



INTERSCOT D'ILLE-ET-VILAINE

Conférence annuelle

ATELIER #3

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE DES PROJETS COMMERCIAUX

"Réparer" les zones commerciales : Retours sur une journée de travail avec les Conseils de l'Etat en architecture et Paysage

"Repenser la périphérie commerciale"

La qualité environnementale, paysagère et architecturale des projets commerciaux interroge très directement le devenir des zones commerciales existantes implantées en périphérie des villes. « Repenser la périphérie commerciale », du nom de l'appel à projets lancé fin 2017¹, est une nécessité pour répondre aux différents défis de la ville de demain : sobriété foncière et lutte contre limitation drastique de l'artificialisation des sols, lutte et adaptation face au changement climatique, nouveaux modes de consommation et obsolescence de certains formats commerciaux, gestion des flux de personnes et de marchandises, qualité paysagère des entrées de ville,...

Plutôt que d'étudier une littérature dédiée, l'InterScot d'Ille-et-Vilaine a préféré porter ses réflexions sur un cas concret : la zone commerciale de la Métairie à Melesse. Sur le temps d'une journée avec visite de site, la démarche a consisté à croiser les regards en prenant l'attache de l'Architecte Conseil de l'Etat et la Paysagiste Conseil de l'Etat en Ille-et-Vilaine. Ce document synthétise les questionnements et pistes de réflexions.

Il ressort notamment l'intérêt de disposer d'une vision transversale, à long terme, et partagée par tous les acteurs, des possibilités de transformation et de modernisation des zones commerciales de périphérie. Ce qui implique une meilleure prise en compte dans les documents de planification que sont les SCot et les PLU(i).



IMAGE AUDIAR

¹ L'appel à projets « Repenser la périphérie commerciale » a été lancé en novembre 2017 par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, dans le cadre du réseau Commerce, ville & territoire. Il vise à accompagner 6 collectivités territoriales dans la mutation de périphéries commerciales en perte d'attractivité et ainsi faire émerger des « opérations-pilotes », supports d'une nouvelle urbanité, d'une mixité fonctionnelle et d'une offre de logement complémentaire au centre-ville.

TABLE DES MATIERES

La démarche	4
Caractéristiques du site et problématiques partagées.....	6
Synthèse des réflexions collectives	9
Enjeux d'aménagement.....	13
Mutations : questions de projets et pistes de réflexions en schémas.....	14
Images de références.....	22
Les OAP du PLU(i), un outil pertinent pour guider l'aménagement des zones commerciales de périphérie.....	24

La démarche

Pour travailler sur ce sujet de la qualité environnementale, paysagère et architecturale, l'InterSCoT a choisi de porter sa réflexion dans un cadre bien défini de **renouvellement et/ou de la modernisation des sites commerciaux de périphérie**. Au regard des enjeux environnementaux actuels, de la trajectoire à adopter en termes de sobriété foncière (50 % de consommation en moins d'ici 2031 et ZAN à partir de 2050) et des attentes nouvelles des consommateurs, il apparaît que les projets commerciaux futurs s'inscriront très majoritairement au sein des zones existantes. Ils devront, associés à des fonctions nouvelles nécessaires à la sociabilité futures de ces lieux et leur meilleure intégration à la ville, s'inscrire dans une démarche de qualité des espaces et des constructions.

La démarche a été voulue comme **une séance de travail collective avec comme objet d'analyse un site commercial existant**. Celle-ci s'est déroulée sur le temps d'**une journée**, le 22 juin 2022

La **zone commerciale de la Métairie à Melesse** a été choisie comme terrain de jeu. Melesse est une commune qui compte près de 6800 habitants (2018) et 2600 emplois (2018). Située à 15-20 minutes en voiture de Rennes, elle montre une dynamique démographique importante (près de 3 % de croissance de population estimée entre 2015 et 2020). Bien équipée et attractive (dont équipements de gamme intermédiaire et supérieure), elle est un pôle structurant de bassin de vie au sein du Pays de Rennes. Melesse fait également partie du programme Petites Villes de Demain avec un centre-ville dynamique qui compte peu de pas de porte commerciaux vacants. Les problématiques propres à la commune, avec la présence de deux pôles commerciaux en agglomération (le centre-ville et la zone de la Métairie, en mettant à part la route du Meuble plus lointaine) ont semblé pertinentes afin que beaucoup de territoires de l'InterSCoT puisse s'y reconnaître et nourrir leurs propres réflexions pour le devenir de leurs sites commerciaux de périphérie.

Une dizaine de personnes se sont réunies durant cette journée. Etaient présents :

- 3 personnes de l'Audiard aux compétences diversifiées (Urbanisme/planification, commerce, paysage)
- 2 personnes de la DDTM
- 2 personnes en charge du SCoT du Pays de Rennes
- 1 personne en charge du SCoT du Pays de Fougères
- 2 Conseils de l'Etat : Marceau Lepinay, architecte-conseil de l'Etat (ACE) et Dominique Caire, paysagiste-conseil de l'Etat (PCE)

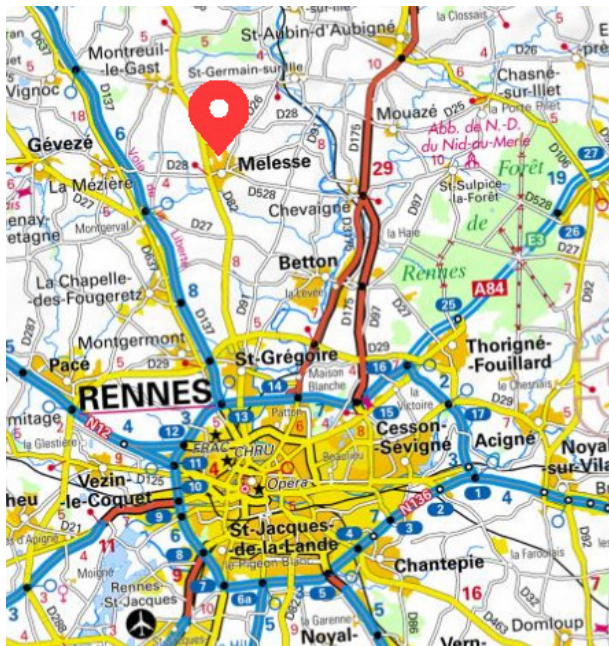
La matinée était dédiée à la visite du site avec carnet de cartes et appareil photo à la main. Une responsable du service Aménagement à la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné est intervenue pour présenter les problématiques de la zone, son contexte, les dispositions du PLU intercommunal et les projets structurants en cours (nouveaux équipements publics dont collège, urbanisation future, Petite Ville de Demain,...).

Le travail s'est poursuivi l'après-midi en format « atelier ».

