

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ENVIRONNEMENT

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

du Gesnois Bilurien

3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principes d'Aménagement



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace
- L'efficacité énergétique du territoire
- Les principes paysagers et environnementaux
- Les principes liés aux risques et nuisances
- Les principes d'accès et de desserte

Certains principes d'aménagement spécifiques à certaines OAP seront détaillés à la suite de chaque OAP.

a) La vocation des secteurs OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

Une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera prise en compte quelle que soit la vocation de ces OAP.

a) Les secteurs de densification

Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi **des densités brutes exprimées en logements par hectare** (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la **densité minimale à atteindre** sur les secteurs stratégiques de projet.

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Cependant, la densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privatifs, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...

DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié »¹. Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km²) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficient d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.



Des formes urbaines différentes pour une densité équivalente

1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

c) Les fronts bâtis

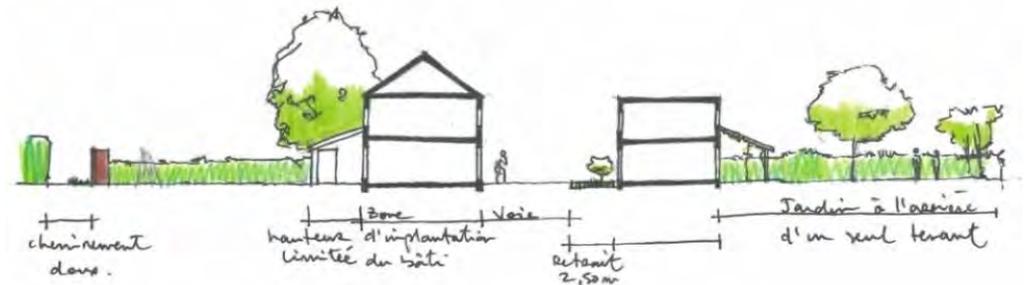
Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à l'environnement existant.

Il peut se faire **en alignement d'une voirie existante en milieu urbain**, auquel cas un soin devra être porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.

Mais, il peut aussi matérialiser **la transition dans le paysage urbain entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense**.

Enfin, on peut aussi retrouver un front bâti en limite d'enveloppe urbaine existante, **en transition avec l'espace agricole et naturel**. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favoriser ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.

Le traitement des limites prendra en compte et respectera l'existant au travers de différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, ...).



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Les formes urbaines

Le Gesnois Bilurien affirme au travers de son PADD sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage ainsi le développement au sein de son tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des secteurs géographiques).

Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du Centre-bourg, etc.), ont vocation à absorber une densité plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

EXEMPLES



Habitat groupé

- Limitation de la consommation d'espace par une implantation de bâti plus resserrée → mitoyenneté permet de réduire les espaces latéraux de jardin
- Offre d'habitat individuel avec espace privé extérieur (jardin) à taille moyenne (300 / 500 m²)
- Réduction de la largeur des voiries
- Place plus importante des cheminements doux

Préservation de l'intimité

- Alignement du bâti sur l'axe de desserte
- Implantation des jardins en arrière du bâti → intimité vis-à-vis de l'axe de desserte
- Inter-calage des garages et des espaces de vie → intimité vis-à-vis du voisinage

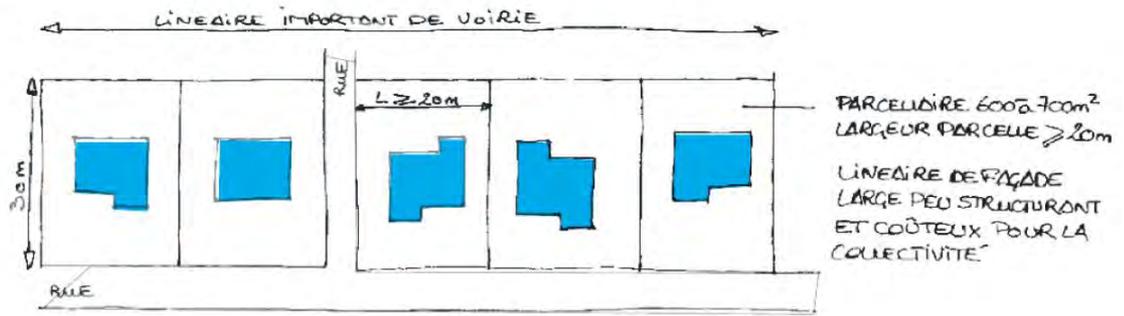


Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

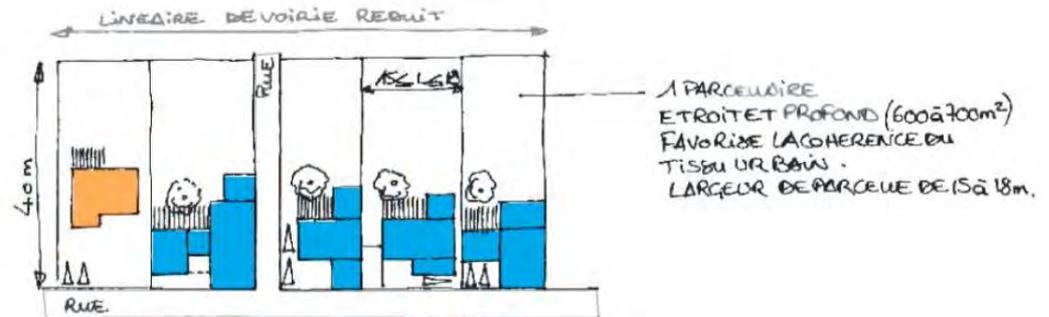
L'HABITAT PAVILLONNAIRE

- prévoir des modes d'implantations plus économes en espaces, en réseaux...
- porter une attention à la préservation de l'intimité
- soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue, sans pour autant produire des alignements rigides.

Mode d'implantation banal



Mode d'implantation plus compact et structurant depuis la rue



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

L'HABITAT INTERMEDIAIRE

- Habitat regroupé permettant une plus grande densité bâtie que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement.
- contribue à façonner la rue ou la place par les volumes générés (continuité du front bâti, R+1).
- Adaptée à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une place ou d'une placette.
- Cette typologie offre une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espace extérieur... Les modes constructifs permettent de concevoir des logements « individualisables » : traitement des façades, des ouvertures...
- L'organisation des logements doit favoriser des espaces annexes extérieurs individualisables : terrasses, jardinets ...

Ilots d'habitat intermédiaire



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

L'HABITAT COLLECTIF

- A la différence de l'habitat intermédiaire, la mutualisation des espaces collectifs est plus forte que pour l'habitat intermédiaire (entrée, cages d'escalier, espace extérieur communs) et permet une plus grande densité de constructions.
- Les volumes générés sont équivalents à ceux de l'habitat intermédiaire et permettent également de structurer le paysage urbain des bourgs

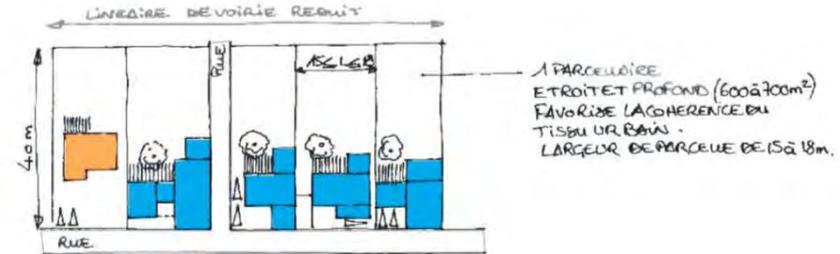
Ilots d'habitat intermédiaire



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Principe de front bâti

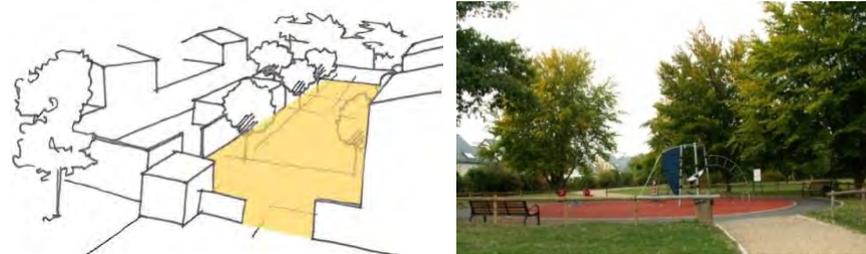
Il s'agit notamment lors de la présence d'un front bâti à l'alignement ou en retrait d'une voirie structurante en milieu urbain de le respecter ce front. Un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Diversification des espaces publics

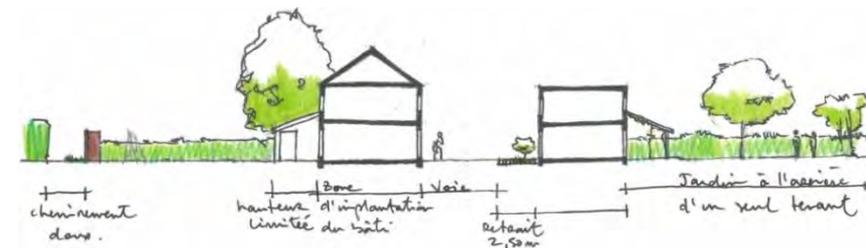
Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.

Sur ce thème, le PLUi du Gesnois Bilurien souhaite qu'une attention particulière soit portée aux entrées de bourg stratégiques.



La préservation de l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis.



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

EXEMPLES



Valorisation des entrées de ville

- Assurer une perception positive de la commune dès son entrée
- Réflexion à mener au moment de l'aménagement des sites de projet à proximité
- Possibilité d'utiliser la gestion différenciée des espaces verts pour limiter les frais d'entretien

Diversification et valorisation des espaces publics

- Valorisation de différents espaces libres au cœur du bourg
- Aménagement spécifique à chaque site
- Privilégier les aménagements permettant plusieurs usages de l'espace public



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Un minimum de logements économes en espace (+/- 400m²) peut être inscrit au sein des secteurs d'OAP de plus d'un hectare :

- 40% sur les pôles
- 30% sur les communes périurbaines
- 20% sur les autres communes

Les objectifs chiffrés assignés à chaque secteur d'OAP sont des objectifs minimum applicables à l'ensemble du périmètre de l'opération. Lorsque l'opération est menée en plusieurs phases, l'objectif par phase pourra être modulé à la hausse ou à la baisse sous réserve que la cohérence d'ensemble du secteur puisse être assurée.

Cette cohérence s'appréciera selon quatre principaux critères :

1. l'insertion du projet dans le paysage urbain, en particulier quand il existe des lignes de force explicites : alignements de façades ou de faitage, ligne de crête notamment ;
2. les contraintes d'implantation vis-à-vis des riverains ou liées à un élément physique (topographie, roche...) ou naturel à protéger (haie, mare...);
3. l'organisation des voies et accès afin de ne pas compromettre les phases ultérieures d'aménagement et de générer des espaces publics ou collectifs fonctionnels (dimension, accessibilité, sécurité de la circulation...)
4. une répartition équilibrée des logements entre les différentes phases envisageables sur la base du découpage parcellaire par exemple.

Ces réflexions constituent des recommandations afin de renforcer la qualité du paysage urbain des bourgs.

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

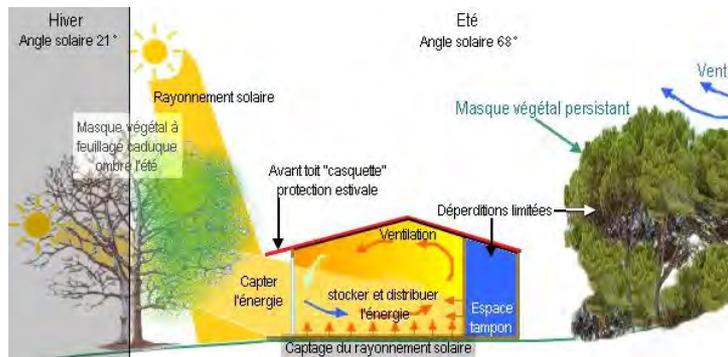
Orientation du bâti

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

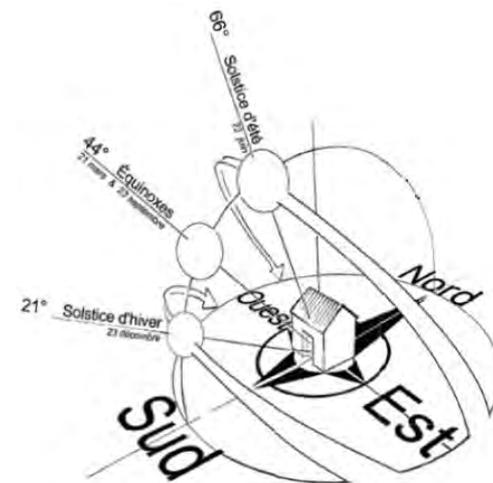
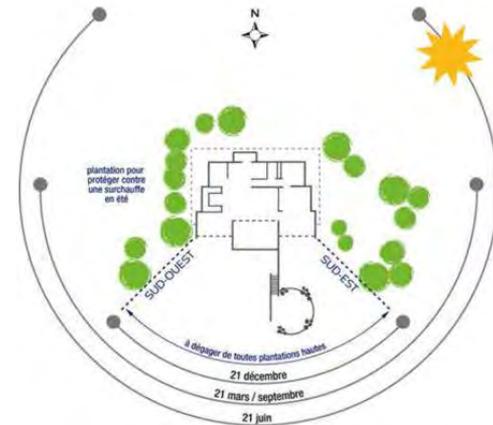
L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.



