

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE

PHASE D'ÉTUDE

LA ZONE SUD - UN ESPACE MULTIFONCTIONNEL EN EXTENSION

23 Juin 2015

PARTAGER UN DIAGNOSTIC & ESQUISSEZ DES PISTES D'ÉVOLUTIONS

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

- Historique de développement
- Sous-secteurs et vocations
- Vacance et disponibilités foncières
- Déplacements et mobilités
- Analyse paysagère

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

III : Questionner les vocations et enjeux d'évolution de la zone d'étude

Stagiaires Polytech Tours

Beven Alexis
Daguerre Mathieu
Férard Anthony
Simonot Luc

Objectif et périmètre de l'étude

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

Zone Sud :

- Entrée d'agglomération sur trois communes
- Pôle commercial majeur (SCoT)
- Importance du circuit des 24 h du Mans
- Disponibilités foncières relativement importantes

ZAC du Cormier

- Une zone commerciale et artisanale de 31 ha
- 33 entreprises pour 475 emplois

ZAC des Hunaudières

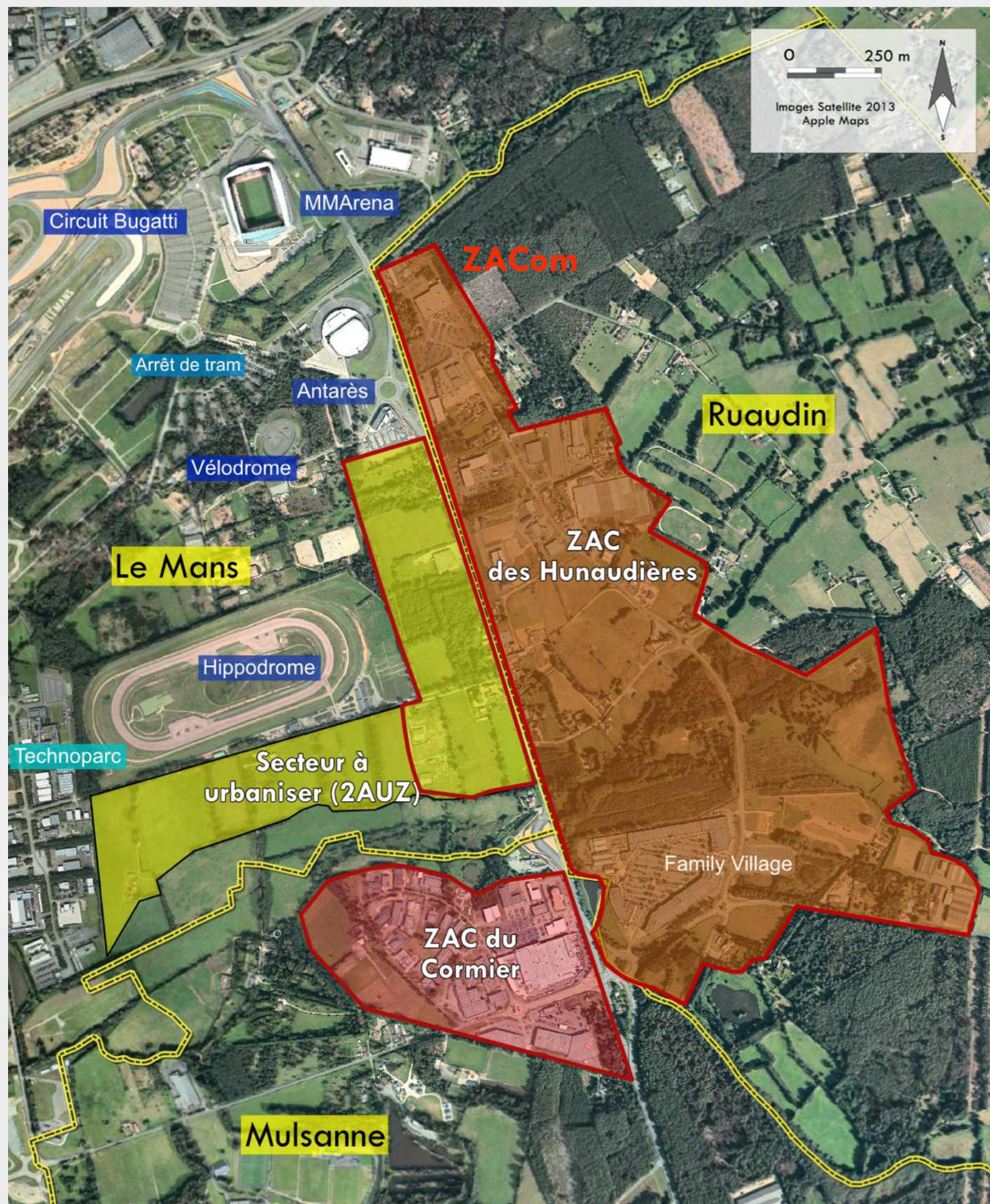
- Une zone hétérogène de 116 ha
- 62 entreprises pour 500 emplois

Un secteur à urbaniser (classé 2AUz)

- Une zone naturelle non urbanisée de 43 ha
- 2 entités :
 - le long de la ligne droite des Hunaudières
 - le long du Roule - Crottes

Pôle d'excellence sportive

- Secteur situé à l'interface d'équipements sportifs (de rayonnement local, national et international)



Cadre fixé par le SCoT pour la ZACom Sud

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

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

Des voiries en projet

Quels développements et aménagements en lien avec les voiries projetées ?

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

Quels sont les pôles à desservir ou à mieux desservir ?

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

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

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

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

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

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

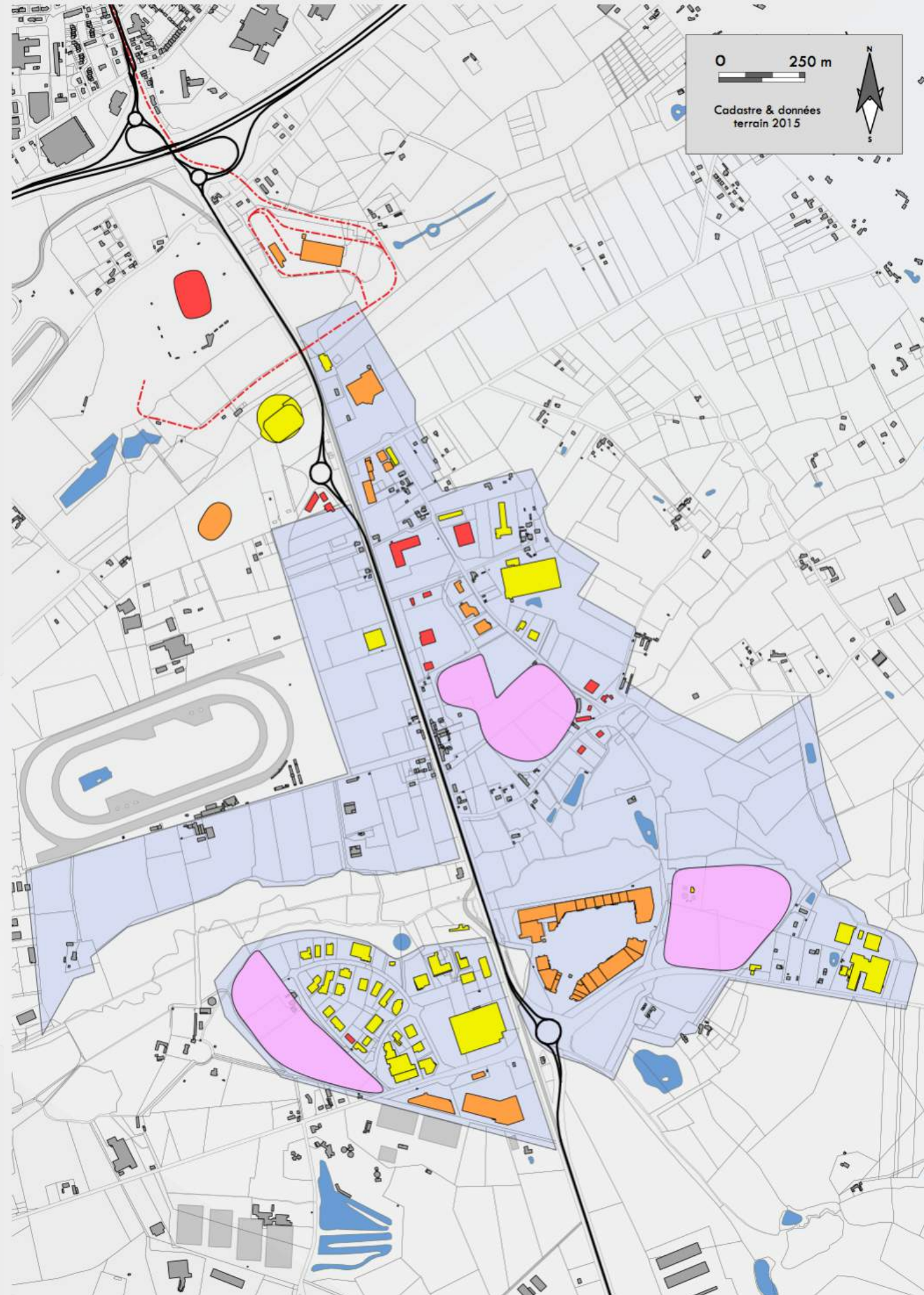
Comprendre cet espace économique

Historique de développement

- ▶ A l'interface de trois communes
- ▶ Pas de plan directeur
- ▶ Territoires différents mais espace partagé
- ▶ Problématiques & enjeux communs

