



## PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### CENTRE COMMERCIAL DU MAIL COMMUNE DE ALLONNES (72)

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex

**Tél : 02 99 14 55 70**

**Fax : 02 99 14 55 67**

**[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)**

**NANTES**

5 Bd Ampère  
44470 Carquefou

**Tél. : 02 40 94 92 40**

**Fax : 02 40 63 03 93**

**[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)**

## Annexe 8.2 Note explicative du projet

**SEPTEMBRE 2022**

Code. affaire : 22-0090

Resp. étude : NBM



**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

***Natacha BLANC-MARTEAU – Ingénieur Eau et Environnement***

***Virginie BROQUET – Technicienne environnement***

***Florian Le DU – Botaniste***

***Sarah DESDOITS - Technicienne faune***

# SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE ET SITUATION DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
1.1. CONTEXTE DU PROJET .....	6
1.2. SITUATION DU PROJET .....	6
<b>2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL .....</b>	<b>10</b>
2.1. PATRIMOINE NATUREL .....	10
2.2. TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE .....	12
2.3. ZONES HUMIDES .....	12
2.3.1 Pré-inventaire des zones humides .....	12
2.3.2 Inventaires pédologiques.....	13
2.4. INVENTAIRE HABITATS, FAUNE ET FLORE.....	13
2.4.1 Flore et habitats .....	13
2.4.2 Faune.....	16
2.4.3 Bilan des enjeux.....	17
<b>3. RISQUES MAJEURS.....</b>	<b>19</b>
3.1. RISQUES NATURELS .....	19
3.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	21
<b>4. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>21</b>
<b>5. DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>22</b>
5.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) .....	22
5.2. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLUC) .....	24
5.2.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	24
5.2.2 Zonage graphique et règlement écrit.....	26
5.2.3 Servitudes et prescriptions diverses.....	27
<b>6. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE .....</b>	<b>28</b>
<b>7. PAYSAGE .....</b>	<b>29</b>
<b>8. RESEAUX .....</b>	<b>31</b>
8.1. ASPECT EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES .....	31
8.1.1 Assainissement .....	31
8.1.2 Eaux pluviales .....	32
8.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET .....	34
<b>9. PRESENTATION DU SITE .....</b>	<b>35</b>
9.1. ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET .....	35
9.1.1 Revaloriser le centre-ville.....	35
9.1.2 Renforcer l'attractivité résidentielle et économique .....	35
9.1.3 Une couture végétale .....	35
9.1.4 Connecter et penser le site dans son environnement urbain et paysager .....	36
9.2. CONTEXTE DU PROJET .....	36
9.2.1 Programmation .....	38
9.2.1 Projet de Sarthe Habitat (îlot a) .....	41
9.2.2 Projet urbain Cenovia Cités.....	42
9.3. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET ET MESURES DE REDUCTION DES IMPACTS .....	43
9.3.1 Impacts sur la végétation et le paysage .....	43
9.3.2 Impacts sur la biodiversité.....	46
9.3.3 Principe de gestion des eaux pluviales .....	47
<b>10. ANNEXES .....</b>	<b>49</b>

10.1. ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES FAUNISTIQUES (AVIFAUNE) .....	50
10.2. ANNEXE 2 : COURRIER DE LA DRAC .....	51
10.3. ANNEXE 3 : PLAN DE L'ÎLOT A (SOURCE : PERMIS DE CONSTRUIRE) .....	52



# TABLES DES ILLUSTRATIONS

## LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : HYDROGRAPHIE ET TOPOGRAPHIE DU SECTEUR DE PROJET .....	12
FIGURE 2 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI DE LE MANS METROPOLE (SOURCE : GEOPORTAIL DE L'URBANISME) .....	13
FIGURE 3 : VUE DU CENTRE COMMERCIAL ACTUEL .....	13
FIGURE 4 : VUE DU CENTRE COMMERCIAL ACTUEL .....	14
FIGURE 5 : VUE DE LA PLACE N. MANDELA.....	14
FIGURE 6 : OCCUPATION DU SOL SUR LA ZONE D'ETUDE.....	15
FIGURE 7 : RESULTAT DES INVENTAIRES FAUNE .....	18
FIGURE 8 : PERIMETRES REGLEMENTAIRES DU PPRI SARTHE AGGLO DU MANS AUX ABORDS DU SITE D'ETUDE (SOURCE : GEORISQUES) .....	19
FIGURE 9 : ZONAGES DU TRI LE MANS AUX ABORDS DU SITE D'ETUDE (SOURCE : GEORISQUES) .....	20
FIGURE 10 : CARTE D'ORIENTATION DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL – EXTRAIT DOO DU SCOT DU PAYS DU MANS.....	23
FIGURE 11 : PLANCHE GRAPHIQUE DE L'OAP ALLONNES CŒUR DE VILLE (SOURCE : ANNEXES PLUC LE MANS).....	25
FIGURE 12 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUC (SOURCE : GEOPORTAIL DE L'URBANISME).....	26
FIGURE 13 : ENJEUX ARCHEOLOGIQUES ET PATRIMONIAUX (SOURCE : ATLAS DES PATRIMOINES) .....	28
FIGURE 14 : PHOTOGRAPHIES PRISES SUR LE SITE .....	30
FIGURE 15 : EXTRAIT DU PLAN DES RESEAUX AUTOUR DU SITE D'ETUDE – SOURCE : ANNEXES PLUC LE MANS METROPOLE .....	32
FIGURE 16 : EXTRAIT DU PLAN GUIDE QUARTIER CHAOUE – ETAT ACTUEL (ATELIER RUELLE - 2018) .....	37
FIGURE 17 : EXTRAIT DU PLAN GUIDE QUARTIER CHAOUE – RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DU MAIL (ATELIER RUELLE) .....	38
FIGURE 18 : EXTRAIT DU PLAN GUIDE QUARTIER CHAOUE – A COURT TERME (ATELIER RUELLE) .....	39
FIGURE 19 : ESQUISSE SUR L'ENSEMBLE DU PROJET .....	40
FIGURE 20 : SECTEURS DE DEPOSES ET D'ABATTAGE SUR L'ILET A.....	41
FIGURE 21 : VUE EXTERIEURE DE L'ILET A (SOURCE : PERMIS DE CONSTRUIRE SARTHE HABITAT) .....	41
FIGURE 22 : ESQUISSE DES ABORDS DE L'ILET A (SOURCE : OUEST AM').....	42
FIGURE 23 : ESQUISSE ILOTS FUTURS (OUEST AM') EN COURS D'ETUDE SUR L'ACTUEL CENTRE COMMERCIAL .....	42
FIGURE 25 : FAÇADE EST DE L'ILET A (SOURCE : PERMIS DE CONSTRUIRE) .....	43
FIGURE 24 : PRINCIPE DE VEGETALISATION POUR LE PROJET .....	44
FIGURE 26 : ESQUISSE PAYSAGERE EN COURS SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE (SOURCE : OUEST AM').....	45
FIGURE 26 : ILOTS FUTURS : COUPE DE L'EXISTANT (SOURCE : PHARO) .....	46
FIGURE 26 : ILOTS FUTURS : COUPE DU PROJET (SOURCE : OUEST AM').....	46

## LISTE DES CARTES

CARTE 1 : LOCALISATION DU PROJET – FOND IGN .....	8
CARTE 2 : PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – FOND ORTHOPHOTOGRAPHIE .....	9
CARTE 3 : LOCALISATION DES ZONES NATURELLES PROTEGEES.....	11
CARTE 4 : PHOTOGRAPHIE AERIENNE 2019– GEOPORTAIL.....	21

## 1. CONTEXTE ET SITUATION DU PROJET

### 1.1. CONTEXTE DU PROJET

Une étude de programmation a été conduite par Le Mans Métropole pour étudier la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain sur le secteur du centre commercial du Mail à Allonnes. L'élaboration du plan guide global du quartier Politique de la Ville Chaoué Perrières a permis d'identifier les actions à mettre en œuvre sur un équipement de proximité devenu vétuste et ressenti par les habitants comme obsolète (Source : Ateliers participatifs du plan guide).

Le Mans Métropole a confié à la Société Publique Locale Cénovia Cités, l'opération de renouvellement urbain du centre commercial du Mail et de ses abords, par concession d'aménagement.

Au titre de sa politique urbaine, Le Mans Métropole a engagé une opération financée en partie par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), avec pour objectifs de mettre en œuvre :

- Un projet urbain autour de ce centre commercial ;
- D'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités commerciales et/ou de services ;
- De favoriser le développement de l'habitat majoritairement privé ;
- De requalifier les équipements publics desservant ce projet de renouvellement urbain.

Ce projet urbain fait partie de l'opération d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU), qui prévoit une transformation du quartier de Chaoué-Perrières.

La société Publique Locale Cénovia Cités a confié au bureau d'études Ouest Am' la réalisation des dossiers réglementaires au titre du code de l'environnement



### 1.2. SITUATION DU PROJET

Le projet est situé sur le territoire de la commune d'Allonnes, en région Pays de la Loire dans le département de la Sarthe (72). La commune appartient à Le Mans Métropole constitué de 19 communes et dont le territoire s'étend sur 267,72 km<sup>2</sup>.

Plus précisément, il se trouve en entrée d'agglomération du Mans au sud de la départementale 23 en zone urbaine, bien qu'à environ 200 m au Nord du Bois du Marin.

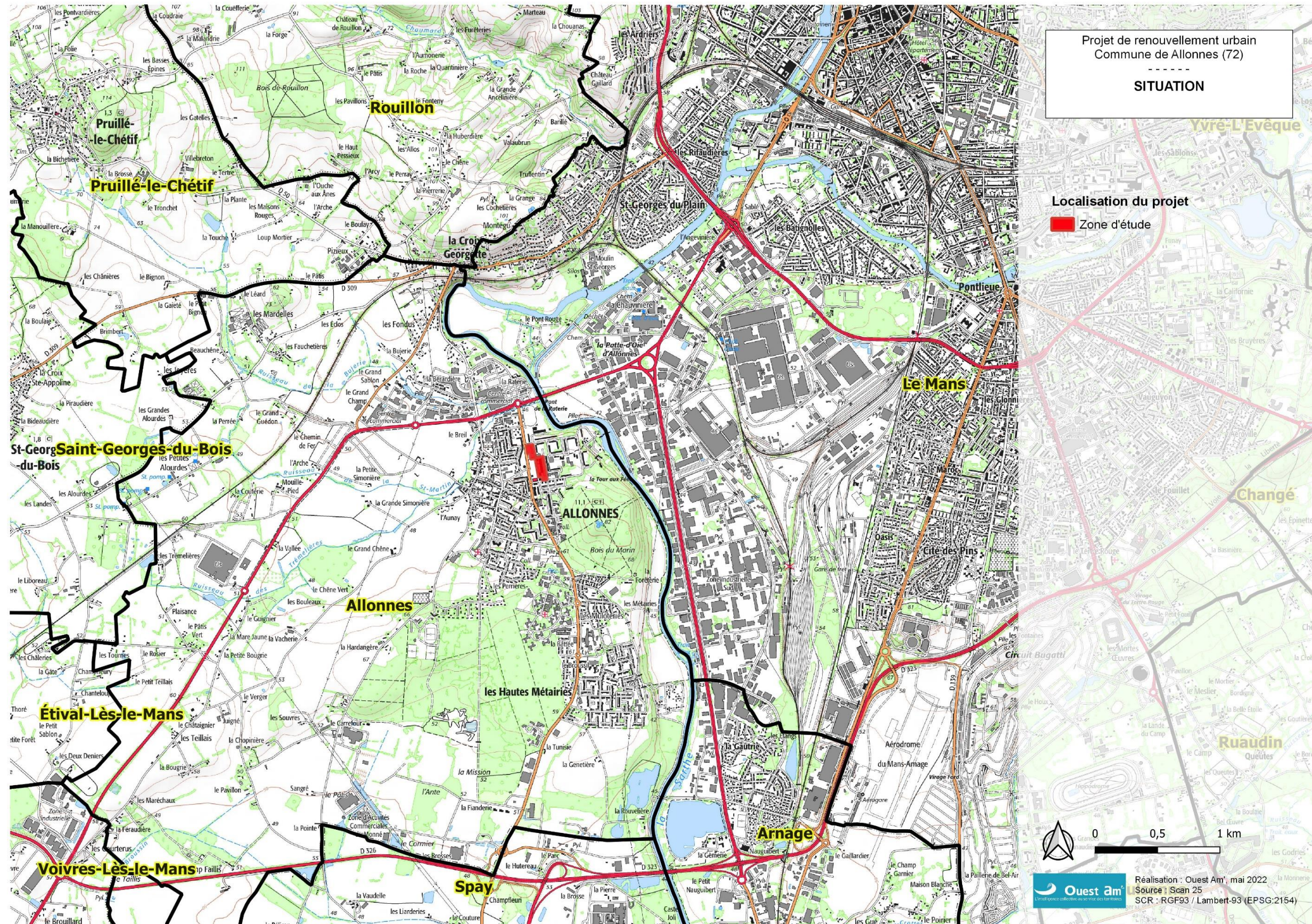
La zone d'étude correspond à un secteur anthropisé et imperméabilisé qui accueille actuellement plusieurs bâtiments, parkings, espaces végétalisés et voies de circulation. Il s'agit donc d'un foncier avec bâti existant.

Les accès au site d'étude se font via :

- ✓ L'avenue Charles de Gaulle
- ✓ La rue Maurice Ravel
- ✓ La rue Claude Debussy
- ✓ La rue Georges Bizet
- ✓ La Rue Charles Gounod

Le secteur de projet couvre une surface de 1,8 ha





Carte 1 : Localisation du projet – Fond IGN





Carte 2 : Périmètre de la concession d'aménagement – fond orthophotographie



## 2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

---

### 2.1. PATRIMOINE NATUREL

#### Les sites Natura 2000

**Le site d'étude se situe hors site Natura 2000.**

La Zone de Protection Spéciale (ZPS – Directive Oiseaux) la plus proche se trouve à plus de 50 km au Sud-Ouest du site (ZPS FR5210115 « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette »)

La ZSC (Zones Spéciales de conservation - Directive Habitats ) la plus proche se trouve à environ 14,7 km à l'Est Il s'agit de la ZSC FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan »

#### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

**Le périmètre du projet n'est concerné par aucune ZNIEFF.**

Précisons toutefois que dans un rayon de 10 km autour du projet sont répertoriées 4 ZNIEFF de type II :

- ✓ FR 520016276 « Pelouses, talus et fossés de bords de route ou de chemins (environ 1,3 km au Sud-Ouest de la zone de projet et 7 km au Sud)
- ✓ FR 520007287 « bois et landes entre Arnage et Changé (environ 3,4 km au Sud-Est de la zone de projet)
- ✓ FR 520016276 « Pelouses, talus et fossés de bords de route ou de chemins (environ 8,6 km au Sud de la zone de projet)

Et 9 ZNIEFF de type 1 dont la plus proche est la ZNIEFF de l'aérodrome Le Mans-Arnage – 520016170 à environ 3,4 km au Sud-Ouest du projet.

