

Présentation des fiches détaillées : les logos

? Description de la problématique rencontrée et solution
à mettre en œuvre



Echelle d'intervention de la
recommandation du national à l'opération

difficile



facile

Facilité de mise en œuvre



Porteurs.euses suggéré.e.s de la
recommandation



Cibles principales de la
recommandation



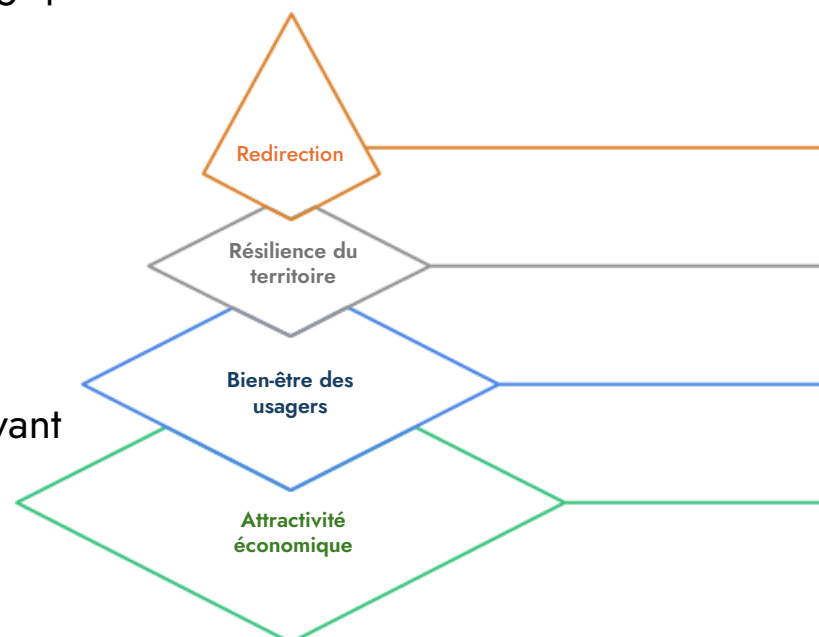
Chantier / méthodologie : Pistes méthodologiques
pour mettre en œuvre la recommandation



Références : Ils l'ont fait, ça existe !



Retombées territoriales attendues : le
graphique permet d'analyser les retombées suivant
4 enjeux prioritaires.



Partenaires clefs : proposition de liste de partenaires à mobiliser
pour mettre en œuvre la recommandation.



Sources, ressources, outils : voilà des ressources
identifiées pour vous emparer du sujet!



Ce logo indique que des données ouvertes sont disponibles

Le Mans

- 1. Pacification de la Zone Nord** (*Zone Nord*)
- 2. Valorisation paysagère de la Zone Nord** (*Zone Nord*)
- 3. Etude prospective sur l'avenir de la Zone Nord** (*Zone Nord*)
- 4. Rue Nationale, destination Seconde Main** (*Docteur Leroy - Nationale*)
- 5. Vers une stratégie foncière (solidaire)** (*Centre-ville*)

1. Pacification de la Zone Nord

? La Zone Nord du Mans fait face à un cumul de dysfonctionnements urbains : congestion routière, inaccessibilité en mobilités durables, faible qualité des espaces publics et progression de l'artificialisation des sols. Ces déséquilibres fragilisent durablement le secteur et les nuisances sont multiples : pollution, insécurité routière, dégradation du cadre de vie ... Il est nécessaire de repenser l'aménagement pour pacifier les mobilités et ainsi améliorer les usages de l'espace.



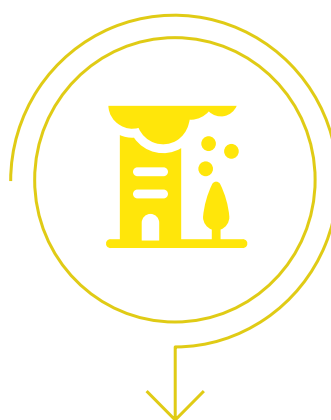
Le Mans :
Zone Nord



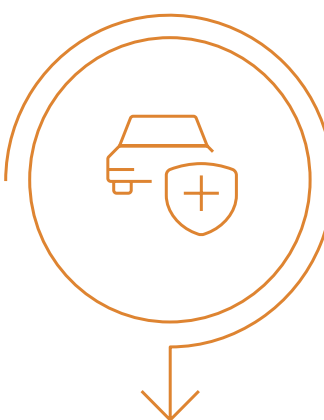
Facilité de mise en œuvre



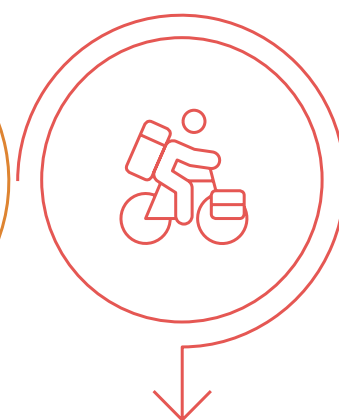
Objectifs



Réduire des
nuisances liées à
la pollution



Améliorer la
sécurité



Encourager les
mobilités
douces



Mesure portée par

- Le Mans Métropole
- Département (axes routiers D338, D313 et D304)