Principe de bâti bioclimatique

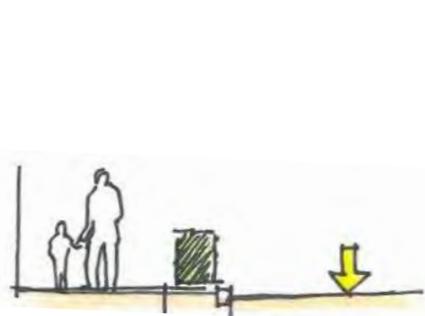


Source : CAUE 79

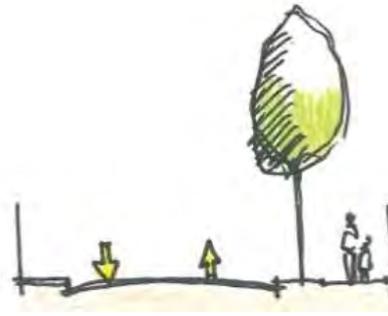
Principe d'accès et desserte des sites de projet

Voies structurantes

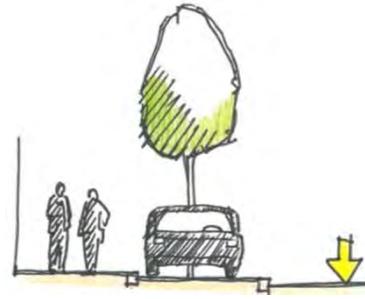
Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.
Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



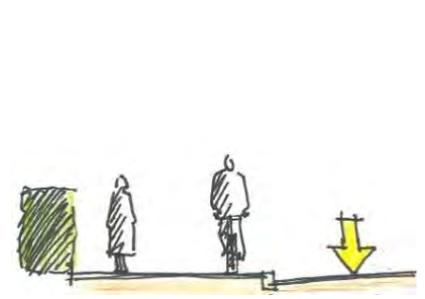
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



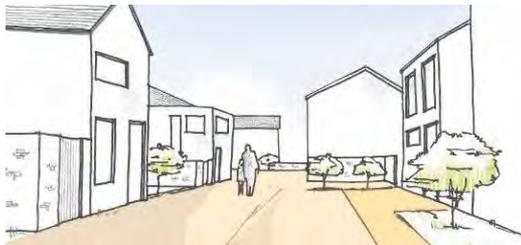
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Voies de desserte interne

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



Voies douces

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.



Principe d'accès et desserte des sites de projet

EXEMPLES



Distinction des espaces piétons et routiers par l'apport de végétal et l'emploi de différents revêtements

- Traitement différencié entre espace routier (bitume) et espace piéton (pavage)
- Distinction naturelle et qualitative des espaces sans besoin d'apporter de potelets pour sécuriser les espaces
- Sécurisation des espaces les plus sensibles (terrasse) par un aménagement paysager

Sécurisation par l'apport de végétation et traitement de la voie

- Emploi d'une haie basse pour délimiter l'espace piéton de l'espace circulé
- Voie à largeur moyenne → aménagement complet d'un seul des côtés de l'axe

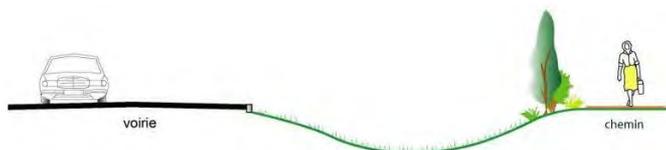


Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissèlement pluvial par la mise en œuvre de système permettant de compenser, au moins partiellement, l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par **l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.**
- Une **limitation de la proportion des surfaces minérales** grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.



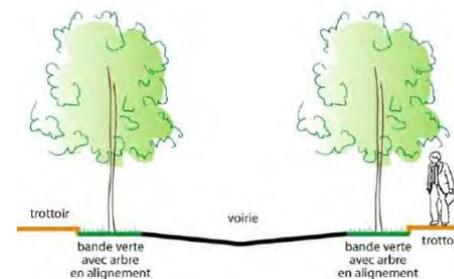
Noue en bordure de voie



Fossé en bordure de voie



Noue dans un espace paysagé



Profils en « V » des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire

Principes paysagers et environnementaux

Prise en compte des nuisances sonores

Pour les sites les plus exposées aux nuisances sonores induites par la présence d'axes routiers structurants, le PLUi encourage des aménagements qui préviennent et limitent l'exposition des habitations aux bruits. Il s'agit notamment de repenser la composition urbaine des opérations d'ensemble. De multiples solutions existent et peuvent être mise en oeuvre. Afin de dégager des espaces calmes à l'arrière du bâti il faut encourager l'implantation de collectifs, privilégier la continuité des façades, etc.

Protection des haies bocagères existantes

Il existe sur certains sites, des haies tout à fait typiques de la région et qui constituent une vraie valeur ajoutée en matière de paysage.

Protection des zones humides

Dans le cas de la présence avérée de zones humides sur les sites de projet, et conformément aux SDAGE et SAGE applicables sur le territoire, les OAP disposent de principe de non-constructibilité sur les zones humides inventoriées. Elles sont donc soit intégrées dans le périmètre en tant qu'espace à protéger de toute construction, soit déduites du périmètre de l'OAP.

Soin qualitatif à apporter aux entrées de ville

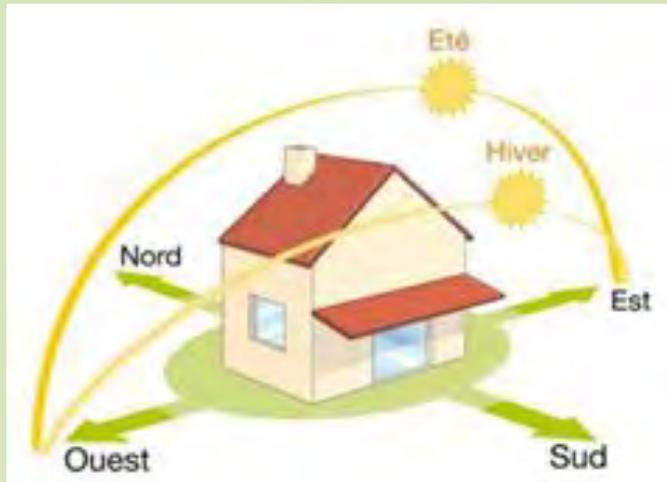
Certains secteurs de projets sont situés en entrée de bourg. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la première image perçue de la commune. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.

Cônes de vue

La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien est caractérisée par la présence de cône de vues, parfois monumentaux, sur les vallées (Huisne notamment), et sur certains espaces bâtis patrimoniaux. Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont des projets afin de les protéger, voir même, de les valoriser. Ils sont localisés sur les schémas d'orientations.

Principes paysagers et environnementaux

EXEMPLES

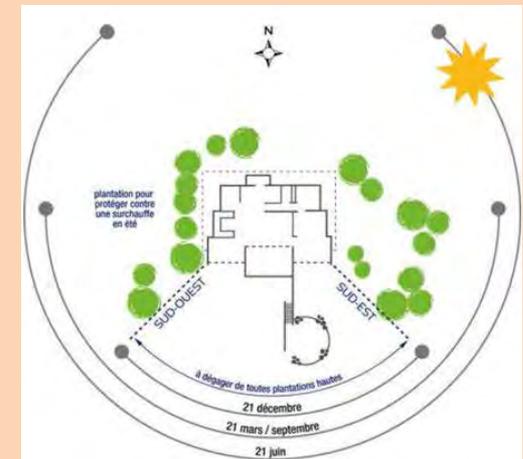


Tirer profit des éléments naturels

- Implantation, orientation et organisation des pièces stratégiques permettant d'employer au mieux les ressources solaires permettant un éclairage et un chauffage naturel du bâti

Accompagner stratégiquement les bâtis de végétation

- Positionnement du végétal en dehors de la bande sud-ouest / sud-est afin de permettre l'entrée de la lumière par l'axe sud et la protection des façades est et ouest en été



Principes paysagers et environnementaux

EXEMPLES



Limiter l'imperméabilisation des sols

- Adaptation de la gestion des eaux de pluie : emploi de noues paysagères et de fossés permettant l'infiltration des eaux de pluie
- Limitation de l'imperméabilisation des sols par conservation de sols non-urbanisés dans les espaces communs (parking, rues, places, etc.)



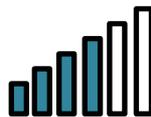
L'OAP : un outil souple et adapté

Les OAP ont vocation à cadrer un éventuel opérateur ou aménageur tout en lui laissant le choix des moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet. **Il convient de trouver un juste équilibre entre la précision apportée à l'OAP afin de répondre à votre objectif et une latitude suffisante laissée à l'aménageur.**



⇒ Si la collectivité de porte pas d'ambition d'aménagement particulière

OAP ne peut être précise que si les élus sont prêts à défendre leurs exigences et les argumenter face aux futurs porteurs de projets. L'ambition politique locale est donc un indicateur clé dans le choix de rédaction de l'OAP.



⇒ Si la collectivité maîtrise son foncier

Lorsque la maîtrise publique de l'opération est garantie, l'OAP peut s'avérer moins précise. La collectivité aura en effet d'autres outils contractuels pour contraindre les opérateurs à accepter leurs ambitions : le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente par exemple. Elle doit toutefois en tant qu'aménageur public, se faire accompagner par des urbanistes concepteurs, des programmistes, des architectes...



⇒ Si une étude pré-opérationnelle a été réalisée

Les précisions de l'OAP garantiront la réalisation. En fonction de la définition du projet par une étude urbaine, la commune détient alors une connaissance précise de la faisabilité des aménagements prévus. Elle en maîtrise les coûts, la réalité du marché immobilier... Elle peut donc définir une OAP suffisamment précise qui garantira la réalisation du projet tel qu'étudié.

Au même titre qu'un centre-ville ou un quartier d'habitation, la zone d'activité doit pouvoir répondre à des exigences de qualité. Il est aujourd'hui nécessaire de repenser et se réapproprier ces espaces afin que les enjeux économiques et d'aménagement soient abordés dans un même élan de développement et de qualité.

Si on ne peut concevoir l'aménagement d'une zone d'activités en se détachant de la réalité économique, il doit en être de même pour les ambitions urbaines et environnementales. Il s'agit de concevoir des projets d'aménagement fonctionnels, attractifs, qualitatifs et durables, au service de la stratégie de développement économique du territoire.

L'enjeu de la consommation d'espace en est sans doute l'enjeu majeur. C'est en ce sens que le PADD affirme qu'une attention particulière doit être portée à la densification des zones d'activités économiques, que ce soit pour les nouvelles zones d'activités ou pour la requalification des zones existantes.

La présente OAP contient des dispositions portant sur l'aménagement des zones existantes et futures du PLUi, en définissant des principes pour aménager qualitativement et durablement ces espaces à deux titres : la recherche de qualité dès l'aménagement de zone et celle à rechercher dans les constructions elle-même.

LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

Le paysage :

L'implantation d'une zone d'activités nécessite une bonne connaissance de l'environnement paysager existant qui doit pour cela être parfaitement diagnostiqué. Plusieurs orientations sont à prendre en compte :

1- Intégrer la zone d'activité dans son environnement naturel : il s'agit de concevoir la zone d'activité selon la topographie existante, les éléments paysagers, le réseau hydrologique ou encore la végétation en place. Cette intégration passe également par une attention portée au mobilier urbain et aux équipements techniques (transformateur, ...) qui devront s'intégrer dans le paysage de la zone d'activité (couleur, matériaux, ...)

2- Faire entrer la trame paysagère dans la zone d'activité : il s'agit d'inscrire le site dans son contexte paysager pour assurer une cohérence entre l'espace agricole ou naturelle et la zone d'activités. Les vues doivent être valorisés. Pour cela, des percées peuvent être conservées pour éviter un enclavement du site. Le traitement paysager de la ZA permet en outre d'assurer un traitement esthétique des espaces publics de la ZA et contribuer ainsi à son attractivité.

3- Prendre en compte les spécificités du milieu naturel et les espaces existants à valeur environnementale (haies, mare, ...) : il s'agit de concilier les impératifs de développement et de protection de la nature en permettant le développement d'écosystèmes naturels.

Exemple :



La « vallée des étangs » dans la ZA Les Marches de Bretagne (St Hilaire de Loulay) : un espace naturel permettant également la gestion des eaux pluviales.

LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

L'urbanisme :

Si le choix d'une nouvelle implantation de zones d'activités ou d'une requalification est le fruit de la stratégie menée à l'échelle intercommunale, le projet d'aménagement doit également prendre en compte les impacts du projet sur la commune elle-même.

Il est donc nécessaire d'intégrer la zone d'activité à l'échelle communale. Il s'agit d'assurer de l'intégration du projet au sein de la commune. La zone doit être aménagée comme un « quartier » à part entière et il est donc nécessaire de réfléchir à ses connexions avec le bourg, les zones d'activités existantes, les axes de circulation, les habitations les plus proches, l'activité agricole ... Afin d'encourager à l'utilisation des mobilités douces, la zone doit également prévoir une connexion avec les réseaux de cheminements doux et/ou de pistes cyclables existantes.

Exemple :



ZA du Point du Jour (Boufféré) : pour optimiser le foncier, la défense incendie est assurée via une réserve sur le giratoire dans la zone.

LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

Intrinsèquement, la zone d'activités peut également porter des objectifs d'optimisation et de densification sur plusieurs points :

1- Hiérarchiser les voies : Il s'agit à l'intérieur de la zone d'activité, de concevoir la trame viaire selon la nature et l'importance des flux.

2- Optimiser le foncier : Le parcellaire des zones d'activités est formé de plusieurs îlots, déterminés par les voies créées dans la zone. Le découpage des îlots au moment de leur commercialisation est déterminé en fonction des besoins de l'entreprise. Ce découpage à la demande ne doit pas pour autant générer des reliquats de terrains difficile à commercialiser ou des emprises agricoles incultivables. La stratégie de développement économique du territoire, en définissant des zones selon la nature des activités exercées, permet des découpages cohérents pour des entreprises aux besoins similaires.