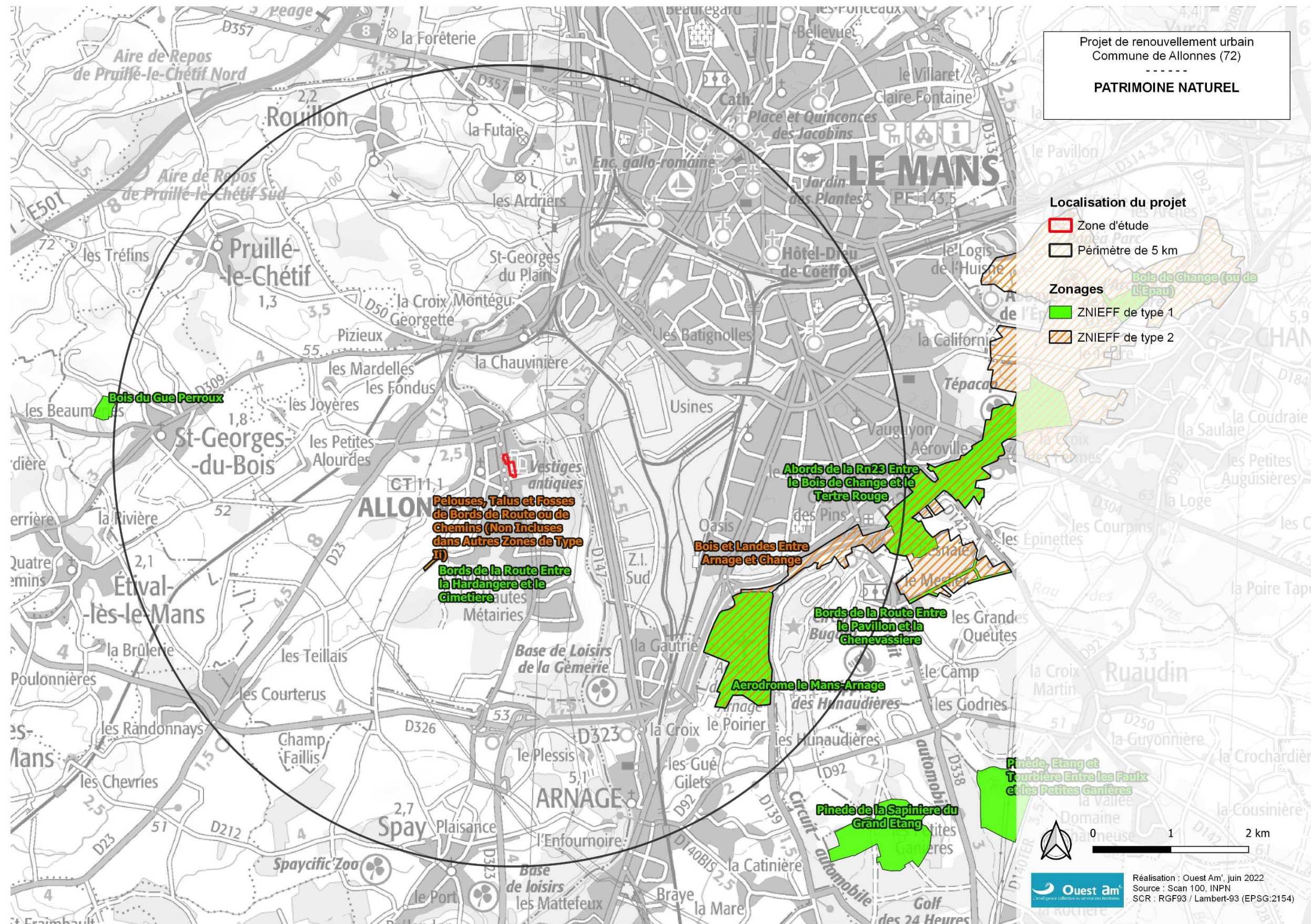
#### Autres espaces protégés

**Dans un périmètre de 10 km autour du site de projet, il n'y a aucun espace protégé de type :**

- ✓ Reserve naturelle
- ✓ Parc Naturel Régional ;
- ✓ Parc Naturel National
- ✓ Arrêté de protection de biotope
- ✓ Zone d'importance pour la conservation des oiseaux ;

Enfin, signalons que la Sarthe compte 17 ENS (espaces Naturels Sensibles) labélisés sur son territoire, aucun n'est situé à proximité immédiate du site de projet. Le plus proche se situe à Brette-les-Pins à environ 14,5 km au Sud-Est du site de projet.





Carte 3 : Localisation des Zones naturelles protégées



## 2.2. TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE

La topographie du territoire du site est marquée par la large vallée de la Sarthe qui coule au Nord et à l'Est du site et qui passe au plus près à 200 m. Le Bois du Marin au Sud-Est constitue un point haut à près de 90 m d'altitude tandis que le site est entre 51 et 56 m d'altitude.

Il appartient au bassin-versant de la Sarthe. Aucun cours d'eau ne traverse le site d'étude.

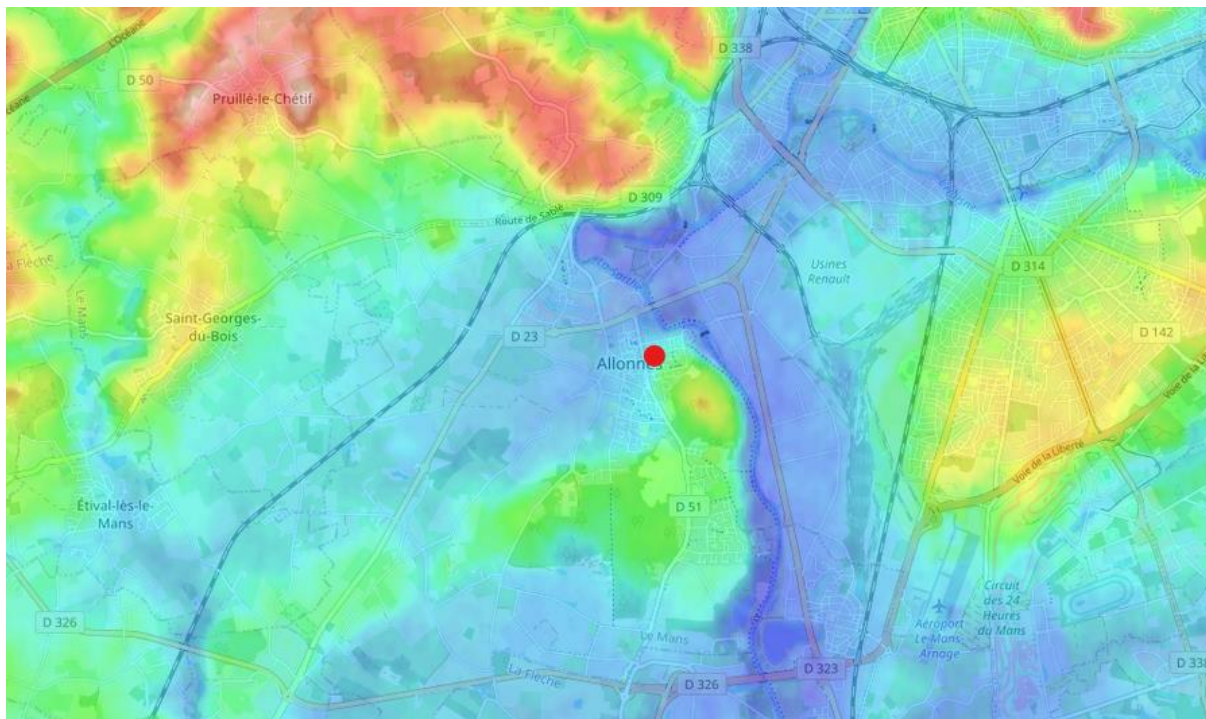


Figure 1 : Hydrographie et topographie du secteur de projet

## 2.3. ZONES HUMIDES

### 2.3.1 PRE-INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

Les prélocalisations de zones humides par photo interprétation notamment par le Forum des Marais Atlantiques ou l'Agrocampus Ouest ne recensent pas de zones potentiellement humides autour du site d'étude fortement urbanisé.

D'après la cartographie annexée au PLUc, aucune zone humide n'est répertoriée sur ou à proximité du site de projet.



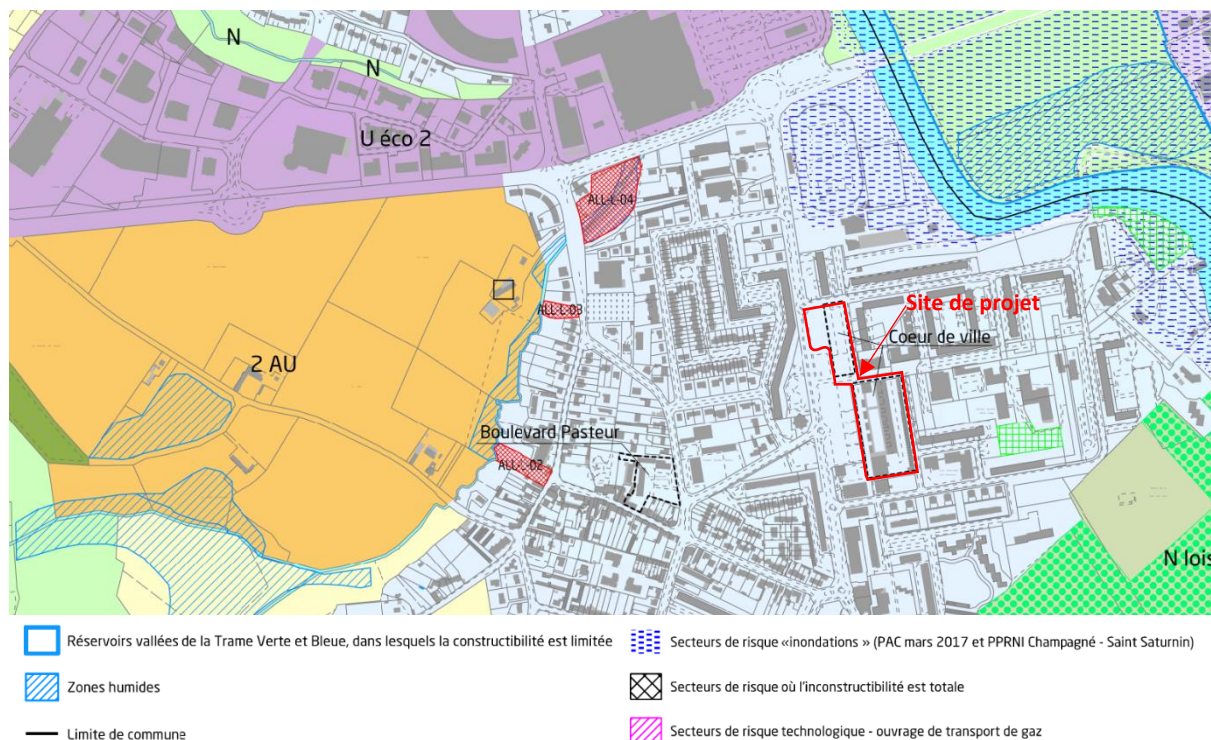


Figure 2 : extrait du règlement graphique du PLUI de Le Mans Métropole (source : géoportail de l'urbanisme)

### 2.3.2 INVENTAIRES PEDOLOGIQUES

La zone d'étude est occupée par des surfaces commerciales. En plus des bâtiments, les surfaces sont essentiellement occupées par des zones de parking et des voies de circulation (imperméabilisées) ; les espaces verts occupent des surfaces réduites et sont composés de jardins urbains et de zones tampons.

**Compte tenu du caractère très anthropique de ces espaces verts nous n'y avons pas réalisé de sondages à la tarière à main.**

## 2.4. INVENTAIRE HABITATS, FAUNE ET FLORE

### 2.4.1 FLORE ET HABITATS

Le site d'étude est déjà très artificialisé : le site est occupé en quasi-totalité par des bâtiments et des parkings ou voiries.



Figure 3 : Vue du centre commercial actuel





Figure 4 : Vue du centre commercial actuel



Figure 5 : Vue de la place N. Mandela

Les espaces verts existants sont résiduels : espaces engazonnés et plantations d'arbres sur les parkings (voir aussi Figure 14 : Photographies prises sur le site page 30).

Nous n'avons donc pas réalisé de cartographie des habitats au sens strict du terme.

L'occupation du sol a été reportée sur la carte ci-après.



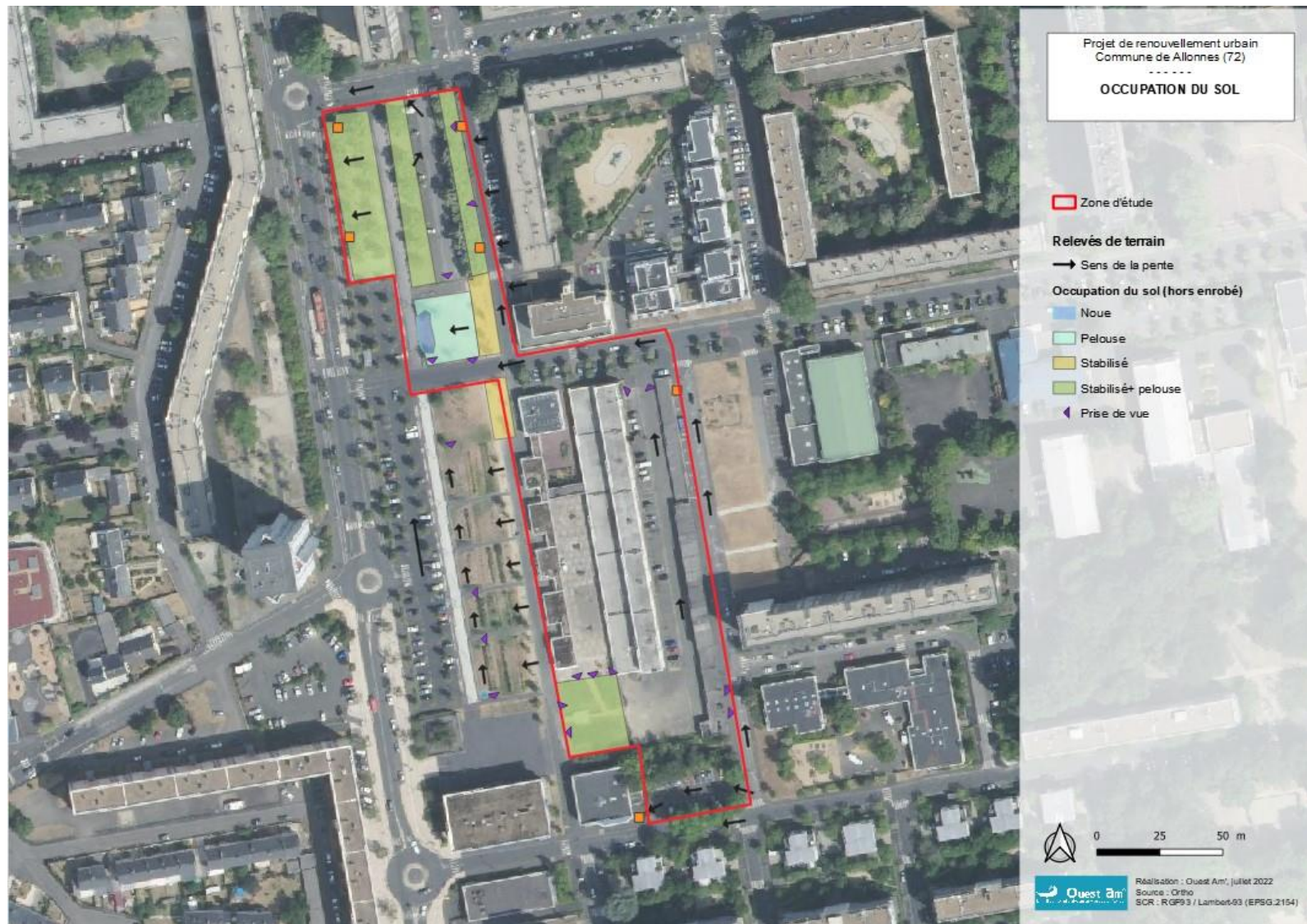


Figure 6 : Occupation du sol sur la zone d'étude

## 2.4.2 FAUNE

Il ressort de l'inventaire du 31 mai 2022 les éléments suivants :

