hunaudières AB/AF/LS/MD



### 3. Enjeux pour une stratégie communautaire

Le document ci-dessous est un compte rendu de la réunion communautaire ayant eu lieu le 23 Juin 2015 concernant notre zone d'étude. Il résume les objectifs et conclusions de cette séance de travail.

Cette réunion visait à aborder les sujets suivants :

- Partager un diagnostic commun sur la zone,
- Définir des enjeux d'aménagement et de développement pertinents aux différentes échelles,
- S'interroger sur l'évolution de la zone à court et long termes,
- Définir des esquisses de plans directeurs d'aménagement.

Le présent compte rendu fait état des lieux de la réunion qui s'est déroulée sur le diagnostic et les enjeux relatifs à la zone Nord. Il a été écrit en collaboration avec l'urbaniste Camille Péneau.

Le **3 AOUT 2015**

**PLU Communautaire  
Groupe Territorial Sud**  
23 juin 2015

-----  
**Compte-rendu**

Réf : URBAFON/CP/2015-35375  
Affaire suivie par Camille PENEAU  
☎02.43.47.45.35  
✉camille.peneau@lemans.fr

Objet : Thématique Economie  
Aménagement et développement de la zone Sud

-----  
Présents :

- Madame GOUHIER	Le Mans Métropole - Vice-Présidente déléguée à l'Urbanisme
- Monsieur MONCHATRE	Arnage - Adjoint à l'Urbanisme
- Madame LEDRU	Arnage - Service Urbanisme
- Monsieur BOURGINE	Mulsanne - Adjoint à l'Urbanisme
- Madame BROCHAIN	Mulsanne - Service Urbanisme
- Monsieur MAINGARD	Ruaudin - Adjoint à l'Urbanisme
- Monsieur ESNAULT	Ruaudin - Adjoint au pôle technique
- Madame MARSAL	Ruaudin - Service Urbanisme
- Madame PERCHERON	Le Mans Métropole - Chargée de Mission déléguée au commerce
- Madame FLOQUART	Le Mans Métropole - Chargée de Mission
- Madame SIMON	Le Mans Métropole - Service Urbanisme-Foncier
- Madame PÉNEAU	Le Mans Métropole - Service Urbanisme-Foncier
- Madame NABAT	Le Mans Métropole - Service Urbanisme-Foncier
- Monsieur BEVEN	Le Mans Métropole - Service Urbanisme-Foncier - stagiaire
- Monsieur DAGUERRE	Le Mans Métropole - Service Urbanisme-Foncier - stagiaire
- Monsieur FERARD	Le Mans Métropole - Service Urbanisme-Foncier - stagiaire
- Monsieur SIMONOT	Le Mans Métropole - Service Urbanisme-Foncier - stagiaire

Excusés :

- Nicolas LANDY	Le Mans Métropole - Vice-Président délégué au Développement Economique
- Monsieur COZIC	Arnage - Maire
- Monsieur ROUSSEAU	Mulsanne - Conseiller Municipal
- Madame CHATELAIN	Mulsanne - Conseillère Municipale
- Madame TOLMONT	Ruaudin - Directrice Générale des Services
- Monsieur BATIOT	Le Mans - Conseiller Municipal
- Monsieur BATAILLER	Le Mans - Conseiller Municipal
- Monsieur COUNIL	Le Mans - Conseiller Municipal
- Madame MATHIS	Le Mans - Conseillère Municipale

-----

L'entrée d'agglomération Sud s'est développée autour de la ligne droite des Hunaudières, à cheval sur 3 communes. En l'absence de plan directeur initial, cette zone présente aujourd'hui des enjeux d'aménagement identifiés au Schéma de COhérence Territorial. L'étude qui a été présentée a pour objectif de préciser ces enjeux et définir des orientations à moyen et long termes, qui pourraient être inscrites dans le PLU Communautaire.



Elle a été confiée à un groupe d'étudiants de Polytech Tours, encadrés par le service Urbanisme - Foncier.

