

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

1

## OPERATION "ROUTE D'AUNAY"

### 2.1.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce premier secteur borde la route d'Aunay, une des principales entrées de bourg. Au vu de sa situation géographique, cette opération revêt un intérêt particulier (qualification de l'entrée de bourg).

En dehors des aspects paysagers, **les enjeux de ce secteur sont à la fois d'ordre fonctionnel (cheminements, piste cyclable)** et programmatique, cette opération devant accueillir un pôle santé à destination des professionnels du secteur.

Cette opération couvre une surface de **1,8 ha environ**.

### 2.1.2. Le parti d'aménagement et la programmation

**25 logements au minimum** sont programmés sur le secteur, en tenant compte des objectifs de diversité rappelés plus haut.

#### Les lignes « force »

Au-delà du programme d'habitat et de l'implantation d'un pôle santé, l'un des objectifs de cette opération vise à **traiter l'entrée de bourg par la route d'Aunay**. La commune sera ainsi particulièrement attentive à la morphologie et au traitement du bâti le long de cette voie. Cette attention portée s'inscrit ici en continuité avec l'objectif de **renforcement du caractère urbain de la route d'Aunay** inscrit dans le PADD.

Pour ce qui a trait au **futur pôle de santé**, un **espace de 1 000 m<sup>2</sup>** environ - visible et facilement accessible depuis la route d'Aunay - est aujourd'hui identifié. Ce programme-surface pourra toutefois évoluer et être adapté en fonction des évolutions de ce projet.

Enfin, et à l'instar de l'attention portée aux autres opérations concernées par cette problématique, **la commune sera particulièrement attentive au traitement de la nouvelle lisière urbaine** générée par cette opération. Quel que soit le dispositif retenu par l'opérateur (ourlet arbustif, talus planté...), l'aménagement proposé devra être de nature à garantir **la bonne intégration paysagère de l'opération**.

#### Circulation douces et espace public

Au-delà des cheminements piétons internes à l'opération tels que figurés sur l'orientation graphique qui suit, ce projet et le traitement de la nouvelle façade urbaine qui l'accompagne, bénéficieront de l'aménagement programmé d'une piste cyclable le long de la route d'Aunay. Un aménagement qui contribuera à aussi à renforcer le caractère urbain de cette voie.

#### Le réseaux viaire

Au vu du dimensionnement de cette opération, et sauf contrainte technique forte, un traitement de la voirie de type "voie partagée" sera privilégié. Les matériaux utilisés et le traitement de cette voie de desserte résidentielle devront donc être adaptés en conséquence.

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

1

OPERATION "ROUTE D'AUNAY"



#### 2.2.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Les enjeux autour de cette opération sont doubles :

- un enjeu **paysager** d'une part, avec le traitement d'un espace au statut incertain et "inachevé" en dépit de son usage agricole,
- un enjeu **plus fonctionnel et programmatique**, l'objectif de cette opération étant à terme d'**offrir une centralité complémentaire** à celle du pôle de service existant (mairie, école, bibliothèque...), tout en répondant à **des besoins non satisfaits aujourd'hui** de la part d'établissements privés cherchant à s'implanter sur le secteur ( la commune étant régulièrement sollicitée sur ce plan).

A l'instar de l'opération suivante, la question des **perméabilités fonctionnelles, mais également visuelles, vis-à-vis des quartiers environnants** et au-delà, est donc cruciale pour la réussite du projet.

Cette opération couvre une surface de **2,2 ha environ**.

#### 2.2.2. Le parti d'aménagement et la programmation

**20 logements au minimum** sont programmés sur le secteur sur une surface de 1,25 ha environ (en tenant compte des objectifs de diversité présentés plus haut), le reste du secteur situé en bordure de la D8 (1 ha) étant réservé à l'**accueil de bâtiments d'activités et d'équipements**.

**Les lignes « force »**

De même que l'opération suivante, **la réalisation de ce nouveau "quartier" est prévue en plusieurs tranches**.

