

Restructuration du Centre Commercial des Sablons-Bords de l'Huisne

*Réunion publique de
présentation du plan guide*

Le 6 décembre 2024

TRANSFORMER LES SABLONS

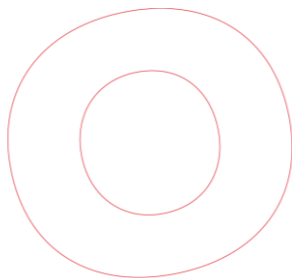
- **Objectif 1** : Retrouver un cœur de quartier où il fait bon vivre en toute sécurité,
- **Objectif 2** : Favoriser le développement économique pour un meilleur accès à l'emploi des habitants du quartier,
- **Objectif 3** : Déployer la nature dans la Ville.

SOMMAIRE

1. La démarche de Le Mans Métropole : un site et des orientations
2. La mise en œuvre du projet de restructuration du centre commercial des Sablons : tour d'horizon des actions menées depuis 2022.
3. Le plan guide
4. Le démarrage de travaux de démolition.
5. Les premières reconstructions
6. Ecouter et Co-construire

La démarche de Le Mans Métropole : un site et des orientations

4



Un site aux multiples atouts



La mise en œuvre du projet de restructuration du centre commercial des Sablons.

6

Tour d'horizon des actions menées depuis 2022.

LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

GO ! GO ! GO !

01 ENGAGEMENT POLITIQUE SUR L'ENVELOPPE FINANCIÈRE DU PROJET

02 COMPRENDRE LE SITE

03 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

04 ACQUISITION DES BIENS

05 SÉLECTION D'UNE ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

06 MISE AU POINT DU PLAN GUIDE

08 DÉMARRAGE DES TRAVAUX

07 PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES ET ÉTUDES TECHNIQUES DÉTAILLÉES

09 LIVRAISON DE NOUVEAUX BÂTIMENTS & RÉHABILITATION DU LAFFITTE

10 TRANSFORMATION DÉFINITIVE DU QUARTIER.

ÉCOUTER ET CO-CONSTRUIRE

porter le projet en coopération avec les populations et les acteurs du quartier, tout au long du projet.

Réalisation de diagnostics techniques, d'études programmatiques à l'échelle du quartier et du bâtiment Laffitte.

Qui dessine, spatialise et donne forme au projet.

Et définir de premières orientations pour le projet.

Acquisition des biens (parkings, commerces, garages), pour faciliter la mise en œuvre du projet.

L'équipe retenue travaille à l'approfondissement des premières orientations et élabore un plan d'aménagement illustrant les transformations du quartier à terme : le plan guide

Qui permettent d'initier la transformation physique du quartier.

40 INVESTISSEMENT MILLIONS D'EUROS

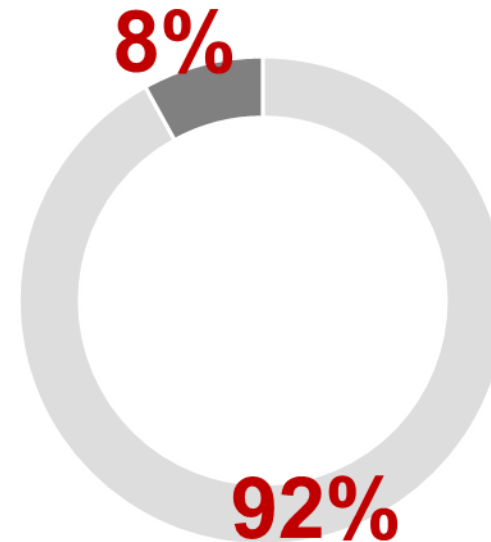


BRAVO !

