

Orientations d'Aménagement et de Programmation

AMENAGÉMENT

ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



TABLE DES MATIERES

DÉFINITION
QU'EST-CE QU'UNE OAP AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE ? RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT-AEC PAYS DU MANS RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD PLUI 4CPS L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE L'OFFRE COMMERCIALE A L'ECHELLE DU PAYS DU MANS DEFINITION DE L'ARMATURE COMMERCIALE L'ES ORIENTATIONS TRANSVERSALES UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE
RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCoT-AEC PAYS DU MANS RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD PLUI 4CPS L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE L'OFFRE COMMERCIALE A L'ECHELLE DU PAYS DU MANS DEFINITION DE L'ARMATURE COMMERCIALE LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE
RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD PLUI 4CPS
L'OFFRE COMMERCIALE A L'ECHELLE DU PAYS DU MANS
L'OFFRE COMMERCIALE A L'ECHELLE DU PAYS DU MANS
DEFINITION DE L'ARMATURE COMMERCIALE
UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE
UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE
DIVERSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE
DEVELOPPER HARMONIEUSEMENT L'OFFRE DU TERRITOIRE
QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE
LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES
LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES14
LES CENTRALITES URBAINES STRUCTURANTES14
LES CENTRALITES URBAINES STRUCTURANTES15
LES CENTRALITES DE PROXIMITE
LES SIP RELAIS / POLARITES COMMERCIALES RELAIS
PRESENTATION DE LA SIP DE CONLIE
PRESENTATION DE LA SIP DE SAINT-REMY-DE-SILLE
PRINCIPES CONCERNANT LA LOGISTIQUE
LOCALISATION DES SECTEURS D'IMPLANTATION PRIVILEGIES DES EQUIPEMENTS LOGISTIQUES COMMERCIAUX
PRINCIPES DE QUALITE D'AMENAGEMENT DES PROJETS



LE RÔLE DE L'OAP AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

DÉFINITION

QU'EST-CE QU'UNE OAP AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE ?

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé (article L.151-6 du CU) durant la période d'élaboration du PLUi de la 4CPS (2021-2025), celui-ci doit contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant les dispositions mentionnées à l'article L141-6 du code de l'Urbanisme.

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

Code L141-6 du Code de l'Urbanisme

Les OAP « Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique » **localisent** les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5.

Elles prévoient les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, elles localisent les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Elles peuvent également :

- 1. Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
- 2. Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

Au sein de la présente OAP Aménagement artisanal, commercial et logistique, les équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable sont les équipements commerciaux nécessitant une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) selon les articles L752-1 et L752-4 du Code du Commerce :

- De plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- D'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m².

Dans les communes de moins de 20 000 habitants et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols au sens du V de l'article L752-6, dans toutes les communes (à l'exception du secteur d'intervention ORT de Sillé), l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m², saisir la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés au même article L. 752-6. En cohérence avec la stratégie d'aménagement commercial par ailleurs élaborée et définie par le SCoT-AEC du Pays du Mans, la saisie de la CDAC pour les projets de 300 m² à 1000 m² pourra être effectuée.

En cas d'avis défavorable de la CDAC ou, le cas échéant, de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) (portant sur l'AEC), l'autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée.



LE RÔLE DE L'OAP AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

DÉFINITION

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCoT-AEC PAYS DU MANS

A noter que le SCoT-AEC du Pays du Mans a été arrêté, cependant il n'est pas encore applicable car non rendu exécutoire par le Préfet au moment de l'élaboration du PLUi.

Document d'Orientations et d'Objectifs

- Objectif 26: Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce
- Objectif 27 : Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l'armature commerciale
- Objectif 28 : Encourager les documents d'urbanisme à limiter le commerce interstitiel (hors localisation préférentielle)
- Objectif 29 : Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives dans les SIP

Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique

Dans la continuité des règles du DOO, le DAACL retient deux types de localisation préférentielle du commerce :

- Les centralités destinées à recevoir tous les types de commerces sous réserve de la compatibilité avec le fonctionnement urbain.
- Les SIP (Sites d'Implantation Périphérique) privilégiés pour l'implantation des plus grands commerces > 300 m² de surface de vente ne pouvant s'installer en centralité.

Sauf extension de commerces existants à la date d'approbation SCoT-AEC, le développement commercial > 300 m² surface de vente n'est pas prévu en dehors des localisations préférentielles du commerce.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD PLUI 4CPS

Au regard du contenu du PADD et pour répondre aux différents enjeux d'attractivité et de maintien de l'offre commerciale, servicielle et économique sur l'ensemble du territoire de la 4CPS, plusieurs objectifs ont été fixés :

AXE 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

Organiser harmonieusement le territoire

- Renforcer le maillage territorial
- Maintenir les équipements et services présents

Maintenir et développer une offre économique diversifiée

- Favoriser l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois
- Favoriser la création et l'accompagnement des entreprises
- Développer l'offre de formation en lien avec l'emploi
- Veiller à l'équilibre centralités/extensions urbaines
- Prévoir des zones de préemption commerciale
- Prévoir des pastillages de protection du commerce
- Favoriser la spécialisation des zones d'activités
- Assurer un développement optimisé des zones d'activités
- Faciliter la synergie entre les entreprises en créant un lieu d'échanges

La présente OAP s'inscrit dans la continuité du PADD et tend, par les orientations et préconisations qu'elle contient, à l'atteinte de ces objectifs.