Cette réunion visait à partir de ce travail, à :

- partager un diagnostic commun sur la zone,
- dégager les enjeux d'aménagement et de développement,
- s'interroger sur l'évolution de la zone à court, moyen et long termes.

Les éléments présentés en séance sont joints au présent compte-rendu.

Les enjeux identifiés sont partagés. Les débats ont porté sur les points suivants :

#### **VACANCE**

La vacance observée sur la zone d'étude semble résulter de différents phénomènes :

- une fiscalité différente d'une commune à l'autre, induisant une concurrence interne au territoire de Le Mans Métropole.

*Le diagnostic économique sera complété sur ce point.*

- un vieillissement des cases commerciales qui entraîne une perte d'attractivité du secteur, face à des locaux voisins plus récents.
- une inadéquation entre l'offre et la demande : surfaces de vente et loyers trop élevés, horaires imposés et contraintes de livraisons (sur Family Village notamment).

Néanmoins, il convient de différencier une vacance longue problématique (> 2 ans) d'une vacance frictionnelle, plus courte. Afin de mieux caractériser cette vacance, un travail complémentaire d'observation sur le long terme serait nécessaire.

#### **DEPLACEMENTS**

La zone est accessible par les transports en commun (bus depuis Mulsanne et Ruaudin, tramway depuis Le Mans). Cependant, la desserte se fait plus difficilement depuis Mulsanne et Ruaudin en raison de fréquences de passage jugées insuffisantes.

La pratique du co-voiturage est également évoquée. Accompagnée par des équipements appropriés, elle pourrait s'avérer pertinente en entrée Sud de l'agglomération.

Monsieur BOURGINE souligne l'importance de ne pas négliger ces modes de déplacements et les avantages qu'il y aurait en termes de circulation à les développer.

Il apparaît relativement important d'améliorer l'accessibilité et les déplacements au sein de cette zone, sans être seulement dans une logique d'amélioration de la desserte routière.

Ces différents aspects de la mobilité seront étudiés plus précisément dans le cadre du volet déplacements du PLU Communautaire (révision du PDU pour intégration). Monsieur MONCHATRE souligne à ce sujet que l'aménagement de la RD92 devra également être pris en compte.

L'enjeu de sécurisation des traversées piétonnes au niveau d'Antarès et du Cormier est aussi discuté. Les élus soulèvent que les aménagements nécessaires pour donner plus de place aux piétons ne peuvent pas attendre d'être pointés dans le PLU. Il s'agit là d'enjeux à court terme.

En matière de continuités piétonnes, la connexion du Boulevard Nature aux cheminements aménagés sur la commune de Ruaudin est également évoquée. Le Boulevard Nature passe en effet à l'Ouest de la ZAC du Cormier, mais ne rejoint pas Ruaudin, la traversée de la ligne droite des Hunaudières étant difficile. Ainsi afin de palier cette discontinuité dans le réseau de cheminements doux, un autre passage sécurisé pourrait être mise en place le long de la vallée du Roule-Crotte. Une passerelle ou un passage souterrain sont évoqués.

*A ce sujet, les élus font part de leur souhait d'être informés de l'état d'avancement de la mise en œuvre du Boulevard Nature.*

## VOCATION DES ESPACES DISPONIBLES

La zone étudiée, qui s'insère dans un espace naturel et paysager remarquable à l'échelle de l'agglomération, apparaît comme multifonctionnelle (équipements sportifs, commerces, PME / PMI, habitat).

Différentes hypothèses sont évoquées pour l'urbanisation des espaces encore disponibles (cf. scénarios par sous-secteurs) :

### Sous-secteur 2AUz

Identifié de longue date au document d'urbanisme de la ville du Mans, ce secteur comprend une façade Nord/Sud le long de la ligne droite des Hunaudières, et un espace Est/Ouest dans le prolongement du Technoparc des 24H.

#### *Façade Nord/Sud le long de la ligne droite des Hunaudières*

- Une première hypothèse serait de préserver partiellement cet espace de l'urbanisation en s'appuyant sur la trame verte, sur le Boulevard Nature, et sur la proximité de plusieurs équipements sportifs, pour développer des activités récréatives ponctuelles et accueillir le cas échéant un équipement sportif supplémentaire, dans l'idée de conforter la vocation sportive du secteur.