3- Assurer la densification : Il s'agit d'assurer une constructibilité maximale des lots à bâtir en réalisant des ouvrages mutualisées pour :

- Le stationnement des véhicules légers et des poids lourds (RIS)
- La gestion de la défense incendie
- La gestion des eaux pluviales

4- Organiser le stationnement : Les aires de stationnement doivent être réalisées de façon adaptées aux besoins de l'entreprise. C'est en ce sens que le règlement du PLUi n'a pas imposé de nombre de place minimum à réaliser en zone d'activités économiques. En effet, le dimensionnement du stationnement doit être envisagé en fonction des besoins des salariés, de la prise en compte des nouvelles formes de mobilité (douce ou partagée) ou encore de la mutualisation potentielle avec des entreprises voisines.

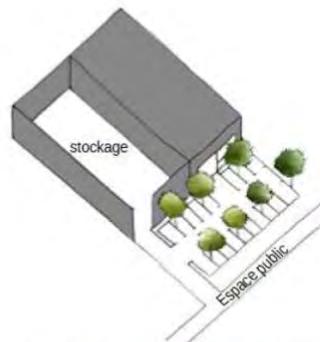


LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

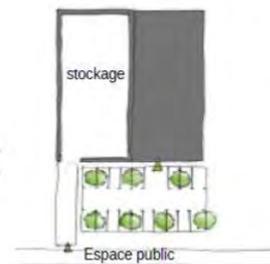
La recherche d'optimisation du foncier et de la qualité architecturale est un signe positif d'attractivité pour l'entreprise elle-même. L'acquisition d'un foncier adapté, en terme de surface, est source d'économies et démontre une stratégie patrimoniale réfléchie.

Les mutualisations de services ou d'équipements entre les entreprises (parking, salles de réunions, restauration collective, gestion des déchets, show-room, ...) participent également à la maîtrise et l'optimisation des coûts de fonctionnement de l'entreprise.

En ce sens, la contrainte doit être perçue comme source d'innovation, où l'entreprise comme la collectivité y trouve un intérêt.



► Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)



► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public

Octobre 2022

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ENVIRONNEMENT

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

du Gesnois Bilurien

3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation commerciale



LES GRANDS PRINCIPES

Les dispositions citées à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, renvoyant aux articles L141-5 et L141-6 du même Code, **impose que le PLUi non couverts par un SCoT applicable comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux** qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le PLUi du Gesnois Bilurien se saisit également de cette question et vise à répondre aux enjeux commerciaux présents sur le territoire dans un contexte de raréfaction de l'offre commerciale. La présente OAP vise à définir les localisations privilégiées des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et veille à leur intégration au tissu urbain.

Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux « objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population ». Elle doit permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de l'environnement et des paysages.

L'OAP Commerciale a vocation à organiser les implantations commerciales. Terme se définissant comme « toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle de particuliers générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. »

Sont exclus de cette définition :

- **les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs** compte-tenu de besoins en foncier spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation.
- **Les show-rooms, magasins d'usines, vente de biens comme activité accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux** sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface de l'unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLUiH.
- **Les points de vente de producteur (vente directe, produits locaux) implantés sur l'exploitation agricole si le magasin commercialise uniquement les produits de l'exploitation (prolongement de l'activité agricole)**

Au regard des articles R151-27 et R151-28, le périmètre des activités commerciales concernées par les dispositions de l'OAP commerciale du PLUi est :

- **pour le destination « commerce et activités de service », la sous-destination suivante :**

- **artisanat et commerce de détail**

(les sous destinations restauration, commerce de gros, activités et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels autres hébergement touristiques ne sont pas concernées).

Il conviendra d'articuler l'application de l'OAP Commerciale avec le règlement du PLUi notamment :

- **Pour le règlement écrit :**

- Les articles 1 et 2 précisant la destination et sous-destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.
- Les prescriptions qualitatives des articles 4 et suivants.

- **Pour le règlement graphique :**

- Les documents graphiques comprennent les linéaires commerciaux protégés pour préserver la diversité commerciale en centralité (cf article L151-16 du code de l'urbanisme).

L'OAP commerciale s'applique conformément à l'article L752-1 du Code du commerce aux permis de construire tenant lieu d'Autorisation d'Exploitation Commerciale :

- **La création d'un magasin de commerce de détail ou ensemble commercial \geq à 1 000 m² de surface de vente**, construction nouvelle ou transformation d'un immeuble existant ;
- **L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1000 m² de surface de vente ou devant le dépasser par la réalisation du projet**
- **Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une Surface de Vente $>$ à 2 000 m². 1 000 m² carrés pour alimentaire**
- **La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une SV $>$ à 2 500 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans**
- **La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile** (DRIVE hors DRIVE intégré au magasin).
- **Les projets entre 300 et 1000 m² de surface de vente** (hors secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT)) considérant que la communauté de communes peut saisir la CDAC pour les projets commerciaux entre 300 et 1000 m² de surface de vente dans les communes de moins de 20 000 habitants (L752-4 du code du commerce).

Par « commerce » ou « commerciale » le PLUi renvoie aux dispositions de l'article L 752-1 du code du commerce et suivants pour définir ce qui tient de l'unité commerciale.

L'OAP commerciale, outil d'application de la stratégie commerciale du Gesnois Bilurien, détermine :

- **Des localisations préférentielles de commerces**

Type de localisation préférentielle	Objectif général
Centralité urbaine structurante	A affirmer comme lieux de vie présentant une diversité de fonctions urbaines avec une attractivité à renforcer notamment au regard du bassin de vie.
Centralité de proximité	A conforter comme l'espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour renforcer le maillage du territoire au plus près des territoires ruraux et périurbains.
Sites d'implantation périphériques	A encadrer pour ne pas impacter le commerce implanté en centralités (plus proche de l'habitat) et à valoriser pour tendre vers une meilleure intégration paysagère, urbaine de ces secteurs.

- **Des vocations et typologies commerciales au regard des fréquences d'achat, des surfaces de ventes...**

- **Les conditions d'implantation des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (DRIVE)**

L'OAP commerciale limite donc le développement commercial hors localisations préférentielles toutefois les implantations suivantes pourront être autorisées hors centralités et hors sites d'implantation périphériques :

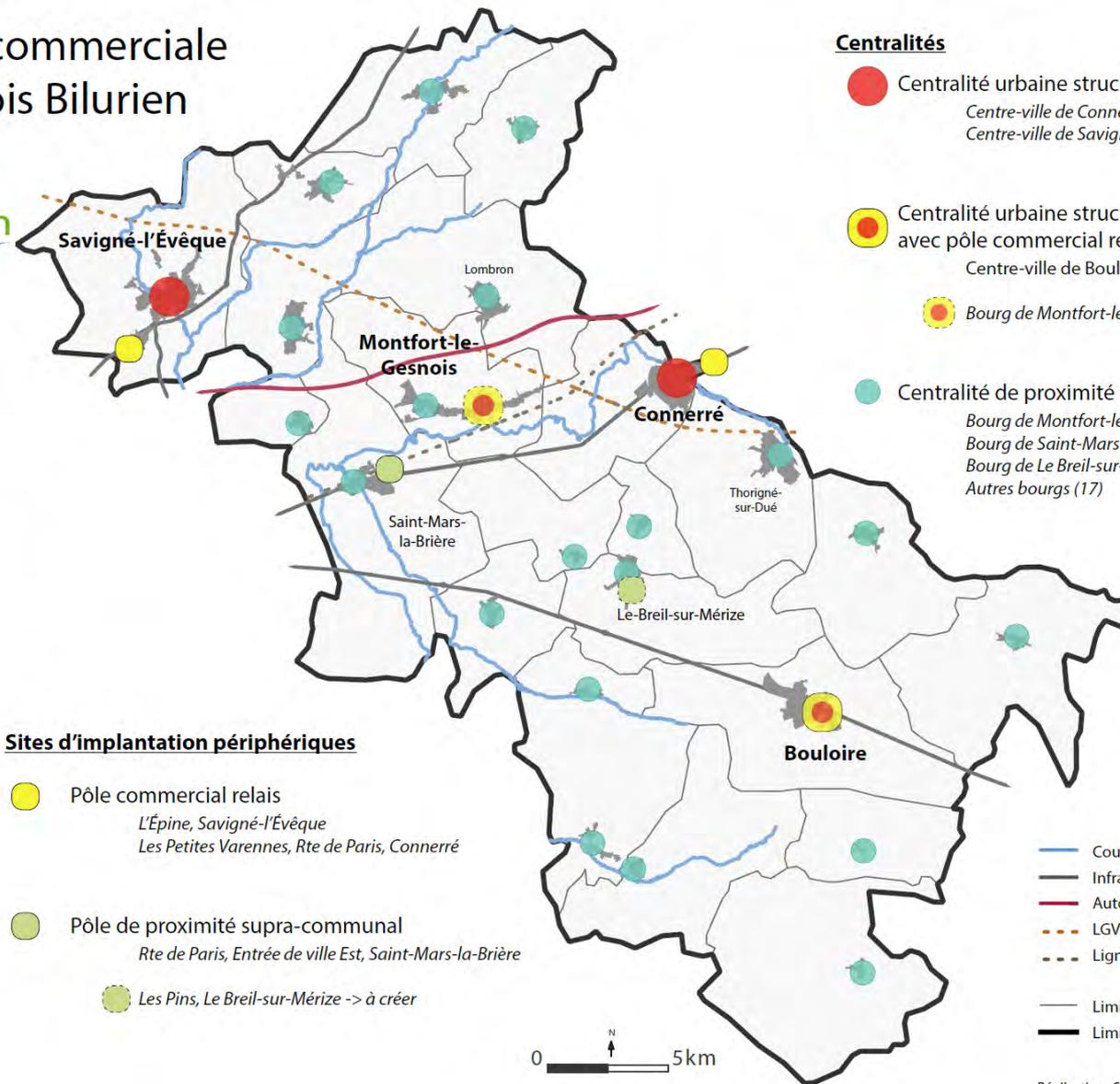
- **Les éléments exclus de la définition implantations commerciales (concession automobile, showroom...) cf page 6 de l'OAP**
- **L'installation et l'extension d'activités de commerces < 300 m² surface de vente (SV)**
avec pour recommandation (hors champs d'application OAP) :
 - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente afin de conforter et de densifier les regroupements commerciaux existants.
 - de répondre à l'enjeu de mixité fonctionnelle participant au dynamisme social et économique d'un quartier.
- **Les extensions des commerces > 300 m² de SV déjà existants sous conditions :**
 - la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,
 - la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante),
 - et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).
- **L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions :**
 - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,
 - de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique,
 - la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site,
 - Une bonne intégration paysagère et architecturale.
- **L'implantation et l'extension de commerces liés à la vocation touristique en milieu rural**

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Afin de préciser la notion « d'offre commerciale de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population », l'OAP Commerce distingue cinq typologies d'activités en fonction de la fréquence d'achats. Chaque typologie se caractérise par une aire d'influence principale, correspondant à la zone de chalandise de ces commerces ainsi qu'à leur mode d'accès. Ces typologies permettent de distinguer les impacts en matière d'aménagement du territoire (dimensionnement et mutualisation du stationnement véhicules et cycles, largeur des voies, voies séparées pour déplacements non motorisés, etc...).

<i>Fréquences d'achats</i>	<i>Types d'activités concernées</i>	<i>Aire d'influence principale</i>	<i>Modes d'accès</i>
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, coiffure, esthétique, épicerie, petites surfaces alimentaires, services et artisans....	Locale (commune alentours ne disposant pas de commerce, commune, village)	Piéton Cycles véhicules légers
Hebdomadaire	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Locale + bassin de vie	Piéton Cycles Véhicules légers
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – téléphonie – multimédia, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains),	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT + hors périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires Véhicules poids lourds

Armature commerciale du Gesnois Bilurien



Centralités

- Centralité urbaine structurante
*Centre-ville de Connerré
Centre-ville de Savigné-l'Évêque*
- Centralité urbaine structurante avec pôle commercial relais inclus
Centre-ville de Bouloire
- Bourg de Montfort-le-Gesnois -> à créer
- Centralité de proximité
*Bourg de Montfort-le-Gesnois haut
Bourg de Saint-Mars-la-Brière
Bourg de Le Breil-sur-Mérize
Autres bourgs (17)*

Sites d'implantation périphériques

- Pôle commercial relais
*L'Épine, Savigné-l'Évêque
Les Petites Vareennes, Rte de Paris, Connerré*
- Pôle de proximité supra-communal
Rte de Paris, Entrée de ville Est, Saint-Mars-la-Brière
- Les Pins, Le Breil-sur-Mérize -> à créer

- Cours d'eau principaux
- Infrastructures principales
- Autoroute
- - - LGV
- - - Ligne ferroviaire
- Limites communales
- Limites intercommunales



Réalisation : SCOT Pays du Mans, M.P, Août 2021



DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Les activités commerciales s'implantent principalement dans les localisations préférentielles du commerce. Ces localisations correspondent à trois types de lieux sur le territoire du Gesnois Bilurien, à savoir :

a) Des centralités urbaines structurantes à affirmer

Les centralités urbaines structurantes désignent les centres-villes ou gros centres-bourgs ayant une densité commerciale importante (> 25 commerces de détails). Elles se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Elles comprennent une diversité commerciale et une zone de chalandise qui s'étend à l'échelle du bassin de vie voire au-delà.

Le périmètre de « centralité urbaine structurante » comprend les parties de concentration commerciale des centralités, il constitue l'espace prioritaire de développement commercial pour les pôles de Connerré, Savigné-l'Évêque, et Bouloire.

A noter que le bourg bas de Montfort-le-Gesnois ne dispose pas encore d'une densification commerciale aussi importante que les trois autres pôles, mais que le projet communautaire ambitionne d'en faire une centralité urbaine structurante intégrant le pôle commercial Relais des Violettes et l'aménagement commercial et services de la Place du Champ de Foire.