→ Au sud, la zone s'est organisée suite à des opérations d'ensemble

→ Au nord, il s'agit d'opérations individuelles sur des périodes différentes

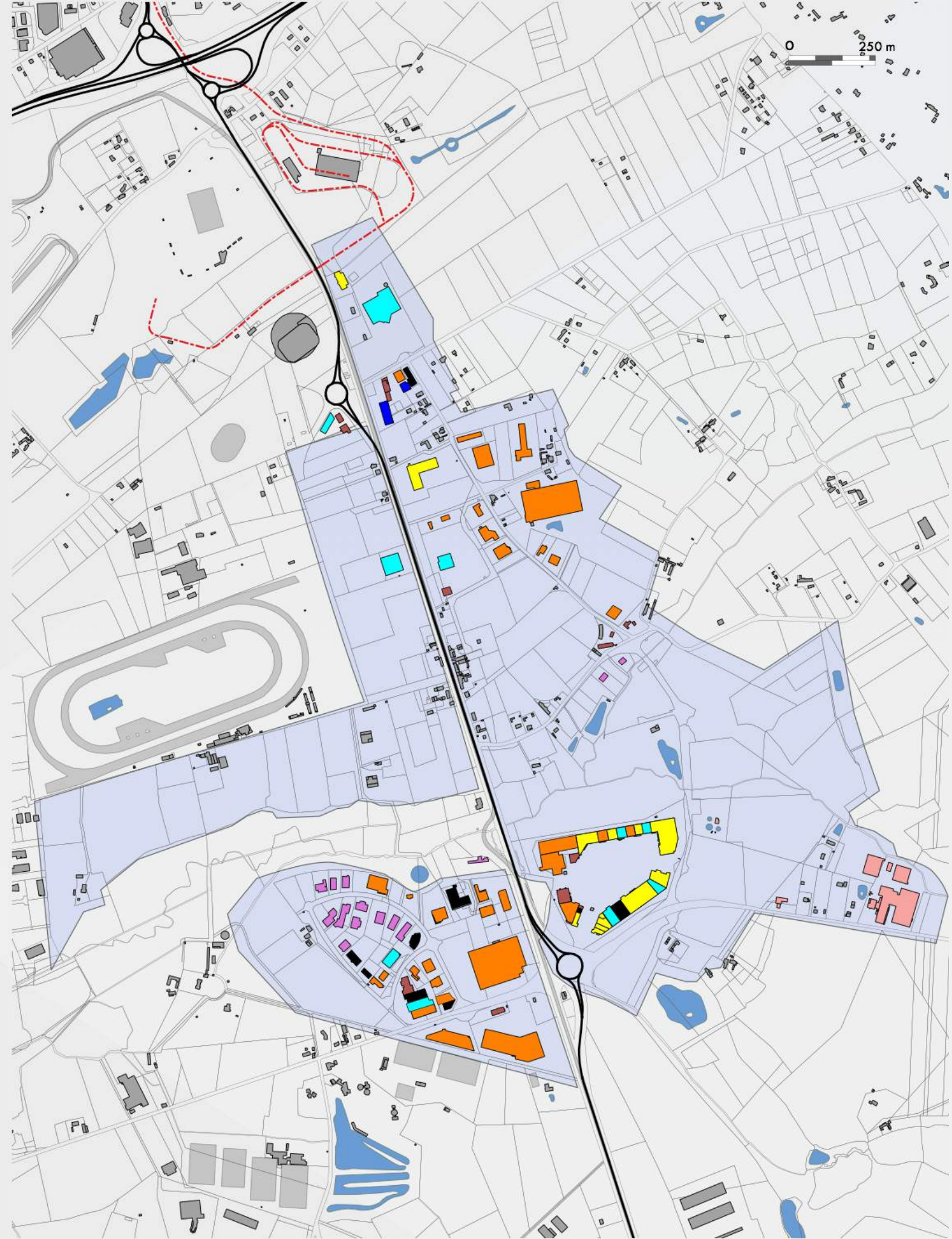


Quelles activités ?

Un espace multifonctionnel où se concentrent des activités commerciales

80% de commerce

20% d'artisanat



Sous-secteurs et vocations

Sous-secteur Antarès

Loisir, restauration à proximité des équipements sportifs

Sous-secteur Hunaudières

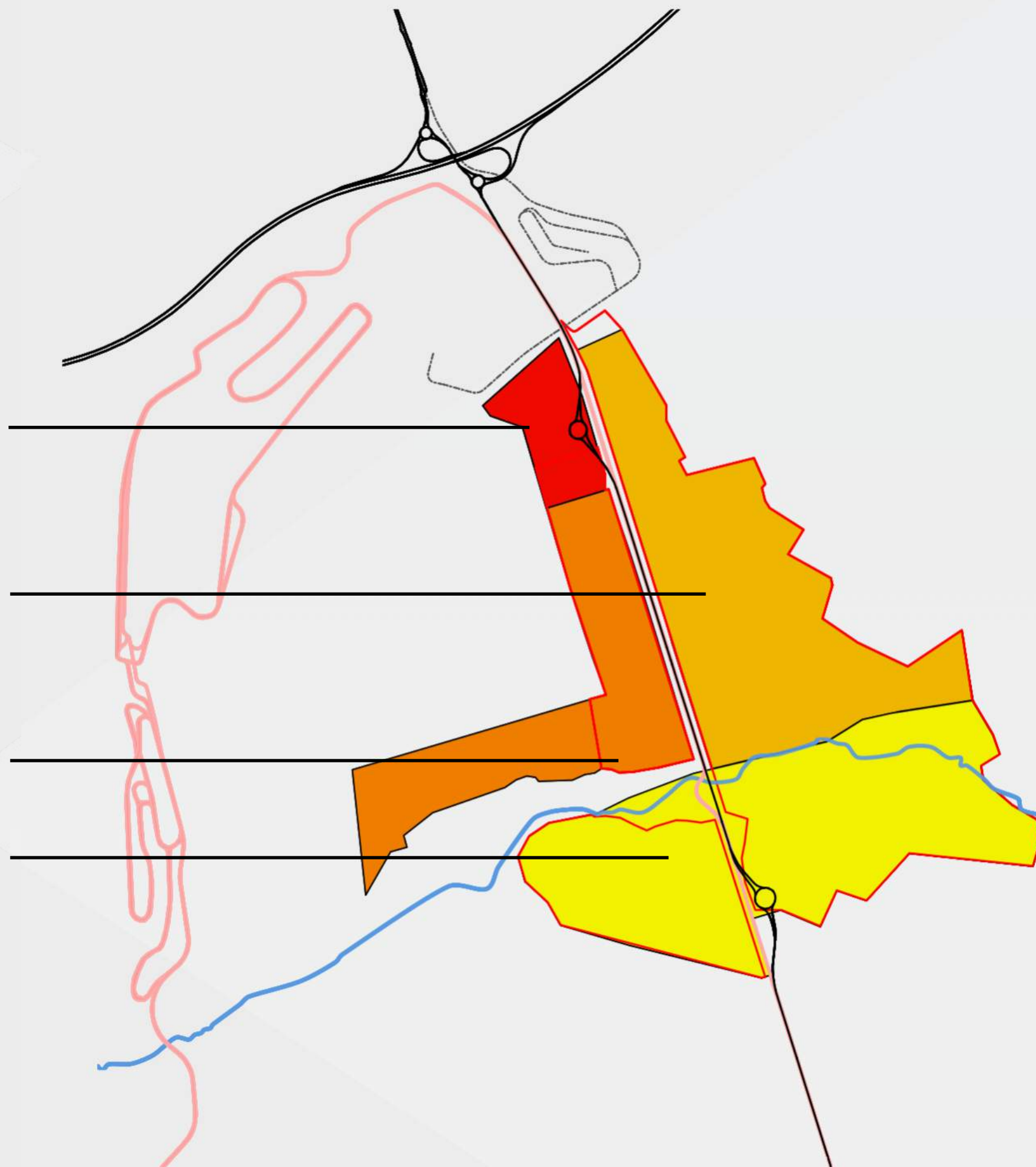
Hétérogène avec d'importantes disponibilités foncières

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.



Evolution de la vacance

2012

2015

Observations :

- Hausse des locaux vacants :

Une concentration de plus en plus importante sur la ZAC du Cormier
Une vacance qui apparait sur des locaux récents (Family Village)

Causes supposées de la vacance :

- Vieillessement des locaux

- Coûts des locations

- Des secteurs **moins adaptés** aux attentes des usagers

Quelles évolutions ?