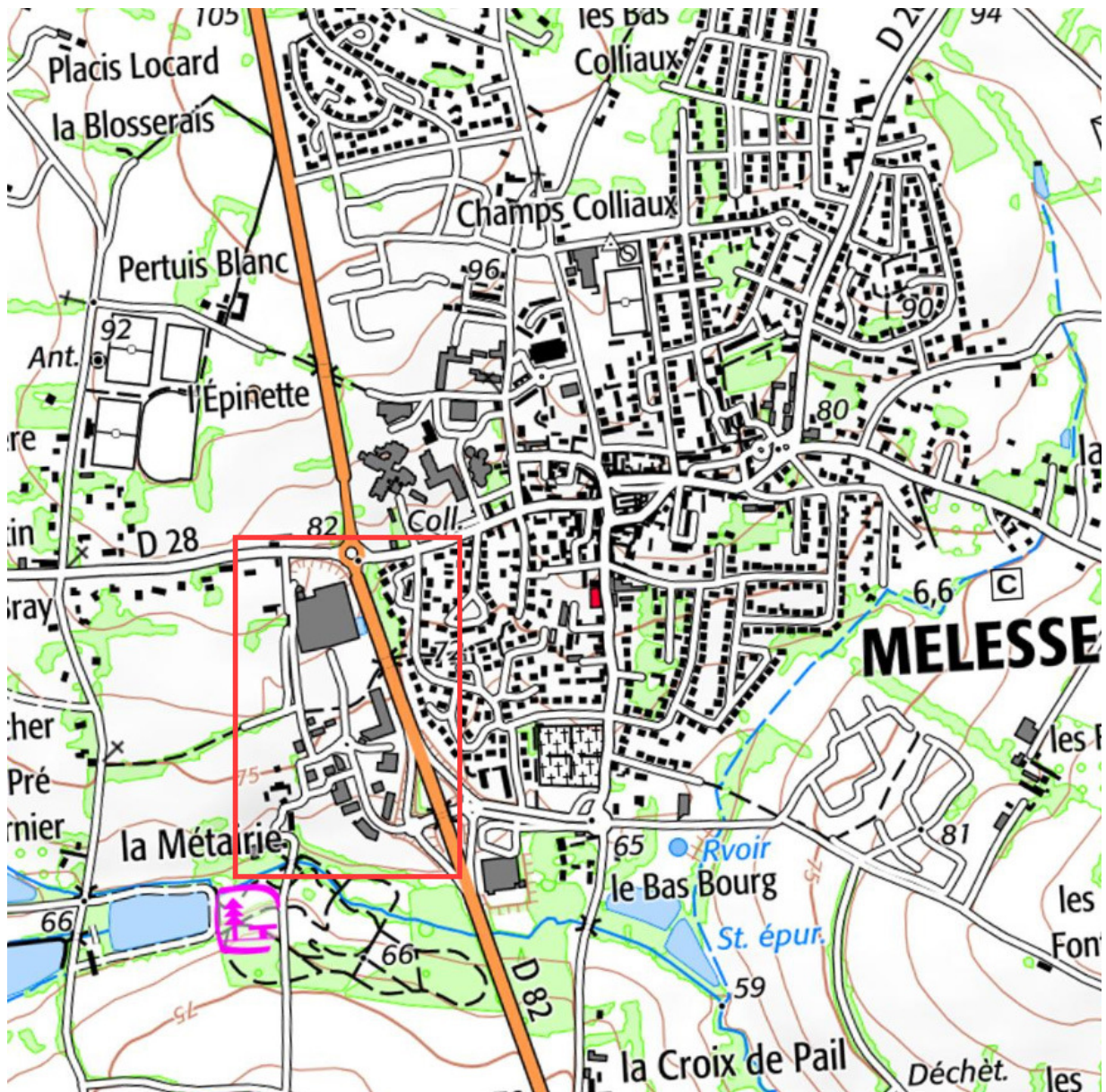
L'originalité de ce travail en format « flash » a été de partager des réflexions et débattre avec les **conseils de l'Etat** dont la mission est, depuis des années, d'apporter leur expertise aux services de l'Etat (Ministère, DREAL, et DDTM) dans leurs missions respectives. Ils ont pu apporter un regard extérieur avisé, faisant ressortir des préconisations/suggestions/principes simples dans l'optique d'une amélioration de la qualité architecturale et paysagère des zones commerciales. Après cette journée de travail, ils ont pu **mettre en schémas les questions de projets et pistes de réflexions qu'ils proposent en lien avec les discussions de cette journée**. Ces éléments sont présentés plus loin dans le document.



VISITE DE LA ZONE COMMERCIALE DE LA METAIRIE LE 22 JUIIN (IMAGE AUDIARD)



SITUATION DE LA ZONE COMMERCIALE DE LA METAIRIE A MELESSE



Caractéristiques du site et problématiques partagées

D. CAIRE / M. LEPINAY

Située en limite Ouest de la ville, le site est cerné en limite Est par la RD 82, axe majeur de circulation. Au Nord et à l'Ouest des extensions urbaines composées d'équipement, de quelques logements et de futurs secteurs d'activités vont se développer. Un vaste espace naturel et de loisirs associé au ruisseau de Quicampoix crée la limite Sud.

Le site est enclavé, sans réelle relation avec son contexte. Seule une entrée principale au Sud dessert le secteur et une liaison piétonne le relie au quartier pavillonnaire de Melesse.

PROBLÉMATIQUES :

- RELATIONS, LIAISONS, ACCÈS
- TRAITEMENTS DES ENTRÉES
- CHEMINEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES

La zone commerciale s'est implantée sur un terrain à forte déclivité du Nord au Sud. Le Super U et son parking dominant le reste du secteur. Le découpage parcellaire et l'implantation des commerces/services semblent être le résultat des vides qu'a bien voulu laisser une voirie «routière».

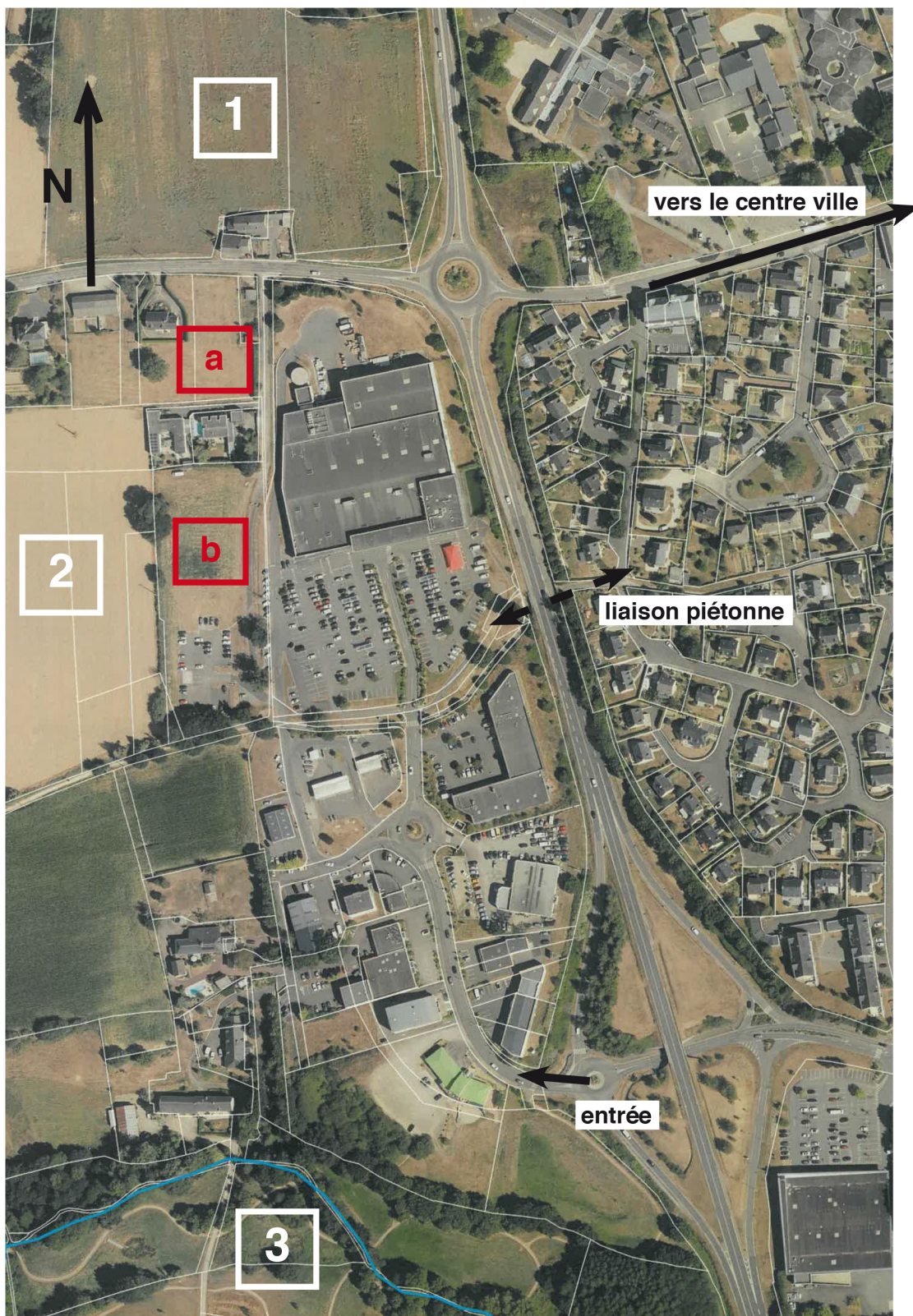
PROBLÉMATIQUES :

- PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE
- COMPOSITION URBAINE, DÉCOUPAGE PARCELLAIRE, STRUCTURE VIAIRE
- MODE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS, EXIGENCES QUALITATIVES
- QUALITÉ DES ESPACES, VOIRIES/CIRCULATIONS DOUCES, STATIONNEMENTS
- PRISE EN COMPTE DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Aucune structure paysagère (ou éléments paysagers structurants) façonne l'espace. La qualité spatiale est dominée par l'enrobé, les emprises démesurées des sols «fonctionnels» (parkings, voiries). L'espace est encombré d'ouvrages et d'équipements techniques sans qualité, hétéroclites (lumières, bornes, clôtures, murs/murets, bennes poubelles,...).