Mesure à destination de

- Usagers
- Commerçants
- Riverains



Chantier / méthodo

- **Réaliser un diagnostic des mobilités** et de la logistique
- **Elaborer un nouveau schéma de circulation** visant à réduire le trafic de transit, instaurer des zones 30 et sécuriser les axes accidentogènes
- **Installer de radars pédagogiques** indiquant vitesse et nombre de points perdus et signalétique de ralentissement
- **Créer et sécuriser les pistes cyclables en voies dédiées**, élargissement des trottoirs, sécurisation des traversées piétonnes

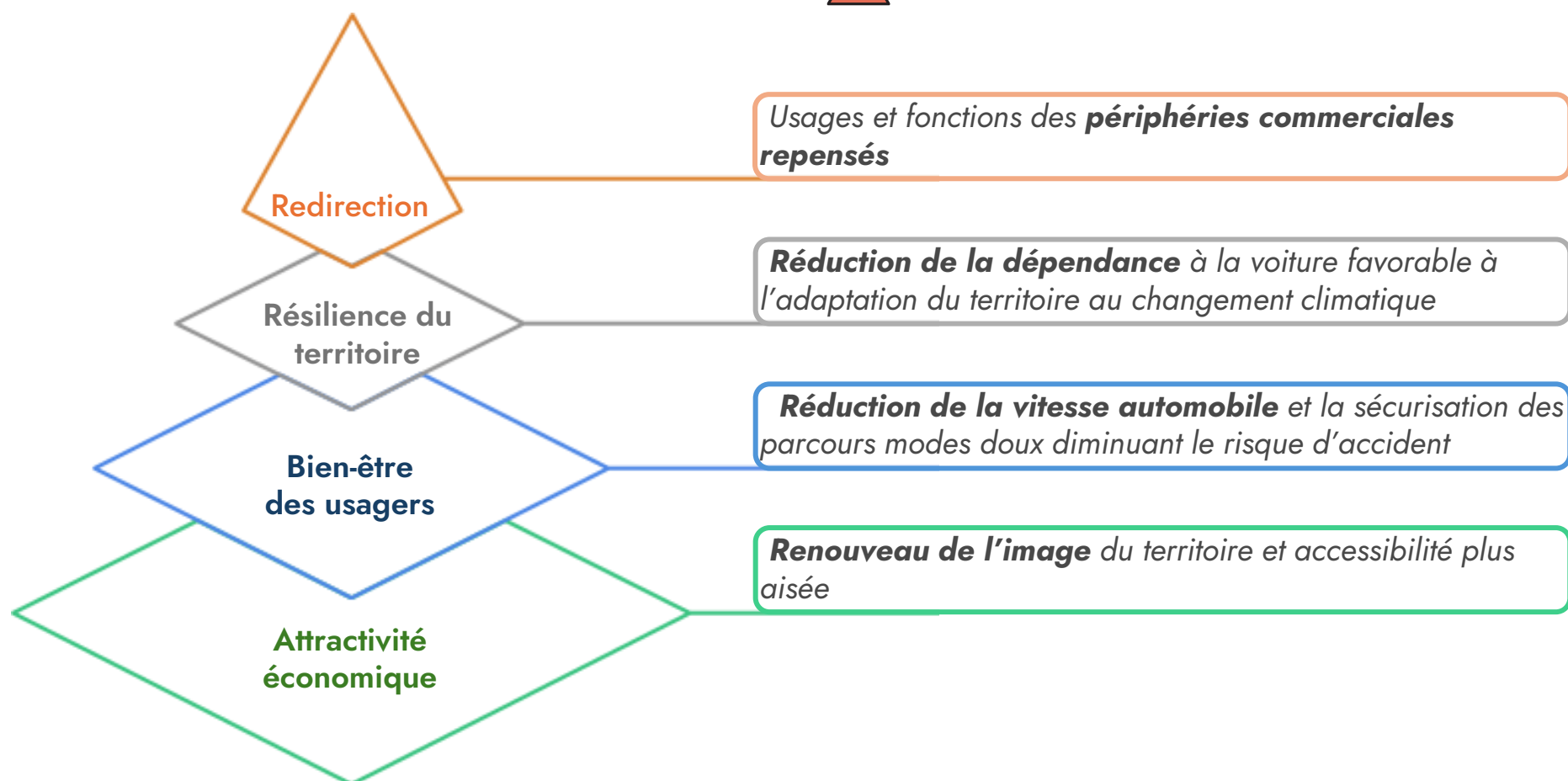


Références

- **Zone commerciale Nord** : création d'espaces publics piétons de qualité, l'aménagement d'une voirie apaisée favorable aux mobilités actives et la requalification des axes routiers — Strasbourg (67)
- **Mérignac Soleil** : suppression de l'autopont pour fluidifier le trafic, la mise à double sens de l'avenue Kennedy, et la reconfiguration des voiries avec plantation — Bordeaux (33)
- **Parc commercial Beaulieu** : création de voies cyclables, l'aménagement de cheminements piétons sécurisés et l'introduction d'une voie bus en site propre — Puilboreau (17)



Retombées territoriales



Partenaires clefs

- NHOOD
- Propriétaires fonciers
- Association des commerçants
- Collectivités (La Chapelle-Saint-Aubin, Saint-Saturnin, ville du Mans)



Sources, ressources, outils



- **Mobiliscope** : Outil de géovisualisation interactif qui permet d'explorer, heure par heure, la répartition et la mixité sociale de la population présente dans les villes et leurs périphéries au cours des 24 heures d'une journée typique (CNRS)
- **Hôtel de logistique urbaine de Gerland** – Lyon (69)