- Le développement de **nouveaux secteurs plus attractifs** peut entrainer une **hausse progressive de la vacance** dans les secteurs les plus anciens



Locaux vacants

0 250 m

Extraction OSM, BD Topo
2015 et sortie terrain



Disponibilités foncières

Phasage actuel du développement de ce secteur

Projets 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

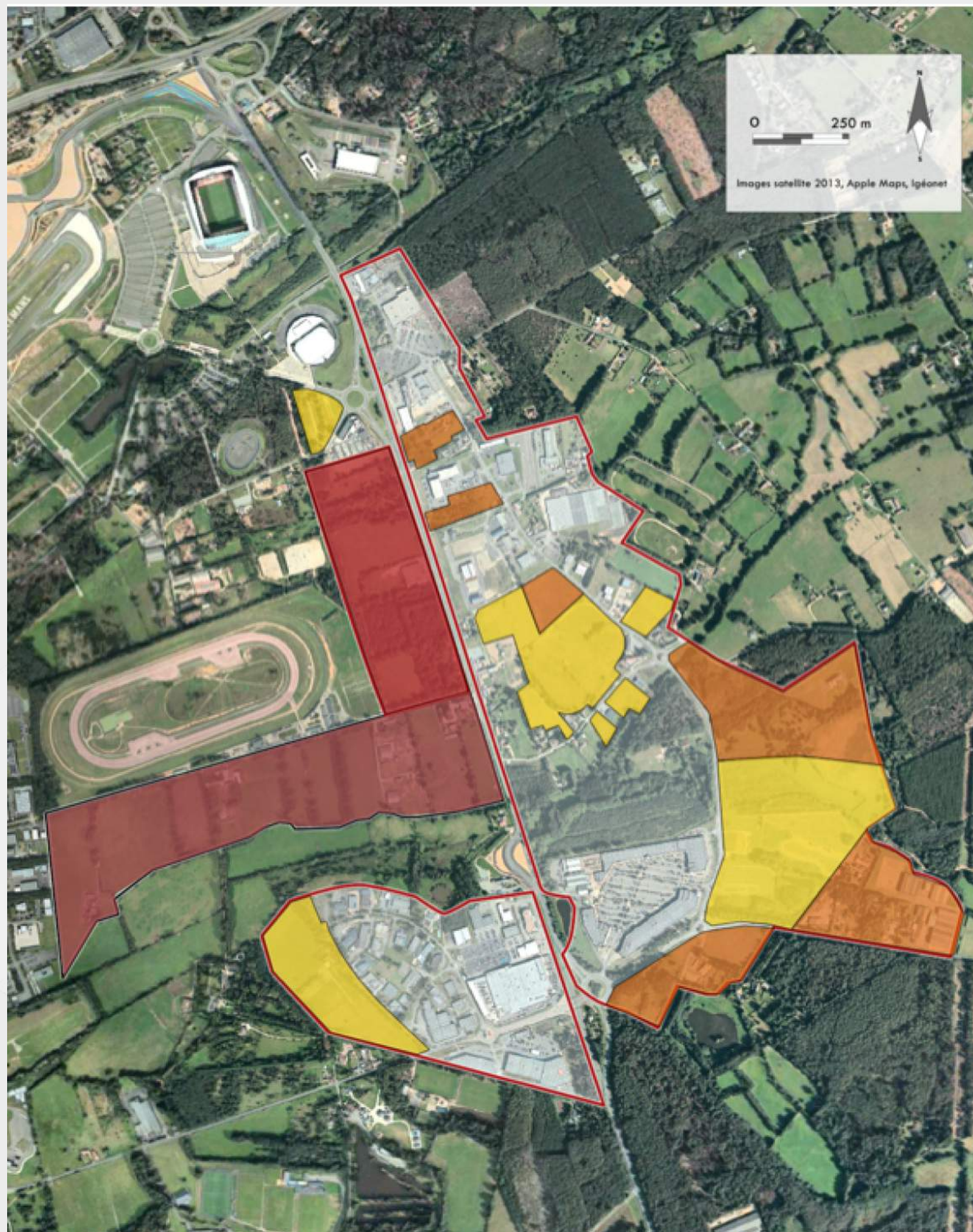
- Des disponibilités foncières maîtrisées par le privé

Projet à très long terme : 2AUz

- Quel développement pour cette réserve foncière ?

QUEL RYTHME D'URBANISATION ?

QUELLES VOCATIONS POUR CES ESPACES ?



Un espace dominé par la voiture

Un espace attractif

Entrée Sud de la métropole
Pôle d'Excellence Sportive
Zone commerciale

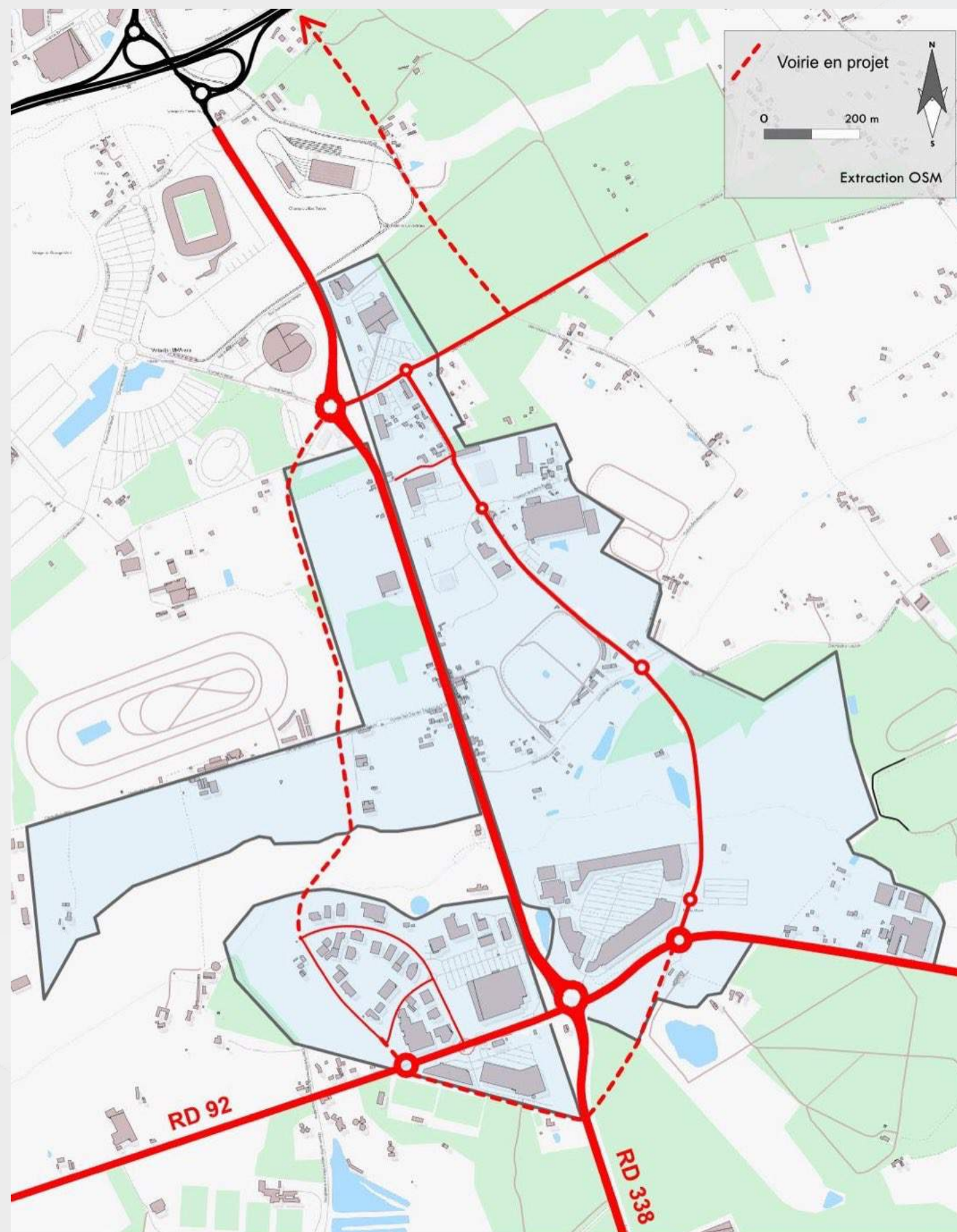
Une bonne accessibilité routière

Utilisation quasi exclusive de la voiture
Pics de circulation 3 178 véhicules/heure
(giratoire Family Village)
Congestion ponctuelle du réseau routier

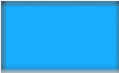
Des enjeux relatifs aux problématiques de trafic durant les 24H

Espace peu fluide
pendant les 24H

Projets de nouvelles voiries



Des questions relatives au stationnement

-  Espaces de stationnement majoritairement associés à l'enseigne à laquelle ils appartiennent
-  Présence de parkings communs à plusieurs enseignes

La salle Antarès et le MMArena ne semblent pas être auto-suffisants en terme de capacité de stationnement



Certains parkings non communs sont occasionnellement utilisés à destination d'autres infrastructures que celles prévues, lors de pics événementiels notamment



Les transports en commun



La zone est accessible depuis les centres villes de Mulsanne et Ruaudin grâce au réseau de bus, et depuis celui du Mans avec le tram



