

LA CHAPELLE SAINT-AUBIN

Secteur sud du bourg

Projet d'aménagement

Réunion de concertation avec
les propriétaires et les riverains

25 avril 2017



1. RAPPEL DES OBJECTIFS arrêtés dans le Plan Local d'Urbanisme

Les éléments de programme

Les enjeux

Le phasage dans le temps et l'espace

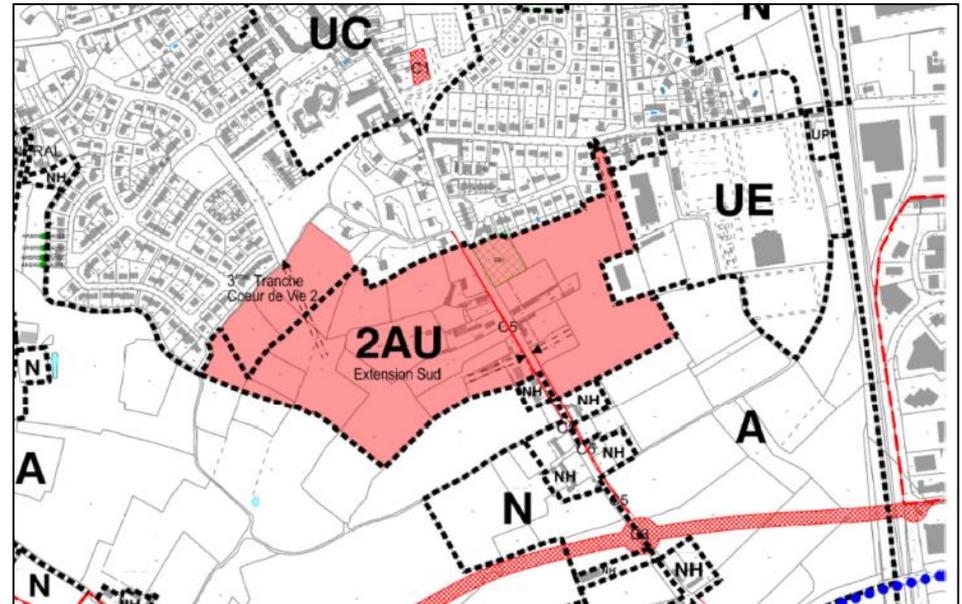
1. RAPPEL DES OBJECTIFS arrêtés dans le Plan Local d'Urbanisme

Le projet de développement urbain de la commune de La Chapelle St Aubin à l'horizon 2030 vise à créer un nouveau quartier au Sud du bourg.

Les éléments de programme prévoient :

➤ **Développer un programme de logements**

- entre 200 et 250 logements (moyenne de 20 logements / ha),
- réserver une emprise foncière pour la réalisation d'un programme de logements adapté aux personnes âgées.