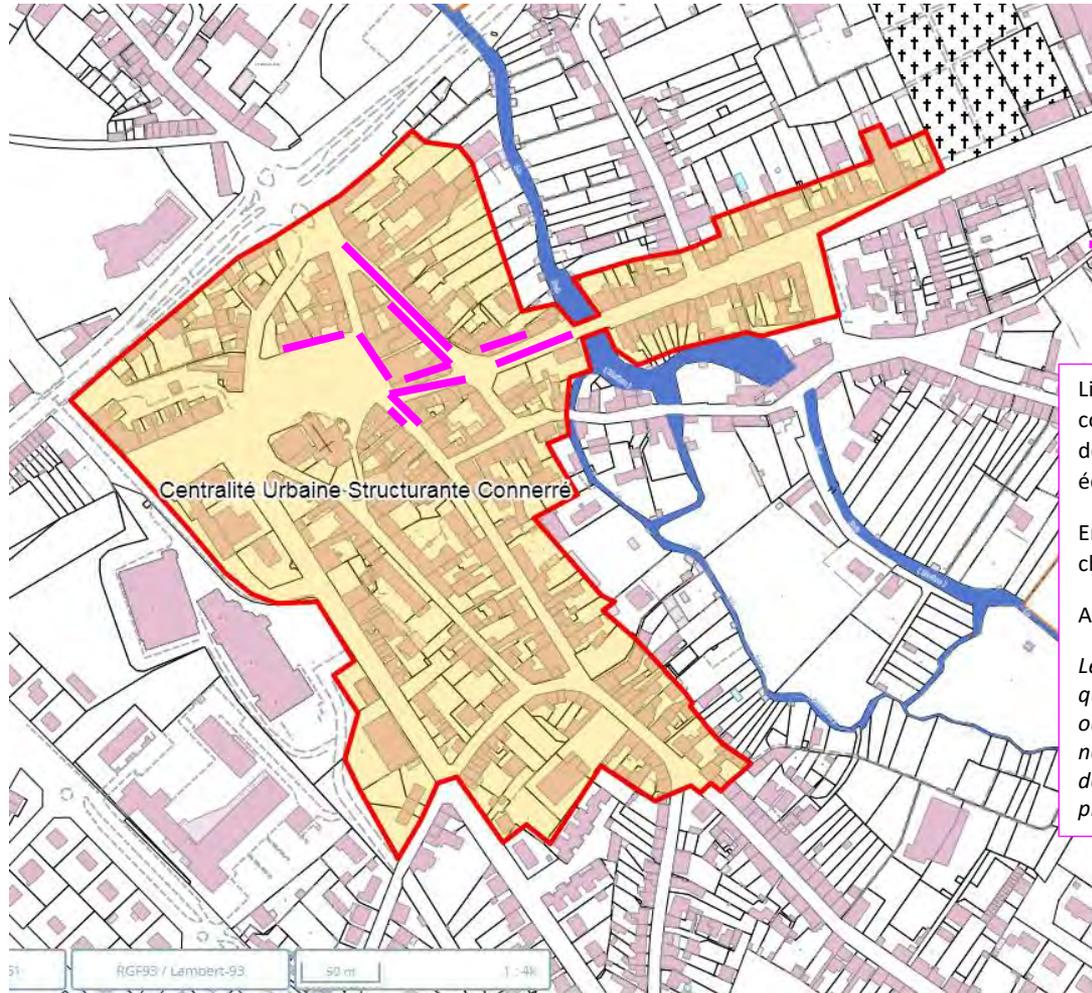
Mixité des fonctions : Sont considérées comme des opérations s'inscrivant dans une logique de mixité, les nouvelles constructions ou les ensembles de constructions dans le cadre d'une même opération dont la surface de plancher intègre des surfaces à vocation commerciale, ainsi qu'une majorité d'autres occupations du sol (logement, activités non commerciales, équipements publics, équipements culture-loisirs-sports, équipements et services de santé...).

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE **4 centralités urbaines structurantes**

Identification	Caractéristiques principales	Objectifs principaux
<p>Centre-Ville de Connerré</p> 	<p>Le centre-ville le plus important du Gesnois Bilurien Périmètre étendu Attractivité commerciale axe Place de la République / Route de Paris Qualité du bâti et historique industriel Marché hebdomadaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des linéaires commerciaux pour limiter le changement de destination de commerces • Renforcer l'attractivité résidentielle, services, économique et touristique (projet Musée Rilletes) • Trouver une complémentarité d'offre avec le pôle commercial Relais Petites-Varenes
<p>Centre-Ville de Savigné l'Evêque</p> 	<p>Attractivité commerciale Grande Rue Peu de vacance Supérette mal intégrée en entrée de centre-ville Présence d'une laiterie en cœur de ville Marché hebdomadaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'attractivité commerciale, résidentielle, économique • Requalifier la supérette en entrée de ville pour faciliter son intégration avec la coulée verte et le lien avec le centre commerçant • Trouver une complémentarité d'offre avec le pôle commercial Relais ZA L'Epine
<p>Centre-Ville de Bouloire</p> 	<p>Supermarché inclus à la centralité mais peu de qualité urbaine et paysagère et manque de lien piéton vers le bourg Qualité du bâti et qualité de traitement de la rue nationale et place du château Vacance importante, transfert de commerces vers ZA Vollerie en entrée de ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur la vacance commerciale • Mettre en place des linéaires commerciaux pour limiter le changement de destination de commerces • Requalifier le secteur Chemin des ruelles pour une meilleure intégration urbaine, paysagère et piétonne au centre historique
<p>Bourg bas Montfort-le-Gesnois</p> 	<p>Centralité structurante à créer pas de vrai bourg diffusion commerciale Projet d'aménagement du Champ de Foire Supermarché intégré à la centralité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une centralité structurante avec le projet d'aménagement du Champ de Foire • Requalifier le secteur des Violettes pour une meilleure intégration urbaine, paysagère et piétonne au Champ de Foire

® Photos Pays du Mans 2020

Centralité Urbaine Structurante Connerré



Linéaire commercial

Place de la République, Rue Beauvils,
Rue Faidherbe, Rue de Paris

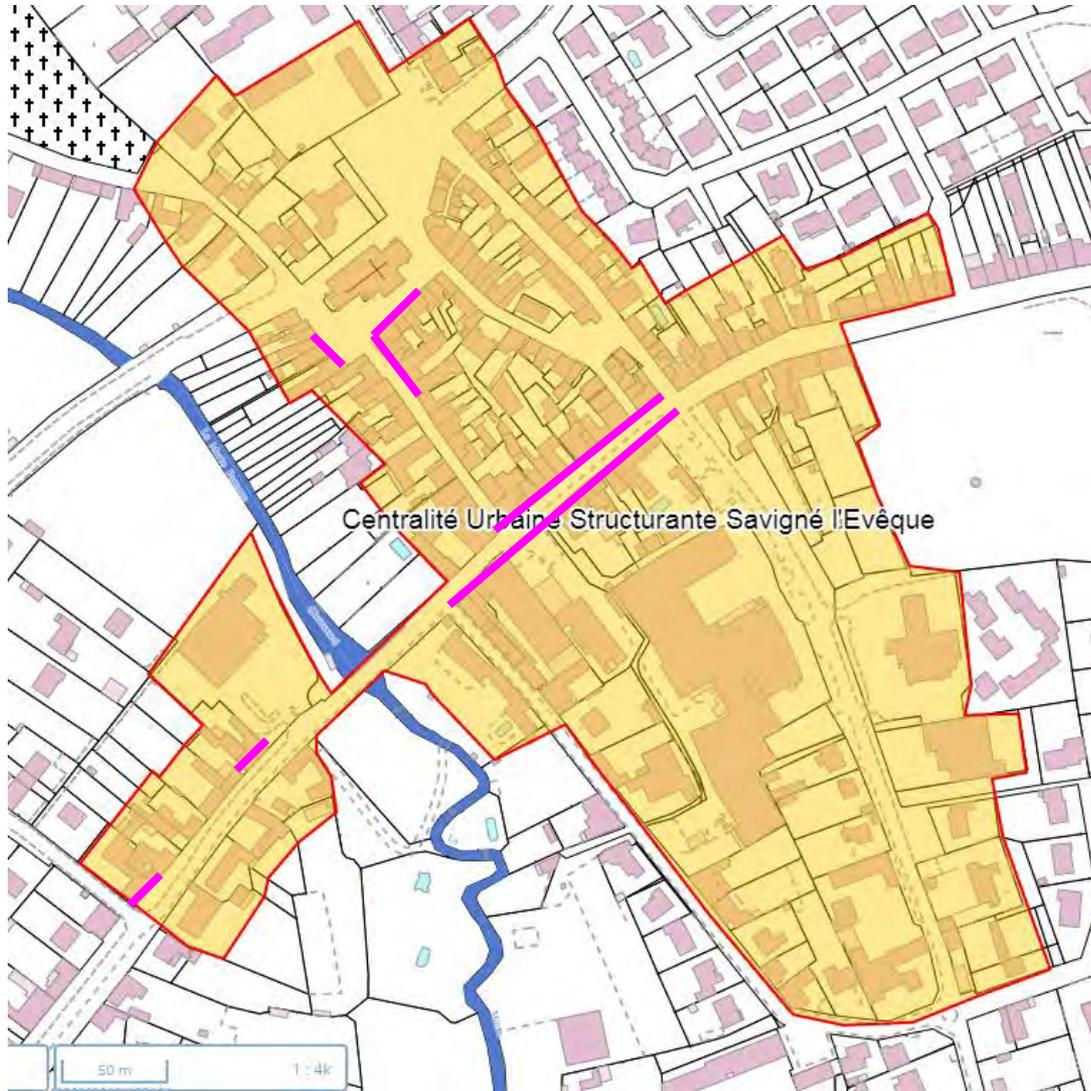
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité Urbaine Structurante Savigné l'Evêque



Linéaire commercial
Grande Rue, exPharmacie angle rue
Lavallée et Grande Rue,
Place de l'Eglise

Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité Urbaine Structurante Bouloire



Linéaire commercial

.....
Rue Nationale, Place du Petit Marché

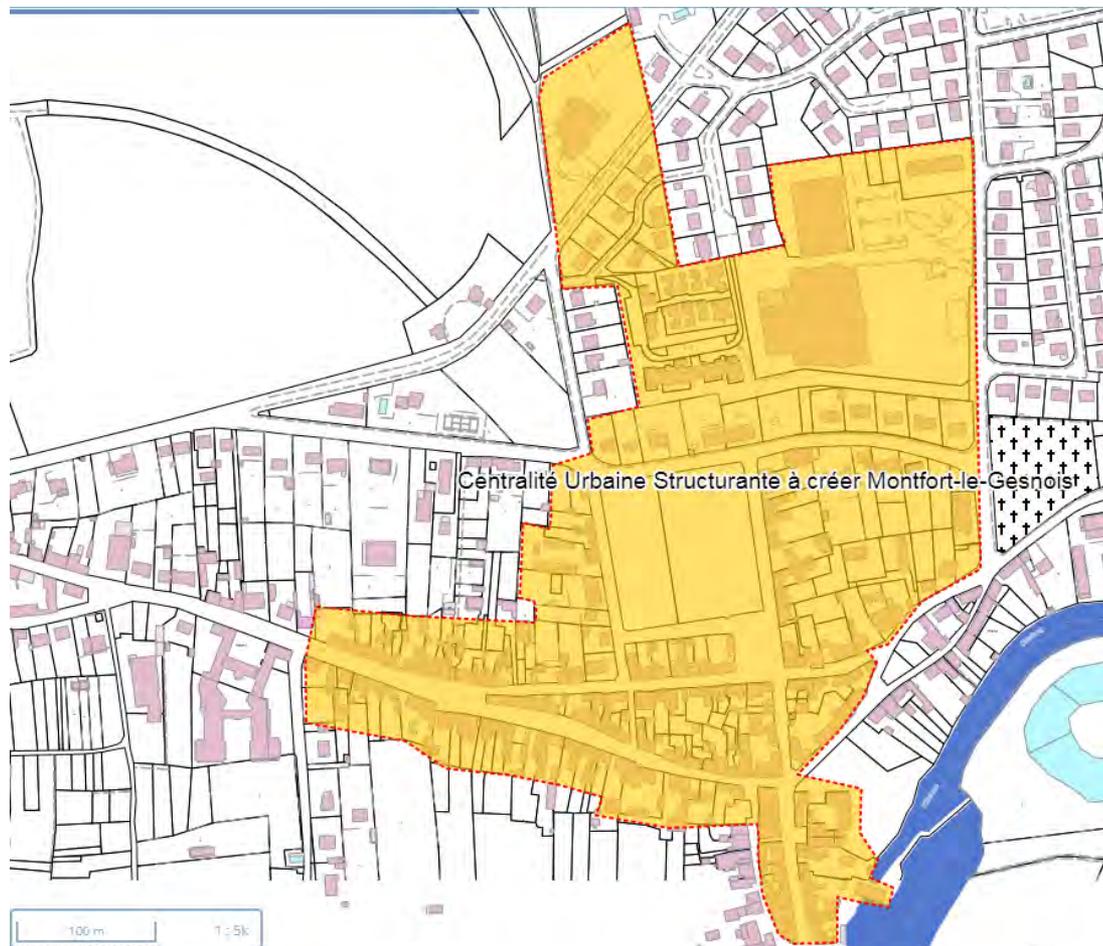
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité Urbaine Structurante Montfort-le-Gesnois à créer