✓ **Observations :**

- **Amphibiens** : Aucun amphibien n'a été observé. Le périmètre d'étude ne présente aucun cours d'eau ni aucune mare ou étang potentiellement favorable à la reproduction des amphibiens. Le périmètre d'étude ne présente aucun habitat potentiellement pour la reproduction des amphibiens.
- **Reptiles** : Un lézard des murailles (*Podarcis muralis*) a été observé en différents points en limite de la zone d'étude. Ces reptiles profitent de la présence de murs en pierre, exposés au soleil, et de végétation naturelle ou d'origine anthropique. Le Lézard des murailles n'est pas une espèce patrimoniale. Il est classé en préoccupation mineure (LC) sur les listes rouges nationales et régionales. Cette espèce est toutefois protégée au titre de l'article 2 de l'Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection. Aucune autre espèce de reptile n'a été identifiée, il est très peu probable que des serpents ou d'autres espèces de lézards soient présentes. Le site présente de très faibles potentialités pour ces espèces.
- **Mammifères terrestres** : Aucun mammifère terrestre sauvage n'a été observé sur site. Les potentialités d'accueil pour des espèces protégées sont faibles, hormis pour les chiroptères pour lesquels les arbres présents peuvent constituer des corridors ou des terrains de chasse (aucun gîte découvert dans la zone d'étude).
- **Oiseaux** : 12 espèces ont été recensées. La grande majorité des espèces rencontrées a été observée dans les alignements d'arbres (notamment ceux au nord de la ZIP) et en vol au-dessus du site. La plupart des contacts concernent le Moineau domestique, bien répartis sur l'ensemble du site. Deux nids de moineaux domestiques ont d'ailleurs été observée lors du passage faune, le 31 mai 2022, l'un sous un toit, le second au sommet d'un immeuble, dans un interstice. Un juvénile de Pie bavarde est aussi à noter, dans le regroupement d'arbres, au sud de la zone d'étude. La majorité des espèces étant protégées, **les haies et les boisements constituent de fait des habitats d'espèces protégées**. La zone du Cours Mozart est utilisée pour le marché et il est probable que le dérangement soit trop important pour favoriser la nidification. Parmi les oiseaux recensés, deux présentent un caractère patrimonial : **l'Accenteur mouchet et le Martinet noir**.

### 2.4.3 BILAN DES ENJEUX

Aucune zone humide n'est répertoriée sur ou à proximité du site de projet. Il n'y a donc pas d'enjeux à ce niveau.

Les enjeux vis-à-vis de habitats sont faibles : il n'y a pas d'habitat patrimoniaux et pas d'habitat caractéristique de zone humide. Les enjeux flores sont également faibles : pas d'espèce patrimoniale ou protégée.

**Les enjeux de conservation pour la faune sont faibles.** La diversité est faible avec seulement 12 espèces, seules deux espèces patrimoniales sont recensées sur site : l'Accenteur mouchet et le Martinet noir. Deux nids probables de Moineaux domestiques ont été recensés lors du suivi, chacun dans des interstices de bâtiment. La diversité se concentre essentiellement au niveau **des alignements d'arbres et de la haie dense au sud de la zone d'étude** pour plusieurs oiseaux protégés. **Ces arbres constituent donc des habitats potentiels d'espèces protégées.**





Figure 7 : Résultat des inventaires faune



### 3. RISQUES MAJEURS<sup>1</sup>

#### 3.1. RISQUES NATURELS

##### Risque inondation

✓ La commune d'Allonnes est soumise à :

- un Plan de Prévention des Risques Naturels au titre du risque inondation : **PPRI Sarthe aggro du Mans** - 72DREAL20180013 approuvé le 20/12/2019 pour crue à débordement lent de cours d'eau ;
- Un TRI (territoire à risque important d'inondation) : **TRI Le Mans** pour crue à débordement lent de cours d'eau par arrêté du préfet coordinateur de bassin du 26/11/2012

La commune ne fait pas l'objet d'un PAPI (Programme de prévention).

La zone de projet se trouve à l'extérieur des périmètres du PPRI et TRI.

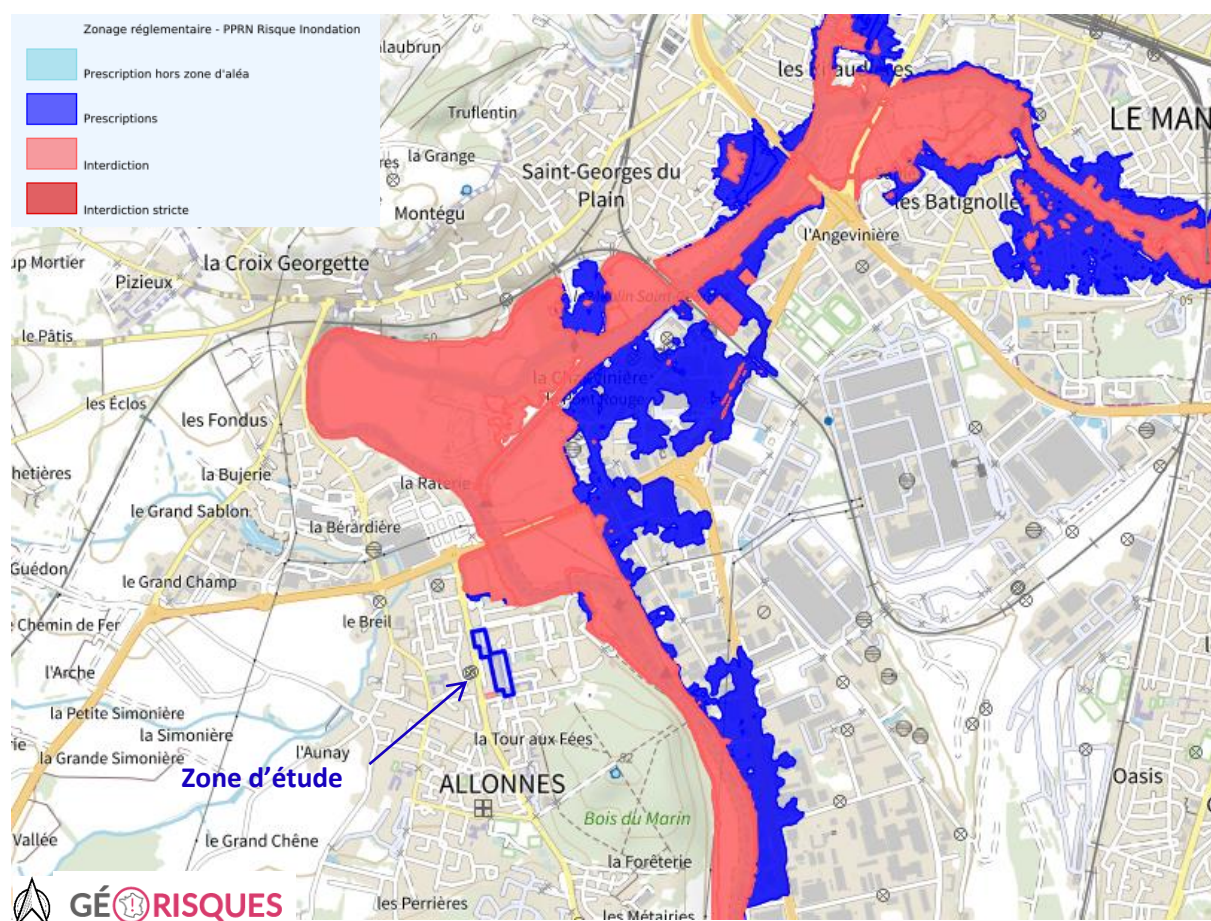


Figure 8 : périmètres réglementaires du PPRI Sarthe aggro du Mans aux abords du site d'étude (source : GéoRisques)

<sup>1</sup> Source GéoRisques

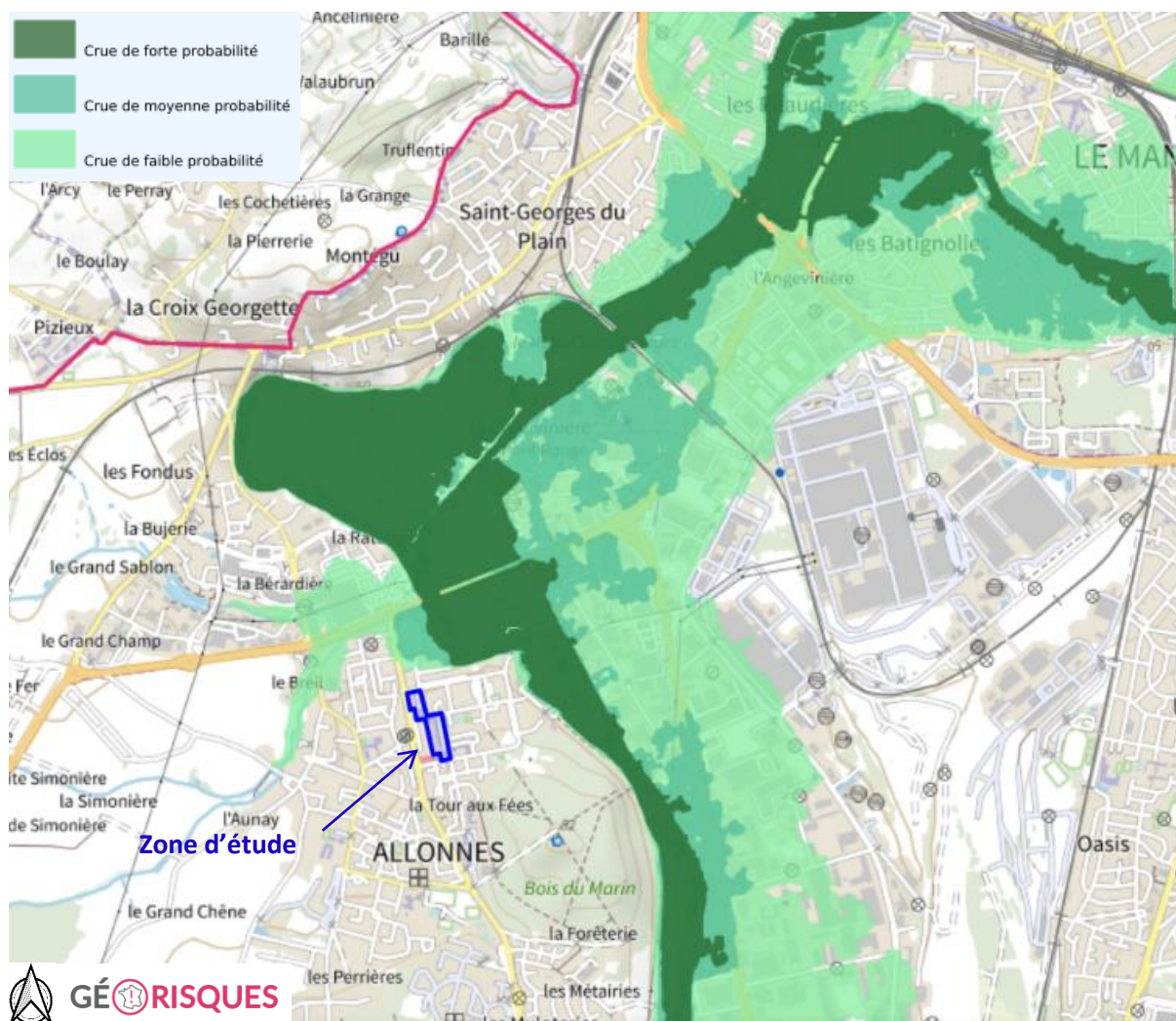


Figure 9 : Zonages du TRI le Mans aux abords du site d'étude (source : Géorisques)

Concernant le risque d'inondation par remontée de nappes, il convient de noter que le site d'étude est situé en zone dite « pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave »

#### Autres risques naturels

- ✓ Le territoire de la commune est concerné par le risque Retrait-gonflement des argiles avec un aléas variant de faible à fort. **Sur le site d'étude l'aléa est moyen.**
- ✓ Exposition aux risques sismiques faible (aléa 2/5) ;
- ✓ Un potentiel radon faible (potentiel de catégorie 1) ;
- ✓ Phénomènes météorologiques (notamment orages) **Ce risque concerne tout le département**
- ✓ Feu de forêt (en raison de son taux de boisement)

Précisons qu'aucune cavité souterraine n'est répertoriée à proximité de la zone d'étude et le seul mouvement de terrain répertorié correspond à un éboulement à plus d'1,5 km de la zone de projet.



### 3.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES

D'après le DDRM 72, la commune d'Allonnes n'est pas concernée par les risques industriels. Signalons la présence sur le territoire communal de :

- ✓ 9 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont présentes sur la commune (classées non SEVESO).
- ✓ 21 anciens sites industriels
- ✓ 5 installations rejetant des polluants

**Aucune de ces installations ne se trouve sur le site de projet ou à proximité immédiate.**

- ✓ Sites et sols pollués : 3 sites pollués ou potentiellement pollués recensés par la base de données (ex BASOL).

Aucun ne se trouve sur ou à proximité immédiate du site de projet.

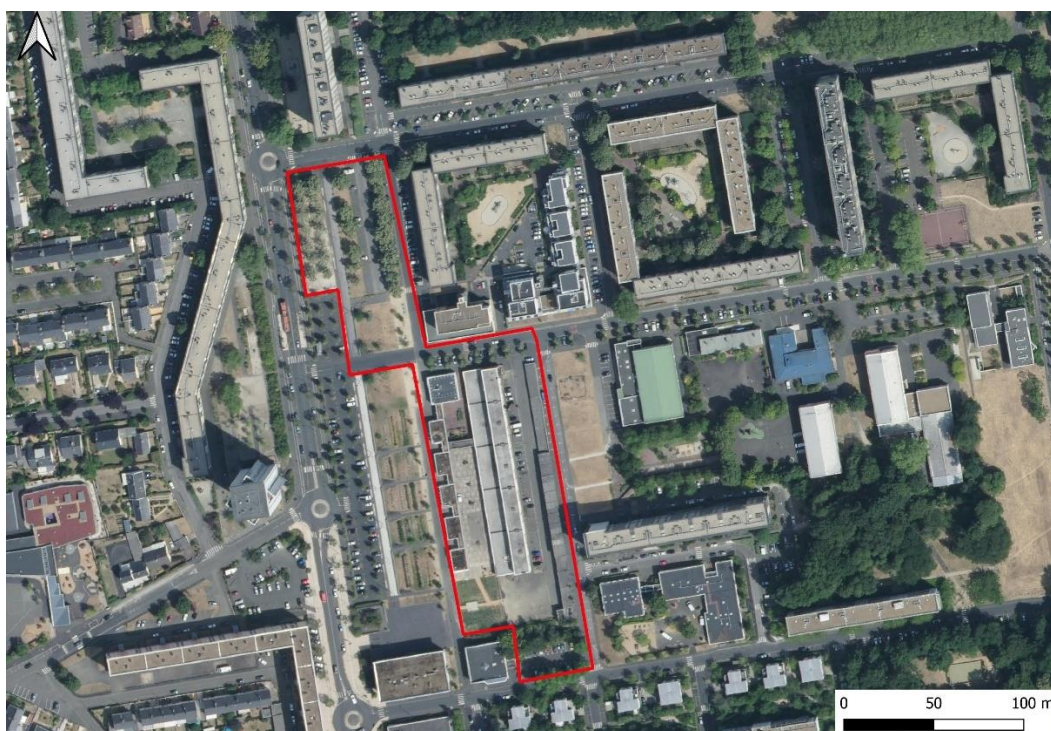
La commune d'Allonnes est concernée par le risque Transport de Marchandises dangereuses (TMD) : par voie routière et canalisation de transport d'hydrocarbures. Les canalisations concernées (Gaz et hydrocarbures) passent à plus d'1 km à l'Est du site de projet.