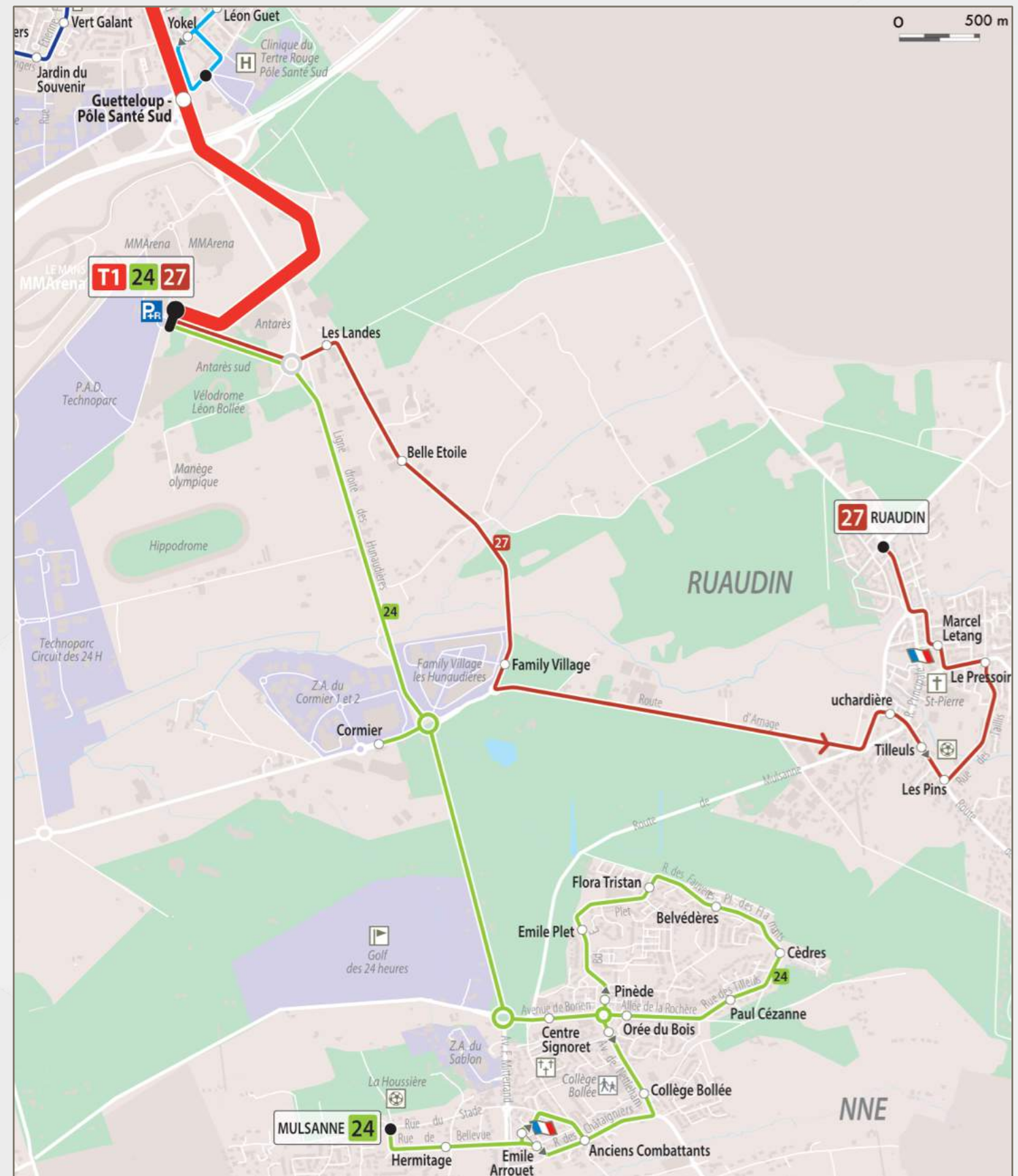
Accessibilité du sous secteur Antarès grâce au tramway



Rupture de charge entre le tramway et le bus, difficultés pour atteindre Family Village

LE RÉSEAU MULTI MODAL DE TRANSPORT PUBLIC EST-IL SUFFISANT ?

LE SERA-T-IL DANS UNE DIZAINE D'ANNÉES ?



Des déplacements piétons possibles à certaines échelles

Temps de déplacements très importants pour se rendre sur la zone à pied depuis les communes voisines



L'**accessibilité** par voie piétonne ne semble pas être un choix que l'utilisateur retiendra

Les **liaisons Nord/Sud** à l'échelle de la zone semblent également longue pour un piéton et l'espace intermédiaire manque de structures commerciales



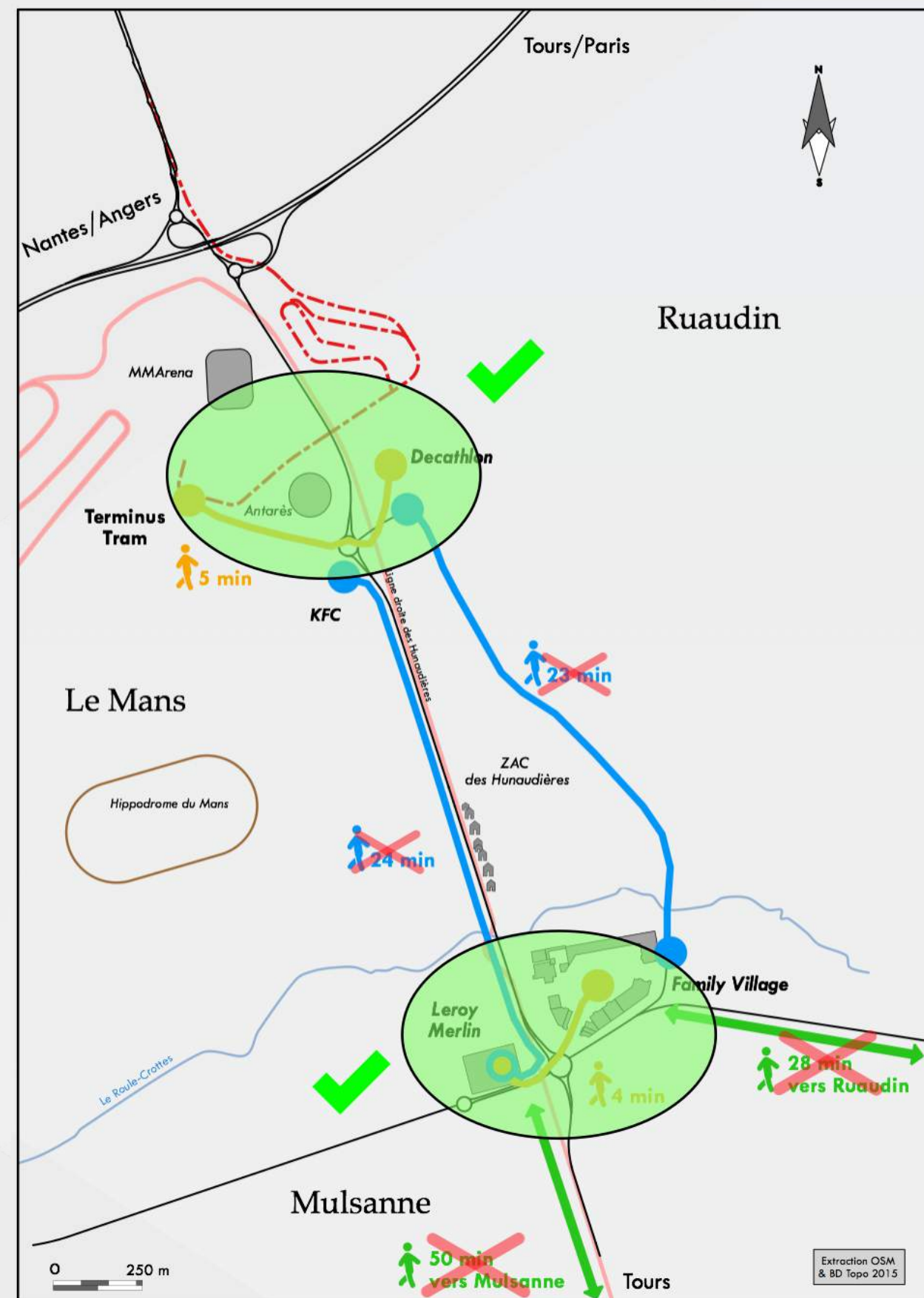
Peu d'utilisateurs feront le choix de joindre le Nord et le Sud de la zone par voie piétonne

Les **liaisons Est/Ouest** sont cohérentes et s'inscrivent dans un schéma pertinents d'interactions entre les différents sous espace de ce périmètre



L'**enjeux majeur** du cheminement piéton serait donc au niveau des ronds points Nord et Sud de la zone