- **Diagnostic logistique** : Principes d'analyses des flux de marchandises, les pratiques de livraisons, l'organisation des flux et les besoins des professionnels du secteur – Rennes (35)
- **Diagnostic mobilité** : Cartographie des données clés (profil territorial, offre de transport, pratiques de déplacement), afin d'identifier les besoins, d'orienter les politiques publiques (ADEME)

Changer de regard sur l'urbanisme commercial – expérimentation urbaine

2. Valorisation paysagère de la Zone Nord



? La Zone Nord du Mans se distingue par une forte artificialisation avec de vastes parkings et surfaces minérales, au détriment des espaces verts et des trames végétales. Ce manque affecte non seulement l'infiltration des eaux et la qualité des services écosystémiques, mais contribue aussi à une image peu valorisante du secteur. L'intégration paysagère apparaît donc nécessaire pour adoucir cet environnement urbain dominé par l'infrastructure commerciale.



Le Mans :
Zone Nord



Facilité de mise en œuvre



Mesure portée par

- Le Mans Métropole
- NHOOD



Mesure à destination de

- Usagers
- Commerçants
- Propriétaires, bailleurs, gestionnaires



Chantier / méthode

- **Identifier les points faibles paysagers** et les perspectives à valoriser
- **Favoriser l'intégration de l'espace** dans la trame verte et améliorer la gestion écologique des eaux
- **Concerter et co-construire le projet de trame paysagère**, réflexions sur mutualisation de certains parkings pour création d'espaces verts
- **Réaliser les premiers travaux d'aménagement** : espèces végétales locales, fossés et noues végétalisées
- **Assurer un suivi écologique** pour évaluer les bénéfices en termes de services écosystémiques