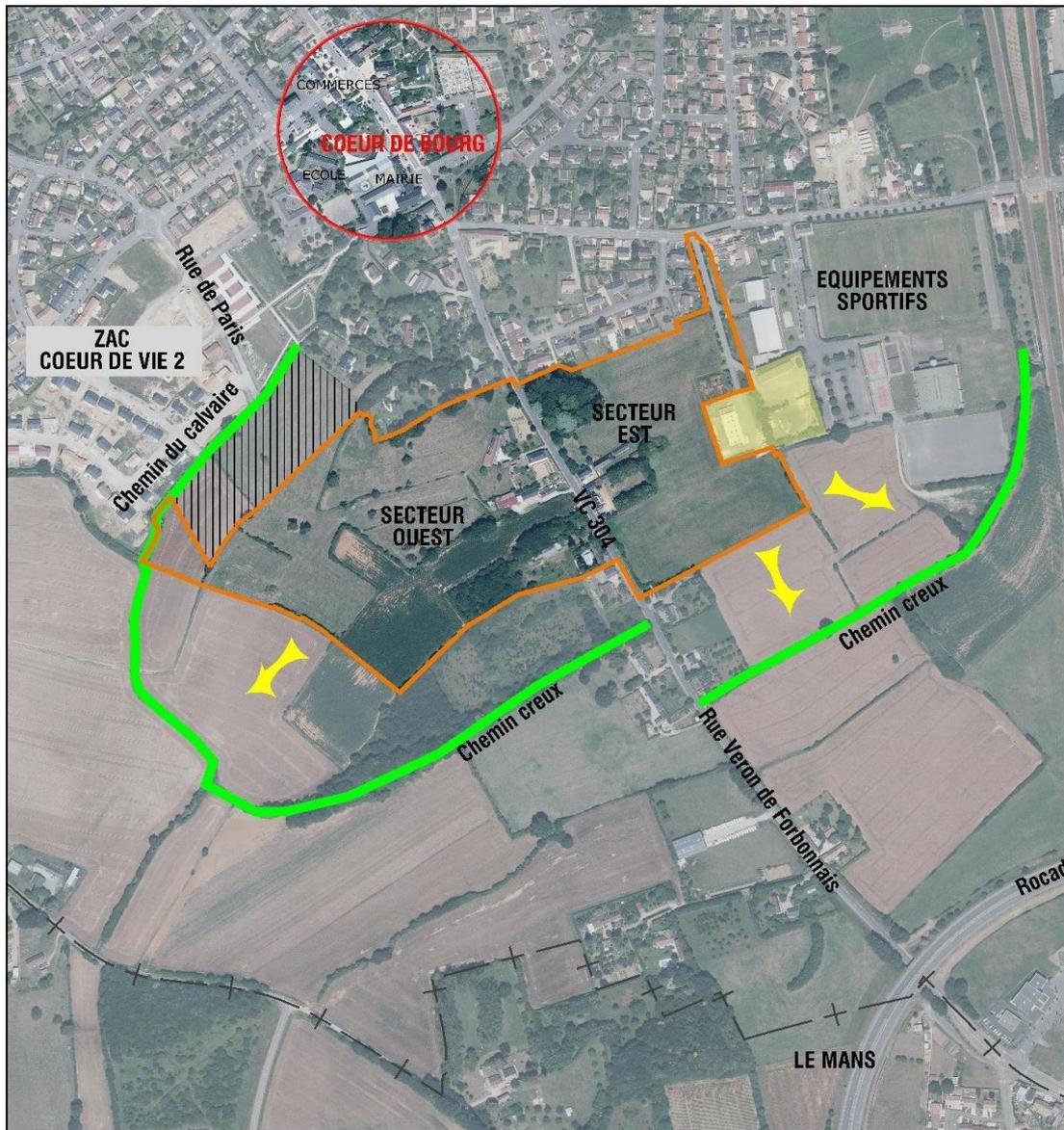


➤ **Faire évoluer le modèle de la maison individuelle**

en s'attachant notamment à traiter au travers de la forme urbaine les enjeux de :

- baisse des consommations énergétiques,
- diminution de la consommation foncière,
- limitation de l'usage et de la place de la voiture.

RAPPEL DES OBJECTIFS arrêtés dans le Plan Local d'Urbanisme



Les enjeux d'aménagement sont :

➤ **Ouvrir les futures zones d'habitat sur l'axe Véron de Forbonnais**

En tant que colonne vertébrale de la commune supportant la desserte par les transports en commun, l'objectif est la réalisation à terme de quartiers ouverts sur cet axe, intégrant les constructions existantes qui le bordent déjà.

➤ **Articuler la partie Ouest avec Cœur de Vie 2**

La couture urbaine avec la dernière tranche opérationnelle de Cœur de Vie 2 passera par le prolongement de la rue de Paris jusqu'à la rue Véron de Forbonnais.

➤ **Articuler la partie Est avec la zone d'équipements sportifs**

L'ordonnancement des constructions sur la frange est du site devra permettre d'ouvrir le quartier d'habitat sur les équipements sportifs, et d'y accéder par des cheminements doux.

1. RAPPEL DES OBJECTIFS arrêtés dans le Plan Local d'Urbanisme

Un développement urbain prévu par phases

Comme le prévoit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) les chemins ruraux existants constitueront à terme les limites sud du développement urbain de la commune . L'urbanisation est donc prévue par phases :