L'Acquisition des Biens à l'amiable

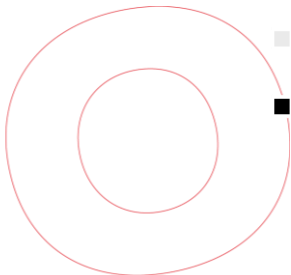
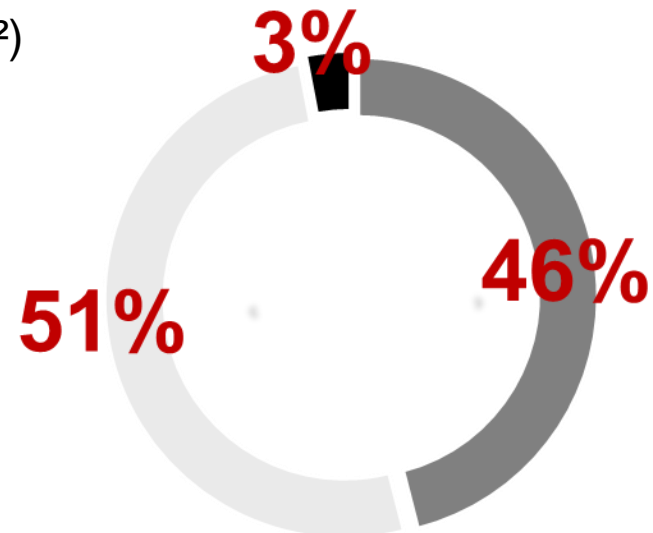
● Garages (96 unités)

- Surfaces acquises ou en cours
- Surfaces restants à acquérir



● Bureaux du Laffitte (4 650 m²)

- Surfaces acquises ou en cours
- Surfaces propriété de l'UDAF
- Autres surfaces à acquérir



L'Acquisition des Biens à l'amiable

○ Commerces (33 unités)

Barre commerciale Nord :

79 % acquis ou en cours dont :

45,5 % de commerces libres
d'occupation

27,25 % de baux précaires

27,25 % de baux commerciaux

Le Laffitte :

44 % acquis dont :

100 % de commerces libres
d'occupation

Commerces en rdc de l'Abbaye :

20 % acquis dont :

100% de commerces libres d'occupation

Expropriation / Déclaration d'Utilité Publique.

- Etablissement des Dossiers d'Utilité Publique et d'Enquête parcellaire en cours.

Avancement des diagnostics techniques

2022

Juillet : Relevés des parkings enterrés

Juillet : Relevés du bâtiment Le Laffitte

Août : Diagnostics amiante et plomb du bâtiment Le Laffitte

Octobre : Etudes géotechniques des sols

2023

Janvier : Diagnostic Produits, Equipements, Matériaux et Déchets pour le Réemploi

Juin : Diagnostic Faune Flore

2024

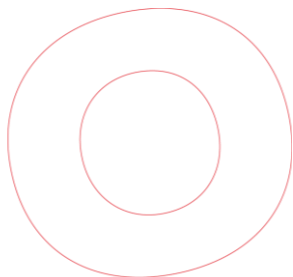
Janvier : Géoréférencement des réseaux

Mars : Diagnostic amiante et plomb de l'ancienne Poste

Avril-Juillet : Diagnostic structure du bâtiment Le Laffitte

Juillet : Etude de stationnement

Le plan guide



Sélection d'une équipe de Maitrise d'œuvre Urbaine

- Une équipe de Maitrise d'œuvre retenue en Février 2023

Atelier RUELLE

- Paysage et Conception d'Espaces Publics
- Urbanisme
- Architecture

Cabinet BOURGOIS

- Bureau d'études Techniques Voiries et Réseaux Divers
- Bureau d'études Hydrauliques