PROBLÉMATIQUES :

- STRUCTURE PAYSAGÈRE/COMPOSITION URBAINE
- TYPOLOGIES DE PLANTATION EN ADÉQUATION AVEC LE CONTEXTE ET CRÉATRICE D'AMBIANCES PAYSAGÈRES
- LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE
- MAÎTRISE DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES



1 Projet en cours d'un établissement d'enseignement

2 Secteur futur d'activités

3 Espace naturel et de loisirs

a Projets en cours de constructions de maisons individuelles

b Parcelle appartenant au Super U

PHOTOGRAPHIES DU SITE

D. CAIRE / M. LEPINAY



DES VOIRIES SUR-DIMENSIONNEES, D'ASPECT 'ROUTIER', SANS VALEUR STRUCTURANTE ET SANS QUALITE SPATIALE, ...



DES ESPACES PIETONS, OU LIAISONS DOUCES NON TRAITEES, SANS QUALITE SPATIALE, ...



DES OUVRAGES TECHNIQUES, DES EQUIPEMENTS NON MAITRISES, NON INTEGRES, ...

Synthèse des réflexions collectives

Après avoir visité la zone commerciale de la Métairie, le groupe de travail réuni pour cette journée du 22 juin a débattu et formulé des questionnements et pistes de réflexions sur son évolution qualitative et son processus d'aménagement. Les lignes qui suivent en font la synthèse. S'appuyant sur un cas particulier, le propos à une visée plus générale et doit pouvoir s'appliquer à bon nombre de zones commerciales qui relèvent, bien souvent, des mêmes problématiques.

La question centrale était comment « réparer » cette zone commerciale et aller vers davantage de qualité ? Les échanges ont été au-delà des sujets d'architecture et de paysage et ont permis d'explorer ceux de l'adaptation au changement climatique, de la vie urbaine et des usages, ou des conditions à réunir pour enclencher un processus de mutation.



COMPRENDRE LA ZONE COMMERCIALE ET SON CONTEXTE, UN DIAGNOSTIC PREALABLE INCONTOURNABLE

La zone commerciale de la Métairie apparaît après visite comme un système complexe installé sur un sol, qui a des caractéristiques physiques, une histoire et un contexte géographique. Ce site a fait l'objet d'un processus d'urbanisation impliquant un ensemble de contraintes et de décisions. C'est également un organisme qui reçoit tous les jours différents flux d'approvisionnement et d'usagers. Une demi-journée de visite ne suffit pas à en comprendre finement son fonctionnement mais cela a toutefois permis de cerner collectivement un certain nombre de questions qui peuvent être posées dans le cadre d'une volonté de transformation de ce type d'espace urbain :

- Quel est l'histoire de la zone ? Comment et pourquoi a-t-elle été réalisée ? Quelle était la nature du terrain et du paysage avant son aménagement ?
- Quelles sont les interfaces urbaines ? Comment est-elle reliée à la ville ? Y est-elle intégrée ou en marge ?
- Comment fonctionne la zone ? Quels sont les flux qui entrent et qui sortent ? Comment les usagers y accèdent-ils ? Par quels modes de transport ?
- Quelles sont les activités présentes ? Quelles sont celles qui ne relèvent pas du commerce ? Pourquoi se sont-elles installées ici ?
- Quelle est la vitalité économique de la zone ? Quelles sont ses spécificités ? Quelle zone de chalandise couvre-t-elle ? Les enseignes présentes sont-elles,

individuellement ou collectivement, dynamiques, en développement, avec des difficultés,.... ?

- Quelles sont les parties prenantes ou les acteurs de la vie actuelle de la zone ? Quels sont les liens partenariaux entre la collectivité et les commerçants ? Y a-t-il une association représentative des commerçants ? Si oui, quels projets portent-elle ?
- Quels sont les usages des espaces communs ? Sont-ils des lieux de vie, de sociabilité ? Ou non ?
- Quels sont les espaces publics et espaces privés ? Y'a-t-il, a priori, une marge d'action sur ces espaces ?
- Quels sont les caractéristiques des voiries et du stationnement (fonctionnement, bilan quantitatif, besoins futurs,...) ?
- Quelles sont les qualités et défauts du paysage ? La zone est-elle végétalisée ? Quelle est la qualité des espaces végétalisés ? Quels sont les éléments harmonieux ou dissonnants ? La zone est-elle visible depuis le paysage environnant ? Quelles vues intéressantes la zone offre t'elle ?
- Que disent les documents d'urbanisme sur le futur de la zone (SCoT, PLU(i)) et sur les possibilités d'accueil de nouveaux projets/ Quelles sont les évolutions urbaines prévisibles à l'intérieur et en périphérie ?

RETROUVER UNE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE S'INSCRIVANT DANS LE LIEU



Les caractéristiques du site et les problématiques partagées décrites en partie précédente ont amené les participants à se questionner sur les aménagements et les constructions que l'on retrouve régulièrement en zone commerciale de périphérie. Dans la perspective d'une requalification complète ou partielle ou dans le cas de nouveaux projets de construction, ce sont sur les mêmes thèmes que doivent être portées les diverses intentions d'aménagement. Cela comprend notamment :

- Le respect de la topographie existante, notamment par l'insertion des voiries, des zones de stationnement et des bâtiments
- La lecture et la mise en valeur des trames paysagères héritées (le bocage, les chemins, les vues,...)
- La création d'un paysage urbain et des lieux que l'on « habite », attentifs à la géométrie des espaces qu'il produit. La composition paysagère, comprenant l'équilibre entre

espaces construits et espaces libres, doit imposer le projet de voirie et non l'inverse tel que l'on peut l'observer à Melesse.

- Un découpage parcellaire qui doit sortir de la logique fonctionnaliste et individuelle et qui permette une plus forte mutabilité et des liens entre les espaces privés qui accueillent, in fine, les mêmes usagers. Il est souligné la difficulté des parcelles découpées à la demande qui limitent les changements d'affectation.
- Le traitement des interfaces, urbaines et rurales. Il s'agit de retisser les liens avec la ville actuelle ou en devenir, améliorer la qualité des entrées de ville et assurer la relation à l'espace rural. La zone de la Métairie, en situation de frange urbaine, doit pouvoir être le trait d'union entre la ville, la campagne et les espaces de nature support d'usages de loisirs (randonnée, vélo,...). Le vallon de la Quicampoix, au sud de la zone, est d'ailleurs aménagé à cet effet et mérite d'être plus accessible aux habitants
- La cohérence des pleins et des vides dans le paysage / la ligne de façade / les hauteurs / l'implantation des bâtiments sur leur parcelle
- La qualité des espaces plantés et le choix de végétaux (dont ambitions en matière d'entretien)
- La qualité des ambiances produites par le traitement des sols (exemple des espaces publics berlinois) et le choix de végétaux



RECREER DES ESPACES ACCUEILLANT, FAVORISANT DES USAGES DIVERSIFIES ET REDONNER SA JUSTE PLACE A LA VOITURE

Le travail de terrain a mis en perspective une zone disposant d'une urbaine qui lui est propre, proposant nombre de services aux habitants. Néanmoins, celle-ci dépend quasi uniquement de déplacements en voiture personnelle, que l'on utilise en « sauts de puces » d'un parking à l'autre. Les espaces sont donc aménagés pour la voiture et ne présentent pas de qualités pouvant favoriser d'autres usages ou une certaine sociabilité. La temporalité est également interrogée car la zone de la Métairie est un endroit qui ne vit plus le soir et le week-end. Le groupe de travail a donc réfléchi aux principes suivants pouvant être intégrés ultérieurement à une réflexion plus poussée de la zone, et, plus généralement, à beaucoup d'autres zones commerciales :

- Nouvelles fonctions urbaines / mixité / animation sociale et culturelle : encourager le développement de la multifonctionnalité en accueillant certaines activités de loisirs, de l'habitat et des activités économiques non

commerciales afin de diversifier et intensifier la vie urbaine

- Intégrer davantage la zone au reste de la ville - créer de la continuité avec les espaces urbains voisins
- Constituer de nouveaux espaces publics (ou privés ouverts) « habité », où l'on vit », partagés et conviviaux et créer une nouvelle trame (ou maillage) des espaces dédiés aux piétons et aux vélos notamment sur les espaces faisant face aux commerces largement occupés par les parkings
- Promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d'optimiser le foncier. La mutualisation des parkings est notamment visée. Les espaces récupérés permettrait d'envisager les fonctions nouvelles déjà citées (espaces publics, constructibilité, adaptation au changement climatique,...)
- Requalifier le paysage à différentes échelles (entrée de ville, voiries principales, parkings, abords des bâtiments, espaces piétons,...) et lui donner une qualité de cadre de vie afin de rendre attractives les fonctions actuelles et futures

Ces pistes questionnent également l'usage de l'espace public le soir et le weekend. Notamment si la zone commerciale se trouve en situation d'interface avec des fonctions urbaines favorisant certains usages (exemple : balade et loisirs dans le parc de la Quicampoix au sud de la zone commerciale de la Métairie à Melesse).