- Une deuxième option consisterait à profiter de l'effet vitrine de la ligne droite des Hunaudières, de la proximité du tramway pour implanter des activités tertiaires sur la partie Nord.

Ces 2 scénarios proposent de travailler une ouverture sur l'hippodrome pour donner plus de visibilité à cet équipement.

#### *Espace Est/Ouest dans le prolongement du Technoparc des 24H*

Cet espace identifié pour l'extension du Technoparc des 24H ne fait aujourd'hui l'objet d'aucun projet. Sa localisation en bordure de la vallée du Roule-Crotte, la dimension environnementale (à préciser au travers de l'étude qui va être engagée à la rentrée) et paysagère du secteur ont amené à proposer de ne plus y projeter d'urbanisation.

Il s'agit là d'un 1<sup>er</sup> échange sur le devenir de l'entrée Sud de l'agglomération, qui devra être confronté aux besoins en matière de développement économique, ainsi qu'aux projets des acteurs de la zone (hippodrome, ACO et Conseil départemental notamment). Des rencontres seront organisées à cet effet à l'automne.

### Sous-secteur Cormier / Family Village

La zone de Bel Air ne présentant plus de disponibilités, la commune de Ruaudin souhaiterait pouvoir développer sur les tènements au Sud de Family Village une offre à destination des petits artisans qui ne veulent pas s'implanter au cœur de la ZAC, qui semblerait plus appropriée aux PME / PMI.

## EFFET VITRINE

La localisation de cette zone en entrée d'agglomération, le long d'un axe mythique bénéficiant d'une visibilité internationale lors des principales manifestations auto et moto, lui confère un effet vitrine important. Cet atout du secteur est à prendre en compte quant à la vocation des zones potentielles d'urbanisation future (cf. scénarios évoqués ci-dessus), et également dans les choix d'implantation dans les zones existantes, en l'occurrence la ZAC des Hunaudières. Sur ce point, la nature des futures enseignes ainsi que la qualité de leur intégration est un sujet à creuser.

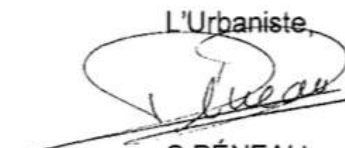


#### URBANISATION EN PERIPHERIE DE CE SECTEUR

---

La question de l'urbanisation du secteur de la Grande Sapinière est posée.

Il s'agit d'une zone 2AU sur la commune du Mans, en bordure de rocade. Ce secteur aurait plutôt vocation à accueillir de l'habitat. Le Mans possède encore d'importantes capacités de production de logements. Ce potentiel sera donc à explorer à long terme.

L'Urbaniste,  
  
C.PÉNEAU

## C. ESQUISSES DE PLAN DIRECTEUR

### I. Plan directeur par sous-secteur

À la suite de ce premier travail, une réunion s'est tenue en présence des élus des communes concernées afin de leur présenter notre étude et ses résultats. Cette rencontre constitue une étape importante pour la suite de notre réflexion puisqu'elle nous a permis d'obtenir leurs réactions face à ce constat et la liste exhaustive des enjeux qui s'en suit.

En mettant en évidence quels enjeux étaient prioritaires, cet échange a contribué au ciblage et à la hiérarchisation des objectifs en terme de programmation et nous a ainsi orienté dans l'élaboration des plans directeurs qui suivent.

Il apparaît que les problématiques de déplacement, notamment piéton, à l'échelle de la zone d'étude représentent l'enjeu principal à prendre en compte. La temporalité de ces enjeux a également été mise en évidence, désignant comme urgent le problème de franchissement piéton de la ligne droite des Hunaudières tandis que les questions de réseau de voirie (douces et routières) sont à traiter dans une optique à plus long terme.