**Pas d'enjeu de linéaire commercial
dans bourg bas mais plus dans le bourg
haut médiéval**

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

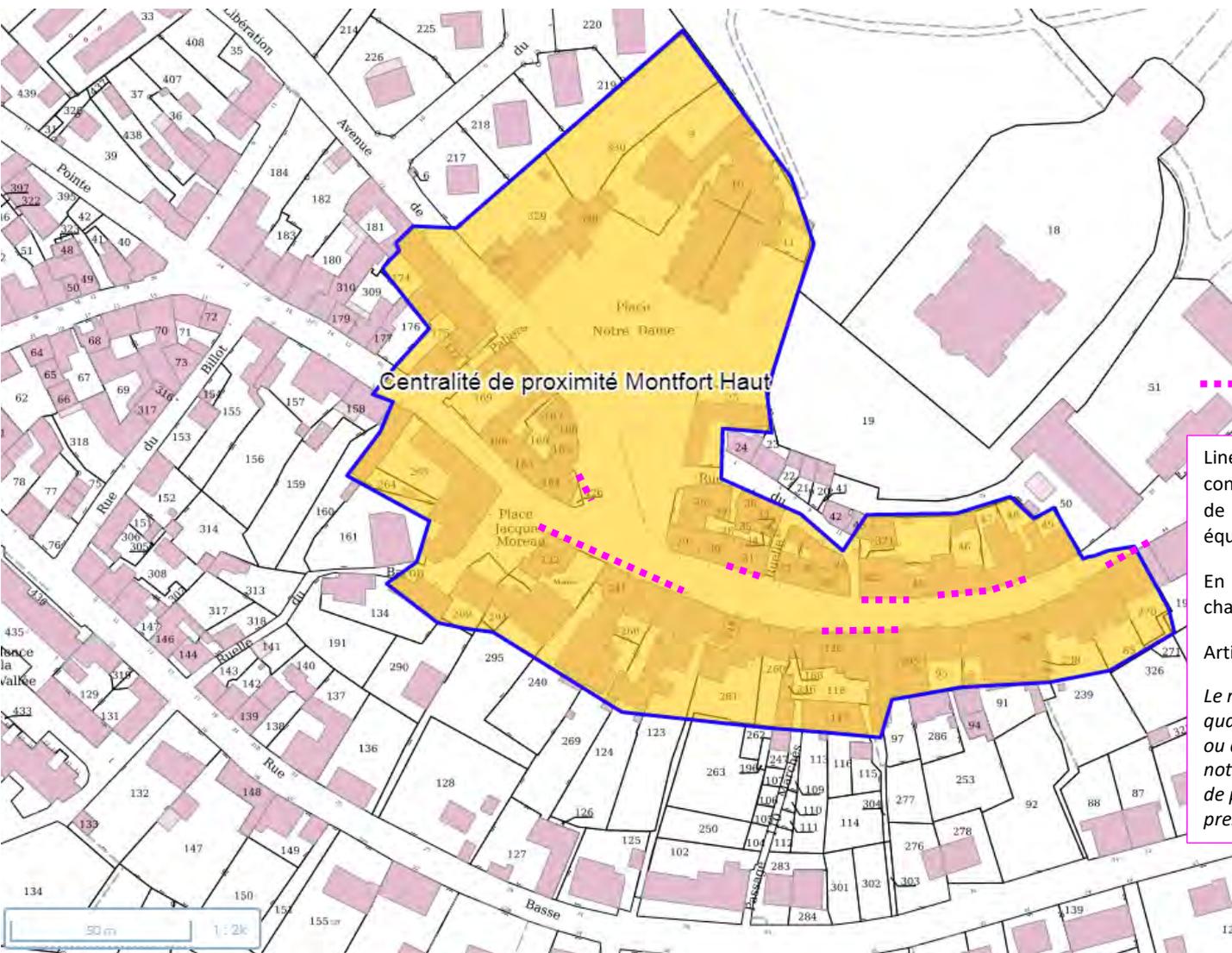
b) Les centralités de proximité à conforter

Les centralités de proximité désignent les bourgs historiques (hors centralité historique) – pôles de proximité dans l’armature urbaine – qui se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Elles constituent l’espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour renforcer le maillage du territoire.

Elles se caractérisent par une zone de chalandise qui s’étend à quelques communes autour du pôle de proximité, ainsi que par une diversité commerciale limitée.

Identification	Périmètres	Objectifs principaux
Bourg médiéval Haut Montfort	Périmètre plus restreint que la zone Ua, il est précisé page suivante	<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur la vacance commerciale et maintenir une centralité de proximité • Maintenir une centralité de quartier • Valoriser le patrimoine et un potentiel touristique
Bourgs de St Mars-la-Brière et Thorigné-sur-Dué	Périmètre plus large que la zone Ua, il est précisé page suivante	<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur la vacance commerciale • Limiter la dispersion commerciale • Renforcer l’attractivité commerciale, résidentielle, services et économique du centre-bourg
Tous les autres bourgs historiques	Périmètre correspondant à la zone Ua du règlement graphique	

Centralité de Proximité Bourg Médiéval Montfort Haut



Linéaire commercial

Place Notre Dame, rue Thoury, Grande Rue

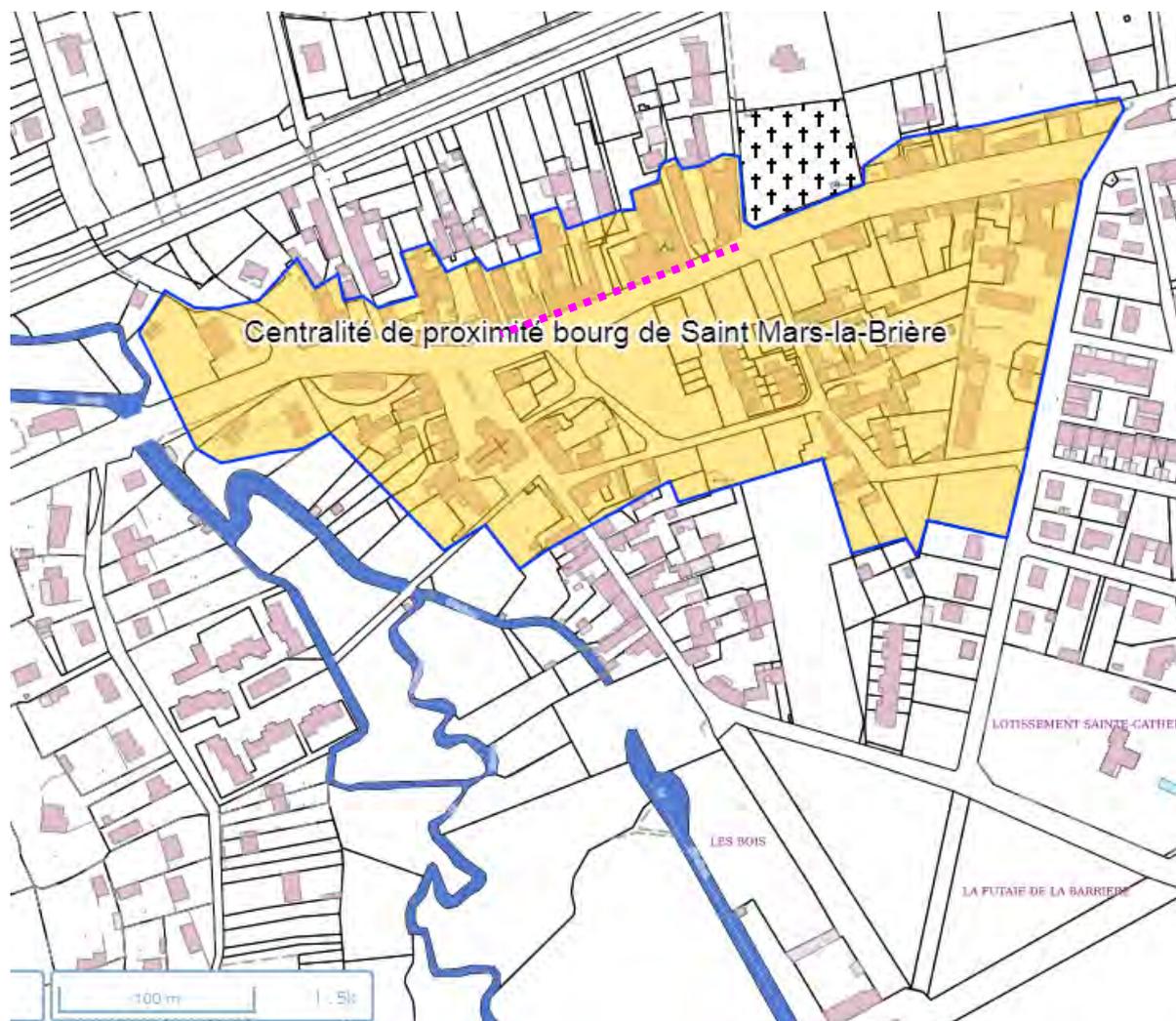
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité de Proximité Bourg Saint Mars-la-Brière



Linéaire commercial

Rue de Paris et Voie de la liberté

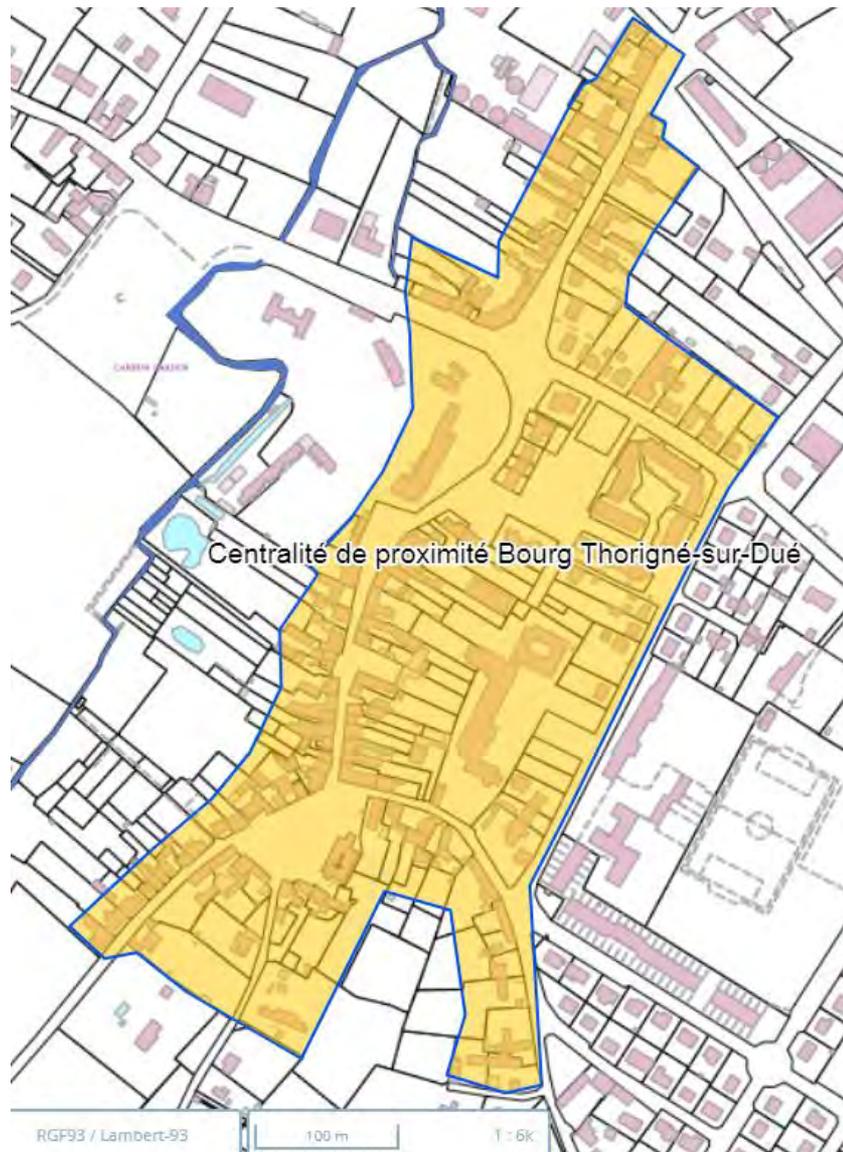
Linéaire « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En dehors du linéaire on permettra du changement de destination en habitat

Article L151-16 du CU

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralité de Proximité Thorigné-sur-Dué



DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

c) Des sites d'implantation périphérique à encadrer et valoriser

Les sites d'implantation périphérique, en référence à la loi Elan, sont situés en entrée de ville, à la périphérie des bourgs et centralités. Ils comprennent une offre commerciale portée généralement par une locomotive alimentaire de types hypermarché, ou supermarché, mais aussi des commerces de flux notamment pour les sites localisés sur des grands axes. Ils accueillent les équipements commerciaux dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des centralités (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire...)

En terme de vocation commerciale, **ces secteurs doivent accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente**, répondant à une offre d'achats hebdomadaire, occasionnels légers et lourds. De ce fait, la création et l'installation de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher), ainsi que d'ensembles commerciaux composés d'une ou plusieurs unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente, sont interdites. **Dans tous les cas, l'implantation de commerces sur ces secteurs ne doit pas concurrencer l'offre existante dans les centralités urbaines.**

Le projet du PLUiH du Gesnois Bilurien distingue 2 types de localisation préférentielle pour les activités commerciales :

- Le pôle commercial relais ;
- Le pôle de proximité supra-communal.

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

c) Les sites d'implantation périphérique à encadrer et valoriser**- Le pôle commercial relais**

L'objectif des pôles commerciaux relais est de conforter l'offre commerciale en complémentarité des pôles commerciaux majeurs et d'agglomération

Les pôles relais sont des espaces commerciaux ayant un rayonnement sur un bassin de vie intercommunal en milieu périurbain ou aux portes de l'agglomération mancelle. Ils comprennent une offre commerciale composée d'une grande ou moyenne surface alimentaire et une offre de proximité en commerces traditionnels, services courants et commerces non alimentaires. L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats hebdomadaire voire occasionnel. Ils représentent une offre complémentaire aux pôles majeurs et d'agglomération à l'échelle d'un bassin de vie local.

Le projet a identifié 2 types de pôles commerciaux relais :

- **Des sites en centralité : Chemin des Ruelles à Bouloire et Rue des Violettes à Montfort-le-Gesnois**, ces deux secteurs sont rattachés aux centralités urbaines structurantes des communes concernées. En effet le développement commercial de ces 2 sites, par leur proximité directe avec les centre-bourgs, participe à l'attractivité de la centralité. **Ils sont donc concernés par les orientations commerciales des centralités urbaines structurantes.**
- **Des sites en entrée de ville : ZA de l'Épine à Savigné l'Evêque et Petites Varennes / Rte de Paris à Connerré / Duneau**, le développement de ces deux secteurs doit s'établir de manière complémentaire et non concurrentielle avec les centralités urbaines structurantes de Savigné-l'Evêque et de Connerré, **l'implantation de nouveaux commerces $\leq 300 \text{ m}^2$ de surface de vente y sera interdit.** Ce type de commerces devant s'implanter en centralité.