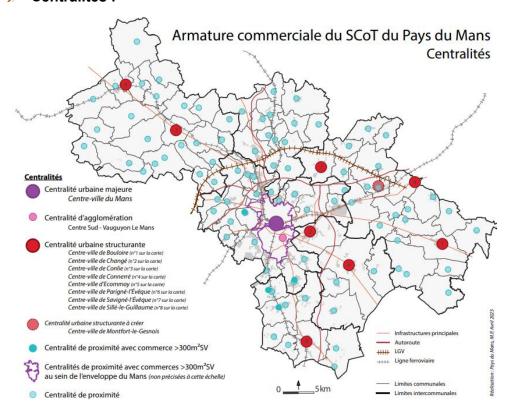
L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

L'OFFRE COMMERCIALE A L'ECHELLE DU PAYS DU MANS

DEFINITION DE L'ARMATURE COMMERCIALE

Le Pays du Mans dans le cadre du SCoT-AEC définit une armature commerciale qui se décline de la manière suivante :

> Centralités :

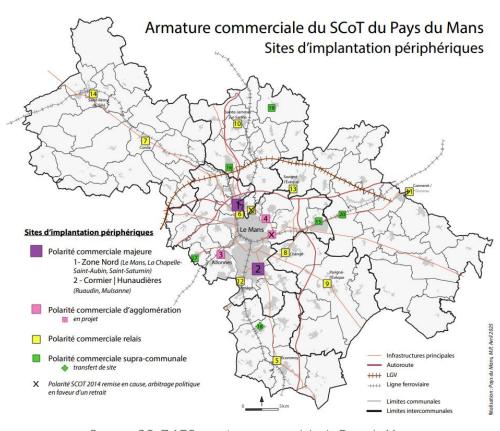


Source : SCoT-AEC armature commerciale du Pays du Mans

Sont concernés pour la 4CPS :

Tous les centres-bourgs dont les deux centralités urbaines structurantes de Sillé-le-Guillaume et Conlie.

Sites d'implantation périphériques :



Source : SCoT-AEC armature commerciale du Pays du Mans

Sont concernés pour la 4CPS, deux sites d'implantation périphériques :

- N°7 rue du Mans, entrée de ville de Conlie
- N°14 entrée sud de Sillé-le-Guillaume à Saint Rémy-de-Sillé



L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

L'OFFRE COMMERCIALE A L'ECHELLE DU PAYS DU MANS

LES CENTRALITES

Les centralités concentrent plusieurs fonctions essentielles à l'attractivité d'une commune :

- La fonction économique : comme lieu d'emplois et lieu d'échanges (commerce notamment);
- La fonction habitat : présence d'une densité d'habitat importante avec une diversité de formes (individuel, intermédiaire et collectif) ;
- La fonction de services : présence de services non-marchands (administratifs, loisirs, santé, mobilité, etc.) ;
- La fonction identité: les centralités sont des lieux d'attachement à une commune, à un quartier, au regard du patrimoine historique, etc.

Elles peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines.

Le territoire de la 4CPS est concerné par les centralités pour deux catégories :

Centralité urbaine structurante

Centralités de proximité

Chacune de ces catégories se caractérise par des enjeux diversifiés dont l'objectif principal est de créer, garantir et renforcer une armature commerciale logique, riche, pérenne et de qualité.

Les items suivants reprennent les principaux objectifs adoptés en fonction des différentes polarités définies par le Pays du Mans :

Centralité urbaine structurante :

Les centres-bourgs avec une densité commerciale de plus de 25 commerces correspondent aux pôles de l'armature territoriale. Ainsi, les centre-bourgs des Pôles d'équilibre du SCoT-AEC ou pôles urbains du PLUi (Conlie, et Sillé-le-Guillaume (périmètre ORT)) sont considérés comme des centralités urbaines structurantes.

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

Pour ces pôles urbains, les objectifs sont les suivants :

- Poursuite de la mixité fonctionnelle (habitat, emplois, services) ;
- Limitation de la dispersion commerciale ;
- Gestion de la vacance commerciale ;
- Complémentarité à trouver avec l'offre d'entrée de ville ;
- Rénovation du patrimoine bâti et gestion des façades.

Centralités de proximité :

Les centralités de proximité désignent les bourgs historiques (hors centralité urbaine structurante) ou des centralités de quartier situées au cœur d'une zone résidentielle qui se caractérise par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs, etc. Elles constituent l'espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour renforcer le maillage du territoire. Elles se caractérisent par une zone de chalandise qui s'étend à quelques communes autour du pôle de proximité, ainsi que par une diversité commerciale limitée.

Hormis les bourgs de Conlie et de Sillé-le-Guillaume, tous les bourgs de la communauté de communes sont concernés.





L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

L'OFFRE COMMERCIALE A L'ECHELLE DU PAYS DU MANS

Les objectifs sont les suivants :

- Poursuite de la mixité fonctionnelle (habitat, emplois, services) ;
- Limitation de la dispersion commerciale ;
- Gestion de la vacance commerciale le cas échéant ;
- Maintien et accessibilité des commerces de proximité ;
- Réponse au besoin d'évolution des commerces ;
- Limitation de commerces de flux ou interstitiels ;
- Rénovation du patrimoine bâti et gestion des façades.

LES SITES D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Un site commercial d'implantation périphérique (SIP) est un site où s'observe :

- Une concentration spatiale de surfaces commerciales nécessitant de grandes parcelles qui se sont implantées en périphérie des espaces urbanisés ;
- L'absence de mixité urbaine ;
- Une majorité de déplacements en automobiles.