Au-delà du programme d'habitat et de l'implantation de bâtiments d'activités (commerces, services, artisanat, équipements...) les objectifs de cette opération visent à **offrir une nouvelle façade urbaine à la commune**, d'autant plus essentielle que la D8 qui borde le terrain supporte aujourd'hui un flux de l'ordre de 10 000 v/j.

La commune entend ainsi pouvoir tirer profit de **la bonne accessibilité et de la bonne visibilité du site depuis la D8 (effet vitrine)**, faisant de celui-ci **un secteur particulièrement intéressant et attractif**.

*Le réseaux viaire*

Pour ce qui a trait à l'organisation viaire, **un axe central traité en "avenue" urbaine** et plantée marquera **la partition entre habitat (ouest) et activités économiques (est)**. Qu'il s'agisse de l'une ou l'autre de ces deux activités, il conviendra de regrouper au mieux les accès aux futurs terrains privatifs de manière à garantir une bonne fluidité et à obtenir l'effet "avenue" recherché.

Dans la perspective du **réaménagement de la route de Maltot** tel que prévu dans le PADD (voir ci-après), le renforcement de la lisibilité de cette voie implique que l'accès au futur quartier soit aménagé à hauteur de l'accès au parc d'activités existant. Un aménagement en vis-à-vis qui nécessitera ainsi le traitement du nouveau carrefour en découlant.

Au-delà, cette opération, ainsi que l'opération dite "Route de maltot" (voir plus loin) devront constituer des leviers en vue du **réaménagement de la voie afin de renforcer son statut d'entrée de bourg** (au même titre que la route d'Aunay). Un réaménagement qui pourra passer par un traitement de ses abords (cheminements, stationnement, plantations...), de son gabarit, etc. dans une perspective de **renforcement du caractère urbain de la voie**. Notons que des emplacements réservés sont créés à cet effet et matérialisés sur le règlement graphique.

*Circulations douces et espace public*

Plusieurs cheminements à créer sont matérialisés sur l'orientation graphique. Ces derniers devront ainsi **garantir de bonnes relations fonctionnelles avec les quartiers d'habitat situés au nord** de l'opération ; un enjeu d'autant plus important que l'opération projetée pourrait être amenée à accueillir de nouveaux services (commerces...) intéressant l'ensemble de la commune.

Est enfin matérialisée **une placette** (directement connectée à un cheminement traversant) qui pourra temporairement remplir **la fonction de placette de retournement**, dans l'attente du bouclage de la voie qui ne sera possible qu'une fois la phase 2 réalisée.

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

2

### OPERATION MIXTE "SUD DU BOURG"

#### *Paysage*

Il conviendra d'être particulièrement vigilant quant au **traitement de la façade urbaine le long de la D8.**

A cette fin, il est attendu de l'opérateur (aménageur, promoteur) qu'il encadre suffisamment les règles de construction (choix des matériaux, coloris, implantation, paysagement, hauteur...) afin que les bâtiments qui seront réalisés et l'aménagement des terrains correspondants forment *in fine* un ensemble homogène et harmonieux.