Enfin, la commune n'est pas concernée par le risque lié aux installations nucléaires.

## 4. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le projet se situe sur la commune d'Allonnes dans le département de la Sarthe. La commune fait partie de Le Mans Métropole. Sa population est de 11 075 habitants en 2018 pour une densité de 612,9 habitants/km<sup>2</sup>, soit un contexte fortement urbanisé.

Le site de projet se situe en zone urbaine dense occupé par des bâtiments, de la voirie et des espaces végétalisés.



Carte 4 : Photographie aérienne 2019– Géoportail

Les parcelles agricoles les plus proches se trouvent à environ 280 m au Nord-est du site d'étude sur la rive opposée de la Sarthe. Le Bois du Marin se trouve quant à lui à environ 230 m au Sud-Est du site.

## 5. DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION

---

### 5.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui au vu d'un diagnostic et de prévisions sur les besoins d'un territoire, fixe des orientations de l'organisation de l'espace. Il détermine, à long terme, les grands équilibres de l'aménagement d'un territoire donné entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

La commune d'Allonnes est couverte par le **SCoT du Pays du Mans** approuvé le 29 janvier 2014. La révision du SCoT en vue de l'adapter aux extensions récentes de son périmètre. Cette révision est en cours.

Au titre du développement commercial, outre le renforcement du développement commercial du centre-ville du Mans, les objectifs établis par le SCoT sont :

- ✓ Permettre le rééquilibrage de l'offre commerciale en périphérie et valoriser l'offre existante,
- ✓ Conforter l'offre commerciale relais de bassin de vie,
- ✓ Maintenir et développer l'offre commerciale de proximité dans les centres-bourgs et autres centralités.

Le SCoT prescrit :

« Ce dispositif implique que :

- ✓ la création de nouveaux pôles commerciaux n'est pas permise, en dehors de ceux prévus dans la carte de localisation préférentielle des pôles commerciaux (ne sont pas ici visés les projets à vocation loisirs et ou tourisme) ;
- ✓ **le développement commercial est autorisé en renouvellement urbain sous conditions :**
  - d'une bonne accessibilité de la zone (accessibilité routière et transport en commun),
  - d'une intégration urbaine et paysagère du projet,
  - de la prise en compte des questions environnementales (gestion des eaux pluviales...) ;
- ✓ l'offre commerciale existante, située hors zones préférentielles, pourra évoluer, en termes de formes urbaines, d'organisation spatiale, afin de répondre aux besoins de modernisation de leur structure (adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et l'amélioration des conditions de travail des salariés) ;
- ✓ **le développement commercial est autorisé sur les zones d'activités économiques (hors pôles commerciaux identifiés) :**
  - dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les bâtiments à vocation principale commerciale.
  - pour les locaux commerciaux de type « showroom1 », si les produits présentés sont fabriqués au sein du bâtiment, pour les entreprises dont la vocation principale n'est pas commerciale.

La zone de projet située en centre-ville d'Allonnes est définie par le DOO du SCoT comme **pôle de proximité local** ayant pour objectif de revitaliser les centralités urbaines avec une offre de proximité

en commerces traditionnels et services courant de consommation quotidienne (pain, tabac, boucherie, pharmacie, pressing...) cette offre spécifique peut se développer dans l'ensemble des centres-bourgs, centres-villes, centralités de quartier...

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

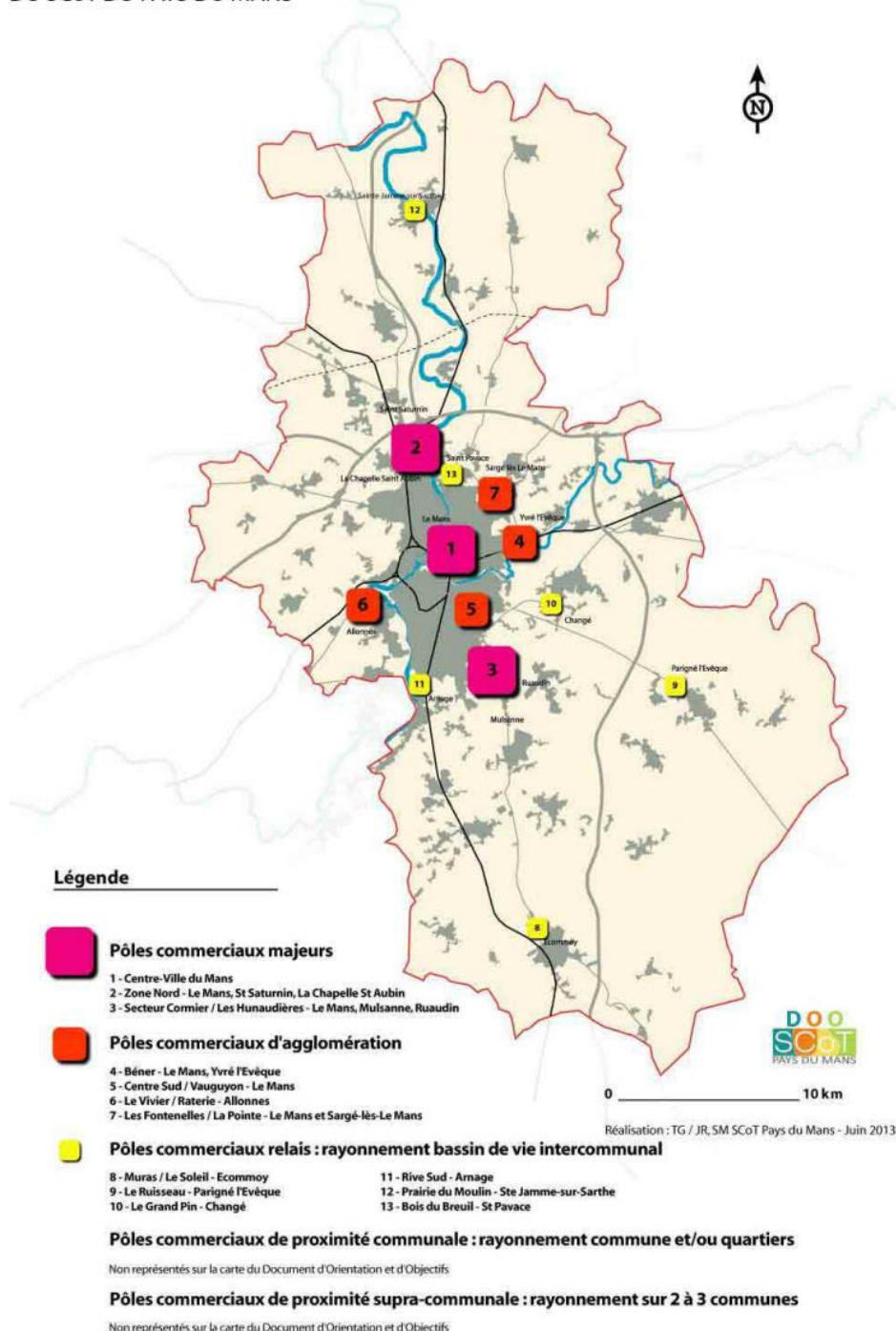


Figure 10 : carte d'orientation de développement commercial – extrait DOO du SCoT du Pays du Mans

On notera que la zone de projet se trouve hors des zones à préserver au titre de la trame verte et bleue du SCoT.

En permettant de renforcer l'offre commerciale dans le cadre d'un renouvellement urbain, le projet s'inscrit dans les ambitions du SCOT.

Il convient toutefois de prendre en compte la problématique de l'eau et de l'environnement, y compris corridors écologiques éventuels (proximité du bois du Marin), l'intégration paysagère et urbaine et l'accessibilité comme mentionné dans les prescriptions du SCoT reprises ci-dessus.

## 5.2. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLUc)

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire (PLUc) de la Métropole du Mans a été approuvé le 30/01/2020. Une première modification allégée a été approuvée le 11/02/2021.

### 5.2.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLUc de la Métropole du Mans prévoit plusieurs OAP applicables sur le secteur de projet :

- ✓ une OAP Thématique : **OAP1 – « Composition Urbaine »** qui concerne les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en renouvellement urbain (U) et dans des zones à urbaniser. Le préambule précise : « *Le projet proposé peut être divergeant par rapport aux orientations à condition que l'intention traduite par l'orientation ne soit pas remise en cause.* (principe de compatibilité) »

Cette OAP précise :

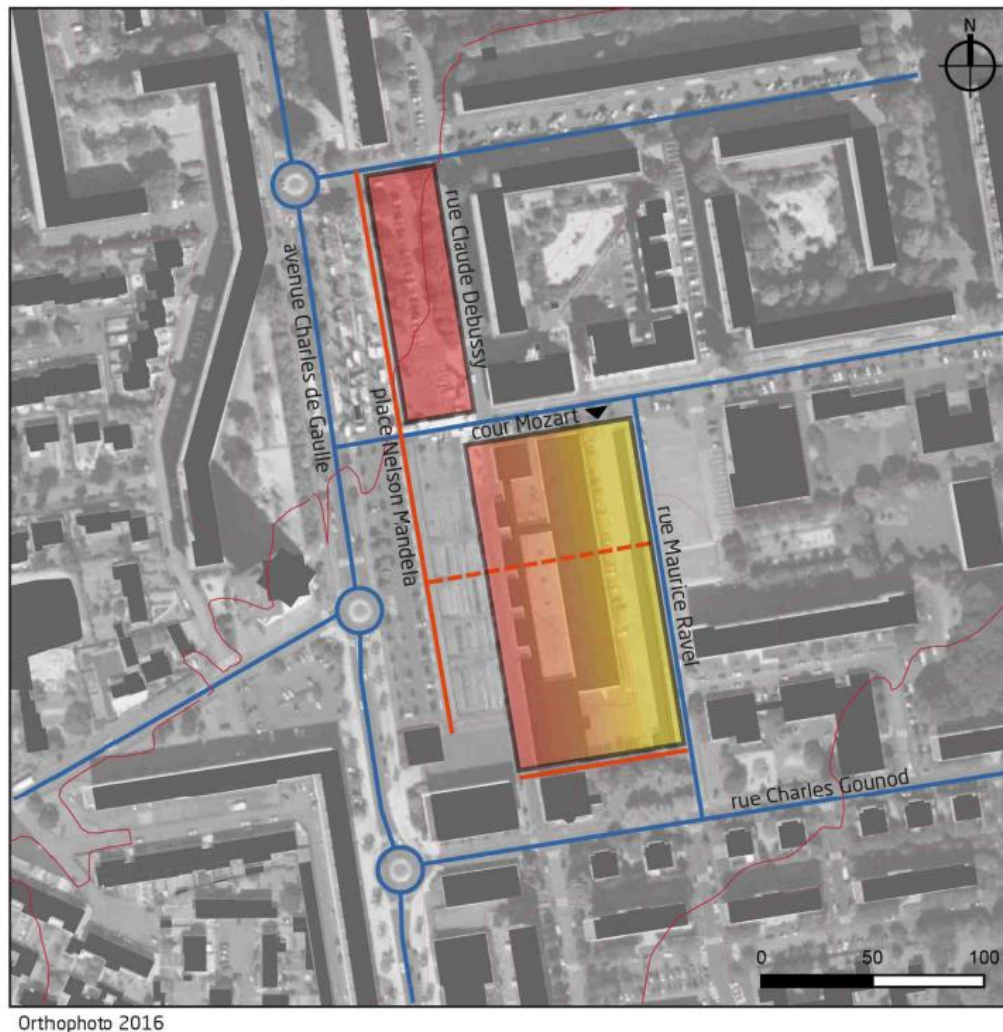
- les principes d'organisation de la voirie
- le parcours de l'eau (gestion de l'eau pluviale)
- la collecte des ordures ménagères
- l'intégration du végétal
- l'implantation du bâti
- la qualité architecturale
- la construction dans les pentes (murs et murets de soutènement)
- l'insertion des éléments techniques
- les clôtures
- le développement des énergies renouvelables

- ✓ Une OAP sectorielle : OAP « **Allonnes - Cœur de ville** »

Cette OAP a pour objet de « *recomposer un ensemble urbain pour assurer la redynamisation commerciale du centre-ville* » la programmation est la suivante :

Forme urbaine	Habitat collectif et intermédiaire Commerces / Services / Equipements (en RDC notamment)
Statut d'occupation	10 à 15% maximum de logements locatifs sociaux (hors RPA)
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	Sans objet
Phasage prévisionnel	Projet de renouvellement urbain réalisé par phases (2019 - 2030)





Orthophoto 2016

#### PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- - - Principe de voie à créer
- Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

#### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Équipement
- Mixte

#### PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- Retrait des constructions
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

#### SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI

Figure 11 : planche graphique de l'OAP Allonnes Cœur de ville (source : annexes PLUc Le Mans)

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans l'OAP sectorielle, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

## 5.2.2 ZONAGE GRAPHIQUE ET REGLEMENT ECRIT

D'après le plan de zonage, le site d'étude se trouve en zone U mixte 1 (zone urbaine mixte générale)

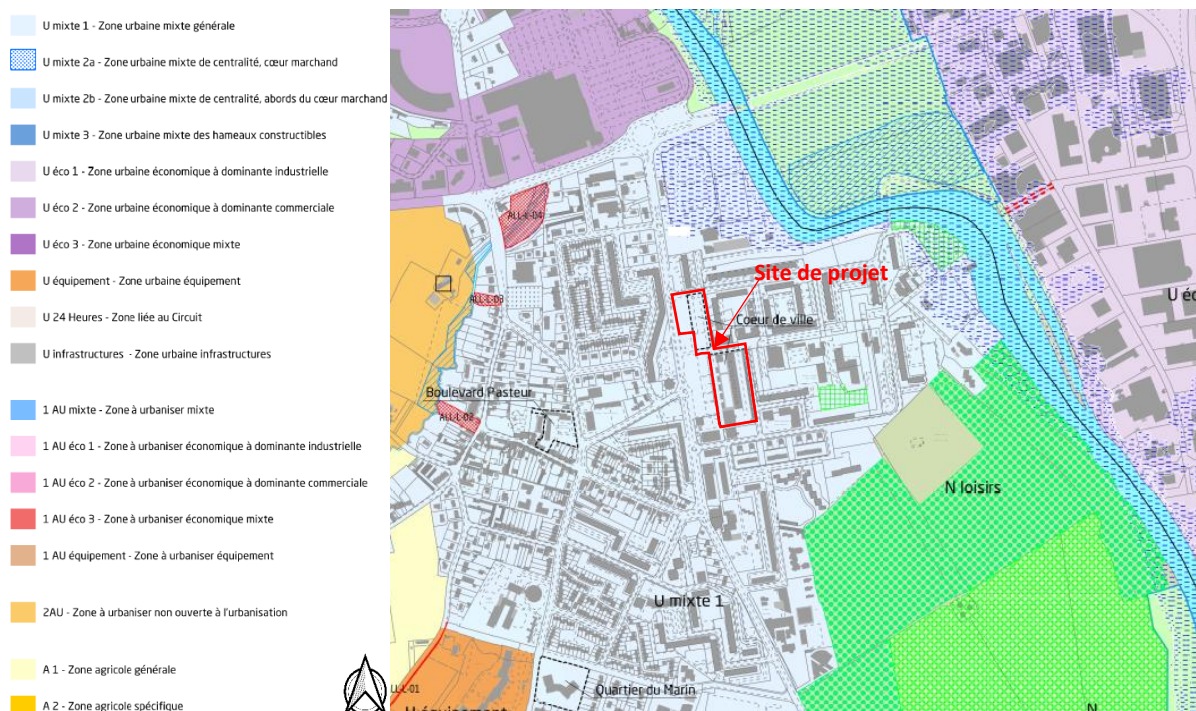


Figure 12 : Extrait du règlement graphique du PLUc (Source : Géoportail de l'urbanisme)

La Zone U mixte 1 couvre l'essentiel du tissu urbain déjà constitué.