INTENCITE

- Urbanisme commercial

BOC

- Programmation en Habitat
- Sociologie

TRIBU

- Développement durable
- Haute Qualité Environnementale

DM'EAU

- Procédures environnementales

Mise au Point du Plan Guide



2023

Mai : un Diagnostic du site rendu

Juin : Des premiers Scénarii d'aménagement

Octobre : Des Scénarii amendés



1^{er} semestre
2024

Janvier : Un Scénario validé

Mars : Un Plan guide intermédiaire remis par la MOE

Avril : Un Plan guide définitif rendu

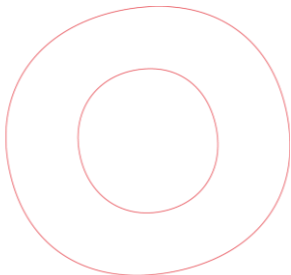
Mai : Un Plan guide validé



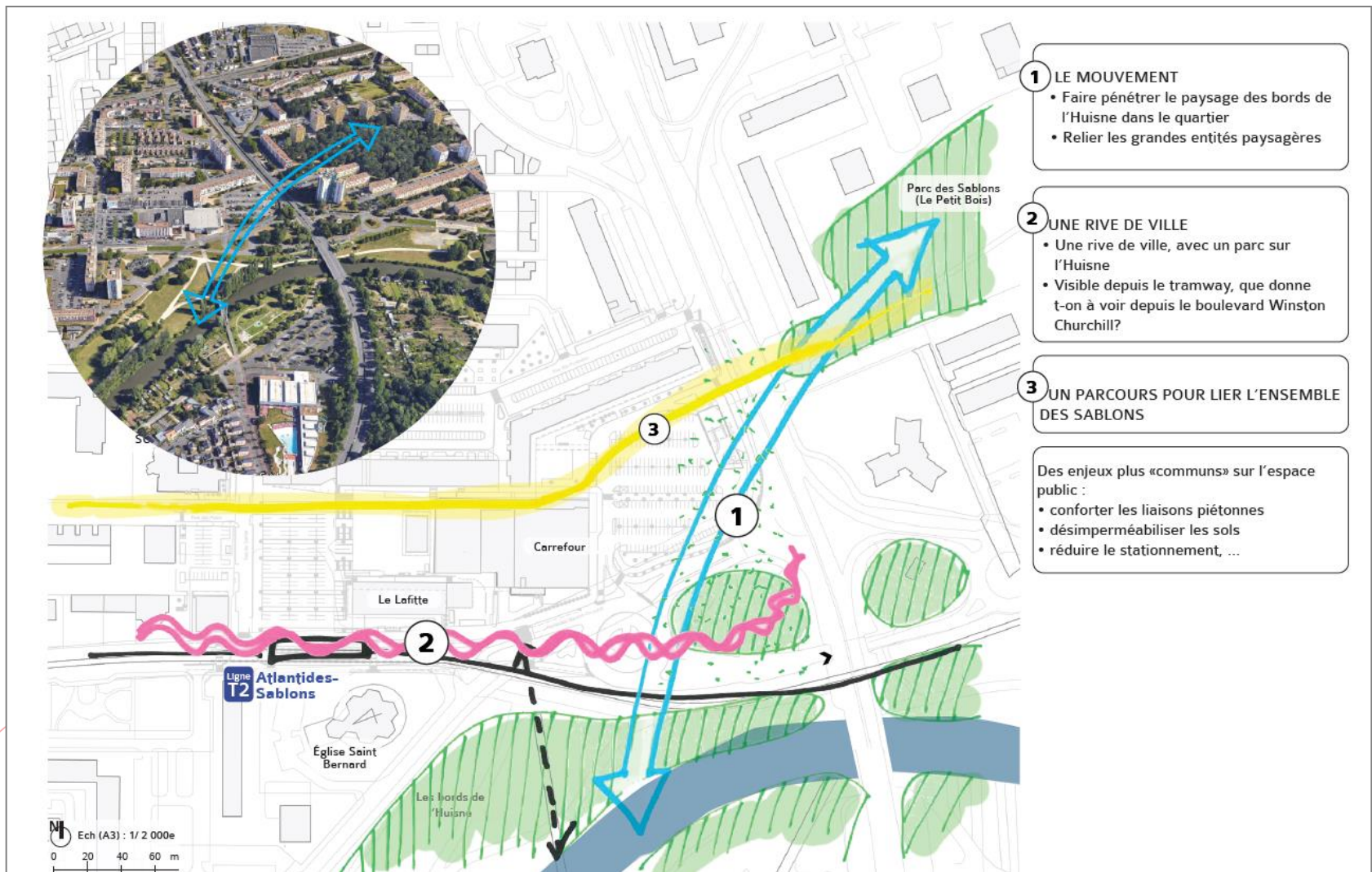
2^{ème} semestre
2024

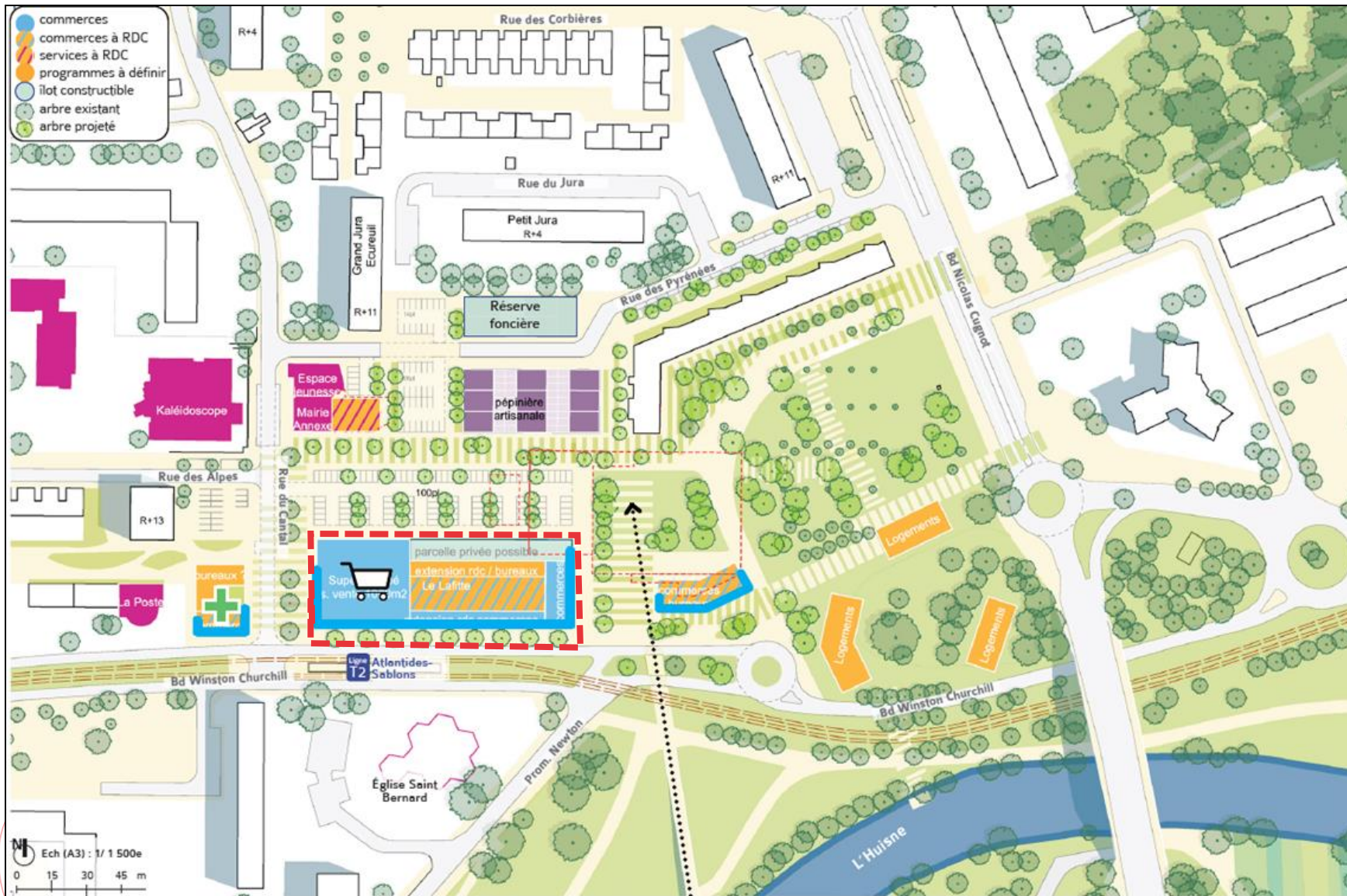
Juin : Les principes d'aménagement du Bd Cugnot remis par la MOE