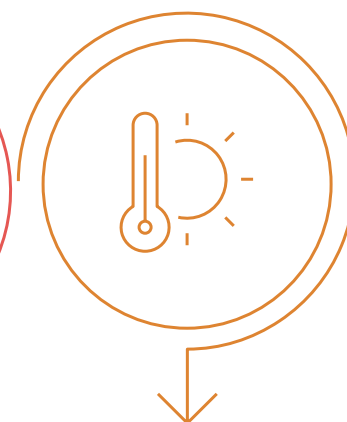
Objectifs



Valorisation paysagère



Amélioration de la gestion des eaux pluviales



Réduction des îlots de chaleur



Références

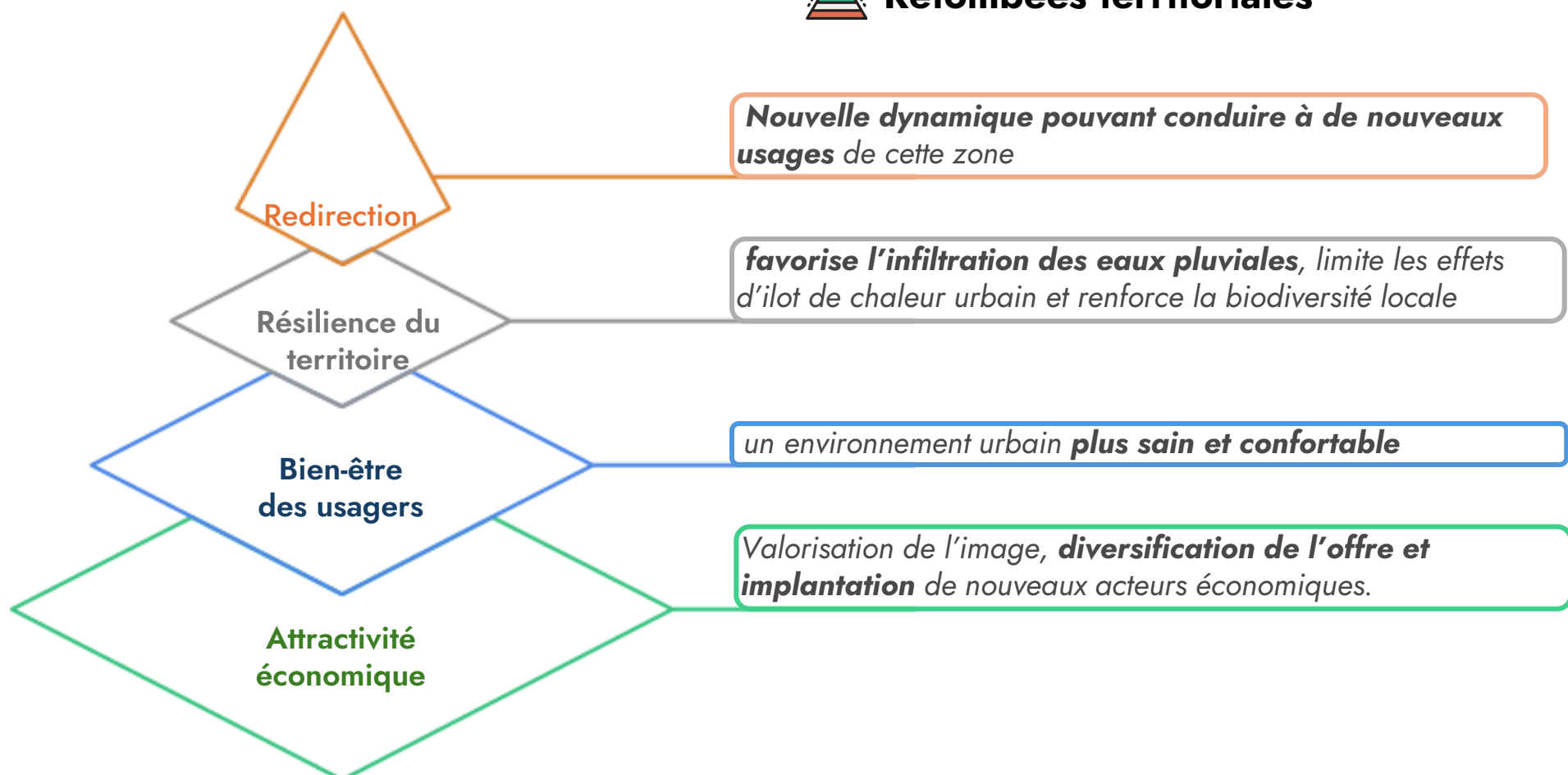
- **Repenser la Ville, Frey** : création de vastes espaces verts continus, plantation d'alignements d'arbres le long des axes structurants et aménagement des promenades et parvis végétalisés - Montigny-lès-Cormeilles (95)
- **Plan de la foncière Ceetrus** : recours au béton de chanvre et végétalisation pour intégration d'une trame verte dans les zones commerciales
- **Projet de territoire** : végétalisation massive des zones d'activités – Communauté de communes Marenne Adour Côte d'Azur Côte-Sud (40)
- **Aménagement et gestion durable d'un parc d'activités** : principes de valorisation par la végétalisation – Agence régionale PACA de la biodiversité et de l'environnement

Changer de regard sur l'urbanisme commercial – expérimentation urbaine

2. Valorisation paysagère de la Zone Nord



Retombées territoriales



Partenaires clefs

- Propriétaires fonciers
- Association des commerçants
- Services de l'Etat



Sources, ressources, outils



- **Artificialisation des sols** : Tableaux de bord interactifs en open data, pour appuyer les analyses territoriales, comme le suivi de l'artificialisation des sols (SPALLIAN)
- **Plan de Transformation des Zones Commerciales**
- **Réinventer les zones d'activités** : étude de principes de transformation des ZAE – CAUE 44

3. Etude prospective sur l'avenir de la Zone Nord

? De toute évidente, la Zone Nord ne connaît pas (encore) les difficultés que subit la plupart des ensembles commerciaux. Pourtant, la Zone est fortement exposée aux risques, environnementaux, économiques ... Considérant son emprise, il est essentiel d'anticiper ses trajectoires possibles d'évolution. Une étude prospective apparaît donc nécessaire pour éclairer les choix d'aménagement futurs, qui découleront nécessairement d'une vision partagée par l'ensemble des forces en présence.