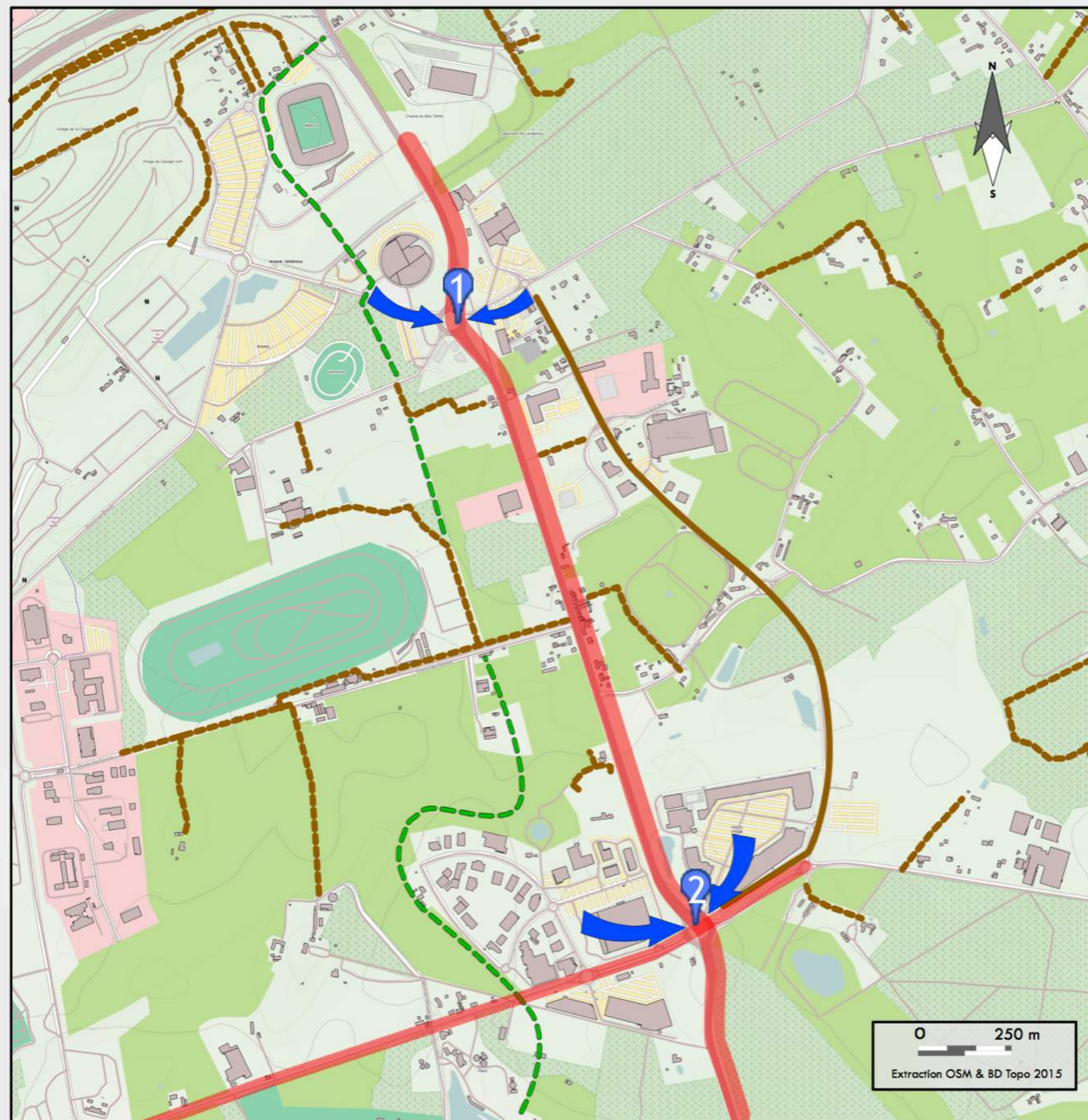
Temps de déplacement des piétons



...perturbés par des ruptures



Coïncidence entre le manque d'infrastructures adaptées et les zones à forts enjeux de déplacement piéton

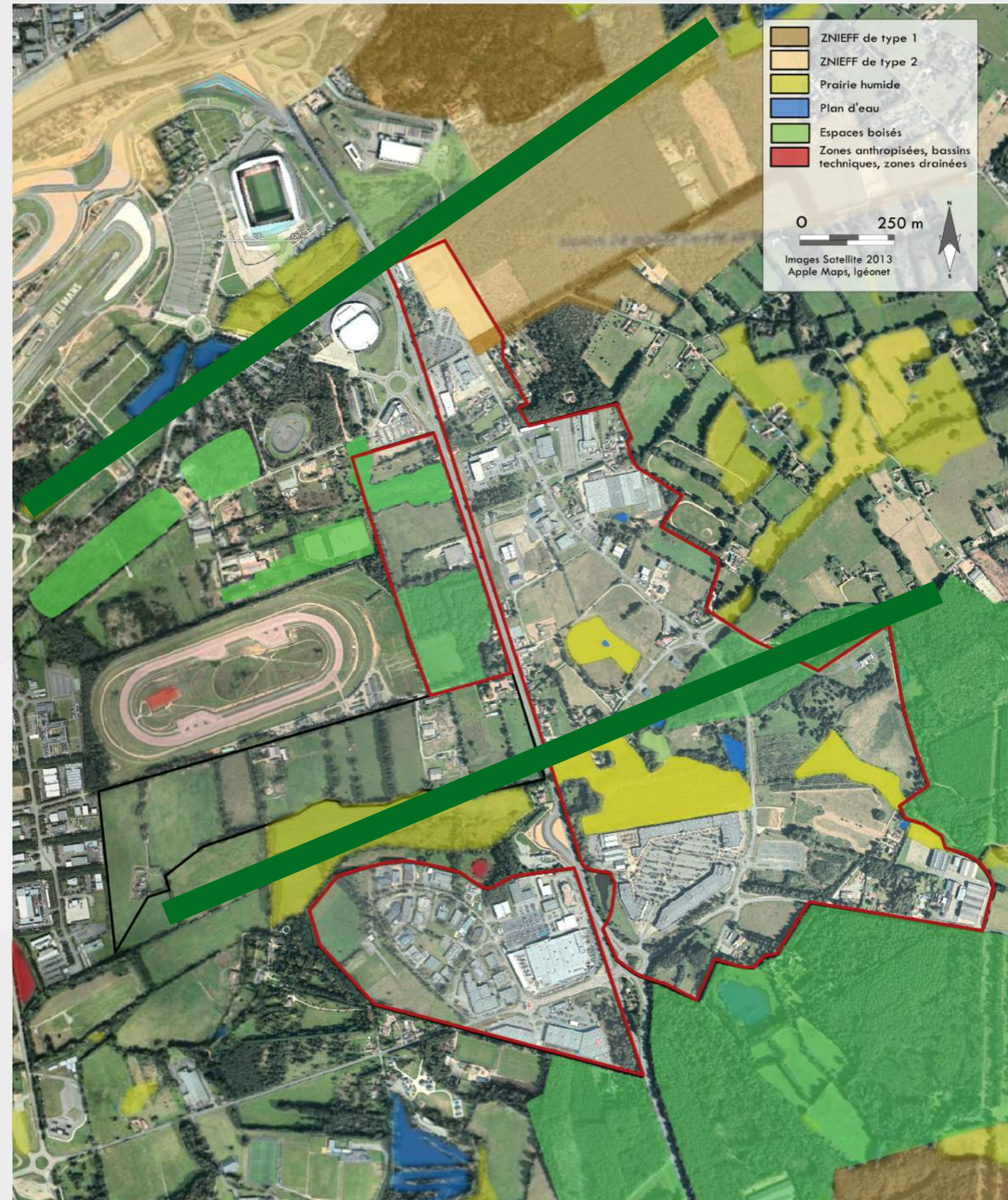


 Trottoir aménagé pour piétons  Sentier pédestre  Frontière pour piétons et cyclistes  Traversée dangereuse  Boulevard Nature (projet de tracé)

Analyse paysagère

- Une entrée d'agglomération qui marque la rupture entre la ville et le périurbain
- Deux trames vertes
- Des boisements encore importants, notamment le long de la ligne droite des Hunaudières
- Une image forte pour les 24h du Mans et une identité pour l'agglomération
- Le grand paysage est un atout pour le développement de la zone

**COMMENT S'APPUYER SUR CET ESPACE POUR
VALORISER LE SECTEUR ET LUI DONNER UNE
IDENTITÉ PLUS FORTE QUE CELLE D'UNE ZONE
MULTIFONCTIONNELLE ?**



Sous-secteurs et vocations

Sous-secteur Antarès

Loisir, restauration à proximité des équipements sportifs

Sous-secteur Hunaudières

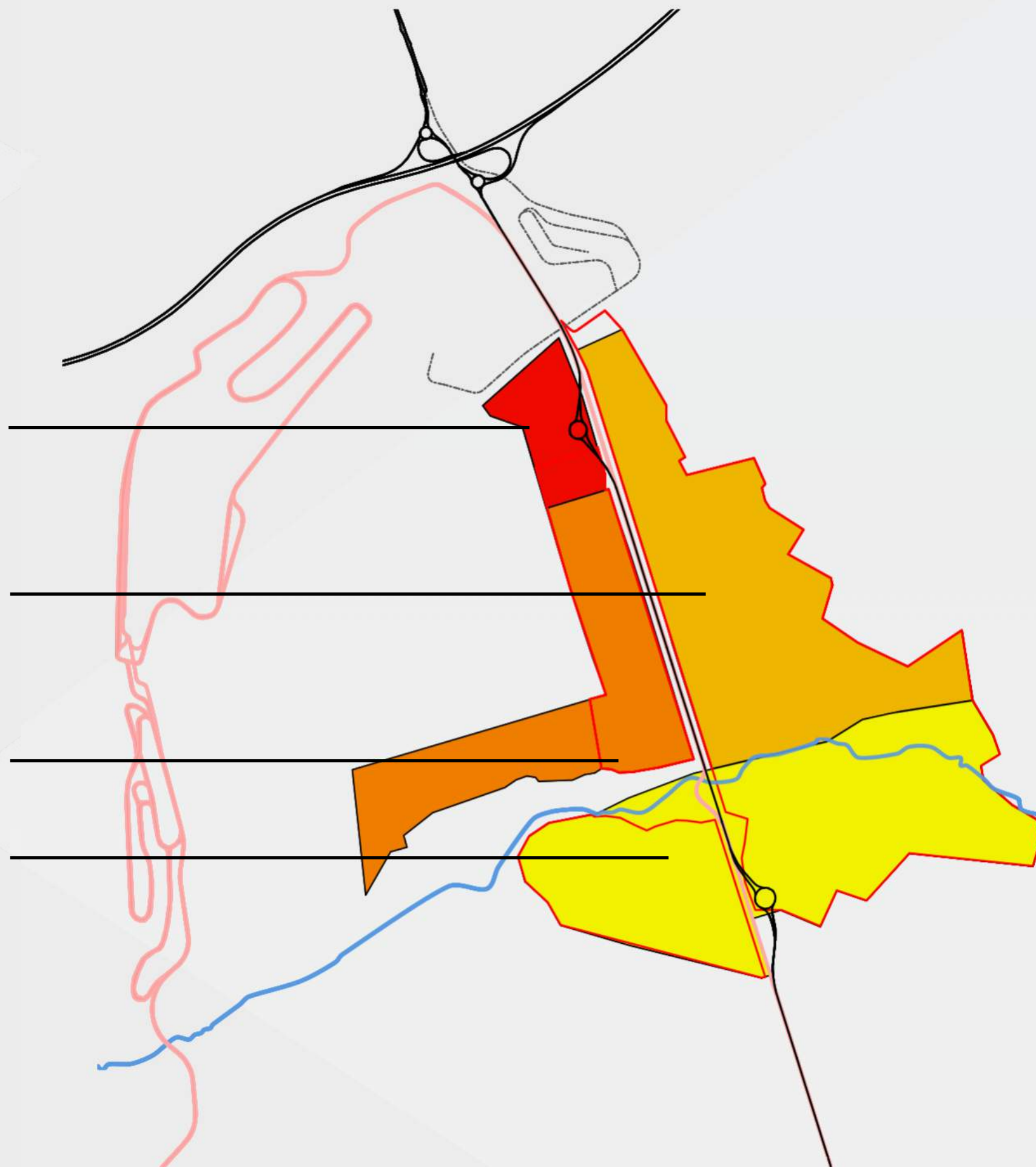
Hétérogène avec d'importantes disponibilités foncières