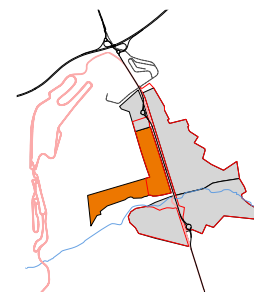
Toujours dans logique de programmation à long termes, l'avenir du sous secteur 2AUz sera aborder en priorité en raison de son fort potentiel foncier ainsi que de l'intérêt environnemental qu'il représente. Les possibilités d'urbanisation sont multiples sur cet espace et deux scénarios seront présentés afin de les illustrer.

Le premier de ces scénarios propose de renforcer la vocation sportive de ce sous

secteur en préservant au possible l'espace naturel environnant. Le second, au contraire, propose d'y développer des activités.



## 1. Scénario 1: sous secteur 2AUz, renforcer le pôle d'excellence sportive



Ce scénario profite de la **richesse d'équipements sportifs** et de la **qualité de l'espace naturel** dans lequel ce sous secteur s'inscrit, pour proposer des **aménagements dédiés au sport** afin de renforcer l'identité de Pôle d'Excellence sportive, tout en **valorisant le paysage environnant**.



### S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

- Axe paysager à préserver de l'urbanisation:**
- Intérêt environnemental
  - Espace difficilement accessible

### ANCER L'IDENTITÉ SPORTIVE DE CETTE ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION

- S** S'appuyer sur le caractère sportif de la zone pour y **développer** sur le long terme un **équipement sportif**. Vocation sur le long terme, garder l'idée de réserve foncière dans un premier temps.

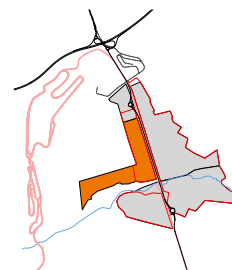
- Donner plus de visibilité à l'Hippodrome

- Réserve à plus long terme** pour de nouveaux projets sportifs ou des installations ponctuelles.
- Parking/camping pour les 24h du Mans
  - Utilisation par l'hippodrome
  - ...