Le Mans :
Zone Nord



Facilité de mise en œuvre



Objectifs



Anticiper les
mutations



Proposer des
pistes
d'aménagement
cohérentes



Mobiliser et
inclure les
parties
prenantes



Mesure portée par

- Métropole du Mans
- NHOOD



Mesure à destination de

- Commerçants
- Pouvoirs publics
- Aménageurs (Cénovia)
- Le Mans Attractivité



Chantier / méthodo

- **Définir un cahier des charges pour un diagnostic partagé et multithématique** : commerce/économie, urbanisme/mobilités, environnement/résilience
- **Élaborer 3 scenarii contrastés** avec ateliers réunissant élus, citoyens, acteurs économiques
- **Rédiger des recommandation stratégiques** et une feuille de route avec priorisation des actions
- **Intégrer la feuille de route** dans les documents d'urbanisme
- **Envisager la généralisation des principes** pour toutes les zones commerciales du territoire



Références

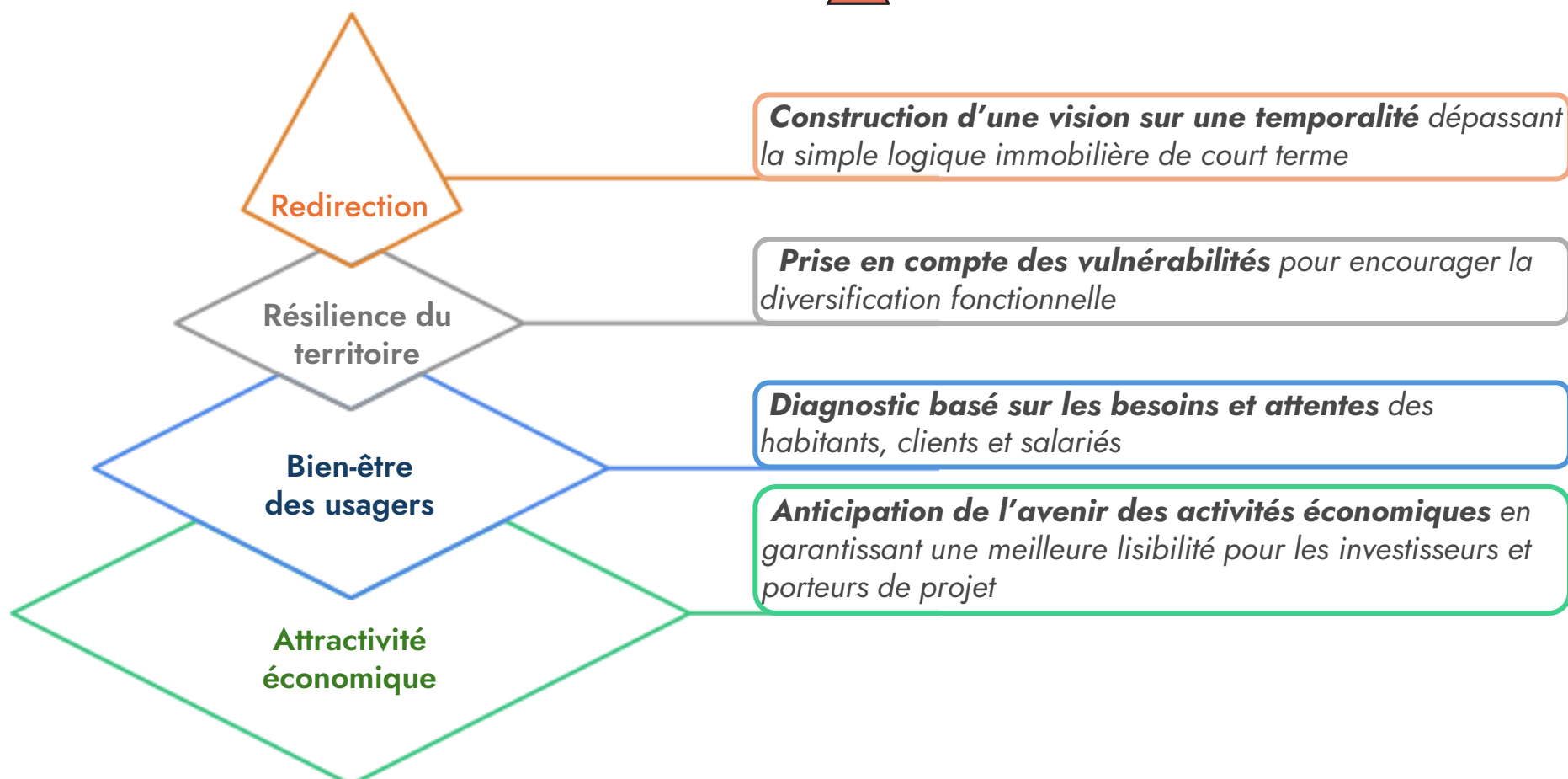
- **Assises du commerce** : échanges, conférences, ateliers pour construire le commerce de demain — Lyon (69)
- **Avenir des zones commerciales en France face aux nouveaux horizons de l'urbain et aux trajectoires de consommation** : une lecture prospective — Samuel Deprez
- **Le Mega Grand Bordeaux** : Etude prospective sous forme de roman graphique pour imaginer la ville en 2050 — Agence Deux Degrés