Le territoire de la 4CPS est concerné, pour les Sites d'Implantation Périphériques, par une seule catégorie : les polarités commerciales relais.

Polarités commerciales relais

Un site commercial d'implantation périphérique (SIP) relais est un site où s'observe :

- Une offre commerciale occasionnelle, hebdomadaire, voire quotidienne répondant aux besoins du bassin de vie articulée autour d'un supermarché ou hypermarché;
- Une densité commerciale de 3 000m² à plus de 15 000 m² de surface de vente regroupée en entrée d'agglomération ou en entrée de ville (communes pôle d'équilibre ou pôle urbain);
- Une faible mixité urbaine (la fonction commerciale prédomine le site) ;

- Une majorité de déplacements en automobiles, mais vers un renforcement des modes actifs avec la centralité et l'ensemble du bourg à valoriser ;
- Une proximité d'espaces résidentiels avec un accès modes actifs possibles pour les riverains.

Deux SIP relais ou polarités commerciales relais sont identifiés sur la communauté de communes

- En bassin périurbain : Rue du Mans Conlie ;
- En bassin rural : Entrée sud de Sillé-le-Guillaume à St Rémy-de-Sillé.

Les objectifs sont les suivants :

- Optimisation foncière en renouvellement urbain ;
- · Limitation de la surface de vente ;
- Liaisons avec les quartiers environnants ;
- Complémentarité avec l'offre de centralité ;
- Accessibilité des transports en commun ;
- Conditionnement des implantations à une exigence qualitative des opérations.

UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE

Les orientations transversales sont applicables à l'ensemble des projets commerciaux et serviciels. Ainsi, les projets, quels que soient leur taille et leur contexte, devront être compatibles avec les objectifs suivants.

DIVERSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE

L'objectif du territoire est de permettre la redynamisation et la montée en gamme des centralités commerciales existantes, afin d'éviter un développement et une dispersion trop importantes de surfaces nouvelles dédiées au commerce. Pour cela, le territoire doit :

- Assurer la pérennisation du maillage de commerces de proximité (y compris dans les communes ne disposant pas d'une polarité commerciale), afin d'assurer à l'ensemble des habitants et usagers l'accès à une offre commerciale et de proximité.
- Maintenir les offres commerciales existantes, notamment grâce à la mise en place de dispositif de protection.
- Favoriser une offre commerciale répondant aux besoins du quotidien des habitants.
- Accompagner les commerçants, les informer sur les dispositifs d'aides existants, les soutenir dans la transition numérique et/ou les aider dans la mise en accessibilité de leur commerce et dans la mise en œuvre de nouveaux services.

DEVELOPPER HARMONIEUSEMENT L'OFFRE DU TERRITOIRE

L'implantation des surfaces commerciales doit se faire dans le respect de l'armature commerciale établie par le territoire. Il faut veiller à ne pas fragiliser ou déstabiliser l'offre commerciale déjà existante.

 De manière générale, le développement commercial à vocation à se faire en priorité au sein des centralités et des deux polarités commerciales relais (SIP), par densification et polarisation des ensembles commerciaux existants ;

- Les créations de surfaces commerciales devront par principe être évitées en dehors des centralités, des deux sites d'implantation périphérique;
- L'implantation de nouveaux équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente devront porter une réflexion sur l'optimisation du foncier, l'accessibilité douce et l'intégration paysagère.

De plus, l'offre du territoire doit se diversifier en prenant en compte les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales. Cela permettra d'assurer un développement maitrisé et harmonieux sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les différentes polarités de l'armature territoriale.

Les localisations préférentielles des activités économiques sont définies selon les types de polarités identifiés.

Types d'activités selon les échelles de proximité

Échelle de proximité	Fréquence d'achat	Types d'activités	
1	Quotidienne	Boulangerie, boucherie-charcuterie, presse, culturel, petites ou moyennes surfaces alimentaires, …	
2	Occasionnelle	Habillement, optique, bijouterie, librairie, petit équipement maison, bricolage, jardinage, informatique,	
3	Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique,	





UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE

Conditions d'implantation du commerce en centralité

En centralité, l'implantation commerce préférentielle du commerce est notamment détaillé dans le Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT-AEC. L'objectif est de permettre au territoire de se développer tout en prenant en compte l'armature commerciale existante.

Conditions d'implantation du commerce en centralité

Détail typologie	Rayonnement	Fréquence d'achats	Echelle de proximité
Centralités urbaines structurantes pôles urbains (densité commerciale > 25 commerces)	Bassin de vie	occasionnelle légère principalement mais occasionnelle lourde possible en fonction de la configuration de la centralité hebdomadaire quotidienne	3 2 1
Centralité de proximité Bourgs d'appui	Local	hebdomadaire quotidienne	2 1
Centralité de proximité Communes rurales et périurbaines	Proximité	quotidienne	1

Pour l'ensemble de ces activités au sein des centralités, il est nécessaire de :

- Privilégier une implantation préférentielle par renouvellement urbain ;
- Favoriser l'implantation de surfaces de ventes de moins de 300 m²;
- Afin de ne pas contraindre le développement commercial, des projets de plus de 300 m² pourront s'implanter au sein des centres-bourgs si leur activité est cohérente avec l'offre déjà existante principalement pour les deux pôles urbains et pour les bourgs d'appui.