SOURCE : RENNES METROPOLE - AUTEUR : AERODATA



LES ZONES COMMERCIALES, SECTEURS D'ENJEUX POUR LIMITER ET S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Du fait, entre autres, d'une forte artificialisation (parking, voiries, allées,...), d'une conception architecturale impliquant des besoins énergétiques pouvant être évités ou d'une dépendance aux modes de déplacements carbonés utilisés en masse, les zones commerciales participent au changement de notre climat. Elles sont également particulièrement exposées à ces effets notamment par la formation d'îlots de chaleur rendant particulièrement inconfortable la vie sur les espaces imperméabilisés et/ou sans ombre. Cette vulnérabilité nécessite aussi un besoin accru aux systèmes de climatisation à l'intérieur des bâtiments. La biodiversité y est également particulièrement absente. La zone de la Métairie n'échappe pas à ces constats. Il apparaît pour le groupe de travail important d'intégrer les enjeux suivants dans la réflexion sur l'aménagement futur des zones commerciales :

- Répondre aux îlots de chaleur en donnant de la place au végétal et à l'eau
- Idem pour répondre à la faible présence de la biodiversité au sein des zones ou à leur périphérie. Cette question doit interroger la nature même de ces espaces (choix des végétaux, mobiliers spécifiques,) et leur spatialité (il est plus intéressant pour les espèces de créer des espaces en continuités et reliés à la nature environnante)
- Désimpermeabiliser et gérer les eaux pluviales en surface (noues,...)
- Assurer une meilleure intégration urbaine (autres usages) et paysagère des équipements liés à l'eau (bassin d'orage, réserve incendie,...). Sur le site, un large bassin d'orage situé au sud pourrait offrir de nouvelles aménités aux usagers (dont ceux du restaurant proche) et aux habitants de Melesse
- Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle, les mobilités douces notamment
- Avoir une approche bioclimatique à l'échelle urbaine (étude d'ensoleillement globale, végétalisation, prise en compte des vents, prise en compte du relief,...) et à l'échelle des bâtiments dans le cadre des projets de construction, d'extension ou de réhabilitation.

QUELLES CONDITIONS REUNIR POUR ENCLENCHER UNE DYNAMIQUE DE MUTATION / MODERNISATION IMPLIQUANT LES PARTIES PRENANTES?



Du point de vue du groupe de travail, à l'épreuve du cas étudié sur un temps très court et avec les quelques éléments de contexte à disposition, la transformation, requalification, modernisation globale d'une zone commerciale comme celle de Melesse semble une démarche complexe impliquant beaucoup de conditions. Les éléments qui suivent se veulent comme des points de vigilance qui n'ont pas de valeur exhaustive, mais peuvent aider les collectivités quand elles iront plus loin dans la réflexion sur l'évolution de leur sites commerciaux périphériques (notamment dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme).

Le groupe de travail attire d'abord l'attention sur le **foncier** qui est très majoritairement privé sur les sites commerciaux (souvent supérieur à 70 %). Les possibilités de faire sont donc plus ou moins faciles selon le statut public/privé, le parcellaire, ... En regardant de près la zone commerciale de Melesse, il apparaît toutefois que **certains espaces peuvent être mutables à court et moyen termes** (station de lavage, parking sous occupé, espace sans affectation apparente,...). Ces fonciers sont considérés comme stratégiques car ils peuvent à eux seuls être des leviers d'une restructuration plus large des espaces privés et publics par un effet d'entraînement : saut qualitatif rendant la zone plus attractive, impulsion donnée pour les projets et les investissements des acteurs, permutations foncières et opérations « à tiroir », ect. Ainsi, il est important pour les collectivités locales d'avoir une très bonne connaissance de leurs zones commerciales et notamment **des espaces bâtis et non bâtis, mutables ou optimisables**.

Plus finement, il s'agira également de travailler les possibilités de **mutualisation** des espaces, surtout les parkings. La place laissée libre permettra de végétaliser, construire, apporter de nouveaux usages,...

Tel que cela a pu déjà être évoqué, **diversifier les fonctions urbaines** aura également un effet levier. Selon les contextes : diversité de fonctions économiques, nouveaux services ou équipements, fonctions favorisant l'animation urbaine, logements,...

Cela implique un niveau d'approche qui est celui de la planification. Les **documents d'urbanisme** que sont les SCoT et les PLU(i) doivent être en mesure de réaliser une étude urbaine de ces secteurs et de traduire avec une certaine précision les attentes pour leur transformation qualitative et leur programmation urbaine. A ce titre, tel que cela est précisé dans

les « Principes partagés de l'InterSCoT sur l'urbanisme commercial », les SCoT chercheront à

- *« Recommander la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU(i) pour les zones commerciales de périphérie, qui définiront une stratégie d'aménagement d'ensemble des zones concernées, comportant à minima des volets urbain, paysager, environnemental, architectural, l'accessibilité et la mobilité. Par ailleurs, pour préparer et anticiper l'abandon de la fonction commerciale de certains sites et leur mutation vers d'autres fonctions, les OAP pourraient définir, en cas de vacance importante les reconversions possibles d'une zone.*
- *Accompagner la mutation de certains pôles commerciaux de périphérie ou zones préférentielles d'implantation commerciale vers une mixité de fonctions en encadrant leur programmation afin qu'elle soit complémentaire aux fonctions déjà présentes ou souhaitées dans les centralités »*

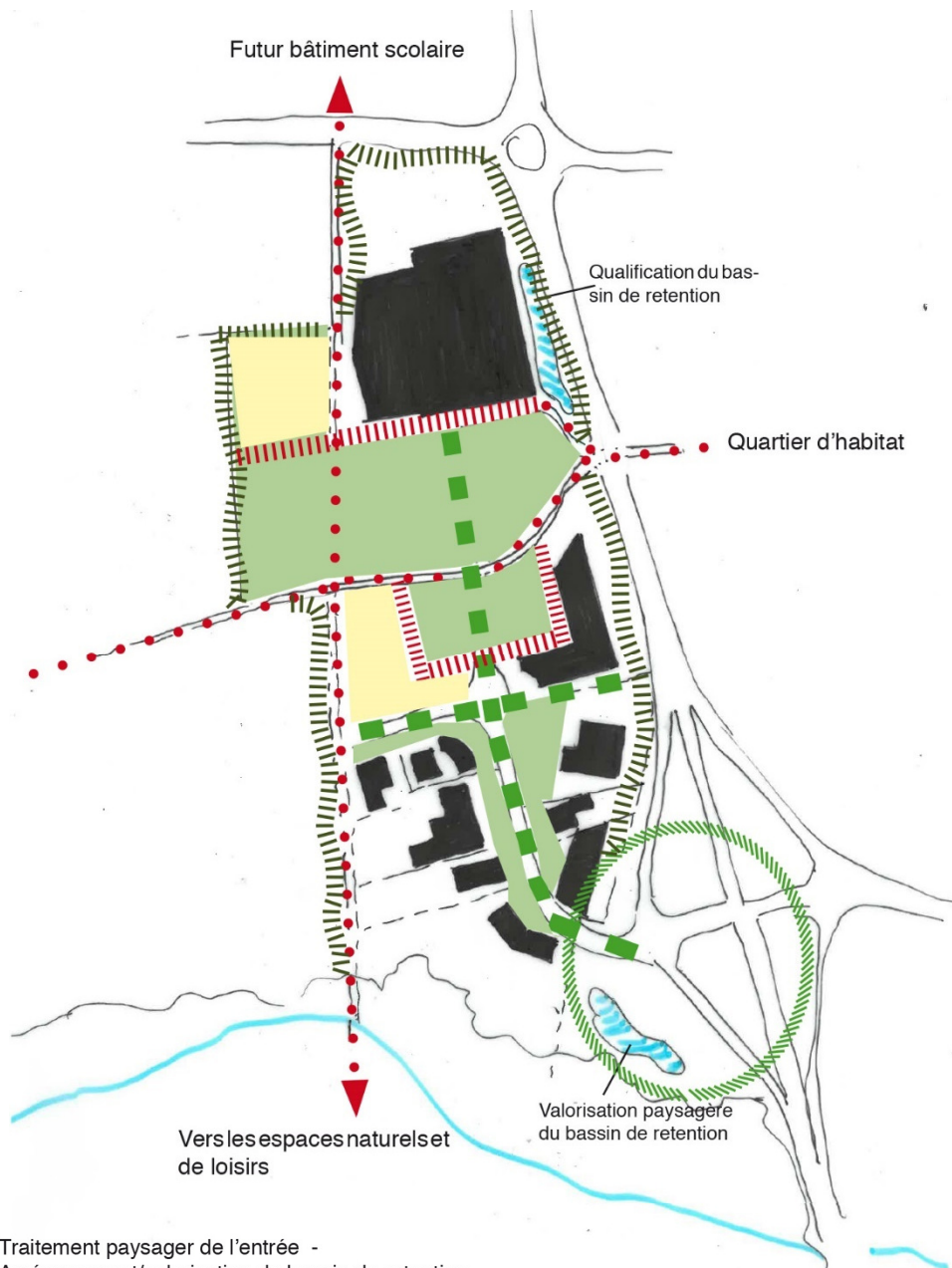
Le groupe de travail considère les **OAP** comme un outil pertinent pour encadrer la transformation des zones commerciales et assurer la qualité environnementale, paysagère et architecturale des projets qui y prendront place. En fin de document, un focus sur les OAP est proposé.