Changer de regard sur l'urbanisme commercial – expérimentation urbaine

3. Etude prospective avenir de la Zone Nord



Retombées territoriales



Partenaires clefs

- Propriétaires fonciers
- Association des commerçants
- Usagers
- GIEC Pays de la Loire
- Groupe Shifters Sarthe



Sources, ressources, outils

- **Transitions 2050** : Proposition de 4 scénarii pour atteindre la neutralité carbone – ADEME
- **Boîte à outils de la prospective territoriale** : méthodes de prospective applicables lors d'une étude territoriale – DREAL Pays de la Loire
- **Toolbox** : boîte à outils des formes de prospective - Futuribles

4. Rue Nationale, destination Seconde Main

? La rue Nationale, suffisamment à l'écart du parcours marchand prime pour ne pas en subir les valeurs élevées, concentre les commerces tournés vers la seconde main. Le réaménagement de la rue du Docteur Leroy, très attendu, pourrait décourager encore plus la traversée de la place F. Roosevelt. L'identité « circulaire » de la rue Nationale gagnerait à être valorisée dès maintenant et sur le long terme. Ainsi, une image moderne, engagée et différenciante permettrait à la rue d'être incontournable dans le parcours marchand manceaux.



Le Mans
Docteur Leroy – Rue Nationale



Facilité de mise en œuvre



Objectifs



Mesure portée par

- Ville du Mans



Mesure à destination de

- Commerçants
- Porteurs de projets
- Usagers / consommateurs



Valoriser
l'économie
circulaire



Réduire l'effet
frontière entre
les deux rues



Donner une place
de choix à la
seconde main
dans le parcours
marchand



Chantier / méthode

- **Organiser de l'évènementiel** dans l'axe dédié à la promotion de la seconde main
- **Réaliser une signalétique spécifique** à la rue et un travail esthétique sur les vitrines et devantures
- **Aménager et végétaliser l'espace public** aux alentours pour encourager les nouveaux usages
- **Mobiliser les propriétaires de locaux commerciaux** via des incitations fiscales, baux adaptés, conventions d'occupation temporaire et/ou mobilisation de la foncière commerciale
- **Intégrer ces orientations favorables** à la seconde main dans le PLUi avec linéaires commerciaux spécifiques ou création **d'un PESCAP**