Sous-secteur 2AUz

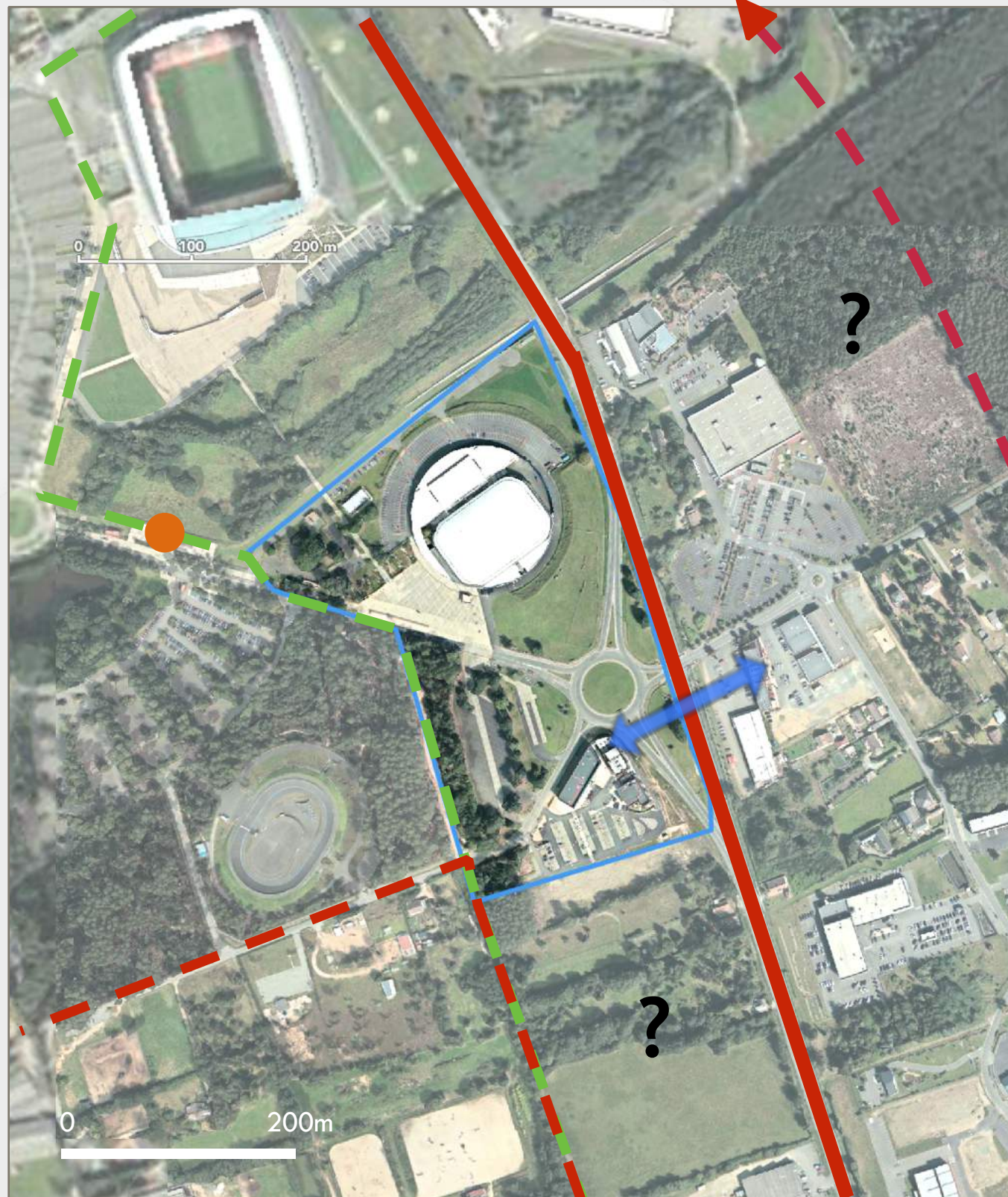
Réserve foncière à vocation commerciale pour les activités sportives

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.



Sous-secteur Antarès



CONSTATS

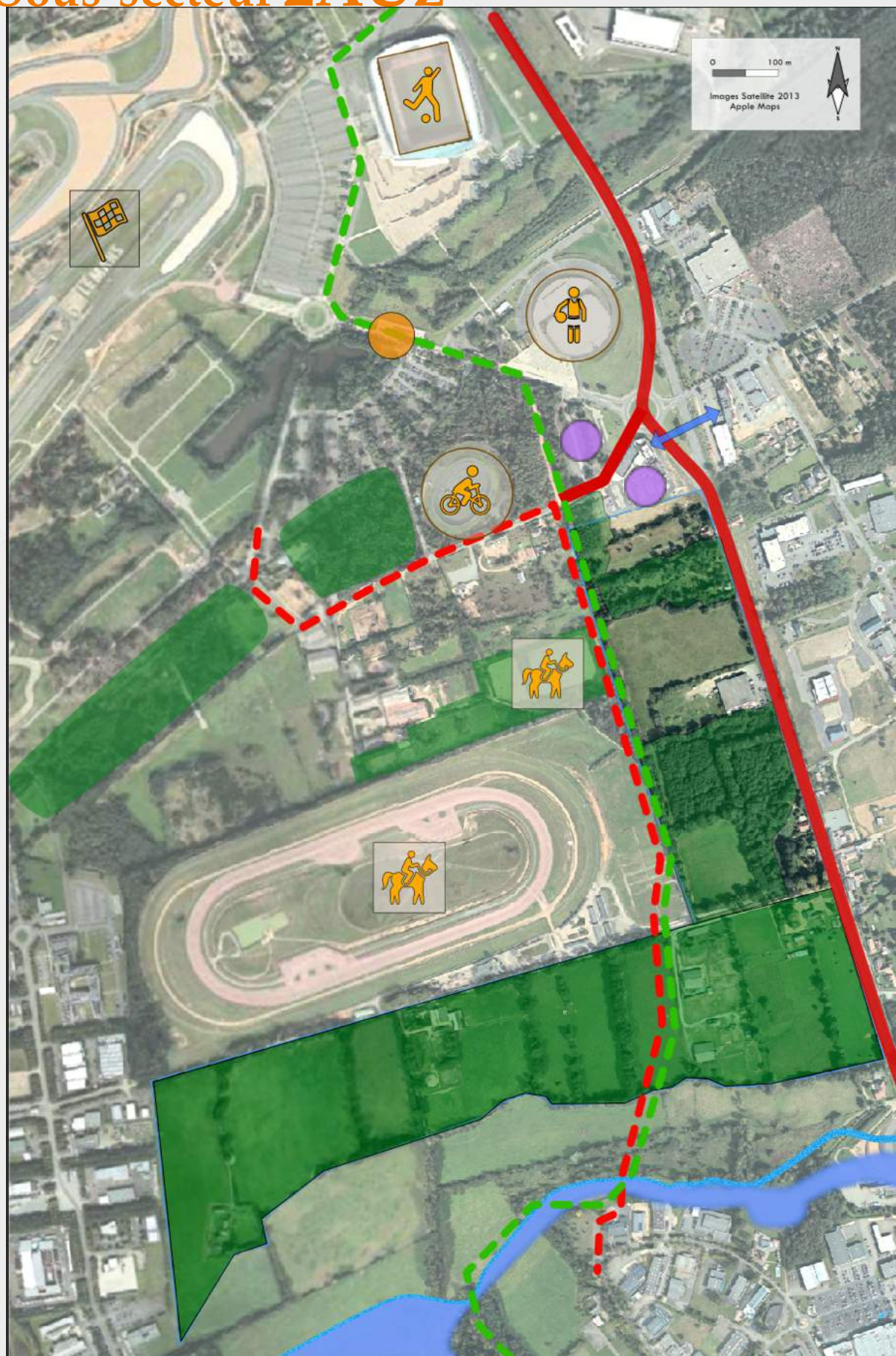
- Concentration d'équipements sportifs
- **Effet vitrine** recherché
- **Desserte par le tramway**
- **Boulevard nature** en projet
- Une traversée piétonne à sécuriser
- **Voies en projet** vers la rocade & la ZAC du Cormier
- **Disponibilités foncières** potentielles limitrophes

ENJEUX

**SI URBANISATION, QUELLE VOCATION DONNER
AUX DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?**



Sous-secteur 2AUz



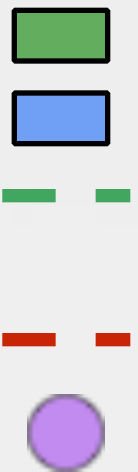
CONSTATS

- 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

NOUVELLE VOIE, SUPPORT D'URBANISATION ?