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Identification	Caractéristiques principales	Objectifs principaux
<p>Petites Varennes / Route de Paris à Connerré et Duneau</p> 	<p>Secteur en entrée de ville de Connerré avec le périmètre de la zone commerciale sur deux communes Connerré et Duneau.</p> <p>2 surfaces commerciales de plus de 300 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un hypermarché avec petite galerie marchande d'environ 4 500 m² de surface de vente - Une grande surface de bricolage située sur Duneau d'environ 3 000 m² de surface de vente. <p>1 Drive alimentaire adossé à l'hypermarché et en forte croissance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-ville de Connerré (Centralité urbaine structurante) • Faciliter l'accessibilité de la zone commerciale par la création d'un giratoire à l'entrée de ville • Moderniser et mieux intégrer le site pour renforcer son attractivité • Connecter la zone aux secteurs résidentiels à proximité (Connerré et Duneau) • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)
<p>ZA de l'Épine à Savigné l'Évêque</p>  <p>® Photos Pays du Mans 2020</p>	<p>Secteur en entrée de ville ouest de Savigné-l'Évêque</p> <p>2 surfaces commerciales de plus de 300 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un supermarché sans galerie marchande d'environ 1 700 m² de surface de vente - Une moyenne surface de destockage alimentaire d'environ 950 m² de surface de vente. <p>1 petit Drive alimentaire adossé au supermarché</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-ville de Savigné l'Évêque (Centralité urbaine structurante) • Pour limiter l'impact sur la surface alimentaire en centralité (carrefour Contact), il peut être proposé de plafonner la surface de vente dédiée à l'alimentaire (hors vente directe) à 3 500 m² de SV soit une augmentation d'environ 30 % • Clarifier la stratégie d'implantation de la zone d'activités entre le commerce et les activités artisanales • Améliorer le traitement vitrine RD301 (intégration paysagère) • Connecter la zone au centre-bourg par une liaison douce sécurisée • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôle commercial relais Petites Varennes / Route de Paris – Entrée de ville Est Connerré / Duneau



® Photos Pays du Mans 2020



Le pôle commercial relais se situe sur 2 communes Connerré et Duneau, à noter que cette dernière étant sur la communauté de communes de l’Huisne Sarthoise n’est pas concernée par le PLUiH du Gesnois Bilurien.

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôles commercial relais Petites Varennes / Route de Paris – Entrée de ville Est Connerré / Duneau



Principes d'aménagement spécifiques :

- **Faciliter l'accessibilité de la zone par la création d'un giratoire à l'entrée de ville** (PUP à mettre en place avec Département, commune de Connerré, commune de Duneau et aménageur commercial)



- **Améliorer la qualité de l'entrée de ville** (intégration paysagère et architecturale)



- **Créer des liaisons douces avec quartiers environnants** (Duneau et bourg de Connerré)



Développement possible par :

- renouvellement urbain,
- et optimisation foncière.

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôles commercial relais ZA L'Épine – Entrée de ville sud de Savigné l'Evêque



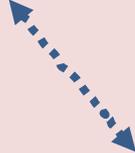
OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôles commercial relais ZA L'Épine – Entrée de ville sud de Savigné l'Évêque



Principes d'aménagement spécifiques :

- **Améliorer la qualité de l'entrée de ville** (intégration paysagère et architecturale) 
- **Créer des liaisons douces avec quartiers environnants** (Chemin du Feu, Chemin Le Mormont, Liaison vélo par RD 301) 

Développement possible par :

- renouvellement urbain
- et optimisation foncière

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

c) Les sites d'implantation périphérique

- Le pôle de proximité supra-communal

L'objectif des pôles commerciaux de proximité est d'accompagner le développement des centralités urbaines multifonctionnelles en lien avec le développement d'habitat et de services.

Les pôles de proximité supra-communaux sont des espaces commerciaux ayant un rayonnement sur un bassin de population équivalent à une voire plusieurs communes. Ils comprennent une offre commerciale composée généralement d'une petite surface alimentaire type supérette ou d'un supermarché et une offre de proximité en commerces traditionnels (pain, presse, boucherie), services courants (pharmacie, pressing...). L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats quotidien voire hebdomadaire.

Le projet a identifié 2 pôles supra-communaux :

- **L'entrée de ville Est de Saint Mars-la-Brière**
- **Un projet lié au développement de l'ex ZAC des Pins à l'entrée de ville sud de Le Breil-sur-Mérize**

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Identification	Caractéristiques principales	Objectifs principaux
<p>Entrée Est / Route de Paris À Saint Mars-la-Brière</p> 	<p>Secteur en entrée de ville de Saint Mars-la-Brière, il est composé de commerces bénéficiant des flux de la route de Paris.</p> <p>2 surfaces commerciales de plus de 300 m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un supermarché discount d'environ 800 m² de surface de vente - Une surface de bricolage d'environ 1 300 m² de surface de vente. <p>A noter que des commerces < 300 m² surface de vente se sont implantés (boulangerie, pizzeria), ils créent une offre concurrentielle au centre-bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-bourg de Saint Mars-la-Brière (Centralité de proximité) • Interdire les commerces < 300 m² surface de vente • Améliorer le traitement vitrine RD301 (intégration paysagère, mutualisation stationnement) • Faciliter l'accessibilité du site commercial • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)
<p>Entrée Sud, Les Pins À Le Breil-sur-Mérize</p>	<p>Secteur en entrée de ville, en attente de réalisation de commerce.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver une complémentarité d'offre avec le centre-bourg (Centralité de proximité) • Améliorer le traitement vitrine (intégration paysagère, mutualisation stationnement) • Faciliter l'accessibilité du site commercial • Limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméable) • Favoriser la production d'EnR (photovoltaïque sur les surfaces de toitures par exemples)

OAP COMMERCIALE

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Pôle commercial supra-communal Route de Paris Entrée Est St Mars-la-Brière



® Photos Pays du Mans 2020



® Xmap Pays du Mans

TPOLOGIE DES COMMERCES AU SEIN DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Secteurs de localisation préférentielle	Types de localisation préférentielle du commerce	Centralité Urbaine Structurante	Centralité de proximité	Pôle commercial Relais	Pôle Supra communal
	Situation	Centre-ville / Centre-Bourg à forte densité commerciale	Bourg / Centralité historique	<ul style="list-style-type: none"> Entrée de ville / zone commerciale périphérique Centre-ville quand implantation supermarché dans le bourg 	Entrée de ville en périphérie du bourg Hors centralité
	Communes et sites concernés	<ul style="list-style-type: none"> Connerré Savigné l'Evêque Bouloire Montfort-le-Gesnois (bas) site à créer 	<ul style="list-style-type: none"> Bourg haut (Montfort-le-G) Bourg (St Mars-la-Brière) Bourg (Le Breil-sur-Mérize) Tous les autres bourgs hors centralités urbaines structurantes 	<ul style="list-style-type: none"> L'Epine (Savigné l'Evêque) Petites Varennes / Rte de Paris (Connerré et Duneau) Centre-ville (Bouloire) Bourg bas (Montfort-le-G) 	<ul style="list-style-type: none"> Rte de Paris, entrée de ville Est (St Mars-la-Brière) Les Pins, (Le Breil-sur-Mérize) site à créer
Typologie de commerces / Fréquences d'achats	Quotidienne				
	Hebdomadaire			SV ≥ 300 m² SV	Entre 300 et 1000 m² SV
	Occasionnelle « légère »		SV ≤ 300 m² SV	SV ≥ 300 m² SV	
	Occasionnelle « lourde »			SV ≥ 300 m² SV	
	Exceptionnelle				

LIMITATION DE LA CRÉATION ET EXTENSION DES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT PAR LA CLIENTELE D'ACHATS AU DÉTAIL COMMANDÉS PAR VOIE TÉLÉMATIQUE, ORGANISÉS POUR L'ACCÈS AUTOMOBILE (DRIVE)

Les « drive » répondent à une évolution de la demande commerciale liée notamment à la croissance du e-commerce, mais peuvent impacter et fragiliser des commerces existants en centralités voire même dans les sites d'implantation périphérique. Par ailleurs cette forme de commerce pose des problèmes de circulation et de flux notamment sur les entrées de villes et concourent :

- à augmenter les émissions de gaz à effets de serre
- et dégrader la qualité de l'air.

Le PLUi du Gesnois Bilurien limite donc le développement des « drive » selon les prescriptions suivantes :

L'implantation nouvelle et l'extension de « drive » est autorisée à condition de :

- Justifier d'un besoin au regard du territoire concerné (bassin de vie local),
- Pour les drive > 300 m² de surface de plancher privilégier une localisation en sites d'implantation périphérique (pôle commercial relais ou pôle de proximité supra-communal),
- Pour les drive < 300 m² de surface de plancher privilégier une localisation en centralités,
- Faciliter l'accessibilité et limiter l'impact des flux de circulation sur le réseau viaire existant,
- Etre lié à un magasin de détail ouvert au public situé sur la commune d'implantation,
- S'implanter de manière intégrée et/ou sur la même unité foncière que le magasin de détail ouvert au public auquel il est rattaché.

L'implantation de « drive piéton », distributeurs alimentaires et non alimentaires est autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Une implantation en centralité sera recommandée.

Octobre 2022

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

ENVIRONNEMENT

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

du Gesnois Bilurien

3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue »



Introduction générale

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

- **Article L151-6-2**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution.

Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement et identifiées au L151-6 du Code de l'Urbanisme (CU) qui énumère des champs généraux très larges.

- Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire.
- L'OAP est opposable dans un rapport de compatibilité.
- L'OAP, de par sa souplesse, pose des principes d'actions avec une marge de manœuvre.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique. En effet, certaines prescriptions graphiques sont susceptibles d'être superposables aux secteurs OAP présentées dans ce dossier.

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue

Le bocage entre l'Huisne et l'Orne Saosnoise

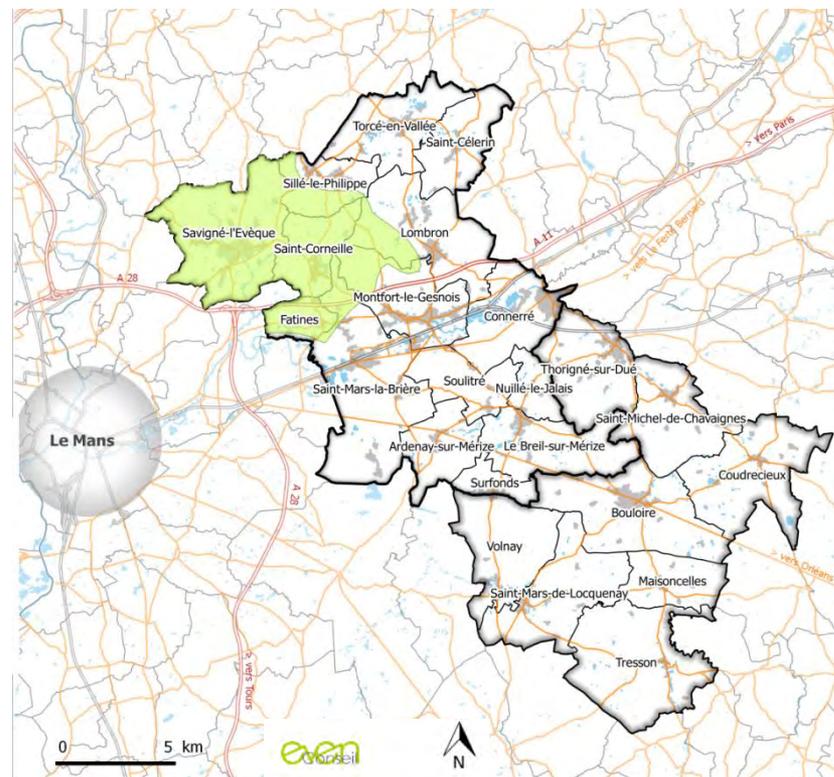
Cette unité paysagère se caractérise par un **paysage au relief faiblement ondulé** et **bordé à l'est comme à l'ouest de collines boisées**.

Le **caractère humide du bocage** se structure sur un important réseau de puits, mares et fossés, et une palette végétales associant **saules, frênes, peupliers conduits en têtard ou par recépage**. Il est également observé des **peupleraies implantés aux abords des cours d'eau**.

Les **grandes cultures ont été privilégiées sur les terres les moins humides** et ouvrent le paysage avec un développement important de la maïsiculture.

L'**habitat plutôt diffus**, dans ces paysages ouverts, a cherché à se protéger des vents dominants en s'abritant derrière un rideau de conifères.

Au sud, de **grandes propriétés équestres impactent le paysage** (barrières, espaces d'entraînement...) tandis qu'au Nord, il est observé de vieux vergers aux arbres torturés.