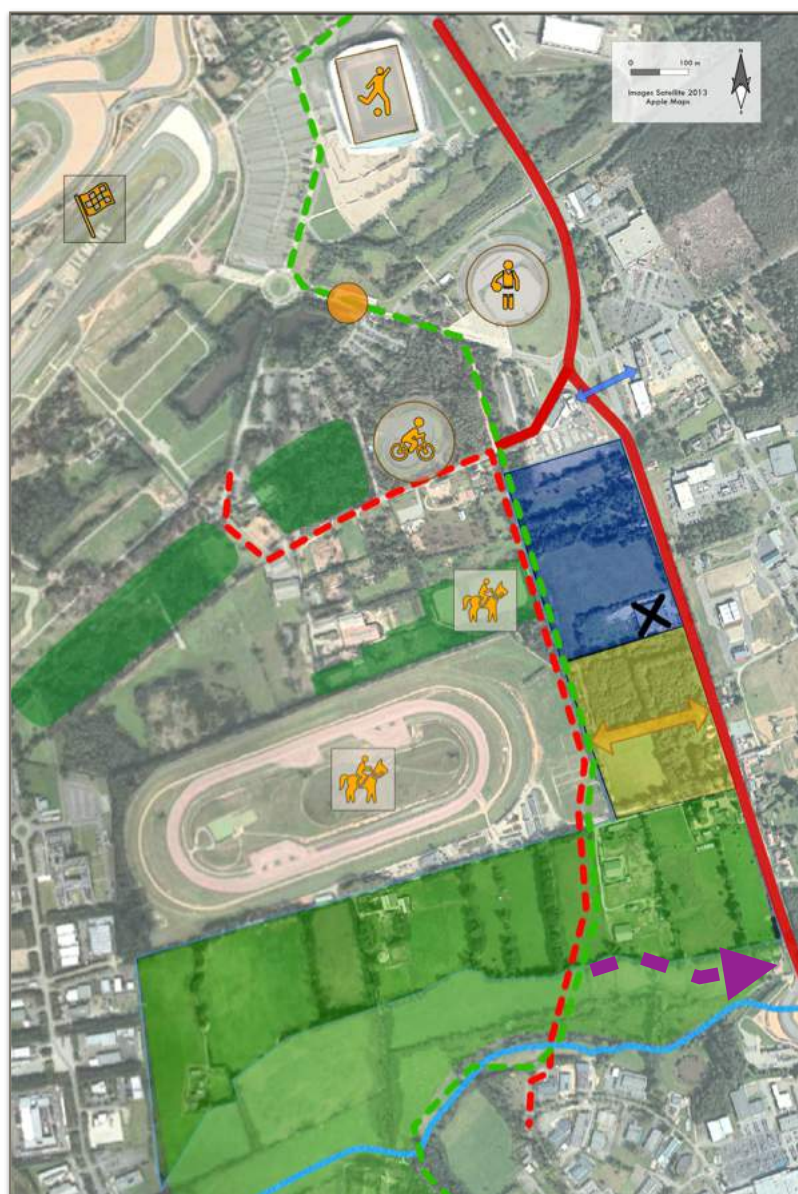
### AMÉLIORER LE LIEN ENTRE LES ESPACES

- ■ ■ S'appuyer sur le boulevard Nature pour aménager une voie piétonne permettant de relier Ruaudin

## 2. Scénario 2: sous secteur 2AUz, développer le pôle tertiaire



Dans la perspective d'une urbanisation de cet espace, une implantation **d'activités autres que du commerce est proposée**. La **proximité du tramway** ainsi que **l'importance des dessertes** sur la zone pourrait permettre par exemple le développement **d'un pôle tertiaire**. Cette urbanisation devrait se faire **progressivement en partant du Nord vers le Sud** et respecterait des aménagements paysagers qualitatifs afin de faciliter la transition entre espaces boisés et urbanisés



### S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

- Axe paysager à préserver de l'urbanisation:**
- Intérêt environnemental
  - Espace difficilement accessible

### DÉVELOPPER PROGRESSIVEMENT L'URBANISATION DU NORD VERS LE SUD EN S'APPUYANT SUR LA VOIE EN PROJET

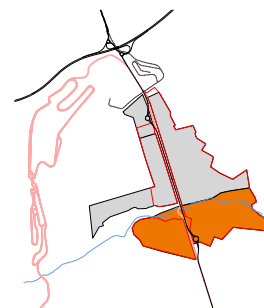
- Développement de la zone de préférence tertiaire**
- Enseigne à transférer**
- Espaces boisés à préserver dans un premier temps en vu d'une urbanisation future, ménageant l'ouverture sur l'hippodrome**
- Donner plus de visibilité à l'Hippodrome par la structuration d'éléments paysagers**

### AMÉLIORER LE LIEN ENTRE LES ESPACES

- ■ ■ S'appuyer sur le boulevard Nature pour aménager une voie piétonne permettant de relier Ruaudin



### 3. Scénario 3 sous secteur Cormier/Family Village



La partie sud de notre zone d'étude comporte **d'importants enjeux en matière de gestion des flux**. En effet les deux extensions prévues **devraient générer une augmentation considérable du nombre de chalands** et donc **nécessiter l'aménagement de nouvelles voiries**. La place du **piéton est également un enjeu important** dans cet espace fractionné par la ligne droite des Hunaudières.



#### S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PROPOSER UNE CONTINUITE VERTE

- Vallée du Roule-Crottes à préserver
- Boulevard Nature en projet
- Mise en place d'une trame piétonne en continuité avec le Boulevard Nature et permettant de rejoindre la commune de Ruaudin