A court terme

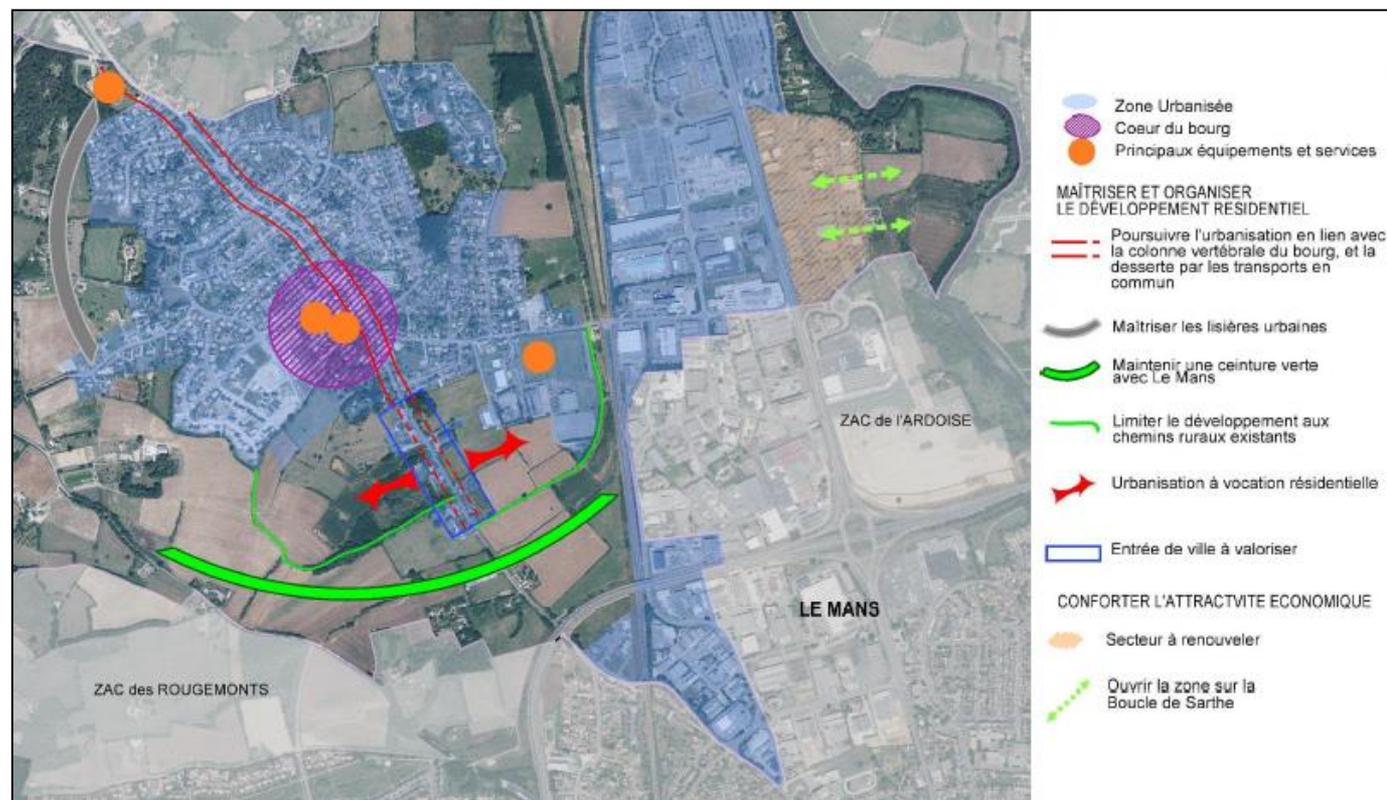
La 3ème tranche de la ZAC Cœur de Vie 2,

A moyen terme

Le périmètre de la zone 2AU dédiée à l'urbanisation dans l'actuel PLU,

A long terme (au-delà de 2030)

Le périmètre esquissant une poursuite de l'urbanisation à la fois vers les chemins creux et sur le site des ateliers techniques municipaux et départementaux.



2. LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER dans la continuité du bourg existant

L'entrée du bourg

La topographie mouvementée

Des équipements existants à proximité

Des continuités vertes

Une connexion viaire stratégique et complexe

2. LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER

L'entrée de bourg :

Le traitement de la rue Véron de Forbonnais

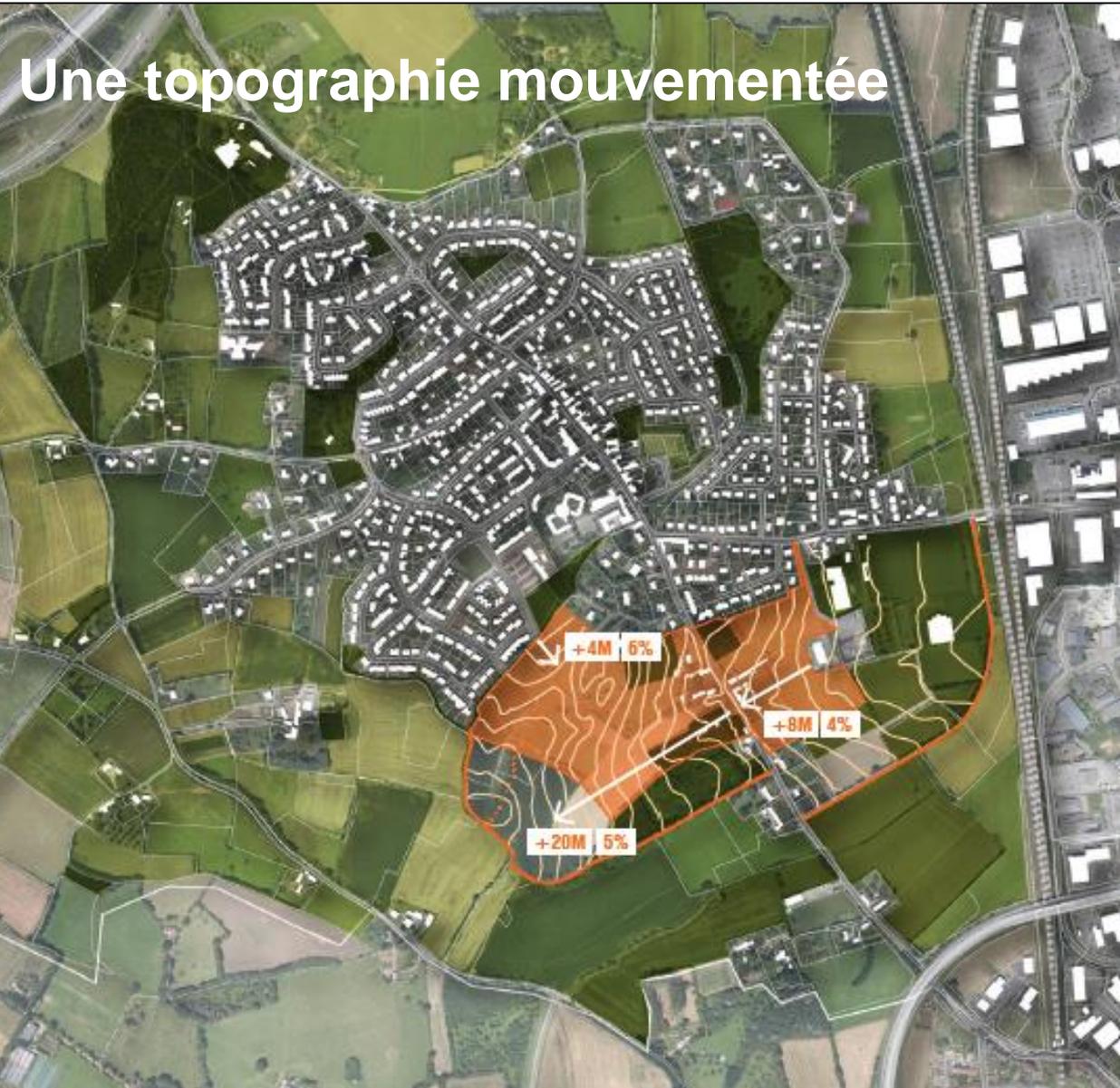


Enjeux :

- définir une nouvelle entrée sud du bourg
- gérer la transition entre le caractère rural et le centre bourg plus urbain
- préserver l'aspect paysager

2. LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER

Une topographie mouvementée

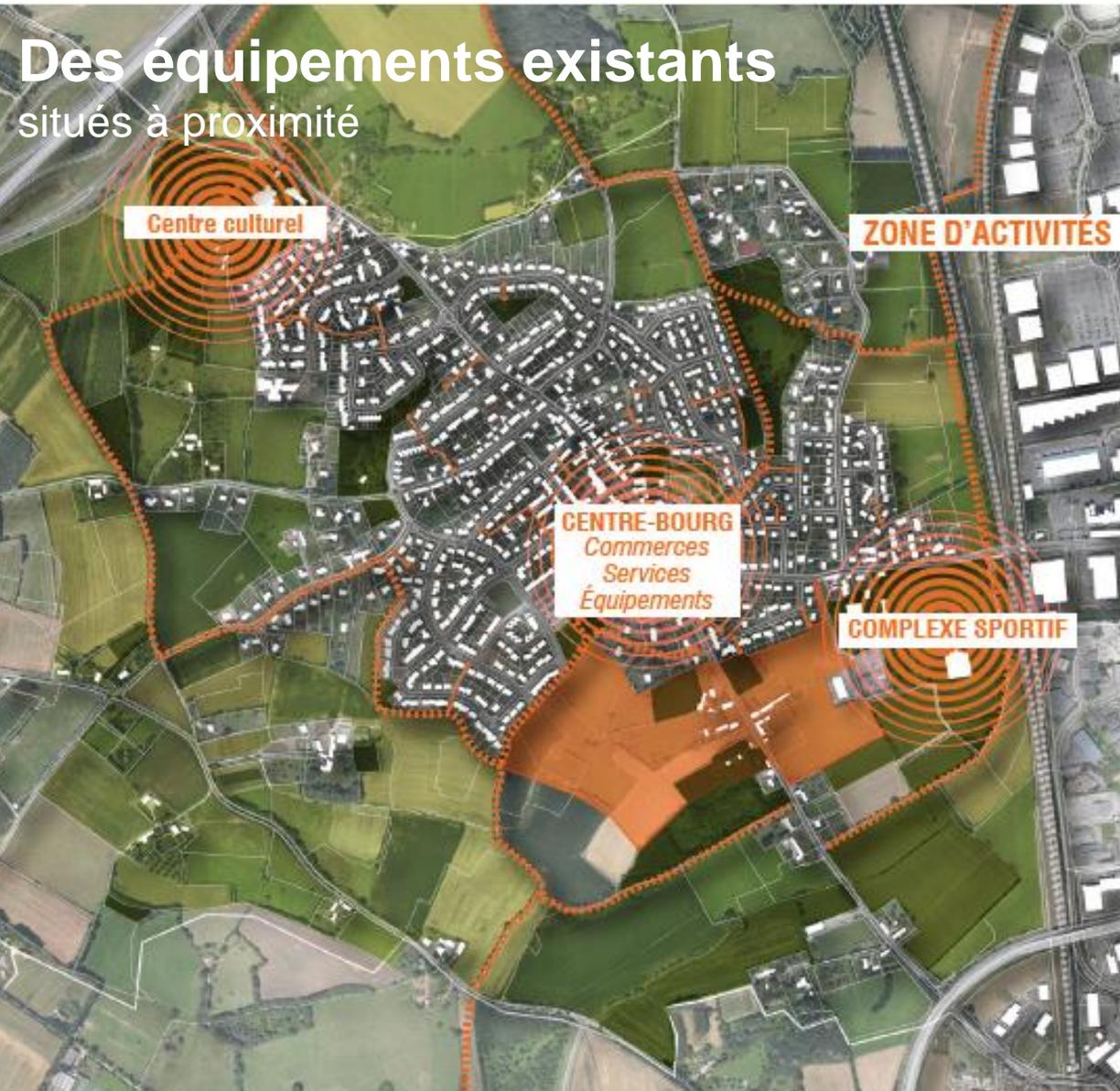


Enjeux :

- accompagner l'écoulement des eaux pluviales
- gérer les vues
- veiller à la bonne implantation des constructions

2. LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER

Des équipements existants
situés à proximité



Enjeux :