L'objectif de la zone est :

- ✓ « d'accompagner, voire de favoriser la mixité fonctionnelle de ce tissu urbain pour :
- ✓ limiter les déplacements motorisés et faciliter l'accès aux équipements, services et commerces,
- ✓ faciliter la transformation de la ville par le renouvellement urbain et la densification,
- ✓ rapprocher certaines activités économiques non nuisantes pour mieux répondre aux besoins des habitants et favoriser l'animation des quartiers »

► Destinations des constructions

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	AUTORISÉ	INTERDIT	AUTORISÉS SOUS CONDITIONS
<b>Habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de services</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
<b>Équipements d'intérêt collectif et service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>			
Industrie			La rénovation* et l'extension* des constructions et installations industrielles existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances
Entrepôt			Les constructions nécessaires à une activité ou à un équipement existant.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Y sont interdit :

- ✓ Les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que le dépôt permanent de véhicules désaffectés,
- ✓ Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes.

Y sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires à une destination autorisée,
- ✓ La rénovation\* et l'extension\* des installations classées pour la protection de l'environnement.

**Le projet est a priori compatible avec les dispositions du PLUc de la métropole.**

### 5.2.3 SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

D'après les éléments du PLUc, le site d'étude est concerné par :

- La servitude aéronautique de dégagement (T5) de l'aérodrome du Mans Arnage
  - Un coefficient « nature » de 0,2 (voir calcul p.38 du règlement littéral du PLUc)
- Le coefficient « nature » est appliqué au terrain d'assiette\* du projet. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, ce coefficient peut être mutualisé
- Sur les secteurs ayant un coefficient « nature » de 0,2 (centres denses), en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'atteindre l'objectif, le coefficient « nature » peut être réduit voire supprimé.

**Il en sera tenu compte dans le projet.**



## 6. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE

Au titre des monuments historiques le projet se trouve dans la zone de protection établie en date du 29/05/2019 autour de la zone contenant des vestiges archéologiques, située à la Tour aux fées.

Au titre de l'archéologie, d'après l'Atlas des Patrimoines, la zone d'étude est couverte par :

- Une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) en date du 13/10/2014 (n°401)
- Une zone de sensibilité archéologique couvrant toute la partie Nord de la commune.

Plusieurs opérations archéologiques ont été effectuées sur le site d'étude (Opération préventive de diagnostic Allonnes cœur de ville 2015 – sur la partie Nord du site d'étude) et à proximité immédiate (ex. : découverte fortuite – le Mail).

Les deux entités archéologiques répertoriées les plus proches se trouvent sur le Mail à 50 m environ à l'Ouest du site d'étude (vestige de bâtiment du bas empire) et sur le site d'étude au Nord sur la partie stationnements (fosse gallo-romaine).

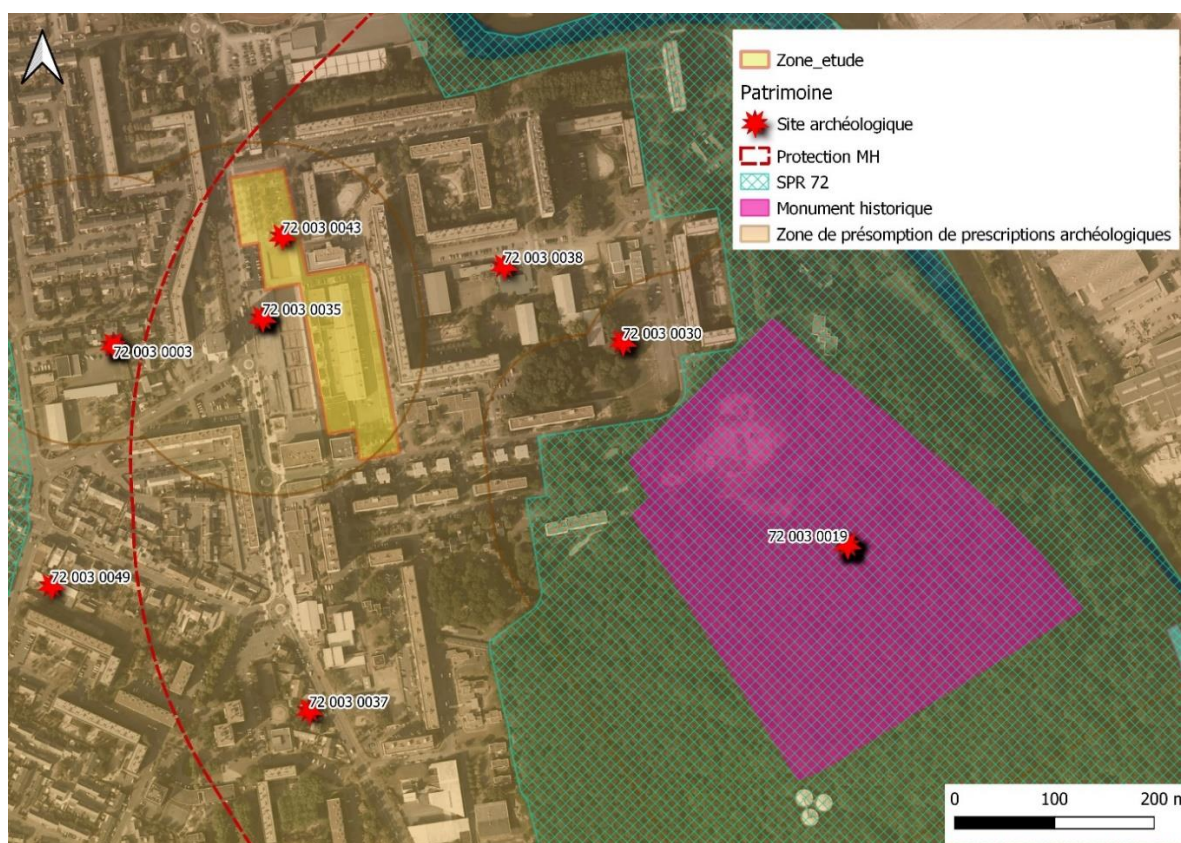


Figure 13 : Enjeux archéologiques et patrimoniaux (Source : Atlas des Patrimoines)

La DRAC, interrogée sur l'éventualité de prescription archéologiques dans le cadre du projet a renoncé à émettre des prescriptions archéologiques préventives<sup>2</sup>. La zone ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic en 2017.

<sup>2</sup> Courrier du 16 Mars 2021



## **7. PAYSAGE**

---

La planche ci-après présente le contexte du projet. Situé en plein cœur d'Allonnes à proximité de la mairie, il s'agit d'un ensemble commercial et résidentiel en cours de mutation.

Celui-ci est découpé en deux secteurs : îlot A (projet conduit séparément par Sarthe Habitat) et îlots sur l'actuel site du centre commercial.





Vue 1 jardins et noues en façade ouest du projet (hors périmètre)



Vue 2 Centre commercial actuel



Vue 3 Centre commercial actuel (noues hors périmètre)



Vue 4 Arrière du centre commercial actuel



Vue 5 Partie sud du centre commercial actuel



Vue 6 Cours Mozart îlot A



Vue 7 Rue Claude Debussy îlot A (projet Sarthe Habitat)



Vue 8 Escalier vers la mairie



Vue 9 Place N. Mandela : pelouse sur stabilisé

Figure 14 : Photographies prises sur le site



## 8. RESEAUX

Les dispositions communes du règlement du PLUc de Le Mans Métropole précise :

- ✓ Toute construction nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans le respect des règlements en vigueur. Les lotissements et ensembles d'habitation (faisant l'objet d'un permis groupé) doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression.
- ✓ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble :
  - les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains,
  - les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Le site du projet correspond à un centre commercial existant et ses abords en environnement urbain. Tous les réseaux nécessaires existent déjà à proximité du projet.

### 8.1. ASPECT EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

#### 8.1.1 ASSAINISSEMENT<sup>3</sup>

Le Mans métropole exerce la compétence eau et assainissement sur les 19 communes de la métropole.

Elle assure ainsi la collecte et le traitement des eaux usées, entretient le réseau et veille à la conformité des rejets. Elle a également en charge le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs (service public d'assainissement non collectif - SPANC).

Les eaux collectées sont traitées par la station d'épuration Le Mans la Chauvinière exploitée par Véolia. La Station a été mise en service en 2003, elle a une capacité nominale de 365 000 EH. La somme des charges entrantes pour 2020 est de 284 397 E/H. Le débit de référence retenu est de 86 704 m<sup>3</sup>/j. La station est conforme en équipement pour 2020 mais non conforme en performances (paramètre NGL).

Le site d'étude est couvert par le réseau d'assainissement collectif. Sur la commune d'Allonnes, le réseau est de type séparatif.

---

<sup>3</sup> Source : PLUc Le Mans Métropole

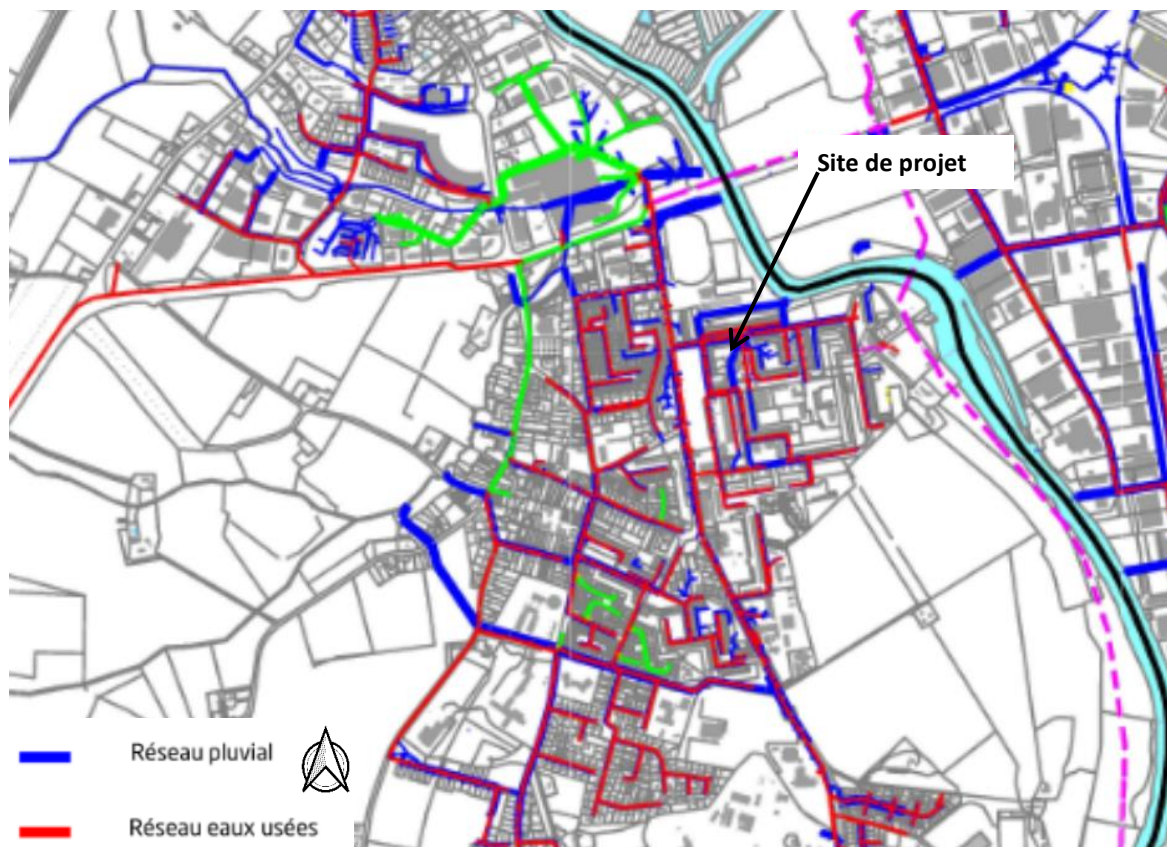


Figure 15 : extrait du plan des réseaux autour du site d'étude – source : annexes PLUc Le Mans Métropole

### 8.1.2 EAUX PLUVIALES<sup>4</sup>

A notre connaissance, la Commune d'Allonnes ne s'est pas dotée d'un schéma directeur des eaux pluviales.

Concernant les eaux pluviales, le règlement littéral du PLUc de Mans Métropole précise (au paragraphe « desserte par la voirie et les réseaux ») :

*« Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et dans le respect du règlement d'assainissement en vigueur, l'aménageur sera tenu de réaliser sur son terrain d'assiette\* des dispositifs appropriés de gestion des eaux pluviales avant infiltration totale ou partielle de la pluie de référence. Dans le cas d'un rejet celui-ci se fera vers l'exutoire désigné à cet effet par le gestionnaire du réseau ou du fossé.*

*Les modalités d'application sont détaillées dans l'OAP composition urbaine, chapitre : « Parcours de l'eau ».*

La gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'OAP composition urbaine repose sur le principe de la gestion à la source et précise que tout projet doit veiller à « l'adéquation des surfaces imperméabilisées à celles des surfaces dédiées à l'infiltration en tout point de l'opération. » conditionnée par le contexte.

La gestion peut être mise en œuvre à la parcelle ou mutualisée sur les espaces communs d'une opération.

<sup>4</sup> Source : PLUc Le Mans Métropole et annexes

L'orientation correspondante de l'OAP est la suivante :

### Orientations

Le projet devra rechercher l'infiltration ou la déconnexion totale des eaux pluviales des réseaux d'assainissement lorsque la perméabilité des sols le permet.

La gestion intégrée des eaux pluviales sur le territoire de Le Mans Métropole répond à des objectifs de résultats fixés pour différentes typologies de pluies définies dans le cahier des charges de gestion des eaux pluviales.

Les performances à rechercher dans la gestion des eaux pluviales selon la nature de projet et le contexte (réseaux et nature des sols) sont déclinées ci-après.