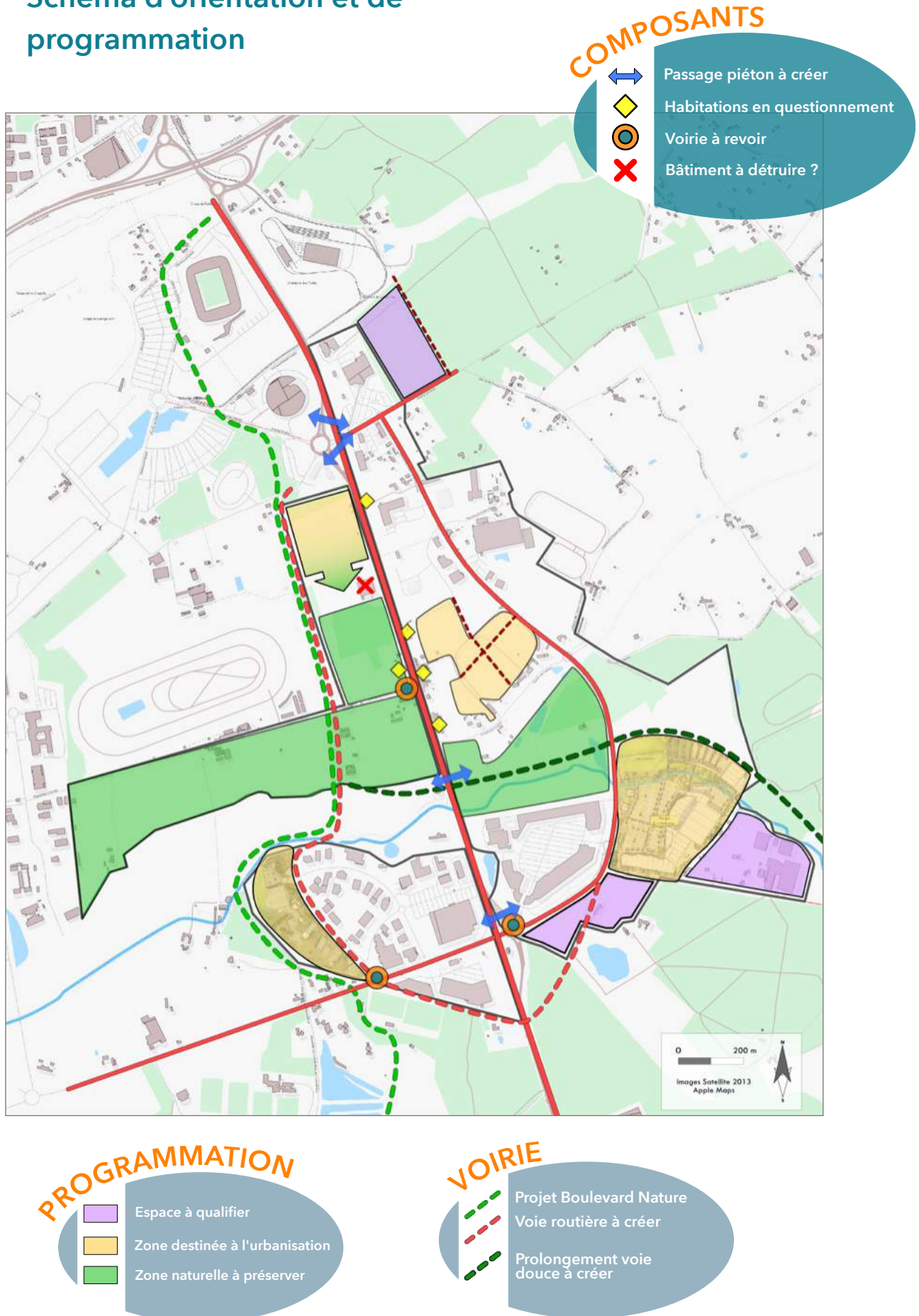
#### COMPLETER/DEVELOPPER LE MAILLAGE ROUTIER & PIETON

- Création de nouvelles voies
- Connexions piétonnes à prévoir :
  - Mise en place d'un ouvrage, sous ou sur le circuit permettant de rejoindre Ruaudin
  - Passage piéton entre les deux entités

#### POURSUITE DE L'URBANISATION EN COURS ET À VENIR

- Vocation ? Artisanale
- Family Village II en projet
- Extension de la zone du Cormier

## II. Schéma d'orientation et de programmation





## CONCLUSION

Le modèle d'urbanisme commercial qui a façonné le paysage de nos entrées d'agglomération ces cinquante dernières années, est aujourd'hui remis en cause. En effet, confrontées à des questions de préservation de l'environnement, de maîtrise de l'étalement urbain et de réduction des consommations énergétiques, les collectivités s'inscrivent dans une logique de refonte de ces espaces.