Dans le cadre de la structuration de l'offre commerciale et pour répondre aux enjeux de renforcement des centres-villes et de revitalisation des centres urbains, des linéaires de protection commerciale peuvent être mis en place. Cependant, ils ne s'avèrent pas toujours pertinents.

La commune de Sillé-le-Guillaume a été visée par un linéaire de protection commerciale dans son précédent PLU. Cependant, il a été constaté que ce dispositif entraînait régulièrement des blocages à la revitalisation des rues. En outre, certains locaux vacants commerciaux ont été transformés, discrètement et sans autorisation, en logements. Ces changements de destinations participent activement à la disparition de l'offre commerciale dans le centre-bourg de Sillé-le-Guillaume.

Dans ce contexte, le pastillage de protection commerciale peut s'avérer plus pertinent puisqu'il s'adapte à la situation au cas par cas.

• Au sein du pastillage identifié, les changements de destination seront interdits dans le règlement.

Seules les destinations suivantes seront autorisées :

- o Artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services ;
- o Commerce de détail;
- Restauration ;
- o Services publics.
- En dehors du linéaire ou du pastillage, le changement de destination en habitation ou autre destination est permis.



UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE

Conditions d'implantation du commerce en SIP

Au sein des SIP, l'implantation préférentielle du commerce est également détaillée dans le Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT-AEC. L'objectif est de permettre au territoire de se développer tout en prenant en compte l'armature commerciale existante.

Conditions d'implantation du commerce en Site d'Implantation Périphérique (SIP)

Détail typologie	Rayonnement	Fréquence d'achats	Echelle de proximité
Bassin de vie périurbain et rural	Bassin de vie Interco.	occasionnelle lourde et légère conditionnée DAACL SCoT-AEC Pays du Mans	3
Entrée sud Sillé-le-G - St Rémy-de-Sillé		hebdomadaire, quotidienne sous	2
		condition (DAACL)	1 Non préférentiel

Pour l'ensemble de ces activités il est nécessaire de :

- Privilégier une implantation préférentielle par renouvellement urbain ou au sein d'une friche commerciale ou d'un espace interstitiel existant.
- Privilégier l'implantation de surfaces de ventes de plus de 300 m².

Conditions d'implantation du commerce en diffus (hors localisation préférentielle)

L'implantation de commerces dans le diffus, de manière isolée, hors centralités et hors SIP impacte l'attractivité des centralités et des SIP. Les commerces implantés dans une logique de captation de flux renforcent la dépendance à l'automobile.

Il convient donc de limiter leur implantation dans les documents d'urbanisme.

 Ne pas créer de nouveaux pôles commerciaux en dehors des centralités et SIP identifiés.

Le développement commercial > 300 m² surface de vente est autorisé au sein des SIP et des zones urbaines mixtes dans les enveloppes urbaines. Cependant, l'implantation de ces espaces commerciaux doit se faire préférentiellement au sein des centralités en enveloppe urbaine.

- Hors commerce alimentaire, les extensions de commerces existants dans le diffus ≥ 300 m² de surface de vente situés hors localisations préférentielles ne pourront dépasser :
 - o Pour les commerces de moins de 2 000 m² : 20 %
 - Pour les commerces de plus de 2 000 m²: 10 % de la surface de vente existante en 2026.

Le commerce de moins de 300 m² de surface de vente pourra être autorisé :

- Au sein de l'enveloppe urbaine s'il répond à un besoin local justifié ;
- Au sein d'une zone d'activités s'il répond au besoin des entreprises implantées et n'impacte pas l'offre commerciale de centralité.





UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

Qualité des constructions

- Les espaces doivent être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils doivent avoir des formes simples et fonctionnelles.
- Les entrées des logements, locaux techniques, parkings doivent être situées de part et d'autre du linéaire de vitrines formé par les locaux commerciaux. L'objectif est de ne pas créer de ruptures dans le linéaire existant.
- Dans la mesure du possible, les accès et sorties des locaux à usage de commerce doivent être indépendants de ceux des logements. Le nombre et la localisation des accès doivent tenir compte du linéaire des façades, des contraintes liées à la pente des voies et à l'accessibilité des commerces. Ils doivent aussi intégrer les règles de sécurité incendie applicables.
- Tous les projets devront respecter la règlementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite. Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public.
- Pour chaque projet, la création d'un local de gestion des déchets indépendant est obligatoire. Il doit être séparé des logements, bureaux, ou autres programmes situés en étage. Ce local peut néanmoins être mutualisés entre plusieurs commerces.
- Pour les commerces entrainant la production de déchets encombrants, volumineux ou malodorants, les locaux doivent être conçus de manière que le stockage et l'évacuation des déchets soient effectués selon les normes en vigueur et notamment dans des locaux réfrigérés pour les déchets alimentaires.
- L'installation et le fonctionnement de certaines cellules ne doivent pas entrainer la propagation de bruits et d'odeurs d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins.
- Les projets devront intégrer la thématique de l'adaptation au changement climatique en travaillant sur la performance énergétique des constructions.

Intégration des constructions

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

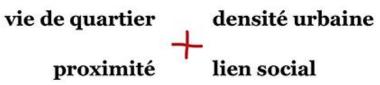
En lien avec : OAP Thématique Patrimoine

Recommandations concernant les formes urbaines

- Veiller à l'intégration du projet en termes de qualité architecturale (relation au contexte bâti, intégration des enseignes, traitement qualitatif des façades visibles, etc.).
- Les espaces commerciaux peuvent tendre vers davantage de mixité fonctionnelle, par l'intégration du commerce dans des opérations mixtes regroupant également des logements, des bureaux ou des équipements. Des formes bâties plus denses et plus mixtes seront privilégiées.