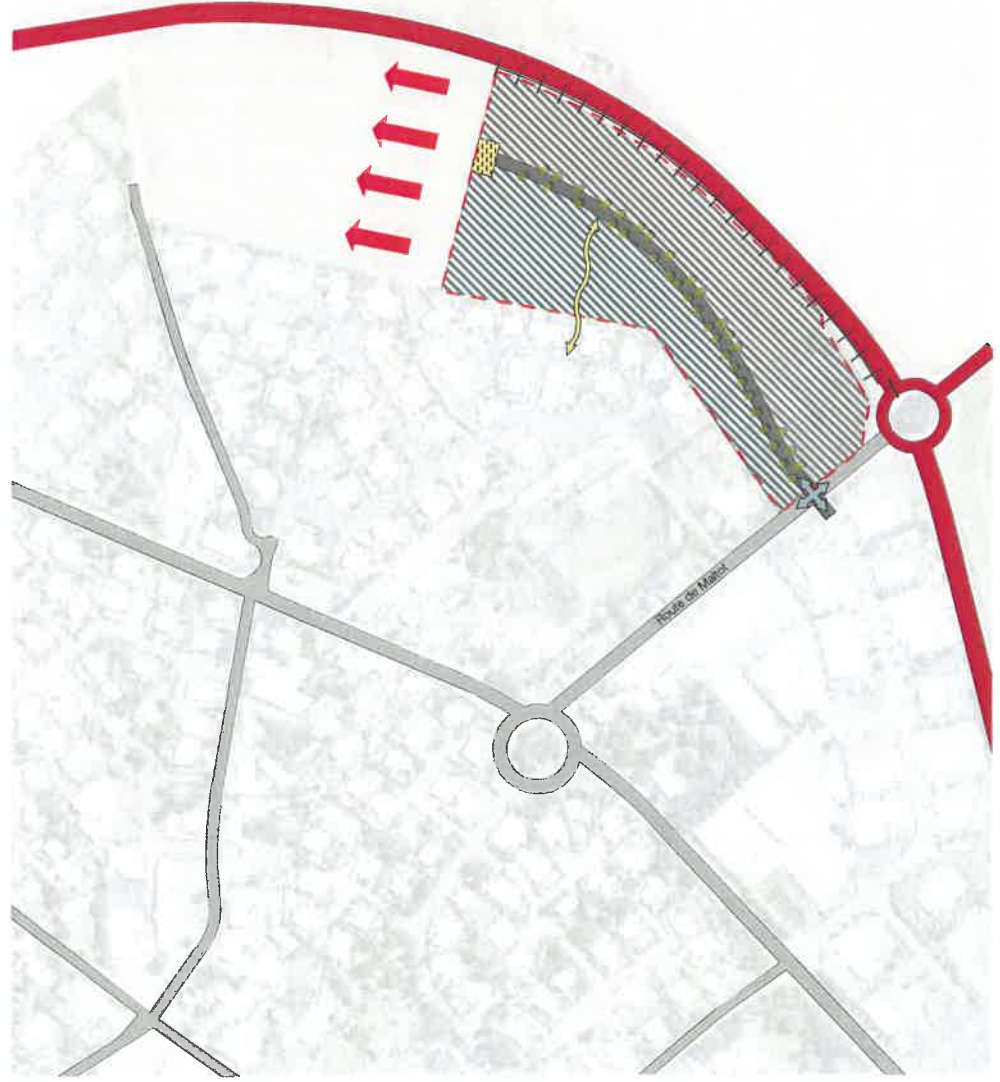
Il est ainsi fortement recommandé au futur opérateur qu'il joigne à son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de façon à accompagner et à orienter au mieux les futurs pétitionnaires dans leurs choix.

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

2

## OPERATION MIXTE "SUD DU BOURG"



### VOIRIE

- Avenue urbaine
- Traitement des abords de la voie
- Cheminement
- Accès à sécuriser

### ESPACE PUBLIC ET PLANTATION

- Placette
- Alignement d'arbres

### ARCHITECTURE/PAYSAGE

- ++++ Façade urbaine à structurer (effet vitrine)

### PROGRAMMATION

- Habitat
- Activités économiques
- Hypothèse de développement ultérieur

### 2.3.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce secteur correspond à l'extension nord de la commune. **Cette opération structurante est programmée en plusieurs phases**, dont la première sera mise en oeuvre sous le régime du présent PLU.

Outre les questions liées à la programmation elle-même, **les enjeux essentiels de ce secteur sont d'ordre fonctionnel** :

- maillage du territoire,
- lien avec les quartiers d'habitat environnants,
- gestion des flux automobiles.

La première tranche de l'opération couvre une surface de **3 ha environ**.

### 2.3.2. Le parti d'aménagement et la programmation

**50 logements** (modulables selon la réalisation ou non du cimetière aujourd'hui envisagé) sont programmés sur le secteur, en tenant compte des objectifs de diversité rappelés plus haut.

**Les lignes « force »**

Il s'agira avec cette opération de conforter et de structurer l'organisation viaire générale de la commune en offrant à terme une nouvelle voie structurante complétant ainsi le "tour de ville" existant.