Ce rapport est l'aboutissement d'une étude approfondie de l'entrée Sud de l'agglomération Mancelle. Il a pour objectif d'être un point de départ à la redéfinition de cet espace. Avec l'élargissement de la communauté urbaine et la mise en place d'un nouveau PLU intercommunal, cette agglomération s'offre la possibilité d'entreprendre une réflexion à une échelle, géographique et temporelle, plus large de cet espace commercial.

L'entrée sud de l'agglomération Mancelle s'avère être un espace urbanisé relativement jeune, mais qui montre des signes d'essoufflements (phénomène de vacance qui se prolonge, congestion routière...). Bien que toujours dynamique et jouissant de la visibilité du circuit des 24h du Mans, cette vaste zone commerciale rencontre également une concurrence forte en raison d'un développement important des autres espaces commerciaux. N'ayant fait l'objet d'aucune étude, les services de l'urbanisme Manceaux ont mandaté cette étude pour dresser un diagnostic de cet aménagement afin de mieux comprendre ce vaste espace et pouvoir anticiper ces évolutions futures. Il est devenu primordial pour une agglomération d'analyser ces lieux. Trop longtemps non-considéré, le

développement d'espaces périphériques commerciaux s'est fait au rythme des opportunités, créant des territoires hybrides, ni-urbains, ni-ruraux, à l'architecture pauvre et fortement dépendant de l'automobile<sup>18</sup>.

Notre zone d'étude n'échappe pas à ces problématiques. En effet son développement s'est fait sur un modèle de « laissez-faire », où trois communes ont créé de manière indépendantes leurs espaces économiques et qui doivent, aujourd'hui, faire face à des enjeux communs. Les conclusions de ce rapport s'appuient à la fois sur des observations de terrain, mais également sur les rencontres des professionnels du secteur de l'urbanisme commercial ainsi que sur les élus des communes concernées (cf:document de cadrage). C'est ainsi que suivant les constats de notre diagnostic, nous avons définies, ensemble, des priorités d'actions en terme d'aménagement et de requalification. Ceci dans le but de proposer des pistes de réflexions et propositions, communes, de programmation de l'espace à plus ou moins long terme.

En remplissant ce besoin d'information, ce rapport permet d'ouvrir un dialogue grâce à la connaissance de la situation de cet espace. Il permet de comprendre ses dysfonctionnements, ses atouts, mais également les perspectives de développement de ce secteur. Il s'agit là du premier pas vers la requalification de la zone et des pratiques urbanistiques à employer, comme l'a souhaité le Mans Métropole, préalablement à l'élaboration de son futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

---

<sup>18</sup> MANGIN D., 2007, La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine, Editions de la Ville, Paris

# Table des matières

## Table des cartes

Carte n°	1	: Localisation zone Sud	6
Carte n°	2	: Délimitation de la zone d'activités	7
Carte n°	3	: Historique de développement de la zone	10
Carte n°	4	: Organisation administrative	11
Carte n°	5	: Emplacements réservés et patrimoine végétale	14
Carte n°	6	: Servitude et zone inondable	15
Carte n°	7	: Orientations du développement commercial	18
Carte n°	8	: Détail des activités sur la zone	20
Carte n°	9	: Détail de la vacance	24
Carte n°	10	: Historique de développement de la zone	26
Carte n°	11	: Propriétaires des terrains disponibles	27
Carte n°	12	: Maillage viaire de la zone	30
Carte n°	13	: Morphologie parc de stationnement	33
Carte n°	14	: Réseau de transport en commun	35
Carte n°	15	: Temps de parcours piéton	38
Carte n°	16	: Temps de parcours cycliste	39
Carte n°	17	: Carte de synthèse des enjeux de déplacement	41
Carte n°	18	: Analyse paysagère	43
Carte n°	19	: Carte des espaces classés	45
Carte n°	20	: Carte de l'occupation des sols	46
Carte n°	21	: Présentation des sous- secteurs	48
Carte n°	22	: Constats et enjeux sous secteur Antarè	50
Carte n°	23	: Analyse morpho-urbaine sous secteur	52
Carte n°	24	: Constats et enjeux sous secteur 2AUz	54
Carte n°	25	: Analyse morpho-urbaine sous secteur Cormier/ Family Village	55
Carte n°	26	: Constats et enjeux sous secteur Cormier/ Family Village	58
Carte n°	27	: Analyse morpho-urbaine sous secteur des Hunaudières	59
Carte n°	28	: Constats et enjeux sous secteur Hunaudières	61
Carte n°	29	: Scénario 1 sous secteur 2AUz	71
Carte n°	30	: Scénario 2 sous secteur 2AUz	72
Carte n°	31	: Schéma d'orientation et de programmation	74