Principe de mixité fonctionnelle **Mixité**





Source: Rédeim aménageur - foncière



UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE

- Veiller à une **bonne intégration urbaine du projet** en travaillant sur l'implantation du bâti dans la parcelle, la relation au contexte et la contribution à l'animation de l'espace public, etc.
- Le traitement des façades commerciales en rez-de-chaussée permet d'animer et de qualifier l'espace public. Les devantures anciennes consistant en un ensemble menuisé en saillie de la façade en bois peint, doivent être conservées et restaurées. Pour préserver cet effet, les nouvelles devantures commerciales doivent respecter la typologie et les proportions du bâti afin de ne pas déséquilibrer la façade et employer une seule couleur.
- La taille des constructions se doit d'être cohérente avec le gabarit des constructions alentours.
- Recommandations concernant l'intégration paysagère et la végétalisation
- Intégrer systématiquement aux réflexions les enjeux de végétalisation (traitement des espaces extérieurs, traitement des limites parcellaires, etc.). Ils contribuent à la création d'îlots de fraicheur, d'espaces d'ombres participant au bien-être des usagers.
- Une intégration paysagère particulière sera portée au traitement des locaux situés le long des grands axes routiers et dans les secteurs d'entrée de bourgs.
- Privilégier l'usage d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Eviter la plantation concentrée d'essences allergènes.
- Anticiper l'entretien futur des sujets par le choix d'espèces adaptées (taille, élagage, espèce caduque ou persistante).

Accès, voirie et stationnement

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- La localisation du projet et sa programmation doivent être en cohérence avec le niveau de desserte par tous les modes, notamment par les transports collectifs et les modes actifs, mais aussi selon la capacité routière et le stationnement public.
- L'organisation des livraisons doit permettre de concilier les différents usages de l'espace public, de réduire les nuisances du transport routier et de marchandises.
- Les grands établissements devront disposer d'aires de livraison situées à l'intérieur de leur terrain, afin de libérer de la place sur voirie, de ne pas entraver le fonctionnement de l'espace public et d'assurer des conditions optimales de livraison.
- Sécuriser l'accès aux espaces de ventes grâce à des revêtements et dispositifs dédiés.
- Assurer et améliorer l'accessibilité des projets par tous les modes de déplacement doux. Cela permettra d'encourager une démarche en faveur de la mobilité douce et de l'urbanisme favorable à la santé.
- Conforter la place des modes actifs et des cheminements doux entre les points de vente. Ils doivent offrir aux clients et aux salariés une déambulation sécurisée et agréable.
- La végétation des abords peut également être envisagée. Celle-ci doit contribuer à la **création d'une déambulation agréable et sécurisée**.

Exemples de voies douces végétalisées et sécurisées







Source : Département de la Seine-Saint-

UNE ARMATURE COMMERCIALE HARMONIEUSE ET COHERENTE

- Ces aménagements pourront être accompagnés de mobilier urbain, permettant de contribuer à la démarche de l'urbanisme favorable à la santé. Ils offrent aux usagers des espaces de déplacements qualitatifs.
- Quand le stationnement est nécessaire, envisager la mutualisation des espaces de stationnement.

Exemple : Le parking d'un commerce est complet en journée et vide la nuit. Sa mutualisation avec des logements proches optimiserait son utilisation.

La mutualisation des parkings, vecteur d'un cadre de vie plus agréable



Source: 4CPS

- Lorsque la mutualisation des espaces de stationnement n'est pas envisageable, privilégier l'aménagement de formes alternatives de stationnement moins consommatrices d'espaces et plus intégrées.
- De manière générale, privilégier l'utilisation de revêtements perméables facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Exemples de parking perméable et/ou végétalisé



Source : USSC Plus Source : écovégétal

 Favoriser l'insertion de noues paysagères au sein des parkings et des espaces de déplacements, elles permettent de délimiter les espaces et facilitent l'infiltration des eaux pluviales.

Exemples de noues paysagères





Source : aurea formation

Source: avizo experts-conseils

 Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, la végétalisation des toitures des bâtiments pourra être envisagée en cas de limitation des capacités d'infiltration et de tamponnement des eaux sur les parcelles.

LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES CENTRALITES URBAINES STRUCTURANTES

Bien-fondé de l'orientation

Les communes de Conlie et de Sillé-Le-Guillaume concentrent au sein de leur centre-ville, une offre commerciale et servicielle relativement importante qui doit être préservée et développée afin de renforcer le positionnement de ces communes. L'objectif principal de ces orientations est d'affirmer et de renforcer le rôle des pôles urbains.

Recommandations

> Activités économiques et commerciales

En lien avec : Les orientations transversales

- Encourager la requalification des locaux et la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation et le regroupement des locaux existants.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations (proximité, destination), en offrant des commerces à la fois liés aux besoins courants des habitants et salariés et des commerces attractifs à plus grande échelle.
- Réinvestir prioritairement les locaux vacants, pour participer à la densification et au renouvellement du tissu commercial existant.
- A défaut, les nouveaux commerces devront s'implanter en proximité directe des commerces existants en vue de conforter le rôle central et attractif des pôles urbains.
- En cas de proximité avec des habitations, éviter l'implantation de commerces générant des nuisances pour le voisinage ou inadaptés à un environnement paisible.
- S'appuyer sur le programme « petites villes de demain » pour valoriser l'attractivité commerciale de Sillé-le-Guillaume et permettre sa revitalisation, en particulier par la réhabilitation du bâti et une valorisation de la structure artisanale et commerciale de la commune.