*Circulation douces et espace public*

Le plan des orientations graphiques matérialise plusieurs cheminements à réaliser en tenant compte des caractéristiques décrites plus haut. A l'instar du réseau automobile, le plan de circulations douces vise à garantir des perméabilités piétonnes et fonctionnelles importantes vis-à-vis des quartiers résidentiels situés plus au sud, mais également vers le pôle d'équipements existants et la place de la Ferme (mairie, école, bibliothèque...).

Une placette en coeur de quartier est ainsi programmée de manière à organiser un continuum d'espaces publics entre la future opération et les espaces publics déjà présents sur le pôle d'équipements en question.

Au-delà l'orientation graphique matérialise **une lisière urbaine à réaliser** et devant à terme constituer la nouvelle lisière nord du bourg. Cet aménagement est d'autant plus crucial que la sensibilité paysagère est importante sur ce secteur (domaine agricole ouvert). Cette lisière, qui devra prendre la forme d'un ourlet arbustif, sera doublée d'un cheminement piéton tel que figuré sur l'orientation graphique.

*Le réseaux viaire*

Comme indiqué plus haut, la nouvelle liaison est-ouest permettra à terme de boucler le tour de ville existant. En dehors de la connexion du nouveau réseau viaire projeté avec la rue du Moulin et la rue de l'Eglise, aucune autre connexion n'est envisagée avec les voies de desserte résidentielle existantes.

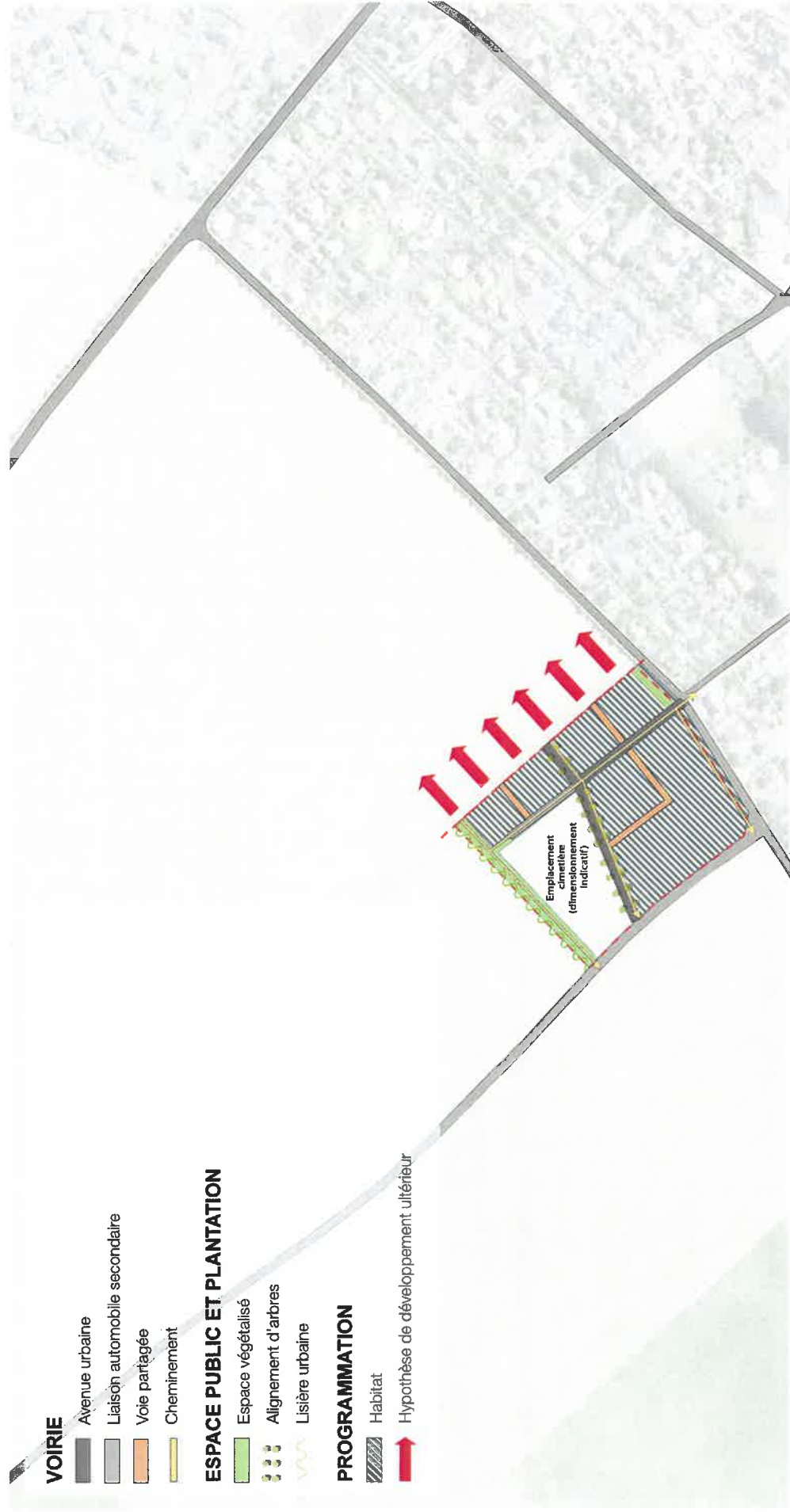
Pour ce qui a trait à l'organisation viaire interne de l'opération, celle-ci devra veiller à **limiter au mieux la taille des îlots**, toujours dans une perspective de bonne intégration fonctionnelle, et à différencier les différentes voies (avenue, liaison secondaire, voie partagée) par un traitement différencié et approprié.