## Table des figures

Graphique n°	1	: Orientations du développement commercial	19
Graphique n°	2	: Surface de vente par activité	21



## Table des photos

Photo n°	1	: Exemple de local vacant ZAC du cormier	23
Photo n°	2	: Disponibilités foncières sur la ZAC des Hunaudières	25
Photo n°	4	: Exemple d'un parking non planté	31
Photo n°	5	: Exemple de parking planté	32
Photo n°	6	: Parking du Leroy Merlin. ZAC du Cormier	32
Photo n°	7	: Parking individuel dans l'espace artisanale. ZAC du Cormier	32
Photo n°	8	: réseau de bus sur la zone	34
Photo n°	9	: La ligne droite des Hunaudières, un espace inadapté aux modes de déplacements doux	36
Photo n°	10	: La liaison Family Village-Cormier enjeu du déplacement piéton	36
Photo n°	11	: La liaison Antarès-Décathlon enjeu du déplacement piéton	37
Photo n°	12	: La liaison Nord-Sud, un espace aménagé mais des distances importantes	37
Photo n°	13	: Exemple du boulevard nature sur la zone économique Nord	37
Photo n°	14	: Paysage de pinède le long des Hunaudières	42
Photo n°	15	: Le passage du Roule Crottes marque la zone d'étude	42
Photo n°	16	: Les équipements du circuit marquent le paysage des Hunaudières	42
Photo n°	17	: Sous- secteurs vue 3D	49
Photo n°	18	: Le développement récent d'un espace commercial	51
Photo n°	19	: L'absence de passage adapté pour le piéton.	51
Photo n°	20	: Futur passage du boulevard- nature	53
Photo n°	21	: Un secteur boisé	53
Photo n°	22	: Equipements équestres sur la zone	53
Photo n°	23	: Leroy Merlin, locomotive de la zone	57
Photo n°	24	: Des aménagements piétons pas toujours entretenus	58
Photo n°	25	: Un parking planté, sur le modèle du retail park	58
Photo n°	26	: Des bâtiments homogènes	58
Photo n°	27	: L'enseigne Décathlon, unique commerce à vocation sportive	60
Photo n°	28	: Espace commercial au potentiel important mais qui nécessite une réhabilitation	60
Photo n°	29	: Bâtiment commercial dont l'architecture tranche avec le reste de la zone.	60
Photo n°	30	: Une cellule commerciale récente, qui montre l'absence d'unité sur la zone	60

## Tableaux

Tableau n°	1	: Surfaces zonage	12
Tableau n°	2	: Répartition des emplois et des sociétés sur la ZAC	21
Tableau n°	3	: Synthèse enjeux cadrage et contexte	22
Tableau n°	4	: Activités des locaux vacants	20
Tableau n°	5	: Synthèse enjeux de l'analyse foncière	28
Tableau n°	6	: Synthèse des enjeux de déplacement	40
Tableau n°	7	: Définition des ZNIEFF	44
Tableau n°	8	: Synthèse enjeux de l'analyse paysagère	47
Tableau n°	9	: Synthèse des constats et enjeux	64