► *Pluies de référence à prendre en compte selon le secteur pour établir le projet de gestion des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales se fait sur le territoire de Le Mans Métropole sur la base de deux pluies de référence liées à la sensibilité de la zone au risque d'inondation :

- Hauteur précipitée : 54 mm / 90 mn
- Hauteur précipitée : 45 mm / 36 mn

CF carte ci-après

Ces objectifs sont fixés pour l'infiltration des eaux pluviales partielle ou totale et la régulation du reliquat non infiltré.

**Le secteur d'étude se situe sur une zone dont la pluie de référence est 45mm/ 36 mn.**

*En fonction du contexte géotechnique, de la pluie de référence, de la nature ou de la présence des réseaux, les objectifs d'infiltration sont les suivants :*

	<b>INFILTRATION</b> Pluie de référence en l/m <sup>2</sup> appliquée à la surface active <sup>1</sup> (ou mm précipités sur durée en mn ou heure)	<b>REGULATION du reliquat non infiltré</b> Pluie de référence en l/m <sup>2</sup> (ou mm précipités sur durée en mn ou heure)	<b>DEBIT DE REGULATION</b> l/s/ha
<b>Secteurs desservis par les réseaux d'assainissement</b>			
► secteurs à faible perméabilité (en séparatif ou unitaire)	20 l/m <sup>2</sup> (20 mm en 3 h)	45 l/m <sup>2</sup> (45 mm en 36 mn) ou 54 l/m <sup>2</sup> (54 mm en 90 mn)	3
► secteurs en réseau séparatif ou fossé, sans débordements constatés	20 l/m <sup>2</sup> (20 mm en 3 h) ou 45 l/m <sup>2</sup> (45 mm en 36 mn) <sup>2</sup>	45 l/m <sup>2</sup> (45 mm en 36 mn)	3
► secteurs en réseau séparatif ou fossé, avec débordements constatés	20 l/m <sup>2</sup> (20 mm en 3 h) ou 54 l/m <sup>2</sup> (54 mm en 90 mn) <sup>2</sup>	54 l/m <sup>2</sup> (54 mm en 90mn)	3
► secteurs en réseau unitaire, sans débordements constatés	45 l/m <sup>2</sup> (45mm en 36 mn)	45 l/m <sup>2</sup> (45 mm en 36 mn)	3
► secteurs en réseau unitaire, avec débordements constatés	54 l/m <sup>2</sup> (54 mm en 90 mn)	54 l/m <sup>2</sup> (54 mm en 90 mn)	3

**Le site d'étude se trouve en secteur de réseau séparatif.**

Des dérogations pourront être accordées pour les cas suivants :

- en cas de difficultés, et au regard de la prise en compte des exigences de la gestion intégrées des eaux pluviales par le pétitionnaire (adaptation du plan masse, réduction des surfaces imperméabilisées), le service pourra adapter les prescriptions au projet (modulation de la pluie référence et raccordement partiel à débit régulé à l'exutoire si celui le permet (réseau public, fossé), sur la base d'un mémoire technique explicitant le contexte, présentant le rapport des études géotechniques attestant d'un terrain défavorable à l'infiltration et éventuellement de la présence étayée d'argiles gonflantes,
- dans le cas d'un projet en renouvellement urbain sur une parcelle de moins de 5 000 m<sup>2</sup>, ayant une emprise au sol du bâti existant de + de 80%. Dans ce cas l'application du coefficient nature se fera par des moyens compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

L'aptitude des sols à l'infiltration sur le territoire de LMM est appréciée selon le tableau des perméabilités suivant :

perméabilité. K (m/s)	10 <sup>-4</sup>	5.10 <sup>-6</sup>	5.10 <sup>-6</sup>	1*10 <sup>-6</sup>	1* 10 <sup>-6</sup>	1*10 <sup>-7</sup>
Perméabilité en mm/h	360,00	18,00	18,00	3,60	3,60	0,36
Type de sol	Sables graviers Sable grossiers à sable fins	Sable très fins Limons grossier à limon argileux			Limon argileux Argile limoneuse	
Capacités d'infiltration	Excellentes à Bonnes		Moyennes		Faibles	
Perméabilité des sols	Sols perméables		Sols moyennement perméables		sols peu perméables	

L'OAP précise la méthode et les techniques à privilégier.

Une notice hydraulique est en cours de réalisation pour optimiser la gestion des eaux pluviales, en lien avec les espaces verts qui seront créés.

Les dispositifs d'infiltration seront privilégiés si les capacités d'infiltration du sol le permettent.

## 8.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET

Le projet va induire des rejets d'eaux pluviales qui, après avoir été tamponnées dans les ouvrages qui seront créés rejoindront le milieu récepteur.

Un dossier Loi sur l'Eau sera donc réalisé à ce sujet (la surface réelle collectée sera déterminée précisément au vu du projet final, mais sera comprise entre 1 et 2 ha (Déclaration).

## 9. PRESENTATION DU SITE

---

### 9.1. ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET

Le site d'étude constitue une centralité autour de laquelle s'articulent la mairie, la place du mail, des commerces...

#### 9.1.1 REVALORISER LE CENTRE-VILLE

Le projet s'inscrit dans une volonté de revalorisation de l'image du centre-ville d'Allonnes.

Le centre-ville d'Allonnes rappelle à bien des égards l'époque de la politique des villes nouvelles françaises. Toutefois, le projet de mutation de ce centre-ville mise sur une concertation importante, mêlant les atouts architecturaux à ceux du paysage et de l'environnement du quartier. Cette appropriation locale des enjeux de centralité, d'attractivité et de dynamisme se traduit par l'opération cœur de ville et l'engagement de la collectivité dans la démarche d'écoquartier.

#### 9.1.2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE

C'est un site en quête d'image. L'architecture actuelle des constructions se caractérise par leur inadaptation à leur environnement. Obsolète, elle est le reflet d'une époque où l'on construisait à la hâte, pour répondre à une commande purement quantitative sans se préoccuper des abords.

Aujourd'hui son environnement a été lourdement remanié. Grâce à une trame de composition initiale propice à l'évolutivité et les qualités spatiales des espaces composés. Il profite de la proximité immédiate de grands espaces naturels et patrimoniaux remarquables.

La place du mail quant à elle a été retraitée récemment et primée pour la qualité de ses propositions urbaines et paysagères.

La poursuite du développement de mobilités douces, le caractère piéton des espaces de centre-ville, et l'ouverture de vues et de liens physiques sur l'environnement proche devraient permettre de créer dans des conditions sereines cette nouvelle centralité.

#### 9.1.3 UNE COUTURE VEGETALE

La place du mail jouit d'une proximité avec de grands espaces naturels remarquables qu'il apparaît souhaitable de relier par une continuité de trame verte. La nature en ville, la place du végétal et le coefficient nature sont des enjeux forts du projet, qui recompose un cœur d'îlot en intégrant les problématiques environnementales du réchauffement climatique et de l'introduction de biodiversité en ville.

En termes de stratégie de végétalisation, l'objectif majeur du projet sera de concilier d'une part, une attractivité immédiate du projet par des espaces verts participants à la qualité du nouveau visage du site dès les premières années, avec d'autre part la volonté de respecter les processus naturels et écologiques, et ce dans le cadre de la démarche éco quartier qui est initiée.

À l'échelle du quartier, la nature en ville est présente presque partout. L'important réservoir de biodiversité que représente le bois du Marin est un atout indéniable du site. De plus, au sein même du tissu bâti, de nombreux espaces arborés et plantés ponctuent les rues et les cœurs d'îlots, formant des corridors écologiques.

Toutefois, l'armature urbaine du quartier vient créer des situations que le projet pourrait venir améliorer. Premièrement, de grands espaces imperméabilisés sont en effet présent sur le site. Si le besoin en stationnement est indéniable, la désimperméabilisation peut se faire sur des surfaces carrossables. En second lieu, certaines situations problématiques sont tout bonnement liées à la forme bâtie : les cœurs d'îlots enclavés représentent alors un « challenge » intéressant.

Le nouveau quartier, prévu initialement comme étant tourné sur lui-même, devra permettre le parcours aisé des habitants et clients des commerces, mais également fournir des corridors écologiques permettant la perméabilité des hommes et de la biodiversité en général. La désimperméabilisation du cœur d'îlot revêt donc un caractère nécessaire. Il faudra donc finement travailler le rapport entre les cheminements doux et le végétal, pour construire un cœur d'îlot ouvert sur le reste du quartier.

Enfin, les systèmes de toitures végétalisées poussés de plantes à fleurs, de vivaces voire d'arbustes de pleine terre présentent de nombreux atouts pour la nature en ville.

#### 9.1.4 CONNECTER ET PENSER LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

La position centrale du site est un atout dès lors que les connexions à l'environnement urbain et aux lieux de loisir alentours sont développées et pensées sur le mode multi-modal. Le projet composera un schéma de déplacement cohérent et offrant des liaisons douces qualitatives. La place de la voiture et des stationnements sera corrélée à cette réflexion et répondra aux exigences propres de l'éco-quartier.

Cet enjeu de mobilité sera étudié à l'échelle plus élargie du quartier, et notamment dans le rapport de cette nouvelle centralité avec les quartiers résidentiels est.

### 9.2. CONTEXTE DU PROJET

La Société Publique Locale Cénovia Cités est l'aménageur désigné par Le Mans Métropole pour assurer la conduite de l'opération d'aménagement sur l'emprise du centre commercial du mail et de ses abords.



Ce site représente un périmètre d'environ 1,8 hectares et a été intégré au plan guide réalisé en 2018 dans l'opération dite « Cœur de ville ».

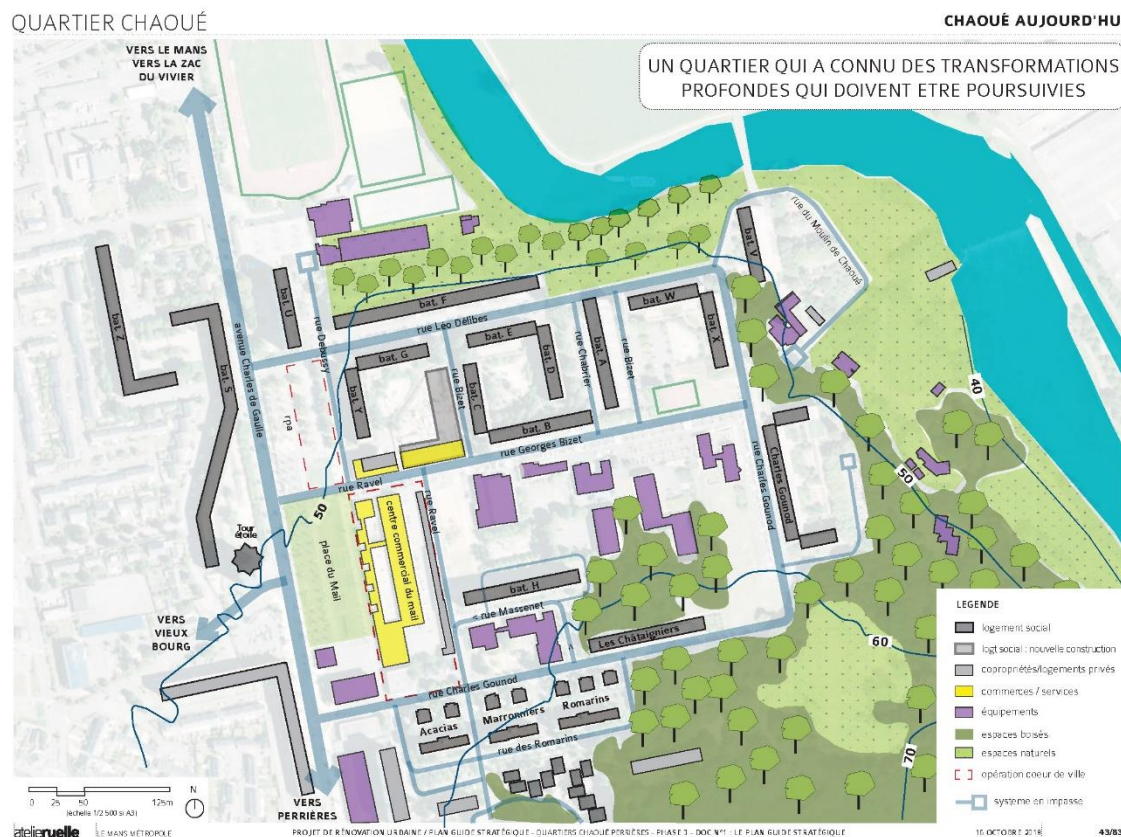


Figure 16 : Extrait du plan guide quartier Chaoué – Etat actuel (Atelier Ruelle - 2018)

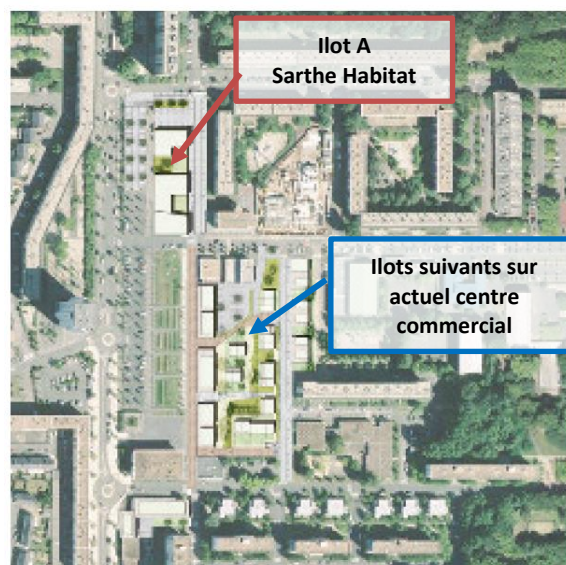
**NB : La construction de l'îlot A par Sarthe Habitat a fait l'objet d'une procédure de permis de construire (permis délivré) et ne fait donc pas partie de la présente demande au cas par cas. Bien que l'ensemble immobilier soit dans le périmètre de la concession, ce projet est indépendant et géré directement avec Le Mans Métropole, vendeur du foncier.**

**Figure 17 : Extrait du plan guide quartier Chaoué –  
Restructuration du centre commercial du mail (Atelier  
Ruelle)**

Le site existant est composé de zones bâties et de parkings ou voiries. Le programme envisagé est le suivant :

- ✓ Déconstruction d'une majorité du centre commercial
- ✓ Réhabilitation partielle des cellules conservées
- ✓ Réaménagement de l'espace public
- ✓ Viabilisation d'îlots pour bailleurs et promoteurs.

#### RECOMPOSER LE COEUR DE VILLE QUARTIER CHAOUÉ



Restructuration du centre commercial du mail d'Allonnes

Une série de plans est présentée aux pages suivantes, donnant les intentions de projet au stade esquisse.