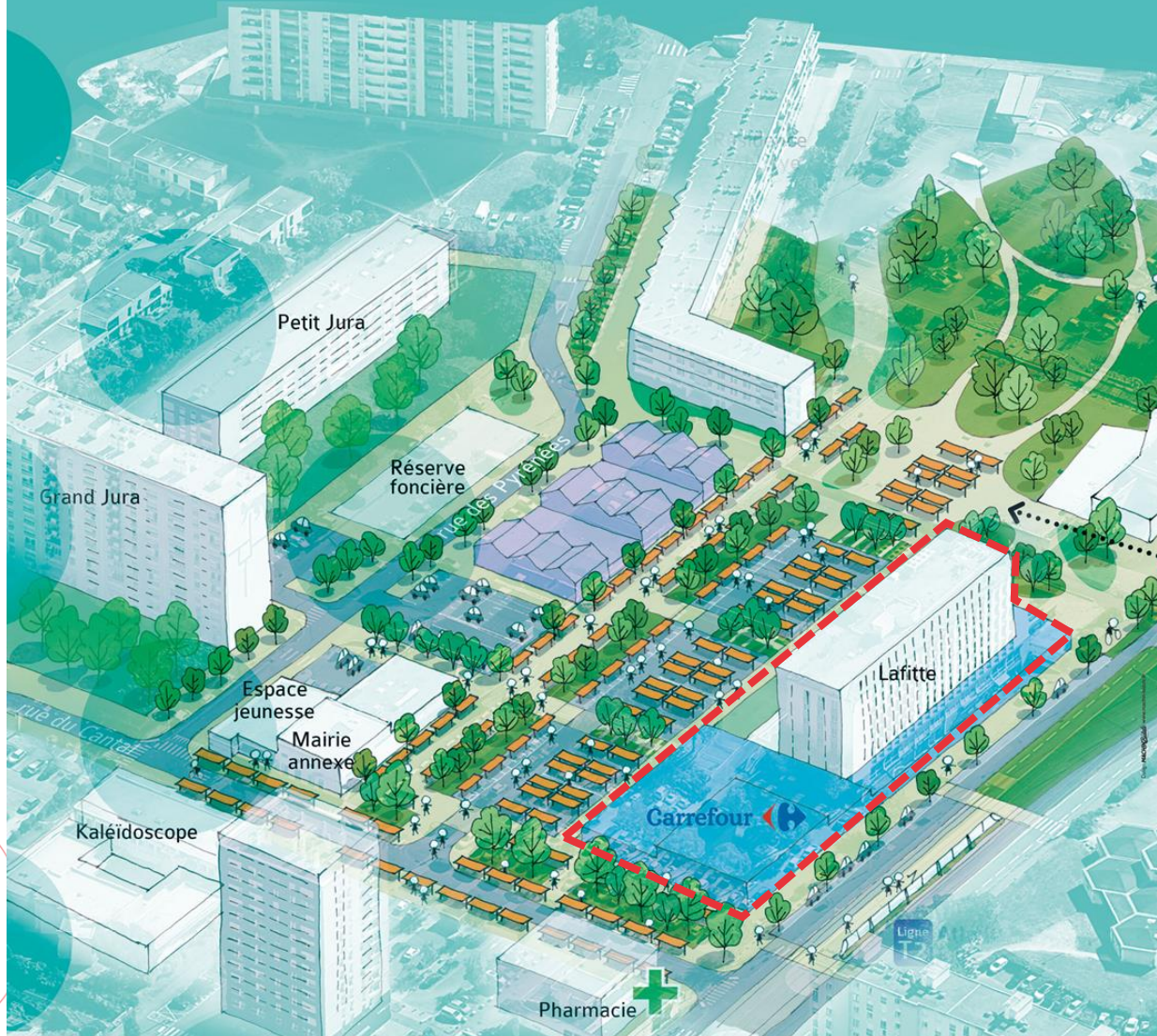
Octobre : Principes validés



Les orientations retenues







Fait l'objet de la consultation internationale «Quartiers de demain» lancée à l'initiative de l'Etat

Lancement de la
consultation de
dialogue compétitif
international
le 08 Novembre 2024

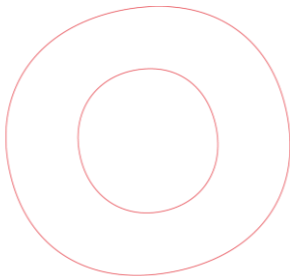
Les pistes programmatiques :

La réhabilitation des cellules
commerciales et des 5 étages de
bureaux,
La création d'un supermarché
qui permet le déménagement de
Carrefour,
Une réflexion sur les usages
possibles de la toiture.