Enfin, la transformation d'une zone commerciale ne peut être possible sans l'implication de toutes ses **parties prenantes** et une adhésion à un **projet collectif**. Si cela n'existe pas déjà, le **dialogue** entre les acteurs d'une zone (les commerçants, les propriétaires, les commercialisateurs,...) doit être établi, entre eux déjà ; et avec les collectivités locales (et les aménageurs le cas échéant). Idéalement, une instance représentative des acteurs privés pourrait être constituée. Il s'agit de favoriser des échanges qui permettent un partage des enjeux, des contributions réciproques, une certaine émulation, une coordination, un partage d'expériences voir de moyens. Du côté de la collectivité, un manager du commerce à un niveau intercommunal aiderait à l'animation de ce dialogue. Afin de répondre aux enjeux de qualité, des conseillers extérieurs pourrait être sollicités : architecte, paysagiste, Agence Locale de l'Energie, ADEME, CCI/CMA,...

Enjeux d'aménagement

SCHÉMA POUR UNE RÉHABILITATION OU UNE ÉVOLUTION POSSIBLE DE L'EXISTANT

D. CAIRE / M. LEPINAY



- 
 Traitement paysager de l'entrée - Aménagement/valorisation du bassin de retention
- 
 Axe structurant : voirie principale et ossature arborée, circulations douces intégrées
- 
 Liaisons douces, cheminements piétons
- 
 Cheminements piétons existants
- 
 Espaces piétons aménagés (qualités spatiales, des matériaux, des plantations, éclairage, mobilier, ...)
- 
 Espaces de stationnement requalifiés : sols perméables, noues, plantations structurantes, cheminements piétons intégrés, éclairage urbain (non routier), ...
- 
 Mutation des espaces : redéfinition des occupations bâties, nouveaux commerces, ...
- 
 Traitement paysager des limites : structures arborées, alignements d'arbres et/ou bosquets, haies bocagères, ... (à définir suivant contextes et projets)

Mutations : questions de projets et pistes de réflexions en schémas

D. CAIRE / M. LEPINAY

INTENTIONS

L'objectif des schémas qui suivent est d'imaginer le devenir de la zone commerciale de Melesse. Portée dans le cadre des thématiques de l'Inter-SCoT, cette réflexion interroge les conditions de mutation, de densification et de régénération des zones commerciales au regard des évolutions des modes de consommations d'une part et de la valorisation foncière de ces emprises en lien avec les objectifs de réduction de l'artificialisation (ZAN) actée par la loi « Climat et Résilience ».

Ce travail repose principalement sur la formalisation graphique de documents qui sont à considérer comme des **tests**, comme des explorations des qualités urbaines et paysagères de ces emprises bâties.

Il ne s'agit bien évidemment pas d'une faisabilité encore moins d'un « projet d'architecture », travail patient et long d'analyse entre une situation construite, une géographie, un ensemble de questions d'usages porté par des intentions programmatiques précisément définies et articulées dans une élaboration formelle qui lie précisément construction et spatialité.

Ces dessins sont des schémas qui ouvrent à des questions de projet, des questions d'usages et de spatialité. Ils interrogent de quelle façon les présentes constructions peuvent trouver un devenir, c'est-à-dire permettre de nouveaux usages pour les habitants de la commune et rendre aux constructions leur potentiel, une nouvelle valeur matérielle, et une capacité de rayonnement dans la position singulière qu'elles occupent.

Il s'agit par ailleurs d'envisager par un travail de requalification des sols, des plantations et des limites par quelles dispositions, l'infiltration des sols, la biodiversité, le paysage de cette zone commerciale peut être repensé.

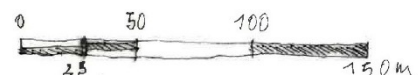
1 FORME DES VIDES :

Le test interroge la forme des vides, leurs dimensions, les continuités visuelles, les liaisons physiques et les connections.

Les hachures jaunes, délimitent et sont délimitées par le contour rouge des constructions par un système d'allers-retours et interrogent la relation entre le système viaries (voies et chemins) et les grands vides structurants. Ce dessin considère la forme des vides comme matrice des tracés et de l'organisation des pleins et des vides, des continuités bâties et alignements. Il ouvre à une restructuration profonde des dispositions existantes en liant précisément tracés des voies et tracés des objets construits là ou aujourd'hui le dessin de la voirie est autonome, étranger aux objets construits.

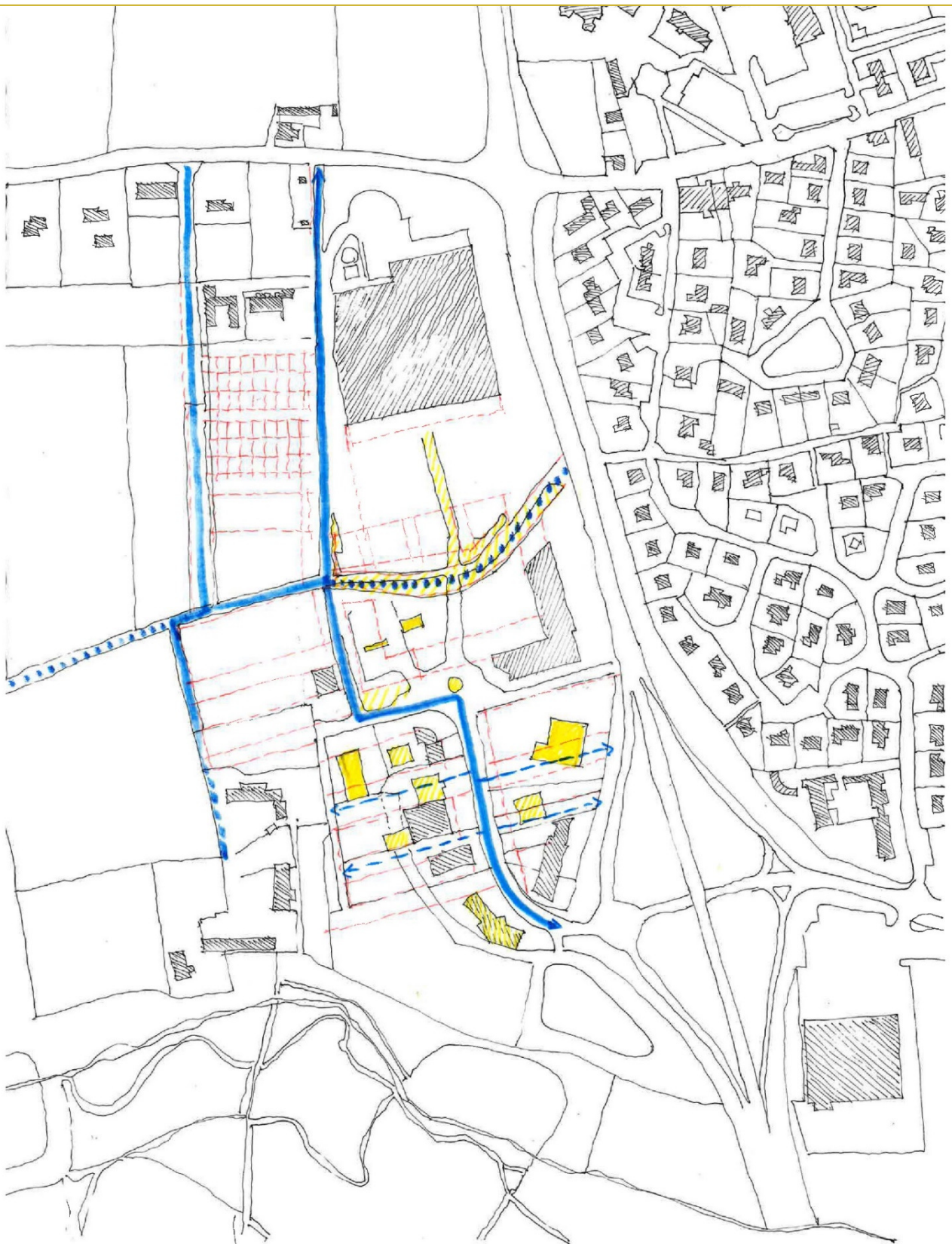


D. CAIRE / M. LEPINAY

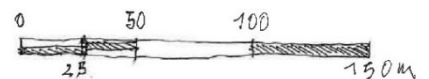


2 TRACES VIAIRES :

Évoquée au paragraphe 1, la reconfiguration des tracés viaires ouvre à une transformation des grands espaces structurants : les places haute et intermédiaire et les cours de distribution par l'évolution du tracé de la voie Nord-Sud. En déplaçant son tracé vers l'Ouest, cela libère l'espace des grandes cours et permet une reconnexion Nord et un développement à l'Ouest vers les terrains destinés à être lotis.