### 9.2.1 PROGRAMMATION

Le programme de construction est le suivant dans l'ordre chronologique :

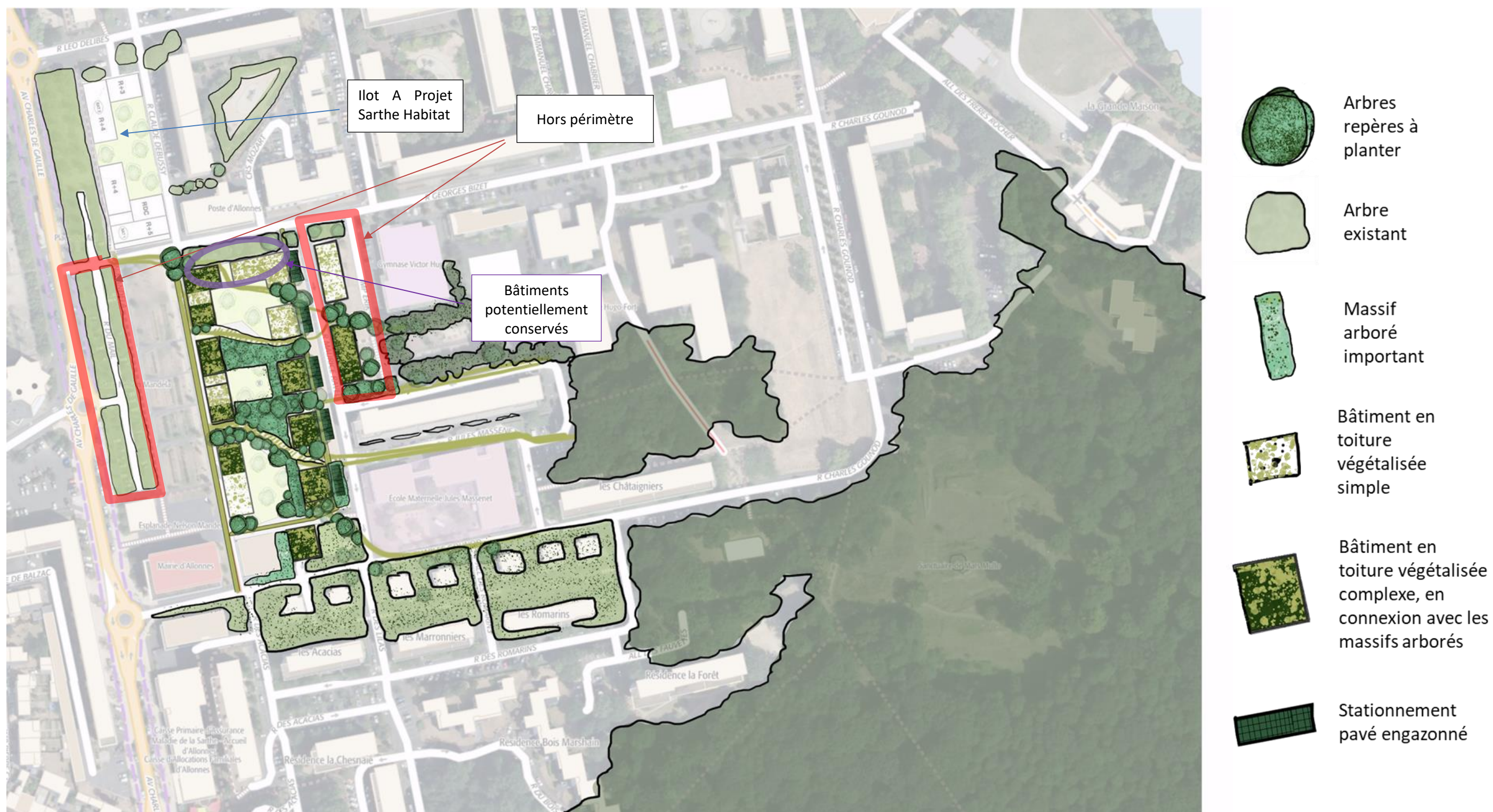
- 1 . Construction de l'îlot A par Sarthe Habitat (résidence seniors, logements, agence commerciale de Sarthe Habitat, commerces au rez-de-chaussée (parcelle 2 700 m<sup>2</sup>) avec une surface de plancher estimée à 5 393,49 m<sup>2</sup> (permis de construire délivré). Ce projet est intégré dans le périmètre de la concession d'aménagement mais la vente de cet îlot est en direct entre Le Mans Métropole et le bailleur social Sarthe Habitat. Le démarrage des travaux de construction est prévu à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, sur une période de 2 ans et permettra le transfert des commerçants du centre commercial du Mail vers cet îlot.
- 2 . Démolition ciblée sur les immeubles obsolètes et réhabilitation partielle des immeubles existants (cellules commerciales du centre commercial du Mail), aménagement des espaces publics et communs. Construction d'un second ensemble immobilier sur l'îlot B prévoyant le maintien des commerces et services existants transférés dans le nouvel ensemble et une vingtaine de logements collectifs (environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Construction de plusieurs îlots pour recevoir les activités de services sur environ 740 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 24 logements collectifs sur environ 1600 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Construction des îlots incluant 32 logements pour une surface de plancher de 2 550 m<sup>2</sup> environ



Figure 18 : Extrait du plan guide quartier Chaoué – A court terme (Atelier Ruelle)

L'échéancier prévisionnel des constructions des ilots futurs dépendra de la livraison de l'îlot A, qui conditionne le démarrage physique de l'opération, du fait de transferts de commerçants.





**Figure 19 : Esquisse sur l'ensemble du projet**



### 9.2.1 PROJET DE SARTHE HABITAT (ILOT A)

Le projet de Sarthe Habitat nécessitera la dépose de signalétique, de mobilier urbain et de modifications sur le réseau d'eaux pluviales, ainsi que la dépose de signalétique d'ouvrages et de mobilier urbain. Les interventions seront réalisées par Le Mans Métropole et la ville d'Allonnes.

Sur le secteur de la Rue Claude Debussy et du Cours Mozart, des coupes d'arbres (environ 20 arbres) sont rendues nécessaires par le projet et seront réalisées par le bailleur social Sarthe habitat, porteur du projet. Elles sont localisées ci-après. En cas de demande spécifique pour l'abattage, celle-ci serait du ressort du porteur de projet, Sarthe Habitat.

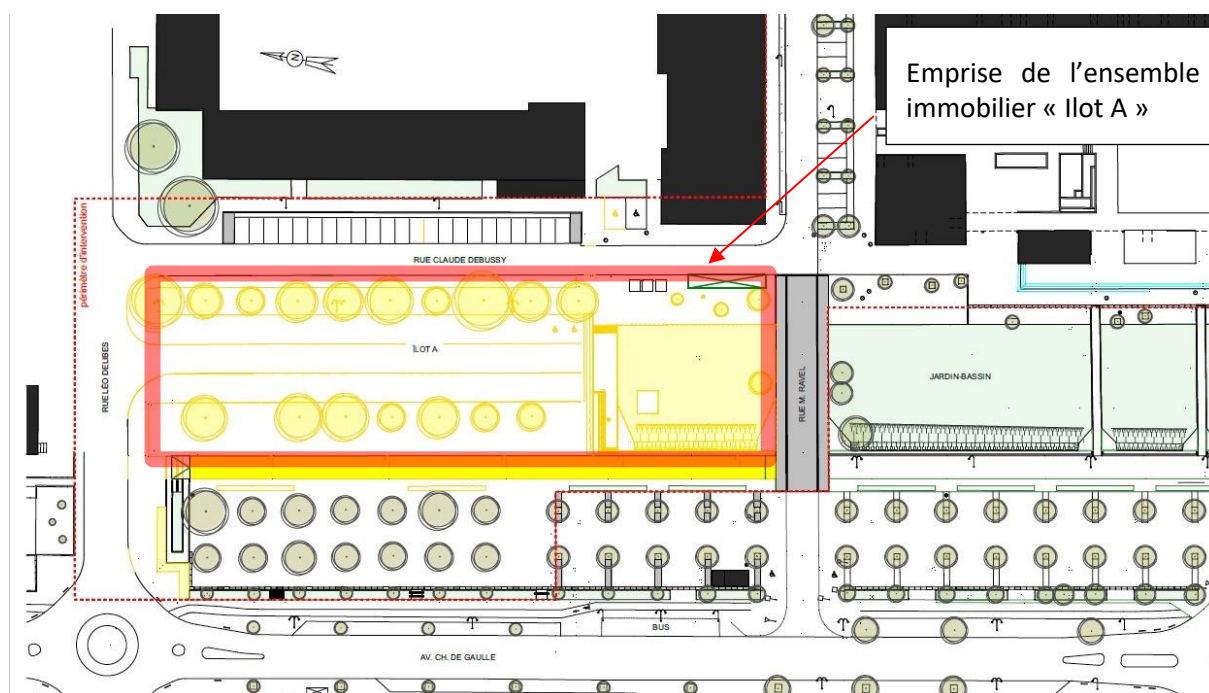


Figure 20 : Secteurs de déposes et d'abattage sur l'îlot A



Figure 21 : Vue extérieure de l'îlot A (source : permis de construire Sarthe Habitat)

## 9.2.2 PROJET URBAIN CENOVIA CITES

L'esquisse projetée des futurs îlots reprend les principes directeurs qui ont été amorcés lors des études de programmation. De plus, les bâtiments seront conçus avec des toitures végétalisées comme indiqué ci-après.

L'accent est donc mis sur les continuités écologiques, à travers la correspondance des strates arborées existantes ou plantées (bosquets urbains multi strates) avec des principes de végétalisation des toitures (sedum en extérieurs, systèmes complexes arbustifs sur les interfaces).

Ces principes constructifs, croisés avec l'existant, poursuivent les lignes caractéristiques d'Allonnes, en poussant davantage encore les liens nécessaires entre ville et nature.



Figure 22 : Esquisse des abords de l'îlot A (source : Ouest Am')

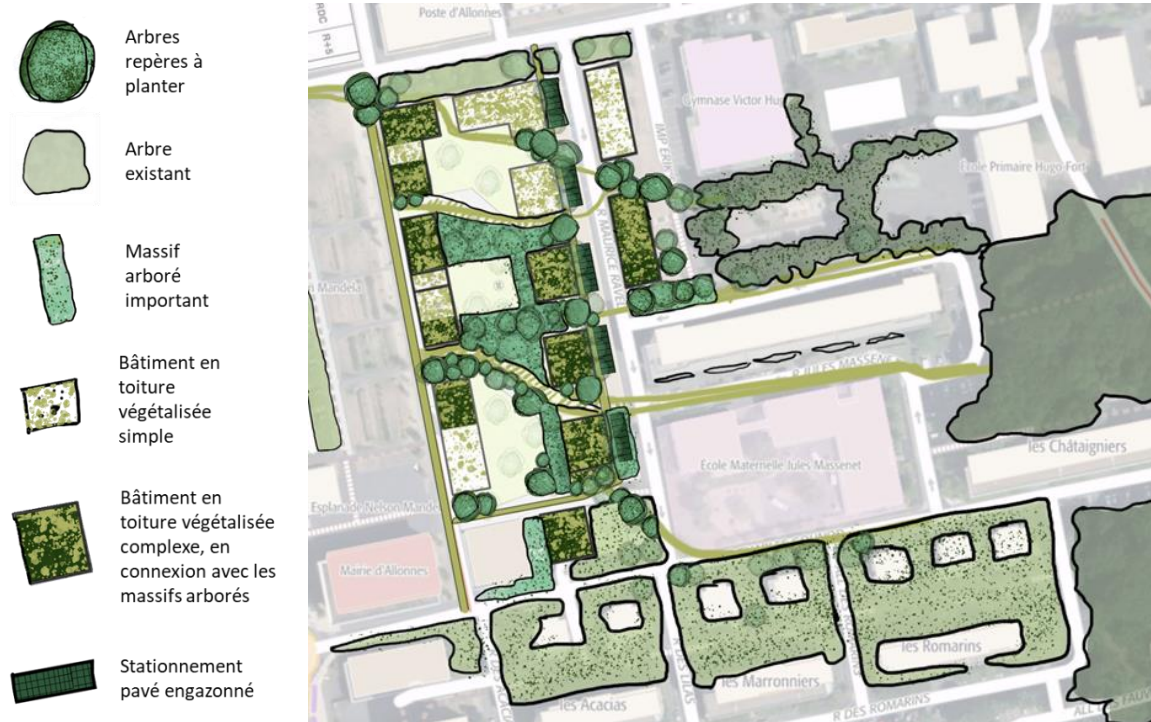


Figure 23 : Esquisse îlots futurs (Ouest Am') en cours d'étude sur l'actuel centre commercial

## 9.3. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET ET MESURES DE REDUCTION DES IMPACTS

### 9.3.1 IMPACTS SUR LA VEGETATION ET LE PAYSAGE

L'environnement du projet est déjà très urbanisé. Par conséquent l'édification de nouveaux bâtiments ne modifiera pas fondamentalement la configuration du quartier. Les impacts paysagers sur le périmètre d'étude seront de 3 types :

- ✓ Impacts liés à la création de nouveaux immeubles, en vis-à-vis de l'existant rue Debussy pour l'îlot A (projet Sarthe Habitat) ;
- ✓ Impacts liés à l'abattage de 17 arbres sur la rue Debussy et le cours Mozart (projet Sarthe Habitat) ;
- ✓ Impacts liés à la démolition du centre commercial et à la reconstruction d'un immeuble sur le même terrain.

#### a) Impacts sur le paysage de la rue Debussy

Le nouvel immeuble sera implanté en vis-à-vis de l'immeuble existant à l'est de la rue Debussy, là où se trouve actuellement un parking.

Cette évolution est cohérente, dans un contexte de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espace. Le visuel suivant présente l'implantation du bâtiment et son aspect extérieur.



Figure 24 : Façade Est de l'îlot A (source : permis de construire)

Le nouveau bâtiment sur l'îlot A s'étendra sur toute la largeur actuelle du parking, toutefois le bâtiment ne sera pas conçu comme un bloc massif mais avec des hauteurs variables (comparables à l'existant mais réduites en partie centrale), qui laisseront ainsi passer des vues et de la lumière vers l'immeuble existant. Une partie des toitures sera végétalisée.

**De ce fait, les impacts visuels pour les habitants de la rue Debussy, bien que réels, seront limités.**



### b) Impacts sur la végétation

Les abords de l'îlot A seront réalisés par Cénovia Cités. Il est prévu de replanter les arbres abattus selon le principe ci-après.

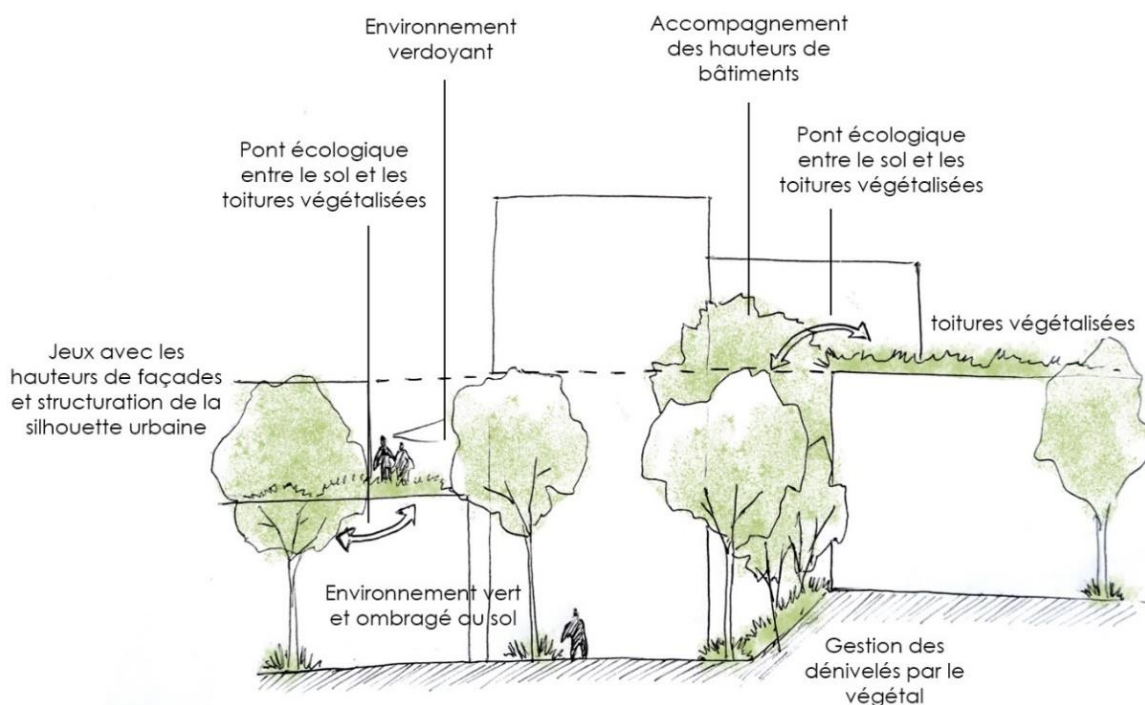


Figure 25 : Principe de végétalisation pour le projet

Une dizaine d'arbres seront replantés sur l'îlot A et une vingtaine d'arbres seront plantés en complément en lieu et place de l'actuel centre commercial. Sur le parking en face l'îlot A, il est prévu de conserver les arbres existants (cf. Figure 26).