3 candidats avec
lesquels nous allons
dialoguer durant l'année
2025

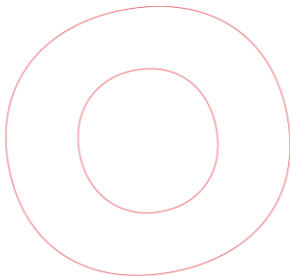
17

Renvoi vers la vidéo



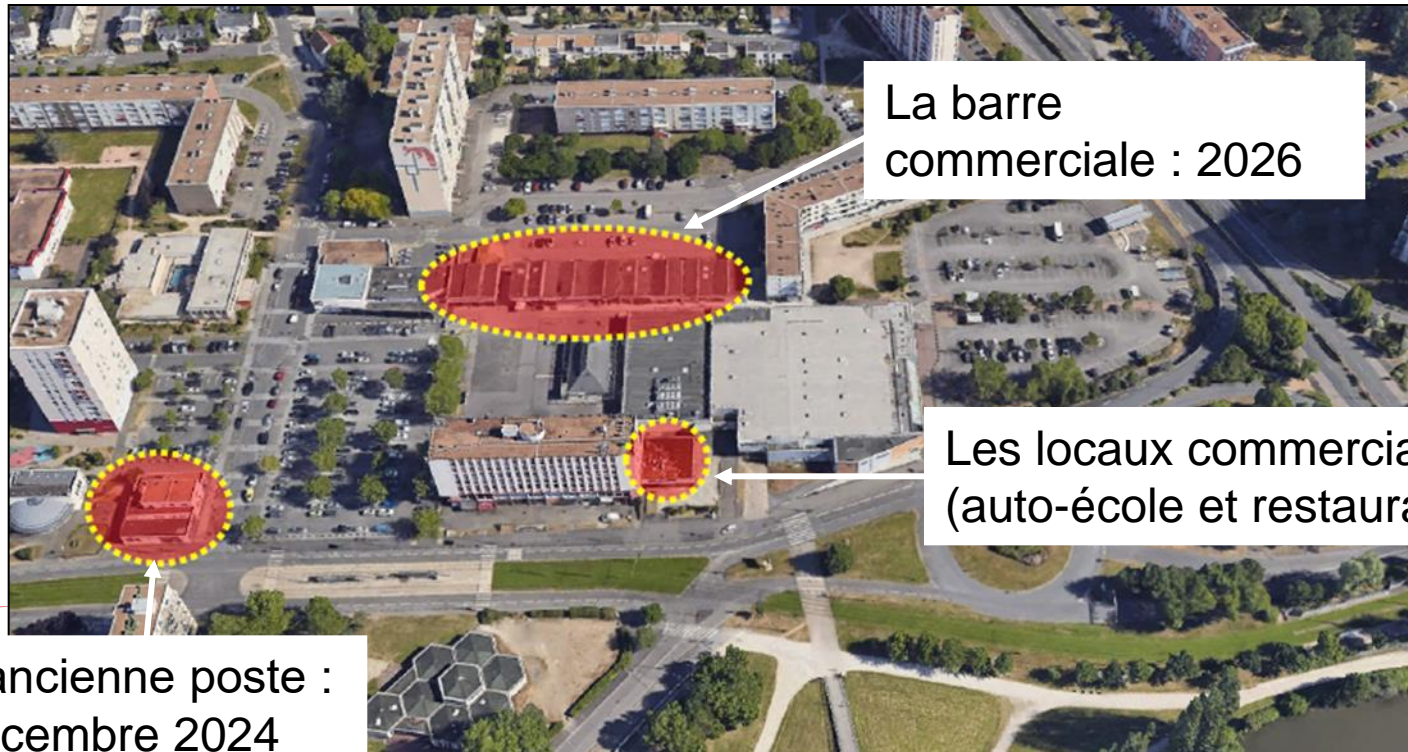
Le démarrage de travaux de démolition...