 Les devantures et enseignes discrètes sont à privilégier. La devanture doit rester séparée du premier étage et s'inscrire à l'intérieur de la travée de chaque immeuble.

Vacance commerciale

- Favoriser la participation des communes aux dispositifs de revitalisation commerciale des centres-villes.
- Se questionner sur la mise en place de taxes sur les friches commerciales (TFC). Ces taxes peuvent inciter les propriétaires de ces locaux vacants à favoriser le retour de l'activité commerciale ou sa reprise.
- S'interroger sur la transformation de cellules vacantes en boutiques éphémères. Elles permettent aux commerçants de s'installer pour une période limitée et créent de l'animation dans les centres-bourgs. En cas d'animation réussie, cela peut également conduire à l'implantation d'un nouveau commerce dans le centre-bourg.
- **Maintenir une continuité marchande** en menant un travail d'animation et en agissant par exemple sur des habillages de vitrines.

Exemples de vitrophanie sur des cellules vacantes à Fresnay-sur-Sarthe



Source : Actu.fr / Google Maps

Voiries et stationnement

En lien avec : Les orientations transversales

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES CENTRALITES URBAINES STRUCTURANTES : SILLE-LE-GUILLAUME



LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES CENTRALITES URBAINES STRUCTURANTES : CONLIE



LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES CENTRALITES DE PROXIMITE

Bien-fondé de l'orientation

Il s'agit de présenter les orientations spécifiques aux centralités de proximité correspondant aux centres-bourgs des bourgs d'appui, communes périurbaines et communes rurales.

Recommandations

Activités commerciales

En lien avec : Les orientations transversales

Concernant explicitement les bourgs d'appui :

- Maintenir et développer l'offre commerciale des bourgs d'appui en favorisant le maintien des offres existantes.
- Etudier la **mise en place d'enseignes multiservices** assurant un certain dynamisme du bourg d'appui.

Pour les bourgs d'appui, les communes périurbaines et rurales :

- Maintenir les offres commerciales existantes des communes.
- Favoriser l'implantation d'offres de proximité et de restauration. Elles permettent de dynamiser les communes en créant des espaces de rencontre et de partage.
- Réfléchir au développement d'activités répondant aux besoins quotidiens et occasionnels d'appoint.
- Soutenir le développement d'une mixité des activités commerciales, même au sein d'un seul commerce.
- Valoriser les offres qui créent une dynamique sociale importante au sein du territoire (évènement, communication, etc.)

Vacance commerciale

Problématique concernant exclusivement les bourgs d'appui :

- Se questionner sur la mise en place de taxes sur les friches commerciales (TFC). Elles incitent les propriétaires de ces locaux vacants à favoriser le retour de l'activité.
- Accompagner les porteurs de projet dans la reprise d'une cellule vacante. Des études de marché peuvent être envisagées. Cela permettra de valider ou non l'existence d'un marché potentiel suffisant pour assurer la viabilité économique et la pérennité d'un potentiel projet.

Voiries et stationnement

En lien avec : Les orientations transversales

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES CENTRALITES DE PROXIMITE

• Les bourgs d'appui





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES CENTRALITES DE PROXIMITE

• Les communes périurbaines





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES CENTRALITES DE PROXIMITE

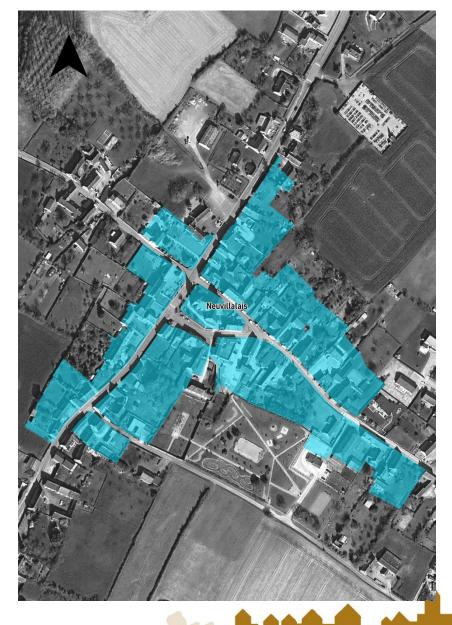


• Les communes rurales



LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

LES SIP RELAIS / POLARITES COMMERCIALES RELAIS

Bien-fondé de l'orientation

Les Sites d'implantation Périphérique (SIP) correspondent à des zones commerciales implantées en dehors des centralités, généralement situées en entrée de bourg ou le long des axes routiers principaux du territoire.

Ces secteurs sont consommateurs d'espaces et marqués par une forte imperméabilisation des sols (bâtiments et stationnement). L'aménagement paysager, souvent négligé, est primordial dans la mesure où ces sites sont placés en entrée de ville. Ces zones sont accessibles et généralement développées pour une clientèle venant en voiture.