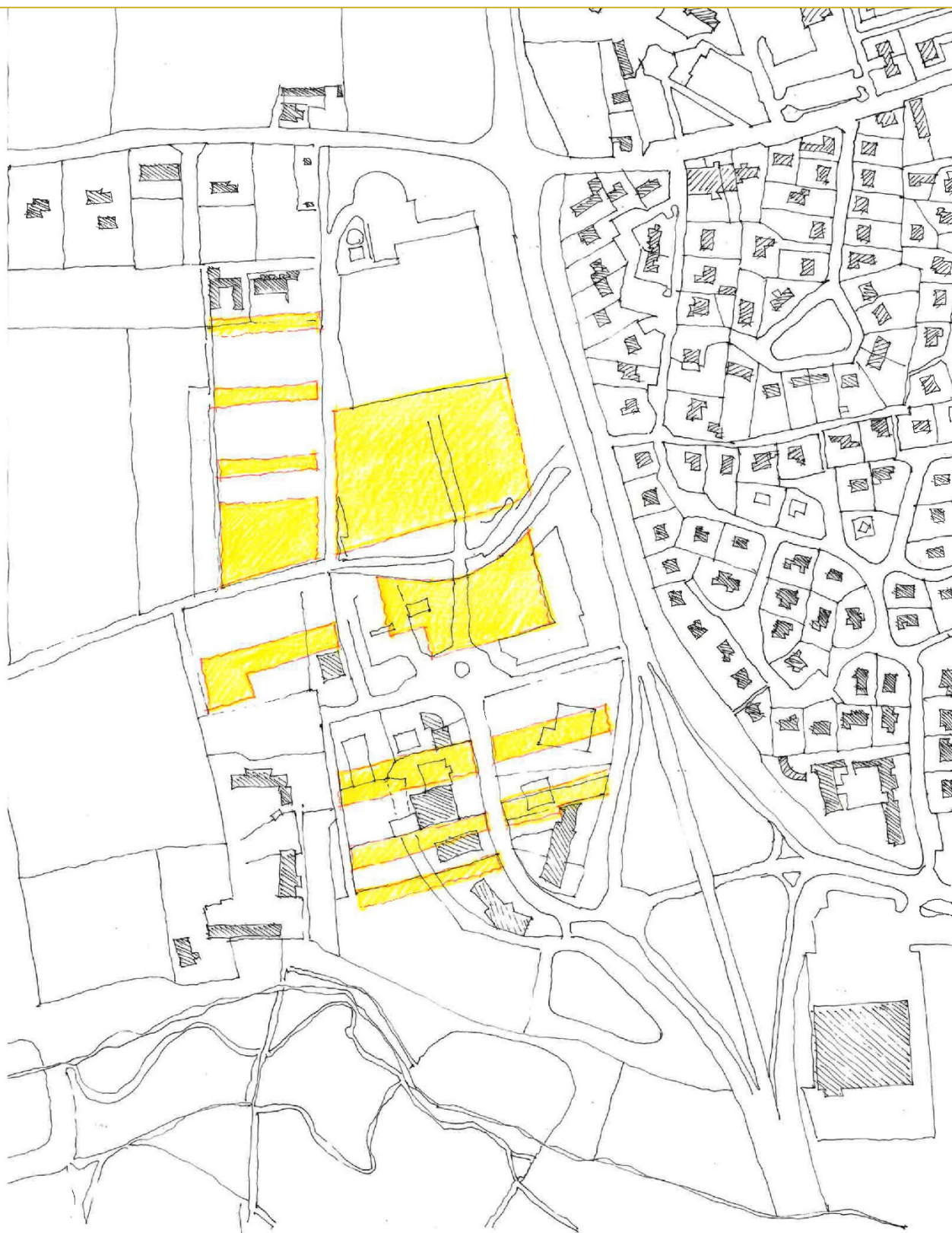


D. CAIRE / M. LEPINAY

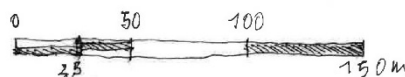


3 QUALITES SPATIALES, ECHELLES ET ORIENTATION DES VIDES :

En complément de la planche 1, la planche 3 confronte la dimension des vides en rapport avec le tissu de la commune et l'emprise des infrastructures. Le dessin fait apparaître comment les grands vides peuvent trouver dans une réorientation et une requalification du sol et des espaces, les conditions d'une transformation des qualités d'usages et des qualités spatiales de ces lieux. La question ici soulevée conduit à évaluer par quelles opérations de transformations ce qui appartient aujourd'hui au seul registre du parking peut trouver des qualités d'usages.



D. CAIRE / M. LEPINAY



4 PRINCIPES D'IMPLANTATION ET D'ORGANISATION DU BATI :

Nous l'avons évoqué, les dispositions présentes montrent une autonomie du dessin de la voirie, de sa forme par rapport aux constructions. L'implantation de celle-ci obéit à une logique étrangère aux voies de desserte. Cela produit ainsi un ensemble d'espaces résiduels, non qualifiés, mal dimensionnés qui n'offrent aucune qualité d'usage.

Le dessin du test, ambitieux par l'ampleur des mutations, doit être regardé comme ce vers quoi tendre pour tirer profit des dispositions spatiales et géographiques.

Ce dessin articule des organisations typologiques, des quantités, des dimensions variables qui permettent d'envisager une variété d'usages des locaux commerciaux. Par ailleurs la partie Nord-Ouest intègre des maisons en rangées et maisons superposées – logements intermédiaires - en articulation avec les franges pavillonnaires du Nord. Ces parcelles organisent la suture, une possibilité de densification des franges et du développement des terrains de la partie Ouest.



Comme évoqué précédemment, c'est la qualité des vides, leur forme articulée à la position exacte des constructions qui peut permettre de transformer ces espaces et les faire accéder par leur urbanité regagnée à des usages qui ne sont pas seuls ceux du commerce et de la consommation.

5 PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ARBRES, LISIERES ET NOUES :

La redéfinition des tracés viaires et des grands vides structurants s'accompagne d'une accentuation de la présence du végétal. Alignements d'arbres de hautes tiges, sujets isolés, lisières plantées, noues, jardins (des maisons en rangées) participent à la redéfinition des profils des voies, aux grands vides, en confortant les limites.

Il est question d'échelle, de rythme, de fraîcheur, d'ombre, en somme d'un paysage qui trouverait ici une présence et des continuités plus claires avec la structure paysagère du site.



D. CAIRE / M. LEPINAY

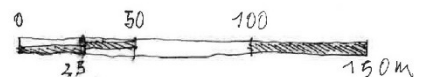


6 ÉCHELLES, STRUCTURES, TRACES :

La redéfinition de la forme, de la structure générale des tracés et du bâti s'élabore dans son articulation aux tracés des infrastructures viaires et au tissu de la commune. Les transparences Est-Ouest ménagent des ouvertures sur le paysage, elles tissent des relations entre des objets bâtis de configurations hétérogènes. Les vides redéfinissent les rapports de proximités et de voisinages, par leurs géométries franches ils font accéder les voies à une urbanité source d'usages différenciés d'une part et de support de mutation des objets construits d'autre part.



D. CAIRE / M. LEPINAY

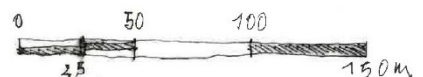


7 PRINCIPES DE RECONFIGURATION STRUCTURELLE :

Le dessin de ce test explore un possible, celui de retrouver une relation franche, claire entre tracés viaires, redéfinition des vides et implantations des objets construits. Confortement, substitution, installation des cours de distribution, cette exploration interroge la capacité du tissu à installer des conditions de mutation des objets bâtis dans cette situation construite territoriale singulière. Il tente de montrer par quelles dispositions spatiales, ces espaces souvent mal dimensionnés, qui rassemblent des objets d'échelles très contrastées peuvent trouver dans une structure claire la possibilité d'une organisation intelligible à même d'offrir des espaces qualifiés d'une part et des conditions d'usages et des commodités d'accès à ces lieux de commerces et d'activités renouvelées et requalifiées.