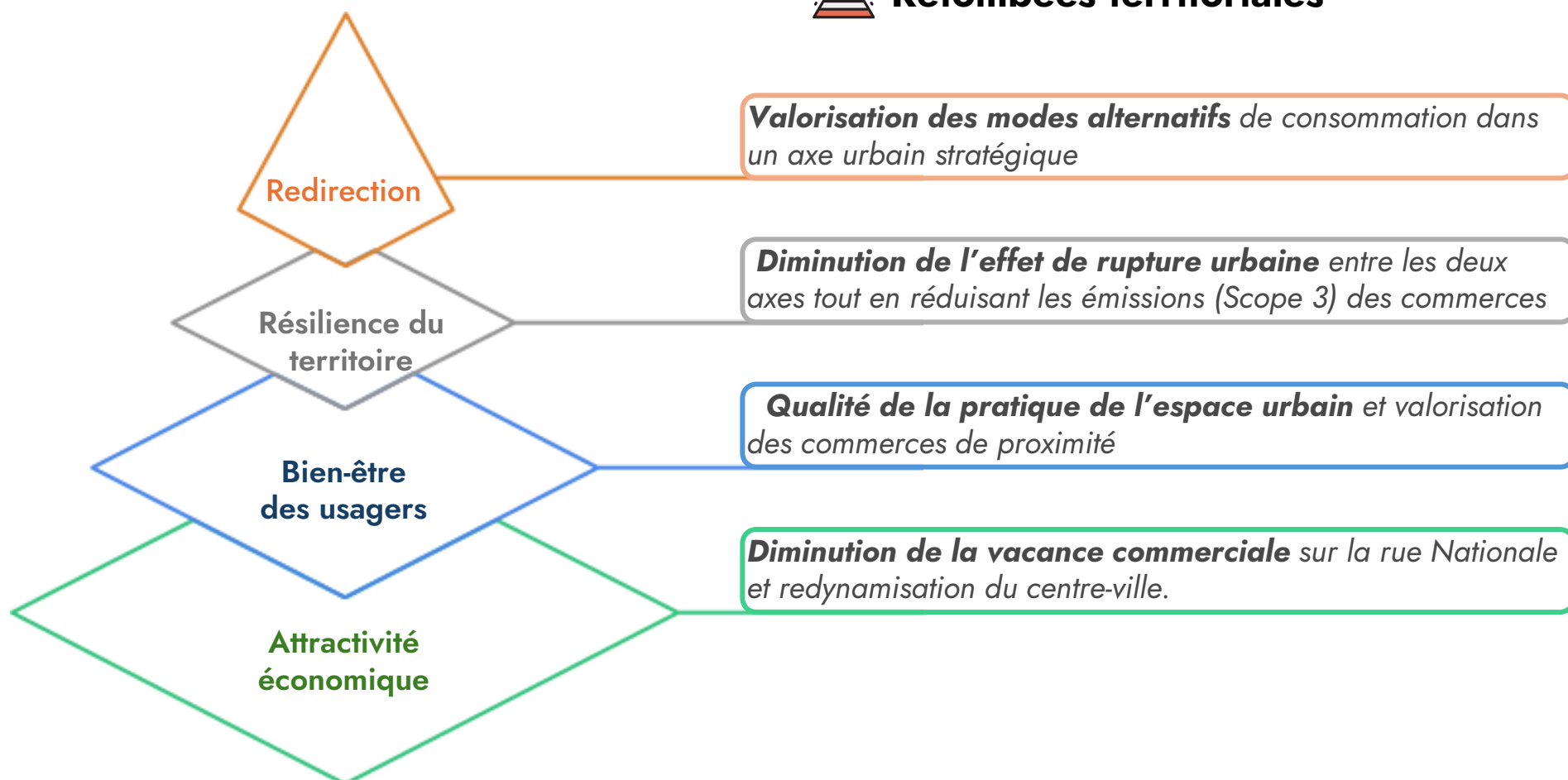


Références

- **Redynamisation quartier Crêt du Roc** : association RDD qui réalise un travail sur les devantures des rdc pour redynamiser des rues en perte d'attractivité — Saint-Etienne (42)
- **SoCo** : Incubateur de commerces responsables avec cuisine pédagogique et ateliers participatifs — Paris (75)
- **ATIS** : Mise en place d'une foncière solidaire commerciale via la Fabrique à initiatives — Bordeaux (33)



Retombées territoriales



Partenaires clefs

- CRESS PdL / CEAS72
- CCI, CMA
- Cénovia
- Le Mans Attractivité
- Propriétaires, Bailleurs



Sources, ressources, outils



- **Acteurs économiques de la transition** : Cartographie des entreprises engagées dans la transition écologique par territoire pilote (agence tc.)
- **Carte des personnes morales** : données ouvertes sur les structures juridiques françaises (koumoul)
- **Murs solidaires, mécaniques des lieux d'utilité sociale** : principes pour réinvestir des locaux à vocation sociale

5. Vers une stratégie foncière (solidaire)



Sans une stratégie foncière globale, le centre-ville du Mans risque la spéculation foncière, la fragmentation des projets urbains et une perte de cohérence dans son développement. Par ailleurs, la prédominance des commerces à forts impacts carbone et la pression publicitaire qui en découle renforcent la surconsommation, au détriment d'espaces publics qualitatifs et d'une dynamique urbaine plus durable et résiliente.



Mesure portée par

- Ville et Métropole du Mans
- Cenovia
- Foncières solidaires privées



Mesure à destination de

- Porteurs de projet
- Commerçants



Chantier / méthodo

- **Recenser les disponibilités foncières** et identifier de locaux ou parcelles stratégiques
- **Intervenir pour orienter le développement** urbain et éviter la spéculation excessive sur certains axes
- **Affirmer une politique commerciale globale** en créant un maillage sur tout le territoire du Mans
- **Elaborer des outils de contrôle** des usages et destination des locaux (baux emphytéotiques, conventions d'occupation temporaire)