- rejoindre le centre bourg facilement
- accéder au complexe sportif

2. LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER

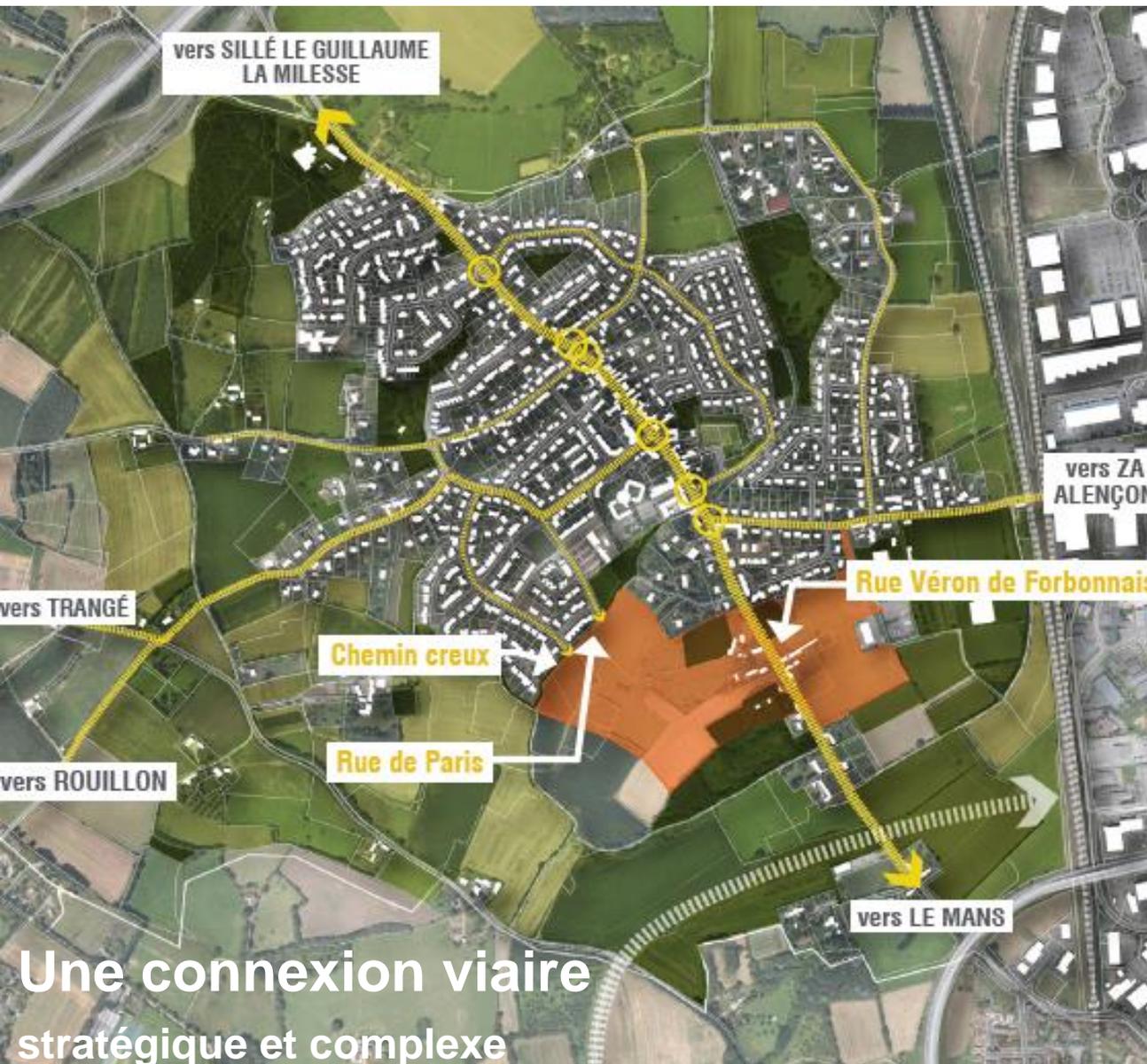
Des continuités vertes



Enjeux :

- maintenir une ceinture verte et définir les limites intangibles de l'urbanisation
- poursuivre l'articulation de la trame verte de la commune sur le nouveau quartier et notamment avec le bois et les chemins creux

2. LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER



Enjeux :

- reporter une partie du trafic de transit du cœur de bourg
- franchir le chemin creux sans le dénaturé
- veiller à ne pas rajouter du trafic sur la rue du Coup de Pied

3. LE SCENARIO RETENU :

UN NOUVEAU QUARTIER ENTRE BOCAGE ET RUE PARC

Les espaces publics

- une trame viaire connectée et naturelle
- le franchissement des chemins creux
- la trame piétonne
- le stationnement public
- les ouvrages de rétention