D. CAIRE / M. LEPINAY



Images de références

D. CAIRE / M. LEPINAY

Cette série d'images, proposée par les conseils de l'Etat, illustre par l'exemple certains principes pouvant être mis en œuvre pour assurer une qualité paysagère et d'usage des espaces non bâtis en zone commerciale. Les sept premières photographies concernent la zone commerciale de la Petite Madelaine, utilisée comme exemple sur illustrer l'OAP sectorielle du PLU(i).



TRAITEMENT D'UNE ENTREE : MOUVEMENTS DE SOL ET PLANTATIONS BASSES ENTRE LA ZONE COMMERCIALE ET LA RD LA LONGEANT, PLANTATIONS ARBOREES SUR LES VOIRIES INTERNES, ECLAIRAGE CONTEMPORAIN.



ALLEE ARBOREE STRUCTURANTE



CHEMINEMENTS PIETONS GENEREUSEMENT PLANTES



ESPACE PIETON DESSERVANT LES COMMERCES, GENEREUX ET AMBIANCE QUALITATIVE CONVIVIALE (PLANTATIONS, MOBILIER, ...).



TRAITEMENT VEGETAL DES PIEDS DES BATIMENTS. TRAITEMENT HOMOGENE DES FAÇADES AVEUGLES.



STATIONNEMENTS PLANTES (OMBRAGE ET FRAICHEUR).



INTEGRATION DES LIAISONS PIETONNES.



SURFACE PERMEABLE, BANDE PLANTEE ET CHEMIN PIETON.



SURFACE PERMEABLE ET STRUCTURE ARBOREE.



NOUE/GESTION DES EAUX PLUVIALES.

Les OAP du PLU(i), un outil pertinent pour guider l'aménagement des zones commerciales de périphérie

Selon l'article L141-6 du code de l'urbanisme, le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du SCoT « *détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales. (...) Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent [également] sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux (...)* »

Le DAACL est donc particulièrement intéressant et, parce qu'inscrit récemment dans le code de l'urbanisme, les possibilités d'encadrement des projets offertes restent à explorer par les SCoT. Toutefois, certaines prescriptions, notamment spatiales, sont difficiles à mettre en place à l'échelle du SCoT. Ainsi, pour avoir une transcription complète et plus fine des ambitions d'un territoire pour le devenir de ses zones commerciales de périphérie, il faut que le PLU(i) puisse les traduire.

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) semblent un outil particulièrement pertinent pour guider, à la bonne échelle, l'aménagement de ces secteurs. L'InterSCoT d'Ille-et-Vilaine dans son document « Principes partagés sur l'urbanisme commerciale » érige en principe le fait de le recommander aux communes ou EPCI pour l'élaboration de leur PLU(i) ».

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Les OAP servent donc de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Elles comprennent en particulier des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les OAP peuvent notamment, si la collectivité le souhaite :

- Mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification...), les paysages (y compris les entrées de villes) et le patrimoine... ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (notamment en limite de l'espace agricole) ;
- Faciliter la mise en valeur, la réhabilitation, la renaturation, la restructuration ou l'aménagement de quartiers ou secteurs ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces) ;
- ...

Les exemples présentés ci-après donnent à voir l'intérêt de cet outil, qu'il soit sectoriel (PLU de Chambray-lès-Tours) ou thématique (PLUi de Grenoble Alpes Métropole).

Le groupe de travail, et plus largement l'InterSCoT, invitent donc à ce que SCoT et collectivités compétentes en matière de PLU(i) travaillent ensemble pour assurer une bonne complémentarité entre DAACL et OAP. Aujourd'hui, les OAP, quelque soit la thématique traitée, montent en puissance et de plus en plus de SCoT prescrivent la réalisation d'OAP pour les sites commerciaux de périphérie et les entrées de ville.

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE : PLU DE CHAMBRAY-LES-TOURS / SECTEUR DE LA PETITE MADELAINE

L'exemple de l'OAP sectorielle du PLU de Chambray-les-Tours, approuvé en 2013, permet d'observer le passage des intentions d'aménagement, traduites notamment de manière graphique (schéma) à la réalisation de l'aménagement (photographie aérienne de 2021).

L'exemple montre donc l'intérêt et la façon dont l'OAP peut être traduite : la vision globale de l'aménagement, les exigences qualitatives du point de vue de l'architecture et du paysage, une organisation de l'espace et des implantations bâties, la desserte par les voiries et chemins, la mutualisation de fonctions,...

Des photographies de l'opération réalisée sont présentées en partie précédente.

Au sein de secteur, la commune souhaitait aménager une nouvelle zone destinée à des activités mixant commerce et loisirs. Pour ce faire, dans l'OAP, l'organisation spatiale est particulièrement bien définie graphiquement et littéralement. Extraits :

- *« l'accès au site sera assuré par l'aménagement de deux contre-allées parallèles ;*
- *les locaux d'activités seront implantés de part et d'autre d'une vaste plaine arborée dédiée à la circulation et au stationnement des véhicules des visiteurs ;*
- *les façades principales des bâtiments seront orientées vers la plaine arborée et accompagnées d'espaces piétonniers paysagés ;*
- *l'espace central permettra de conserver les échappées visuelles entre l'avenue, la base de loisirs et les espaces agricoles situés plus à l'est ; des locaux de faible hauteur destinés à accueillir des services collectifs (restaurant, point d'information, etc.) pourront être implantés en partie centrale ;*
- *les constructions et les aménagements répondront aux critères de la haute qualité environnementale et présenteront une cohérence de volumes et d'aspects qui garantiront l'unité architecturale et paysagère de l'opération ainsi que son insertion dans le site et son environnement naturel et bâti ;*
- *les façades arrière des bâtiments devront être traitées avec le même soin que les façades principales compte tenu de leur visibilité*
- *un parc paysager sera aménagé dans le prolongement. Il accueillera des jardins partagés et les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales du pôle commercial ; l'extrémité nord-ouest du parc inclura des espaces paysagers préservant la tranquillité et l'intimité des habitants du hameau »*



- | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| Voie automobile existante | Habitat rural ancien à valoriser | Boisement existant à préserver |
| Accès automobile à créer | Espace à vocation d'habitat | Boisement à créer |
| Carrefour à restructurer | Espace à vocation touristique et d'habitat | Espace naturel à pérenniser |
| Cheminement piétons / vélos existant | Espace à vocation de commerces et de loisirs | Parc paysager à aménager |
| Cheminement piétons / vélos à créer | Espace non constructible lié aux activités de commerces et de loisirs | Jardins partagés à aménager |
| | Espace à restructurer à vocation d'équipement | Mare à préserver |
| | | Cône de vue à conserver |

PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement et de programmation

LES MESLIERS - LE BREUIL - LA PETITE MADELAINE

Principes d'aménagement

50 m atu 28/05/12

<https://www.ville-chambray-les-tours.fr/mes-demarches/urbanisme/plu-et-revisions/>

SECTEUR DE LA PETITE MADELAINE EN 2021 (SOURCE : GEOPORTAIL)

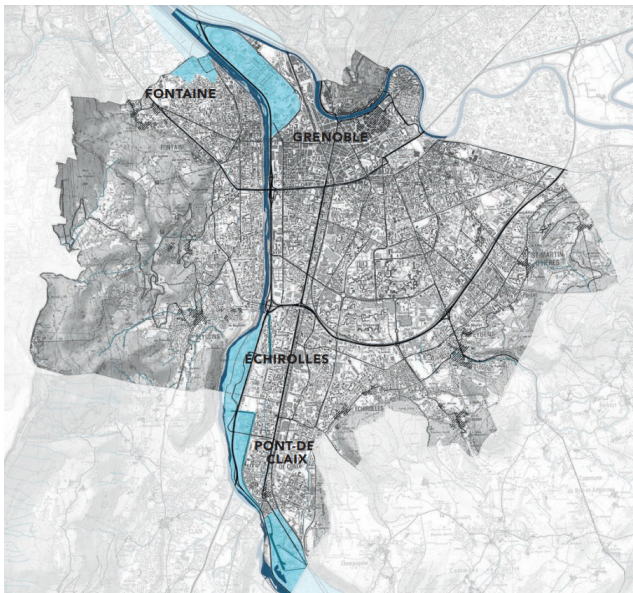


IMAGE GOOGLE STREEVIEW

EXEMPLE D'OAP THEMATIQUE : LE PLUI DE GRENOBLE ALPES METROPOLE

L'**OAP Paysage & Biodiversité** du PLUi de Grenoble Alpes Métropole sert de cadrage aux projets de construction et d'aménagement, en complémentarité du règlement du PLUi. Pour se faire, elle détermine différentes ambiances définies sur des critères généraux de motifs paysagers (géographie, composition urbaine, présence et caractère du végétal, perceptions visuelles...) afin de mieux inscrire les projets dans leur contexte géographique, paysager, culturel et écologique.