Recommandations

> Activités économiques et commerciales

En lien avec : Les orientations transversales

- Maintenir les offres commerciales existantes
- Favoriser le développement d'activités répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers.
- Favoriser l'implantation de l'offre commerciale de proximité au cœur des bourgs d'appui et au sein des pôles urbains en limitant leur installation dans les SIP, sauf si la nature ou la taille du projet le justifie.
- Renforcer l'équilibre spatial des offres de proximité en privilégiant leur implantation dans les centres-bourgs.

Qualité urbaine et architecturale

En lien avec : Les orientations transversales

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

 De manière générale, les projets devront s'intégrer aux caractéristiques urbaines et architecturales du contexte dans lequel ils s'inscrivent.

- Les nouveaux projets commerciaux doivent s'implanter prioritairement par réinvestissement d'un local vacant, par densification d'une zone existante, ou par réinvestissement d'une friche présente dans un secteur d'implantation périphérique identifié.
- Le développement d'activités sur plusieurs étages peut être envisagé à condition que cela ne soit pas contradictoire avec les objectifs de bonne insertion urbaine, paysagère et architecturale.
- L'évolution des SIP ne devra pas porter atteinte aux autres composantes de l'armature commerciale, en particulier au commerce de proximité. L'extension des surfaces de vente devra donc être limitée.

Seuil d'extension des SIP de la 4CPS

SIP	Surface de vente existante (en m²)	Plafond de surface de vente
SIP de Conlie	6 600 m²	+ 30 %
SIP de Saint-Rémy-de-Sillé	3 300 m²	+ 30 %

Source: SCoT-AEC Pays du Mans

- Envisager la **mutualisation du bâti** afin d'optimiser l'espace disponible (zones de stockage, surfaces de vente, etc.).
- Les quais de déchargement et accès techniques aux locaux seront rendus les **moins visibles possibles** depuis l'espace public principal.
- Privilégier une mise en retrait des aires d'évolution des poids lourds, de stockage et de dépôts extérieurs masqués par des plantations.
- Privilégier l'implantation d'enseignes sur les façades d'une taille raisonnable, intégrées dans la façade ou posées sur un socle devant l'entrée de la cellule.



LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

Disposition des enseignes sur les façades



Source : PLUi Communautés de Commune Pays Rhin-Brisach, 4CPS

Qualité paysagère, environnementale et écologique

En lien avec : Les orientations transversales

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Prévoir des espaces non imperméabilisés afin de favoriser l'infiltration de l'eau. Les voiries et les espaces de stationnement peuvent être comptabilisés dans ces espaces à condition d'être perméables.
- Travailler sur la bonne insertion paysagère des espaces situés en entrée de bourg. Pour cela, il est préconisé de réaliser un traitement paysager pour marquer une transition douce entre les espaces.

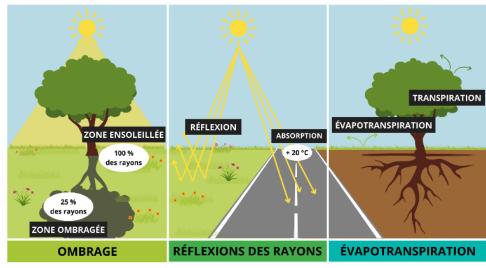
Intégration paysagère en entrée de bourg



éviter Source : Google Maps, 4CPS

Favoriser la mutation des espaces sous-utilisés vers des espaces verts et publics. Ces potentielles mutations pourraient permettre la création de nouveaux espaces collectifs et attractifs accroissant le lien social et favorisant le bien-être des habitants. Des aménagements verts pourraient, en outre, contribuer à la démarche de l'urbanisme favorable à la santé et permettre la création d'îlots de fraicheur.

La végétation : phénomène de rafraichissement



Source : overview, 4CPS

- Tendre vers la création ou la réhabilitation de bâtiments répondant aux critères de l'autosuffisance énergétique.
- Privilégier l'insertion d'énergies naturelles et renouvelables au sein des constructions.
- Les toitures des bâtiments représentent souvent d'importantes surfaces d'un seul tenant. Chercher à optimiser ces surfaces pour de la production d'énergie (déploiement de dispositifs de productions d'énergie) et/ ou pour le verdissement (végétalisation des toitures).

Voiries et stationnement

En lien avec : Les orientations transversales

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

 Intégrer l'aménagement de mobilier urbain (tables de pique-nique, bancs, chaises, etc.) à proximité des cheminements doux afin de créer de véritables espaces publics de qualité.

PLU

LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

- Les emprises dédiées au stationnement comporteront impérativement des espaces paysagers, des espaces réservées à l'autopartage et des points de recharge pour les véhicules électriques.
- Etudier la **mise en place de modes de transports alternatifs** à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, transports en commun, etc.).
- S'interroger sur la création d'espaces extérieurs mutualisés (voiries, parkings, zones de livraisons, etc.) afin d'optimiser l'espace disponible.