Bocage, Savigné l'Évêque

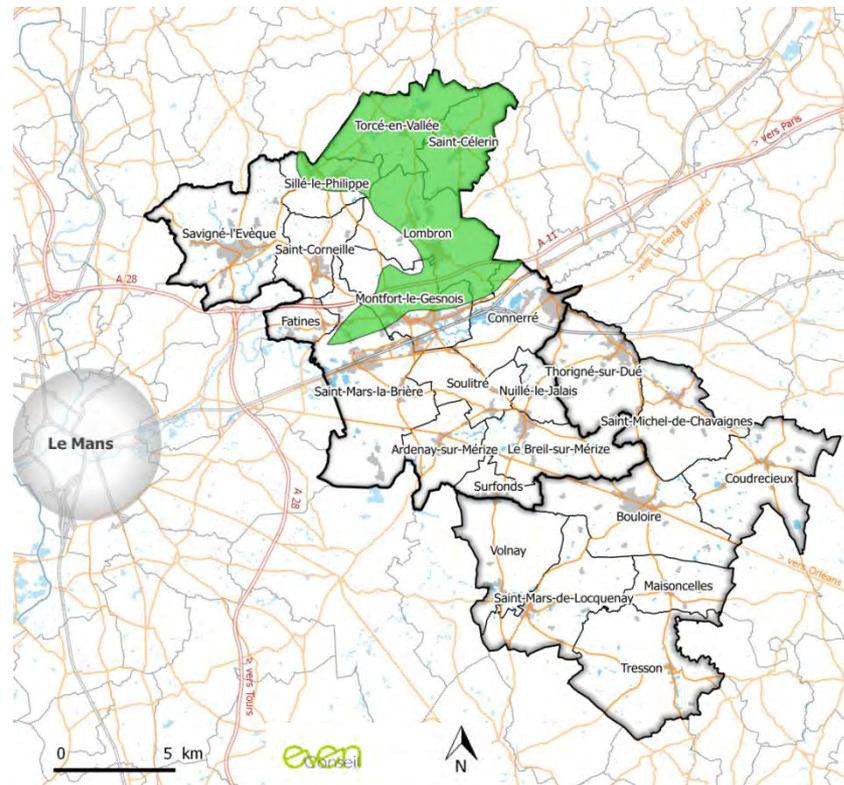
Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire

Les buttes boisées de Bonnétable

Le paysage est **marqué par des vallées** qui donnent une impression de collines boisées avec des **vues souvent courtes depuis les points bas** (horizons proches entre haies bocagères, boisements de vallons et buttes boisées). Le **réseau bocager est marqué dans les fonds de vallons et sur les coteaux souvent refermés par des ensembles boisés**.

Cette unité présente une ambiance paysagère spécifique des vallées : un **cadre souvent bucolique mettant en scène le patrimoine bâti et naturel**.

Le **patrimoine bâti est de qualité** tant au niveau des bourgs que des châteaux associés ou non à des bourgs ou des villages, qui sont nombreux bien que discrets au sein des massifs boisés.



Butte boisée, Sillé-le-Philippe

Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire

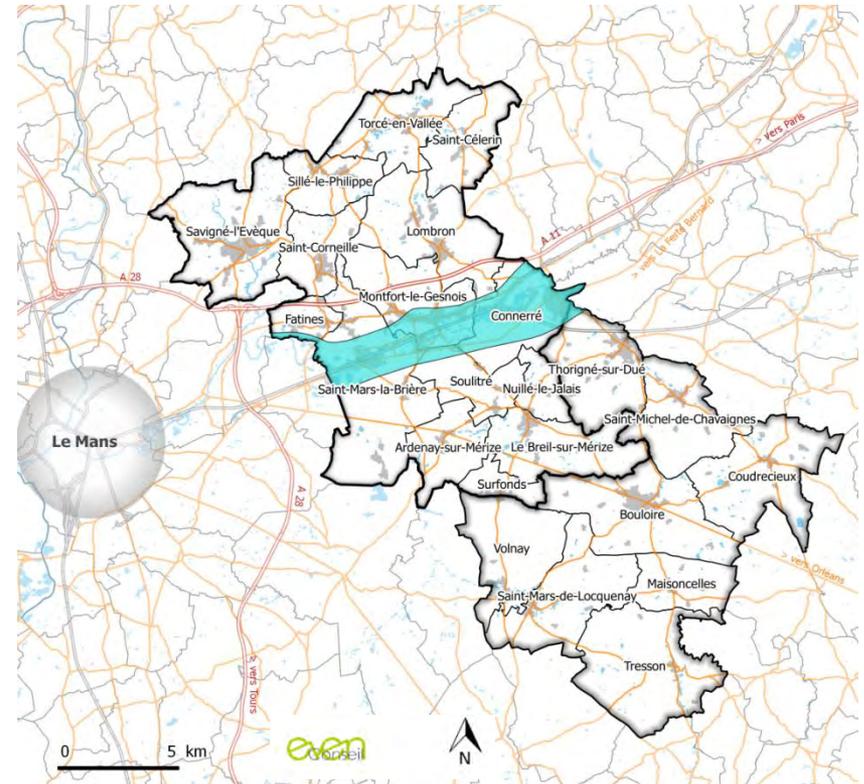
La vallée de l'Huisne

La vallée est plutôt large et cultivée où la rivière se fait discrète. Elle est le support de grandes infrastructures (voies ferrées, autoroutes...).

La partie ouest est bien dessinée par des coteaux boisés impactée par le développement des activités et de l'habitat (influence mancelle jusqu'à Connerré).

La partie est présente des coteaux plus doux voir à peine perceptibles, avec une vallée largement ouverte par les vallées secondaires induisant des jeux de covisibilité avec les sous-unités voisines.

Dans cette unité paysagère, la maille bocagère s'ouvre au profit des grandes cultures.



Clairière, Soulltré

Source : google street

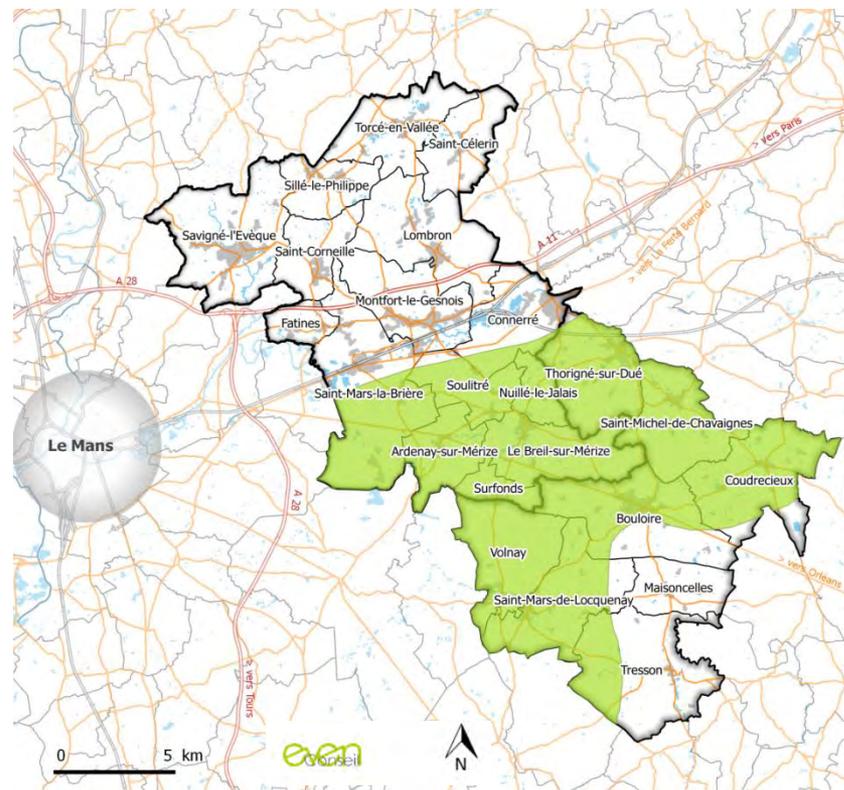
Les vallons boisés du Dué et du Narais

Le **relief est plus mouvementé** dans cette unité du fait des incisions profondes des vallons du Dué, du Narais et de leurs nombreux affluents.

Des **buttes mais aussi des vallons boisés** renforcent les phénomènes d'alternance entre paysages ouverts et fermés.

Des bourgs de vallée présentent pour certains une structure historique de village rue.

C'est un **paysage de grandes cultures avec un peu de maraîchage à l'ouest et le développement de bâtiments avicoles en frange est.**



Cultures et bois, Thorigné-sur-Dué

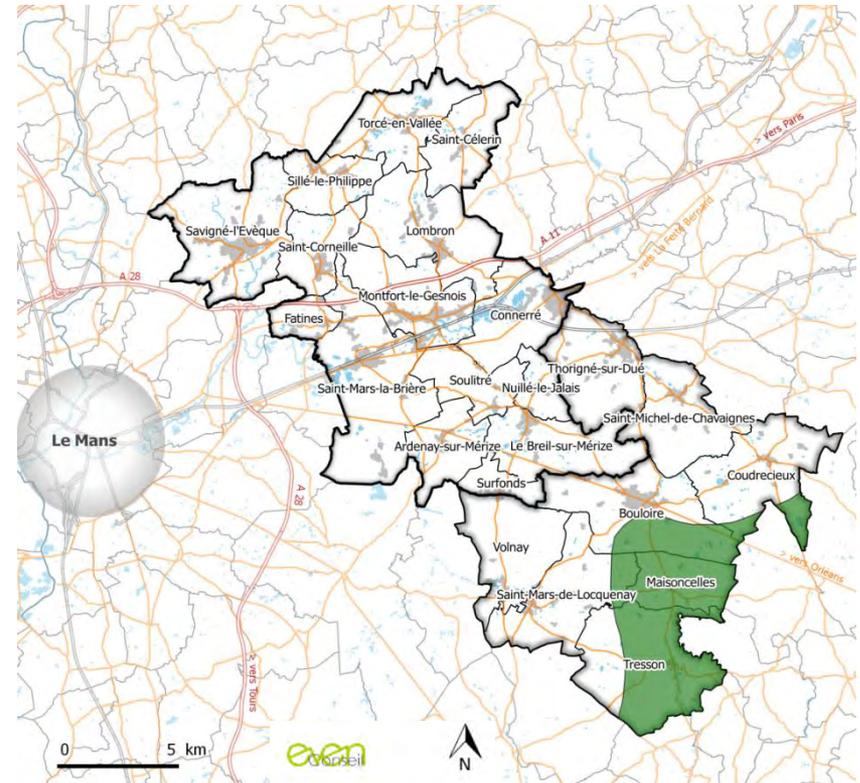
Source : google street

La campagne ouverte de Saint-Calais

Le plateau agricole se caractérise par de grandes cultures aux ondulations amples et douces liées à des vallées espacées et aux versants bocagers qui incisent le plateau de manière rapide et profonde.

Il en résulte un couvert végétal moins important et des phénomènes d'alternances plus espacés.

En matière de composition du bâti rural, la brique domine en complément du tuffeau et du pisé.



Grandes cultures, Maisoncelles

Source : google street

La sous trame boisée :

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame boisée sont construits à partir des bois ayant une superficie supérieure à 50 ha formant une seule entité. Ces réservoirs de biodiversité sont des espaces où les espèces peuvent y réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction).

⇒ Les bois supérieurs à 25 ha ont un plan simple de gestion qui permet aux propriétaires forestiers de réaliser périodiquement un diagnostic de leur forêt afin de définir un programme d'intervention en accord avec leurs objectifs.

Les autres boisements servent d'appui pour les corridors écologiques liés aux boisements. Ces espaces sont favorables à la vie et aux déplacements des espèces et permettent de faire le lien entre les réservoirs de biodiversité.

La sous trame bocagère :

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame bocagère sont construits à partir des zones de bocage plus dense (environ 70ml/ha).

Les corridors sont construits à partir des zones bocagères moins denses et permettent de relier les zones de bocages plus denses correspondant aux réservoirs de biodiversité de la sous trame bocagère.

L'identification de la sous trame milieu aquatique :

Les réservoirs de biodiversité « cours d'eau » majeurs concordent avec ceux identifiés par le SRCE.

Les autres cours d'eau correspondent aux continuités écologiques existantes.

Ces derniers sont des espaces où les espèces peuvent y réaliser tout ou partie de leur cycle de vie.

L'ensemble des cours d'eau fait également office de corridors écologiques pour les espaces animales et végétales puisque ce sont des milieux favorables à la vie et aux déplacements des espèces.

Les éléments de fragmentation/secteurs à enjeux :

Les éléments de fragmentation sont issus du SRCE et correspondent à des obstacles à l'écoulement pour les cours d'eau et à des éléments fragmentant les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques tels que les routes et les voies ferrées.

Les espaces à enjeux sont les espaces bâtis situés à proximité des réservoirs de biodiversité. Une réflexion concernant des intégrations paysagères et écologiques seraient à mettre place lors d'éventuels projets d'extensions urbaines.