QUELLE VOCATION DONNER À LA ZONE ?





SCÉNARIO 1

RENFORCER LA VOCATION SPORTIVE DE LA ZONE

La zone 2AUz représente un espace au potentiel très important. Située à proximité de plusieurs équipements sportifs et dans un cadre environnemental de qualité, ce scénario fait le pari de proposer l'aménagement d'un secteur consacré au sport en plein air. Ce cadre permettrait de renforcer l'identité de cette zone tout en valorisant l'aspect paysager de cette entrée de ville. Par ailleurs cela viendrait compléter le projet de pôle d'excellence sportive initialement souhaité



SCÉNARIO 1

RENFORCER LA VOCATION SPORTIVE DE LA ZONE

La zone 2AUz représente un espace au potentiel très important. Située à proximité de plusieurs équipements sportifs et dans un cadre environnemental de qualité, ce scénario fait le pari de proposer l'aménagement d'un secteur consacré au sport en plein air. Ce cadre permettrait de renforcer l'identité de cette zone tout en valorisant l'aspect paysager de cette entrée de ville. Par ailleurs cela viendrait compléter le pôle d'excellence sportive souhaité



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 par la structuration d'éléments paysagers.

- 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



SCÉNARIO 2

DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS AUTRES QUE DU COMMERCE

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:

- o Intérêt environnemental
- o 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

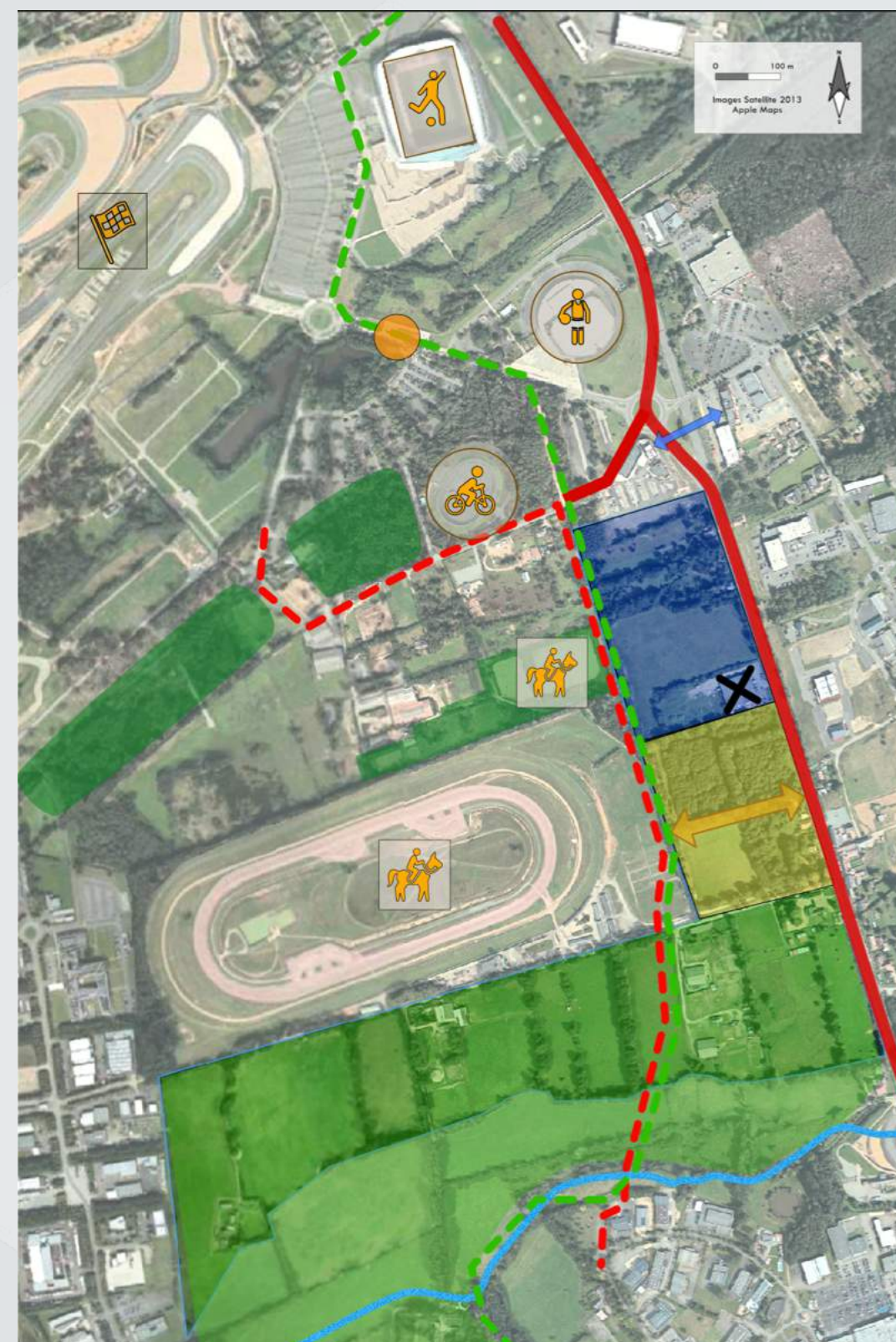


Enseigne à transférer

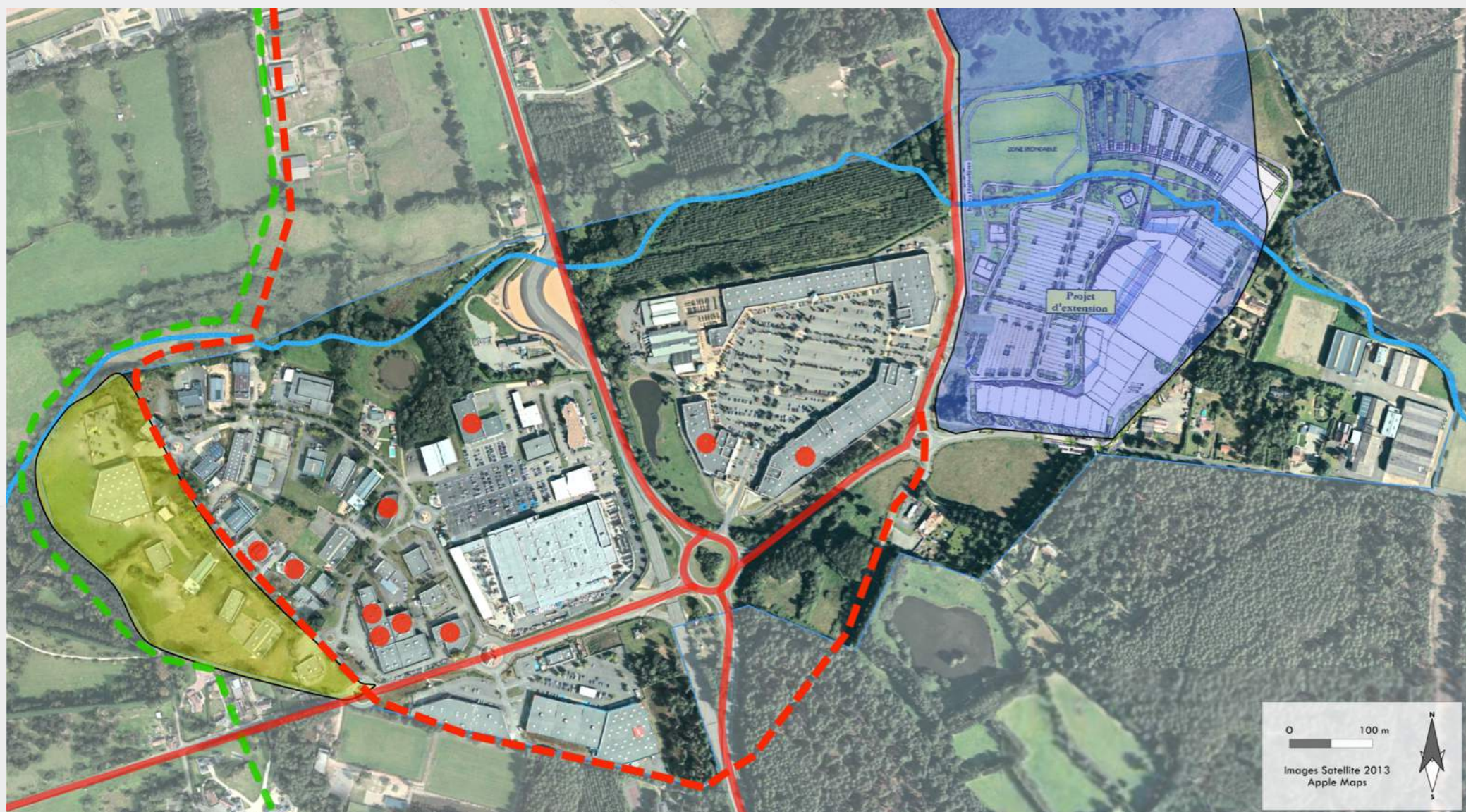
Espaces boisés à préserver dans un premier temps en vue d'une urbanisation future, ménageant l'ouverture sur l'hippodrome.