**De ce fait, les impacts sur les arbres seront négligeables sur le long terme mais il y aura un impact temporaire lié au temps de pousse des nouveaux arbres.**



## Esquisse générale

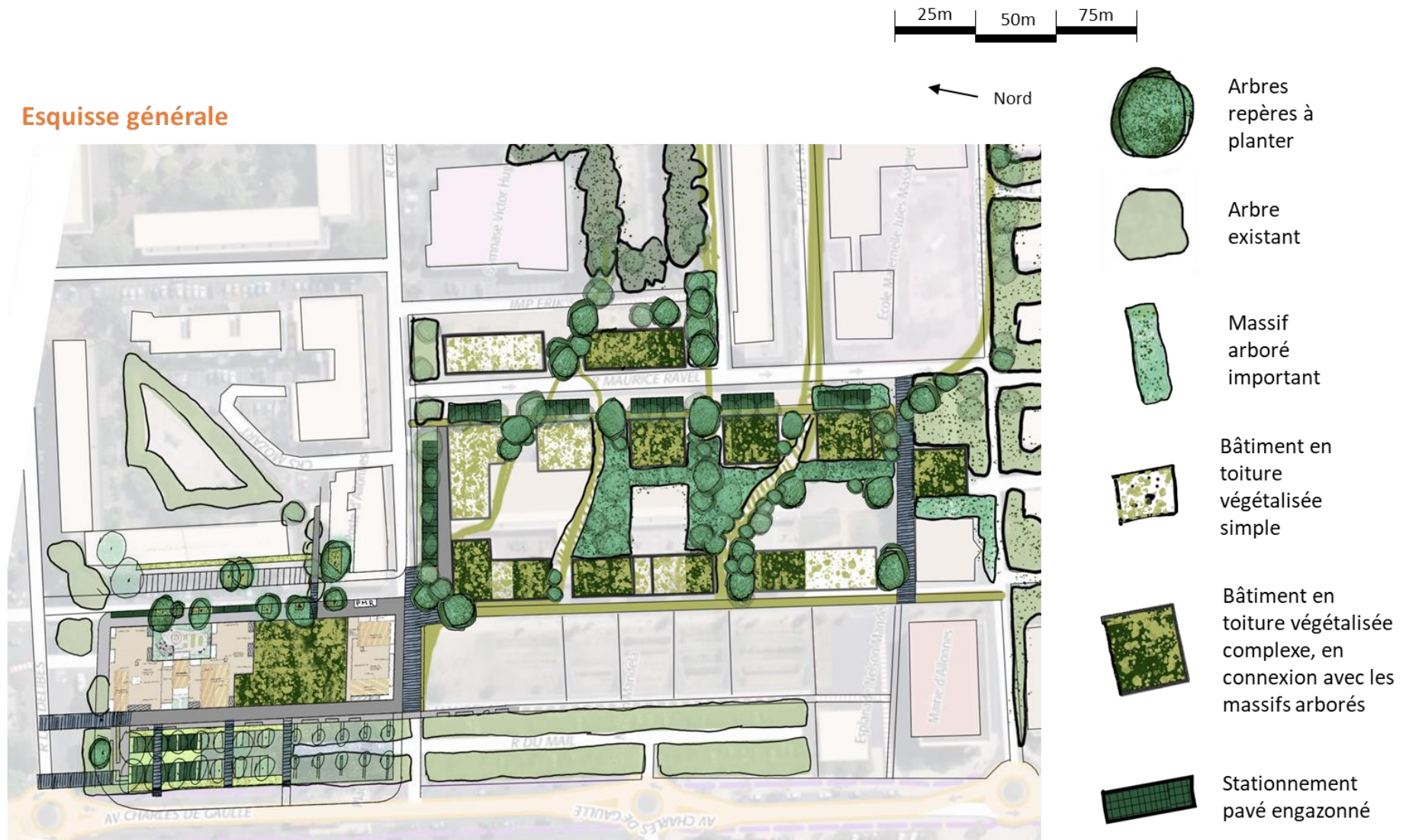


Figure 26 : Esquisse paysagère en cours sur l'ensemble du périmètre (source : Ouest Am')

**c) Impacts liés à la démolition du centre commercial et à la reconstruction d'un immeuble sur le même terrain.**

L'implantation actuelle du bâtiment est massive et sans éléments végétaux.

Le bâtiment actuel n'est pas qualitatif sur le plan architectural et projette une image désuète, voire dégradée.

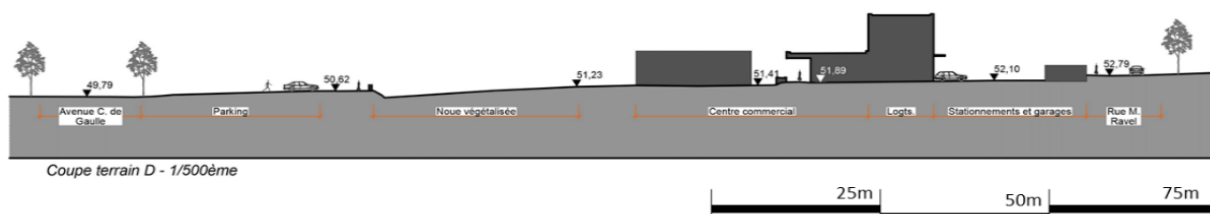


Figure 27 : Ilots futurs : coupe de l'existant (source : PHARO)

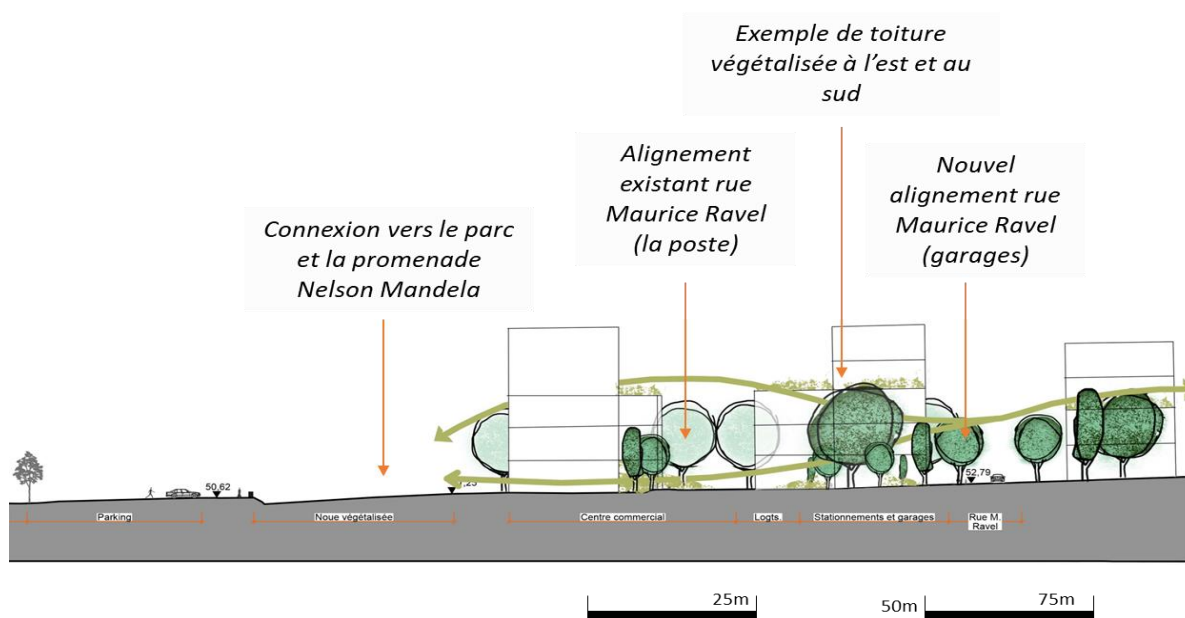


Figure 28 : Ilots futurs : coupe du projet (source : Ouest Am')

L'implantation future du bâti induira une hauteur plus importante des immeubles. En revanche, elle ménage des espaces de respiration paysagers (massifs arborés, arbres repères...) entre les bâtiments et intègre des toitures végétalisées.

**De ce fait, les impacts visuels pour les habitants proches du centre commercial, seront limités.**

### 9.3.2 IMPACTS SUR LA BIODIVERSITE

Le seul impact potentiel du projet sur la Faune est lié à l'abattage des arbres sur l'îlot A (projet Sarthe Habitat hors périmètre).

Comme vu précédemment, une trentaine d'arbres seront replantés au final sur l'ensemble des îlots et l'impact résiduel sera donc nul à terme.

Seul le Rougegorge familier a été contacté sur un arbre concerné par l'abattage mais aucun nid n'a été trouvé. Il n'y a donc pas d'espèce nicheuse dans le secteur concerné par les abattages et les oiseaux



pourront trouver d'autres espaces de repos aux alentours immédiats de la zone modifiée, en particulier sur la Place Nelson Mandela.

Toutefois, en phase travaux les espèces pourront être dérangées. C'est pourquoi nous proposons de respecter les périodes de travaux suivantes pour **réduire les impacts de dérangement** :

Travaux liés au milieu bocager	Périodes indicatives à respecter pour les travaux (Bretagne et Pays de la Loire)											
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Défrichement, élagage, abattage des arbres (enjeux avifaune nicheuse)												

	Période préférentielle pour les travaux au regard des enjeux
	Période assez défavorable pour les travaux : travaux à éviter
	Période très défavorable pour les travaux (risque d'impact ou d'échec) : interdiction de réaliser des travaux

Rappelons également que ce secteur est utilisé pour le marché hebdomadaire.

### 9.3.3 PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Parallèlement à la réalisation du présent dossier de demande au cas par cas un dossier de déclaration « Loi sur l'Eau » (rubrique 2.1.5.0 rejet eaux pluviales) et des demandes d'autorisation d'urbanisme seront réalisées par les futurs promoteurs.

Une première approche de gestion des eaux pluviales a été réalisée. A noter, que le bâtiment situé sur l'îlot A (2713 m<sup>2</sup>) sera équipé d'une cuve de rétention dédiée et que seuls les espaces publics seront collectés par les ouvrages complémentaires.

Les ouvrages prévus pour le projet Sarthe Habitat (extrait de la note hydraulique OTEIS jointe au permis de construire) sont :

- Une rétention en toiture-terrasse de **56 m<sup>3</sup> sur les 122 m<sup>3</sup>** nécessaires.
- Les eaux pluviales des toitures non végétalisées seront collectées et tamponnées dans une cuve métallique spiralée, enterrée sous les places de stationnement du parking du RDC. Le volume minimal sera de 122-56=66 m<sup>3</sup>. Le débit sera régulé par un régulateur de débit de type vortex calibré à 1.0 l/s et la cuve mise en place aura un volume de **82,5 m<sup>3</sup>** pour tenir compte du fait qu'une surverse ne peut être installée.

Le dimensionnement sur le reste du projet sera réalisé pour :

- Un débit de fuite de 3 l/s/ha
- Un dispositif d'infiltration de 20 l/ m<sup>2</sup> si la perméabilité le permet. *NB : la perméabilité relevée sur l'îlot A était très défavorable.*
- La rétention pour la pluie de référence de 45mm en 36 minutes : 45 l/ m<sup>2</sup> ou le reliquat de la zone d'infiltration

Ces dispositifs seront plus performants que ce qui existe actuellement. De plus, le projet permettra de réduire le coefficient d'imperméabilisation du site grâce à l'utilisation des toitures végétalisées sur certains immeubles.

**Le calcul précis des dispositifs sera présenté dans la note hydraulique jointe au dossier loi sur l'eau, lorsque les plans de projets seront suffisamment détaillés.**



## **10. ANNEXES**

---

## 10.1. ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES FAUNISTIQUES (AVIFAUNE)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Liste rouge Europe (2021)	Liste rouge France Nicheurs (2016)	Liste rouge France Hivernants (2016)	Liste rouge France Migrateurs (2016)	Liste rouge Pays de la Loire Nicheurs (2014)	Liste Dreal Pays de Loire Nicheurs patrimoniaux (2019)	Liste Dreal Pays de Loire Nicheurs vulnérables (2019)	Liste Dreal Pays de Loire Hivernants patrimoniaux (2019)	Liste Dreal Pays de Loire Hivernants vulnérables (2019)	Liste Dreal Pays de Loire Migrateurs patrimoniaux (2019)	Liste Dreal Pays de Loire Migrateurs vulnérables (2019)	Dét. Znieff	Espèce protégée	Directive Oiseaux Annexe 1
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	LC	LC	NA <sup>c</sup>	-	LC	Modéré	Très faible	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible		art. 3	
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	LC	LC	NA <sup>d</sup>	-	LC	Mineur	Très faible	Modéré	Faible	Modéré	Faible			
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	LC	LC	LC	NA <sup>c</sup>	LC	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible			
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	NT	NT	-	DD	LC	Modéré	Faible	Élevé	Moyen	Élevé	Moyen		art. 3	
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	LC	LC	NA <sup>d</sup>	NA <sup>d</sup>	LC	Mineur	Très faible	Modéré	Faible	Modéré	Faible			
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	LC	LC	-	NA <sup>b</sup>	LC	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible		art. 3	
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	-	LC	-	NA <sup>b</sup>	LC	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible		art. 3	
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	LC	LC	-	-	LC	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible	Mineur	Très faible			
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	LC	LC	LC	NA <sup>d</sup>	LC	Mineur	Très faible	Modéré	Faible	Modéré	Faible			
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	LC	LC	NA <sup>d</sup>	NA <sup>d</sup>	LC	Mineur	Très faible	Modéré	Très faible	Modéré	Très faible		art. 3	
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	LC	LC	NA <sup>d</sup>	NA <sup>d</sup>	LC	Mineur	Très faible	Modéré	Faible	Modéré	Faible		art. 3	
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	LC	LC	-	NA <sup>d</sup>	LC	Mineur	Très faible	Modéré	Faible	Modéré	Faible			



## **10.2. ANNEXE 2 : COURRIER DE LA DRAC**

### 10.3. ANNEXE 3 : PLAN DE L'ÎLOT A (SOURCE : PERMIS DE CONSTRUIRE)