Organisation et composantes de la Trame Verte et Bleue : les supports de biodiversité



Légende

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité majeurs
- Réservoirs de biodiversité majeurs aquatiques
- Réservoirs complémentaires bocagères
- Réservoirs complémentaires boisés

Corridors écologiques

- Ensemble des cours d'eau
- Corridors écologiques entre réservoirs complémentaires

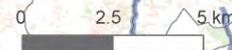
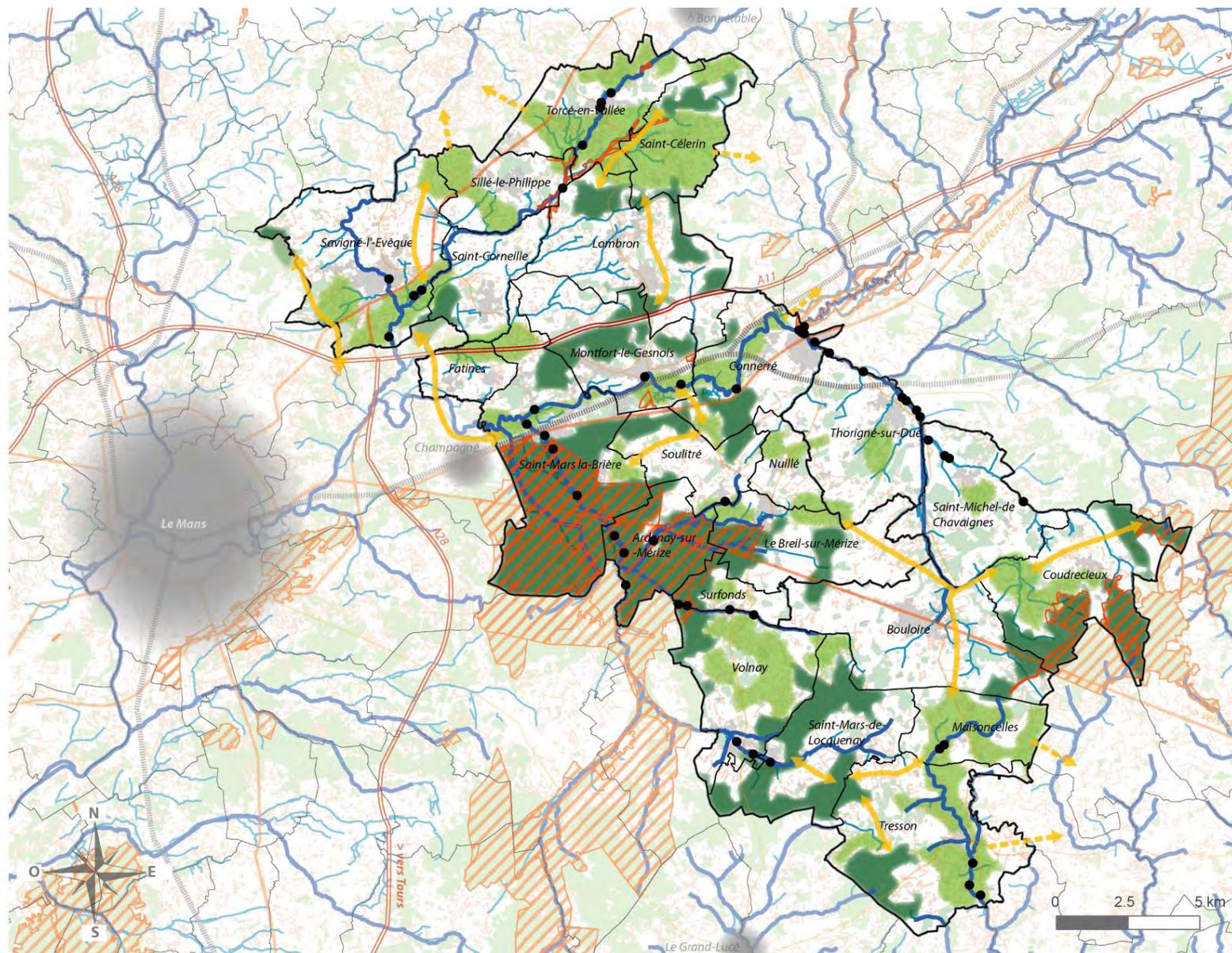
Elements fragmentants

- Autoroutes
- Routes principales
- Tissu urbain
- Obstacles à l'écoulement

Supports de biodiversité

- Boisements
- Haies

Sources : BD TOPO, ortho 2013, INPN, DREAL, SRCE, Ortho 2013



Les grandes thématiques et grands principes de l'OAP «Trame Verte et Bleue»

Depuis le 30 avril 2018, la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien a intégré le syndicat mixte du Pays du Mans (collège SCoT/PCAET).

Dans le cadre de l'actuel SCOT du Pays du Mans, un guide de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue a été réalisé et les grands principes de l'OAP TVB du Gesnois Bilurien s'appuie sur ce guide.

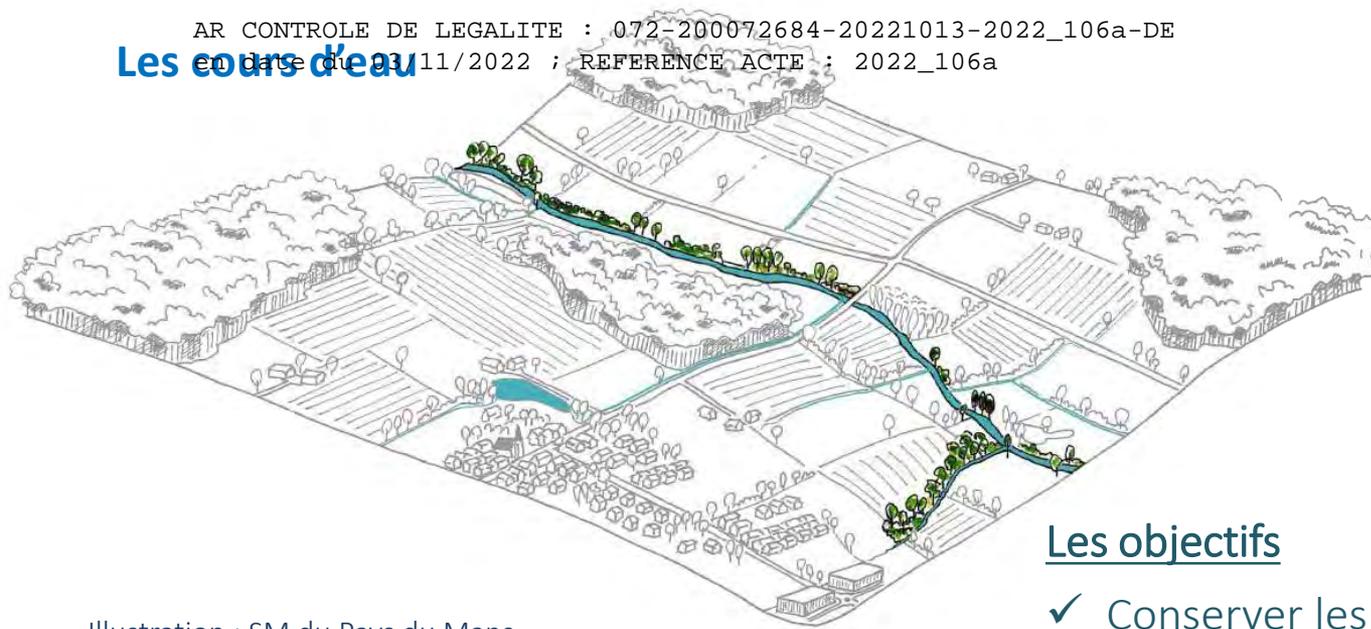


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Des corridors (ripisylve, cours d'eau, fossé ou talweg et des zones écologiques sensibles) font l'objet de mesures de protection dans le PLUi avec des classements :

- En zone N au sens de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme,
- Au titre de l'article L151-23 du CU (« éléments de paysage identifiés »).
- Règles de bonne gestion des eaux pluviales
- Encadrement de l'imperméabilisation

Les objectifs

- ✓ Conserver les continuités écologiques des vallées structurantes et protéger leurs réservoirs de biodiversité.
- ✓ Améliorer la gestion des eaux (atténuer les risques liés aux inondations, optimiser la gestion des eaux usées et la qualité des eaux de surfaces et souterraines).
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain

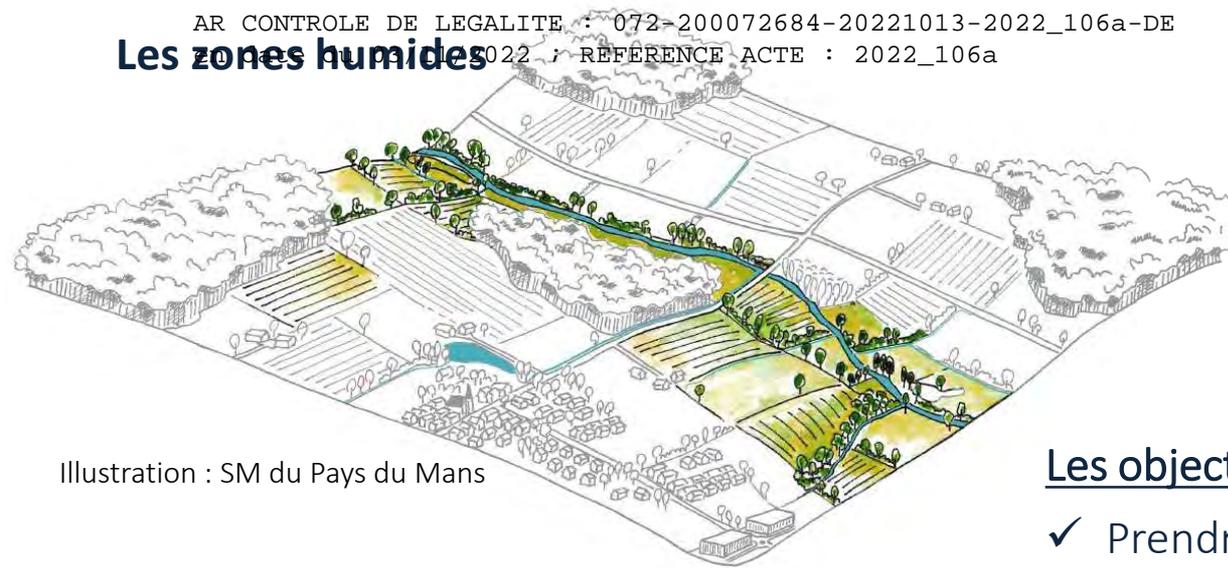


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Les zones humides sont localisées sur le plan de zonage.

Le règlement encadre les possibilités au sein des zones humides. Notamment l'imperméabilisation, le remblaiement, dépôt de déchets, boisements, l'affouillement ou l'exhaussement de sols (sauf exception la mise en valeur des zones humides).

Pour les OAP de secteur : les zones humides sont localisés précisément les modalités de préservation ou de compensation doivent être précisées.

Les objectifs

- ✓ Prendre en compte les zones humides structurantes pour la régulation de l'eau et la protection de la biodiversité
- ✓ Conserver les continuités écologiques des vallées structurantes et protéger leurs réservoirs de biodiversité
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain
- ✓ Préserver les noyaux complémentaires.

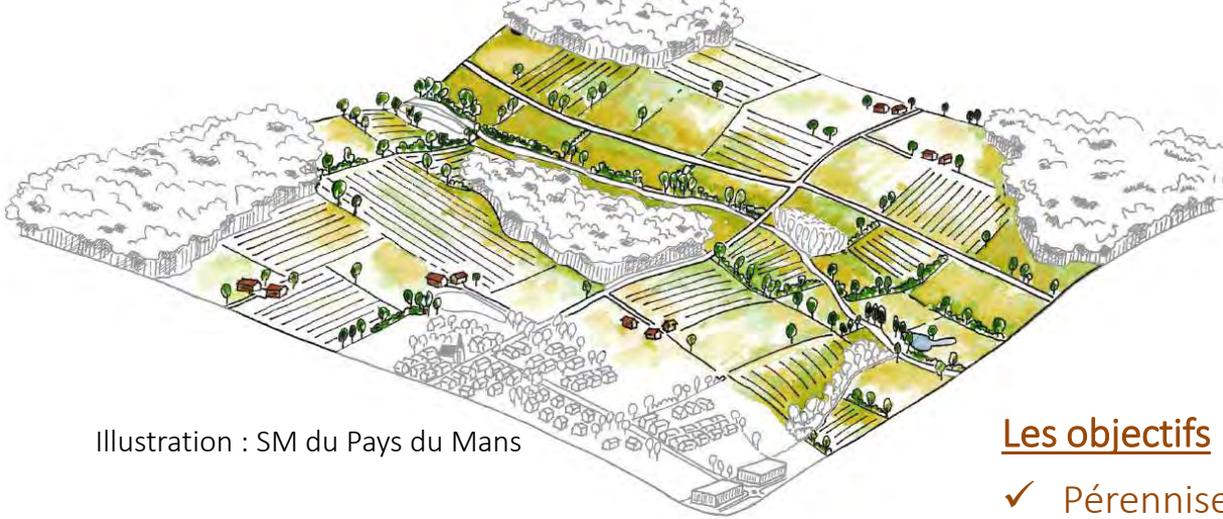


Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Déterminer le zonage en fonction des enjeux de préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire.

- Classement en zone A des secteurs économiques fonctionnels.

Veiller notamment à faciliter la reprise des sièges agricoles en introduisant des mesures liées à l'habitat.

- Classement en zone N les secteurs à enjeux naturels. Zones naturelles et forestières,
- Classement en espace boisé à conserver ou à créer (EBC)
- Classement en « Eléments de paysages à protéger et mettre en valeur » identifie les haies et éléments arborés.

Les objectifs

- ✓ Pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle
- ✓ Maintenir une agriculture de proximité
- ✓ Préserver les noyaux complémentaires de la Trame Verte et Bleue
- ✓ Maintenir une biodiversité ordinaire
- ✓ Conserver des continuités écologiques structurantes
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain

Les espaces boisés



Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Classer les parcelles relevant du code forestier en zone naturelle N.

• Identifier ou localiser :

o les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger (L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme).

o le classement en Espace Boisé Classé (EBC) (L113-1 et L113-2 du CU).

Prendre en compte les espaces boisés (bois, haies, arbres remarquables...) dans les OAP de secteurs.

Les objectifs

- ✓ Protéger les réservoirs de biodiversité
- ✓ Conserver des continuités écologiques structurantes
- ✓ Préserver les noyaux complémentaires
- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain
- ✓ Maintenir une biodiversité ordinaire
- ✓ Intégrer les projets d'aménagement dans le paysage



Illustration : SM du Pays du Mans

Dans le règlement du PLUi

Les enjeux de préservation de la nature urbaine du territoire :

- Classement en zone N (Article R. 151-24 du CU) pour les secteurs à enjeux naturels
- Classement des éléments à enjeux en zone urbaine en :
 - o Espace boisé à conserver ou à créer (EBC).
 - o « Eléments de paysages à protéger et mettre en valeur »

Intégrer au sein des OAP de secteur les enjeux de nature en ville à l'échelle du quartier (préservation d'éléments, traitement du stationnement...) et de la parcelle (clôtures, récupération des eaux, plantations...).

Les objectifs

- ✓ Renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques en milieu urbain
- ✓ Valoriser le cadre de vie du territoire par le développement de la nature en ville
- ✓ Maintenir une biodiversité ordinaire
- ✓ Encourager l'intégration paysagère des projets d'aménagement.