PRESENTATION DE LA SIP DE CONLIE

Armature territoriale	Pôle d'équilibre périurbain
Situation / Accès	D 304 / 24 km du Mans
Services mobilité	Aire de covoiturage / IRVE
Commerces	Super U + Opticien 4080 m² SV Bricolage 1 490 m² SV Aldi 999 m² SV
Services de proximité	Maison de santé, Pharmacie
Estimation emplois	120 emplois
Surface de vente au 12 mai 2025	Ensemble commercial d'environ 6 600 m² (avec projets autorisés)
Surface totale	Environ 5 ha
Typologie d'implantation	Entrée de ville avec proximité directe avec l'habitat Bassin de vie périurbain
Logistique	Locker Mondial Relay (Aldi et Super U) DRIVE accolé 8 pistes
Autre (non exhaustif)	Station services / Aire de lavage / Laverie automatique / Service location





LOCALISATION PREFERENCIELLE ET PRINCIPES DEDIES

PRESENTATION DE LA SIP DE SAINT-REMY-DE-SILLE

Armature territoriale	Pôle d'équilibre rural		
Situation / Accès	D 304 / 35 km du Mans		
Services mobilité	Aire de covoiturage		
Commerces	Super U 2 782 m² SV		
Services de proximité	Pharmacie et garage		
Estimation emplois	Une cinquantaine		
Surface de vente au 12 mai 2025	Ensemble commercial d'environ 3300 m²		
Surface totale	Environ 3 ha		
Typologie d'implantation	Entrée de ville avec proximité directe avec l'habitat Bassin de vie rural		
Logistique	Locker Mondial Relay DRIVE accolé		
Autre (non exhaustif)	Station services / Laverie automatique / Service location		





PRINCIPES CONCERNANT LA LOGISTIQUE

LOCALISATION DES SECTEURS D'IMPLANTATION PRIVILEGIES DES EQUIPEMENTS LOGISTIQUES COMMERCIAUX

L'OAP détermine les conditions d'implantation des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface et de leur impact sur l'artificialisation des sols. Sont exclus :

- · La logistique destinée aux productions agricoles ;
- Les activités de logistique industrielle permettant l'acheminement des biens ou matériaux alimentant des sites de production manufacturière.

Principes de localisation préférentielle logistique commerciale à rayonnement local

Typologie Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Vocation	Surface de plancher / autres détails Moins de 5 000 m ²	ZAE Equilibre communautaire ZAE intérêt local et SIP Livraison du dernier km pour particulier et/ ou professionnels
Espace de logistique urbaine (dark store, dark kitchen, espace de stockage mutualisé)	Locale / Hyper locale	Moins de 1 000 m²	Dans enveloppe urbaine, hors centralité sous conditions (solution de stationnements, recharge de véhicules) ZAE intérêt local et équilibre ou friche
Point de retrait CDAC(-able) (drive voiture)	Locale	< 11 pistes (automobile)	À condition de ne pas perturber la fluidité de la circulation Lié à un magasin de détail implantation intégrée ou même UF SIP relais
Point de retrait CDAC(-able) (drive voiture et piétons)	Locale	< 5 pistes (automobile)	Lié à un magasin de détail implantation intégrée ou même UF Centralité et SIP
Lieux de retrait (casiers, distributeur)	Hyper Locale	Quelques m²	Au plus près des habitants destinés aux particuliers En centralité et dans les SIP

Principes de localisation préférentielle logistique commerciale à rayonnement métropolitain ou départemental

Typologie	Vocation	Surface de plancher	Localisation / Implantation
Entrepôts	Départementale	5 000 à 10 000 m²	Sur axe structurant départemental En renouvellement urbain en priorité Justification d'un besoin local Espace économique d'Equilibre communautaire : ZAE 4C Espace économique d'intérêt majeur : ZAE Sillé-le-Guillaume Friche



PRINCIPES CONCERNANT LA LOGISTIQUE

PRINCIPES DE QUALITE D'AMENAGEMENT DES PROJETS

Il est essentiel de favoriser une implantation des entrepôts de plus 10 000 m² de surface de plancher adaptée aux flux engendrés en veillant à limiter les pollutions et nuisances pour les habitants. Pour cela, les implantations préférentielles sont :

- **Nœud routier, et/ou ferroviaire** pour limiter l'impact sur la circulation ;
- ZAE / Espaces Economiques d'intérêt majeur et Equilibre communautaire déconnectée de l'habitat (limitation nuisances riverains (sonore et qualité de l'air)).

Il est aussi nécessaire de s'interroger sur l'optimisation de l'emprise foncière de la logistique :

- Mobiliser prioritairement les friches et bâtiments vacants comme sites préférentiels quand c'est possible;
- Accompagner la verticalité et la compacité des projets pour que l'espace de stockage gagne en hauteur et limite son emprise au sol. Toute création de bâtiment logistique de plus de 10 000 m² de surface de plancher devra comporter plusieurs niveaux;
- Instaurer un principe de réversibilité des bâtiments dès la création des équipements de logistique commerciale, pour une réversibilité fonctionnelle du bâtiment vers changement d'usage ou de vocation;
- Favoriser la modularité des espaces intérieurs du bâtiment pour faciliter les modifications d'organisation de la distribution interne du bâtiment et l'adapter à l'évolution des besoins;
- Favoriser la gestion mutualisée des entrepôts de stockage dans les ZAE.
- Optimiser et mutualiser l'espace de stationnement.

L'essentiel est aussi de développer une logistique décarbonée :

- Développement capacité multimodale / Report modal ;
- Préservation des Installations Terminales Embranchées (ITE) en faveur du développement du fret ferroviaire ;

- Capacité des salariés à accéder au site ;
- **Décarbonation des flottes de véhicules** pour tendre vers 100 % de livraison décarbonée pour le dernier km d'ici à 2030 ;
- Production d'EnR (toitures, ombrières, éolienne, etc.).

Enfin, les espaces dédiés à la logistique étant souvent conséquent, il est indispensable de veiller à améliorer la qualité d'aménagement des projets :

- Intégration architecturale et paysagère des bâtiments dans l'environnement existant.
- Créer du stationnement perméable.