Donner plus de visibilité à l'Hippodrome par la structuration d'éléments paysagers.

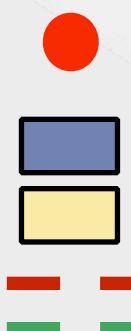


Sous secteur Cormier/Family Village



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

SCÉNARIO

ZAC DU CORMIER / FAMILY VILLAGE - Favoriser l'interaction Est/Ouest

La partie sud de notre zone d'étude comporte d'important enjeux en matière de gestion des flux. En effet l'extension de la ZAC du Cormier ainsi que la mise en place de Family Village II devraient générer une augmentation considérable du nombre de chaland. La place du piéton est également à questionner dans cette espace fractionné par la ligne droite des Hunaudières.



S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PROPOSER UNE CONTINUITÉ 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

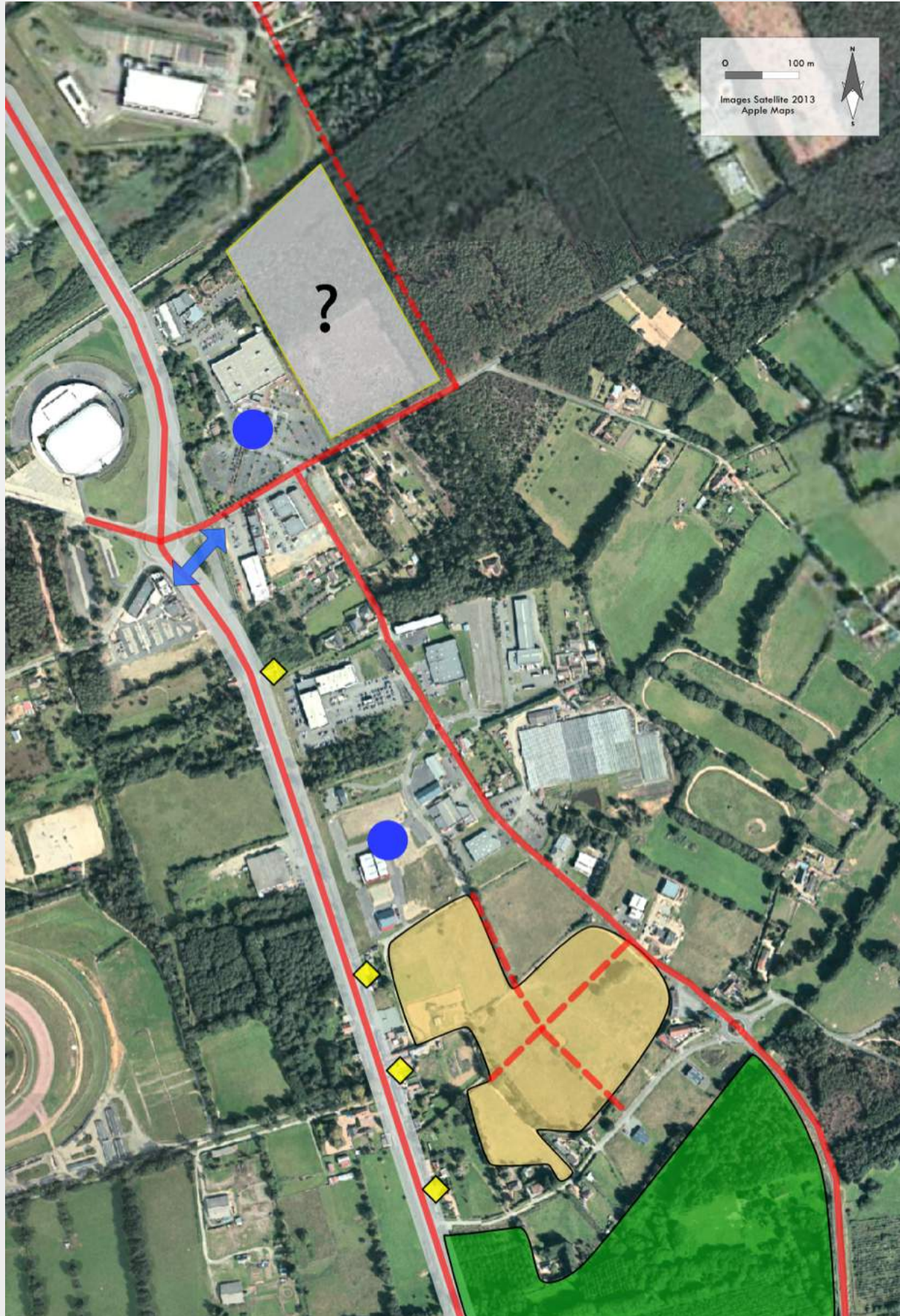
COMPLÉTER/DEVELOPPER LE MAILLAGE ROUTIER & PIÉTON

-  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

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

Sous-secteur : ZAC des Hunaudières



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

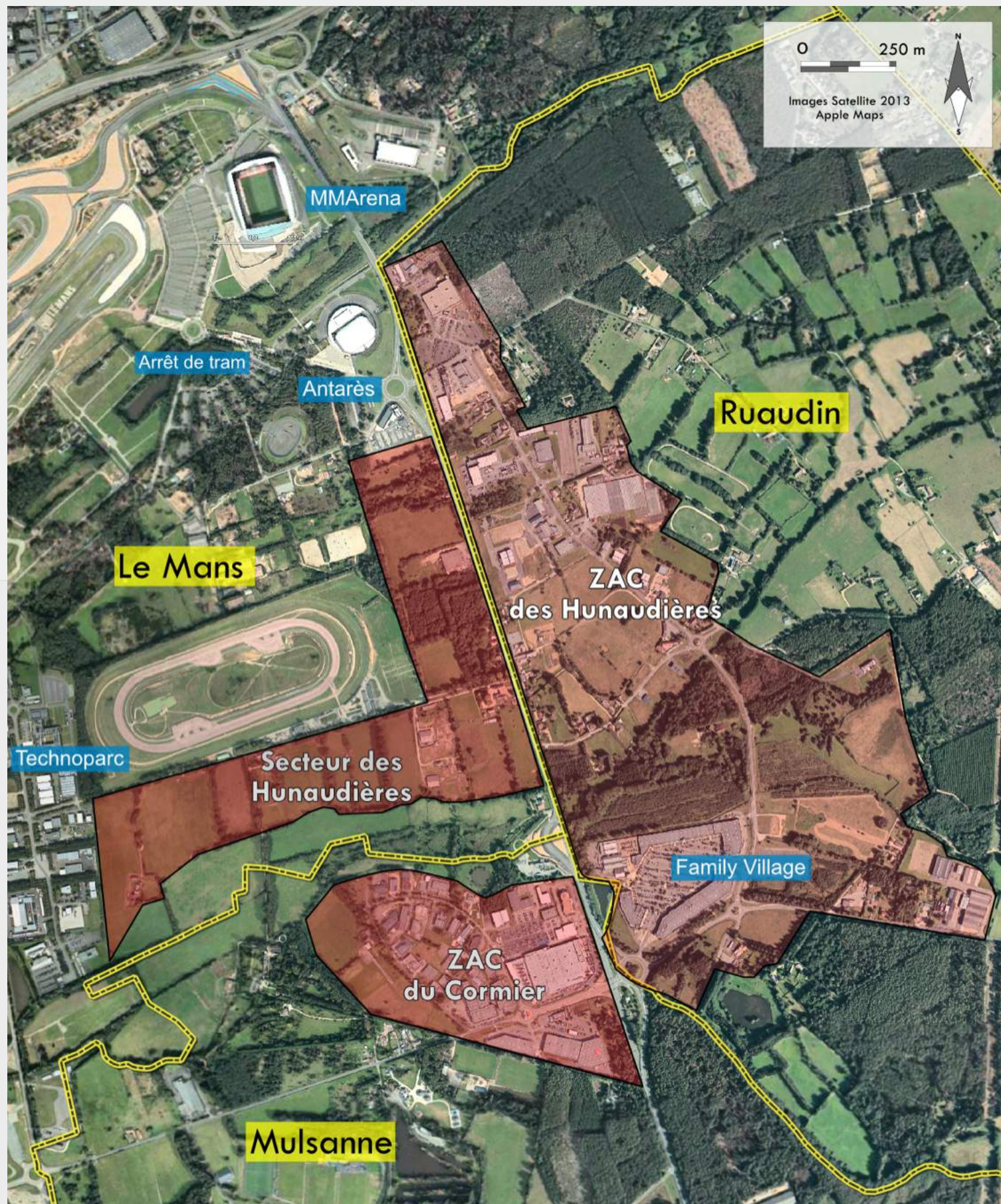
QUELLE IMAGE DONNER LE LONG DES HUNAUDIÈRES ?

- ◆ 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





Merci de votre attention