Le Mans

Leroy – Nationale - Centre-ville



Facilité de mise en œuvre



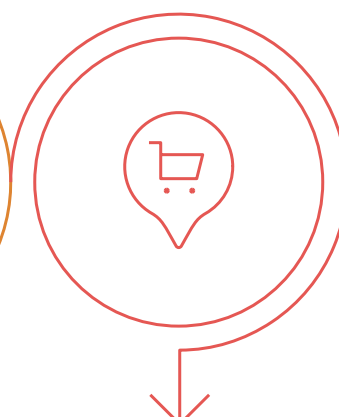
Objectifs



Lutter contre la
vacance des
locaux



Anticiper les
mutations du
commerce



Proposer un
parcours
marchand
cohérent et
qualitatif



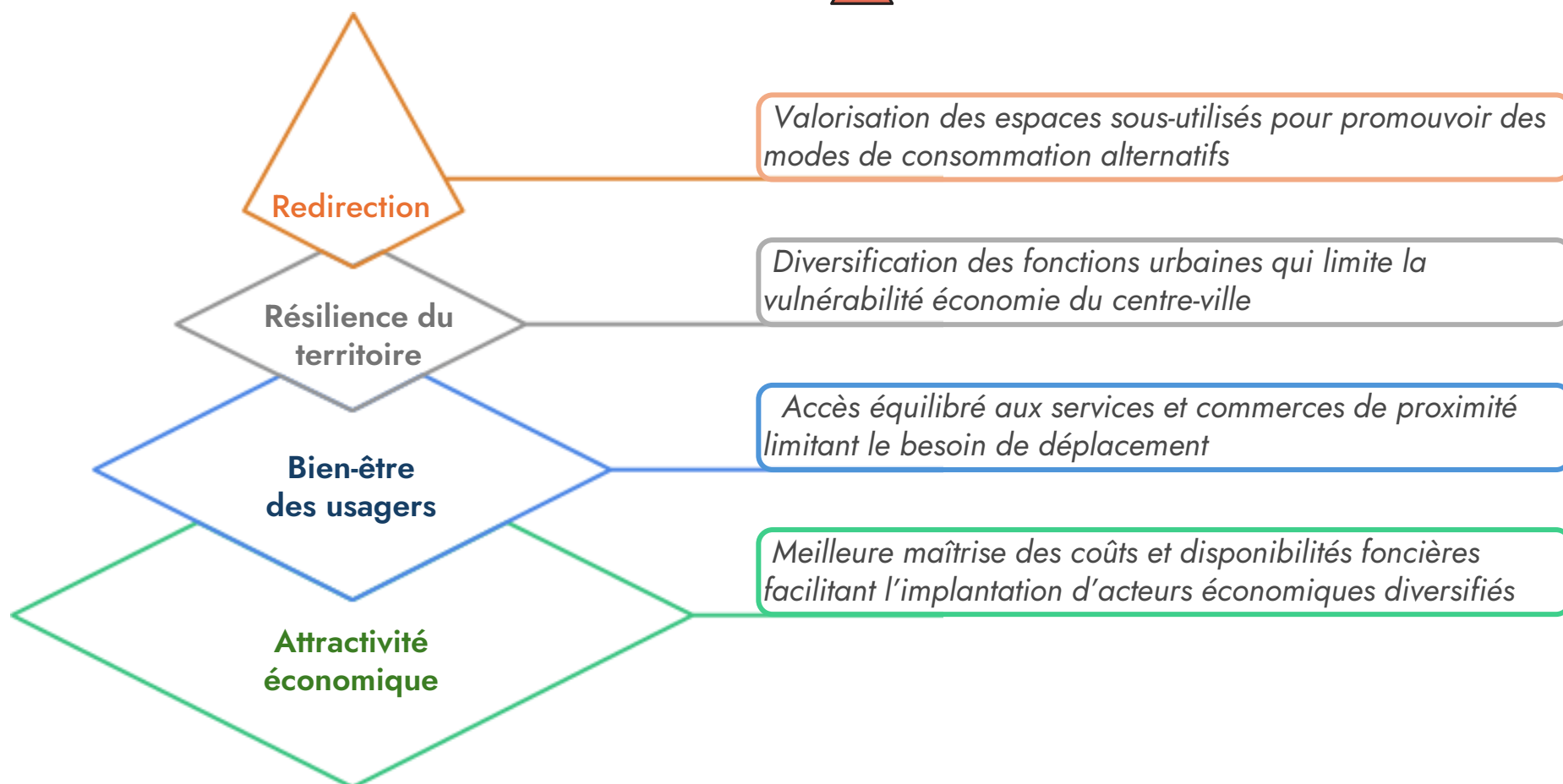
Références

- **Acteurs privés** : Villages Vivants, Bellevilles : acquisition de locaux pour des projets d'utilités sociales
- **Foncière BaseCommune**, achat local de 140m2 à Malakoff
- **Murs solidaires**, mécaniques des lieux d'utilité sociale : principes pour réinvestir des locaux à vocation sociale
- **Plan d'actions commerce 2023/2026** : plan de valorisation du commerce par une approche urbaine globale – Rennes métropole (35)

5. Vers une stratégie foncière (solidaire)



Retombées territoriales



Partenaires clefs

- Bailleur social
- CCI, CMA
- Propriétaires fonciers
- CRESS / CEAS72
- ANCT
- Banque des Territoires / CDC



Sources, ressources, outils



- **Modification du PLUi** : OAP actions prioritaires commerce
- **Acteurs économiques de la transition** : Cartographie des entreprises engagées dans la transition écologique par territoire pilote (agence tc.)
- **Atlas du foncier invisible** : Identification des fonciers disponibles vacants, sous-utilisés ... (Selva & Maugin)
- Proposition de loi Cause sur le gaspillage immobilier