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

3

OPERATION "DU PLATEAU NORD"



### 2.4.1. Présentation du secteur et de ses grandes problématiques

Ce dernier secteur correspond à l'urbanisation d'un interstice urbain, déjà constructible dans le précédent PLU mais vis-à-vis duquel des problématiques de dureté foncière sont rapidement apparues.

Cette opération s'inscrit dans une optique élargie de traitement et de **requalification de l'entrée de bourg par la route de maltot.**

### 2.4.2. Le parti d'aménagement et la programmation

Une **douzaine de logements adaptés pour personnes âgées** sont programmés en deuxième rang sur ce secteur. Ce chiffre pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction des caractéristiques des logements qui pourraient être proposées. D'une façon générale, **une diversification des formes d'habitat sera recherchée sur ce secteur.**

Les terrains situés le long de la voie devront notamment accueillir de **nouveaux commerces et services** ; de nouveaux usages et aménités urbaines adaptés à l'objectif de renforcement du caractère urbain de la route de Maltot.

#### Les lignes « force »

Il conviendra de **penser l'organisation de l'ensemble** de manière à ce que **le programme de logements adaptés ne soit pas totalement déconnecté de l'ensemble commercial**. La **placette à réaliser** et matérialisée sur l'orientation graphique ci-après, ainsi que le traitement de la desserte interne à l'opération en voie partagée, pourront ainsi y contribuer en rendant notamment possible l'**ouverture du programme de logements adaptés sur le reste de l'îlot**, en particulier sa frange commerciale.

*Circulation douces et espace public*

Outre l'aménagement de **voies partagées**, la réalisation d'un **cheminement piéton entre le futur groupe d'habitat et la rue du Coudray** permettra de garantir une bonne intégration du programme de logements adaptés.

Une placette en coeur de quartier est également programmée de manière, d'une part à **organiser un continuum entre les voies partagées et le cheminement** programmé, d'autre part à **ouvrir au mieux l'opération sur la route de Maltot** progressivement amenée à se transformer en rue.

#### Le réseaux viaire

Outre le traitement de la desserte interne en voies partagées, l'orientation graphique matérialise un objectif de **traitement des abords de la route de Maltot** analogue à celui défini avec l'OAP "Sud du bourg". Plusieurs options sont identifiées à ce jour - végétalisation, piétonnisation, stationnement minute... - et pourront être adaptées en fonction de la programmation lelong de la voie.