19

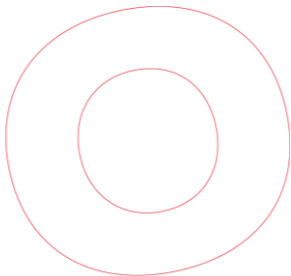


Démarrage des travaux

- Premières démolitions, en fonction de l'avancée des acquisitions

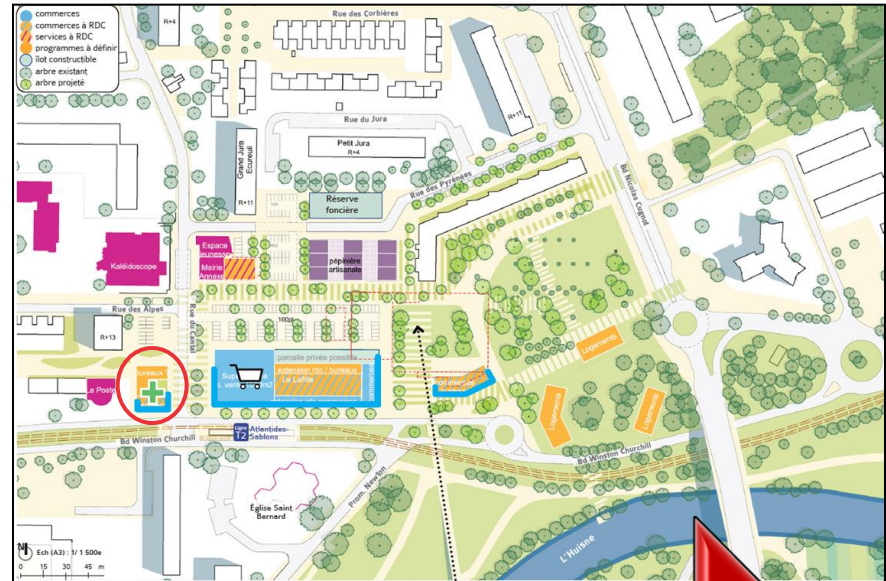


...Et les premières reconstructions et aménagements



Livraison de nouveaux bâtiments

- Construction d'un premier bâtiment neuf sur l'emprise de l'ancienne Poste.



22

Consultation
d'un architecte
en cours

Etudes de
conception / dépôt
du PC :
1^{er} semestre 2025

Démarrage
prévisionnel des
travaux :
début 2026

Livraison
prévisionnelle
: 1^{er} semestre
2027



Rendu non contractuel

La transformation du boulevard Cugnot



La transformation du boulevard Cugnot



Transformation de la rocade en un boulevard urbain (2x1 voie à 50 km).

Suppression des passages sous-terrain.

La traversée du boulevard se fera à niveau avec la réalisation d'un îlot central.

Aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle à l'Ouest.

Création d'une continuité verte entre les berges de l'Huisne, le nouveau parc et le petit bois des Sablons.

Etudes : 2024-2025

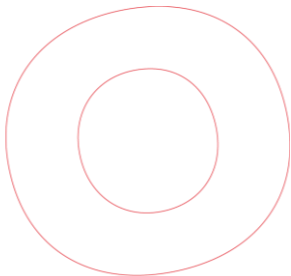
Travaux : 2026

Nos partenaires

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour un montant de 5,37 millions d'euros.

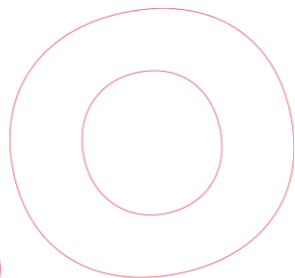
L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) dans le cadre du Plan de Transformation des Zones Commerciales pour un montant de 3,3 millions d'euros.

Le GIP EPAU dans le cadre de la démarche «Quartiers de demain» pour un montant de 450 000 €.



Ecouter et Co-construire

27





Ecouter et vivre le quartier

- Une Maison des Projets :
Place haute des Sablons depuis Janvier 2023,
- Un animateur : **Abdou-Ramane ABASSI**,
- La participation de l'animateur aux évènements du quartier.



Mettre en valeur

- Une exposition «Vivre aux Sablons» sur l'histoire du quartier et les Enjeux du Projet en 2023,
- Le Mans sonores 2023 et 2024 avec les artistes Atelier des Empreintes et les écoles Paul Eluard et Gaston Bachelard,
- Une exposition «plan guide» en 2024.



Co-construire

- Un Assistant à Maitrise d'Usages retenu : **LA BELLE FRICHE**,
- Des ateliers de concertation dès 2024
- Inscription sur www.jeparticipe.lemans.fr

Ateliers de concertation sur le plan guide

- **Atelier 1 - Mercredi 11 décembre** : le grand mail, espace public structurant. Thématiques traitées : espaces publics, préfigurations, commerces et services.
- **Atelier 2 - Mercredi 8 janvier** : l'esplanade jardin : lieu de vie et d'animation. Thématiques traitées : vie locale et vie de quartier.
- **Atelier 3 – Mercredi 15 janvier** : le parc : la nature et les usages ludiques au cœur du quartier. Thématiques traitées : espaces verts ludiques et nature en ville.

Merci pour votre attention