Chacune de ses ambiances disposent de prescriptions qui lui est propre. Celle qui pourrait être le plus inspirant pour les zones commerciales de périphérie est « **l'ambiance fond de vallée d'activité** » qui s'inscrit dans l'unité de paysage de la Confluence Grenobloise.



SITUATION DE « L'AMBIANCE FOND DE VALLEE D'ACTIVITE » (OAP PAYSAGE & BIODIVERSITE DU PLUI DE GRENOBLE ALPES METROPOLE)

Les objectifs de l'OAP Paysage & Biodiversité sont :

- Permettre une contextualisation des projets : Lorsque le règlement offre différentes possibilités : l'OAP accompagne le porteur de projet pour faire un choix adapté et contextualisé au regard de son site d'implantation.
- Assurer un traitement qualitatif des différentes composantes du projet : l'OAP définit les modalités qualitatives d'implantation et de traitement des abords de bâtiment, espaces végétalisés, clôtures, espaces de stationnement...
- Tirer parti des motifs paysagers existants sur chaque territoire : l'OAP décline les différents motifs paysagers (structure ou élément de paysage) de chaque ambiance et unité paysagère qui participent à la

caractérisation des spécificités locales et peuvent être source d'inspiration pour les futurs projets.

- Préserver et renforcer la biodiversité spécifique de chaque territoire : l'OAP intègre à travers les paysages les composantes naturelles spécifiques des différents territoires dans l'objectif d'en faciliter la prise en compte et de valoriser la biodiversité dans chaque projet.

CARACTÉRISTIQUES ET SPÉCIFICITÉS

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS

ORIENTATIONS CIBLÉES ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1 IMPLANTATION

Pour concevoir et implanter le projet :

- en appréciant les éléments de contexte à l'échelle des lieux (l'îlot, la rue) et à l'échelle de la parcelle
- en considérant les espaces extérieurs comme élément de composition.

Les orientations permettent de faire des choix contextualisés lorsque le règlement offre plusieurs possibilités : choix d'alignement, retrait ou discontinuité pour créer une respiration végétale, maintenir une vue, préserver un arbre...

2 VÉGÉTAL

Pour créer des continuités végétales, développer les différentes strates végétales recherchées : prévoir un espace et volume suffisant pour planter / adapter les essences végétales à l'espace et au volume disponible.

3 CLÔTURE

Pour dessiner le rapport à la rue, la transition entre l'espace public et l'espace privé, entre l'espace bâti et l'espace non bâti : un élément qui participe à la qualité des paysages.

4 ACCÈS ET STATIONNEMENT

Pour localiser, composer et qualifier les espaces : végétalisation et matériaux de revêtement.

5 BÂTI

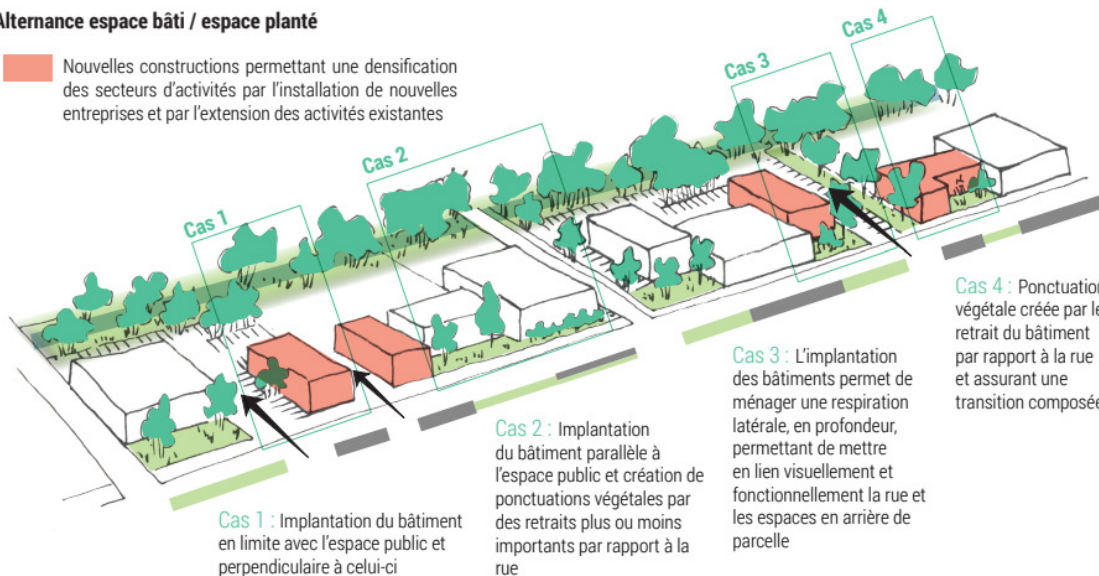
Pour s'insérer dans le paysage selon les contextes et réinterpréter les caractères traditionnels.

STRUCTURATION DES ORIENTATIONS POUR UNE AMBIANCE ET PRINCIPES DES ORIENTATIONS CIBLÉES (OAP PAYSAGE & BIODIVERSITE DU PLUI DE GRENOBLE ALPES METROPOLE)

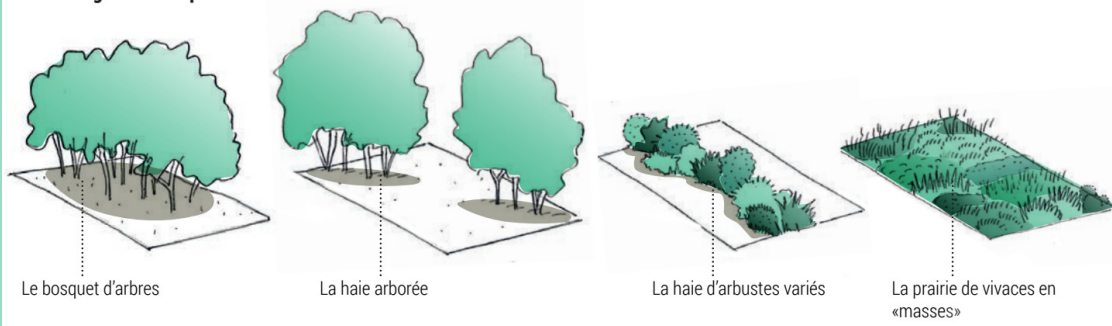
Chaque item est décliné en une série d'orientations ciblées assez détaillées (exemple : une palette végétale est proposée) et richement illustrées de croquis et images de référence permettant de bien comprendre les attentes. En cela, l'OAP ressemble beaucoup à un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPÉ) que l'on retrouve souvent attaché aux opérations d'aménagement. Toutefois, les orientations s'appliquent dans un rapport de compatibilité laissant une certaine liberté d'application des prescriptions.

Alternance espace bâti / espace planté

Nouvelles constructions permettant une densification des secteurs d'activités par l'installation de nouvelles entreprises et par l'extension des activités existantes



Formes végétales d'aspect naturel



Bassins et fossés d'aspects naturel

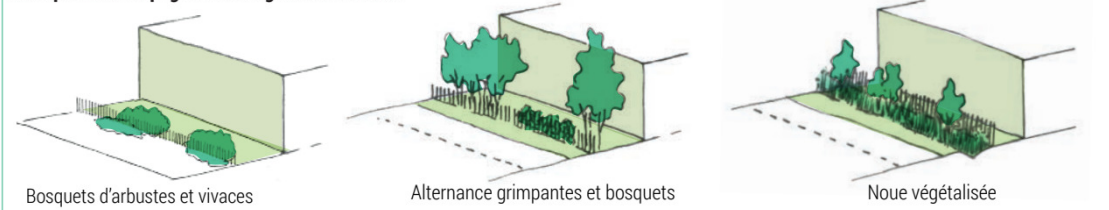


Plantation de graminées et vivaces - Référence extérieure au territoire Confluence grenobloise - Saint-Égrève



Fossé planté et arboré - Référence extérieure au territoire Confluence grenobloise - Claix

Exemple d'accompagnement végétal de clôtures



(OAP PAYSAGE & BIODIVERSITE DU PLUI DE GRENOBLE ALPES METROPOLE)

⇒ <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/646-les-documents-du-plui.htm>

Réalisation

AUDIAR, DDTM 35

Marceau Lepinay, Architecte Conseil de l'Etat

Dominique Caire, Paysagiste Conseil de l'Etat



Contacts

Audiar

Gabriel Boudier

g.boudier@audiar.org



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DDTM 35

Emmanuel Perez

emmanuel.perez@ille-et-vilaine.gouv.fr

Françoise Chauvois

francoise.chauvois@ille-et-vilaine.gouv.fr