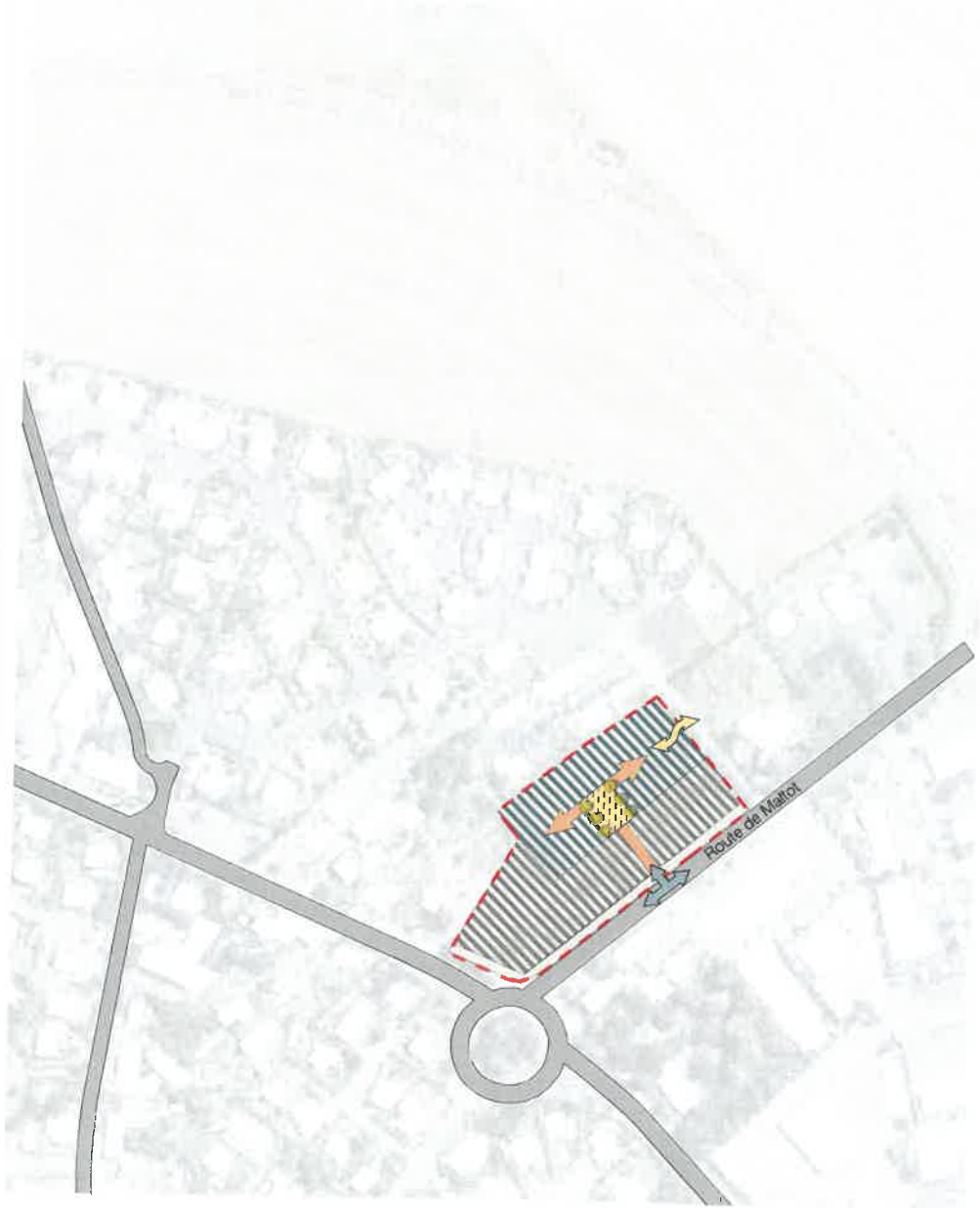


## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

4

OPERATION "ROUTE DE MALTOT"



### VOIRIE

- Voie partagée
- Traitement des abords de la voie
- Cheminement
- Accès à sécuriser

### ESPACE PUBLIC ET PLANTATION

- Placette
- Alignement d'arbres

### PROGRAMMATION

- Habitat adapté
- Habitat, commerces et services