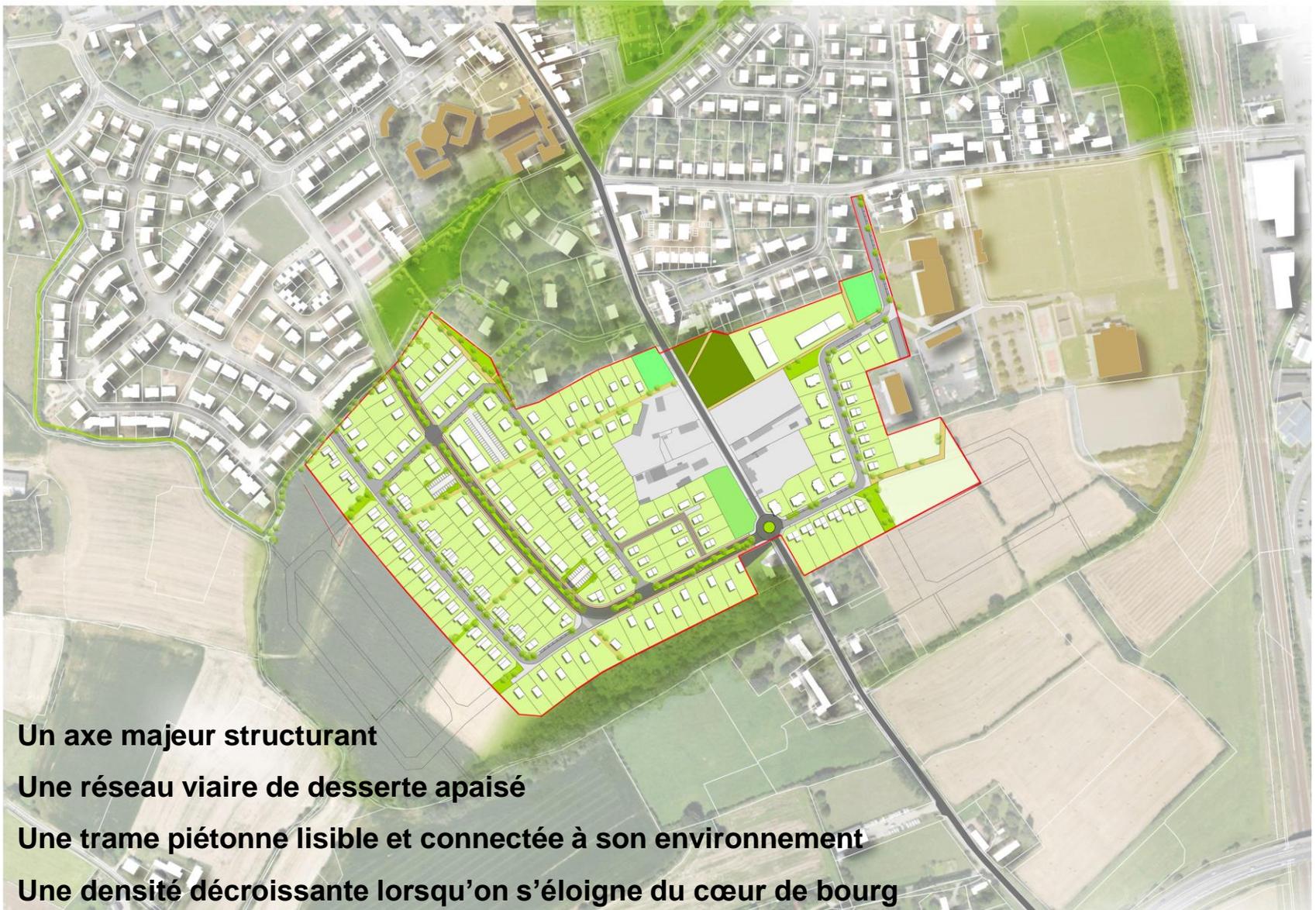
Le Bâti

- les typologies de logement
- la trame parcellaire

Les prescriptions urbaines

- les reculs
- les principes du stationnement privé
- les percées visuelles
- les rapport au voisinage

3. Scénario retenu : UN NOUVEAU QUARTIER ENTRE BOCAGE ET RUE PARC



Un axe majeur structurant

Une réseau viaire de desserte apaisé

Une trame piétonne lisible et connectée à son environnement

Une densité décroissante lorsqu'on s'éloigne du cœur de bourg

3. LES ESPACE PUBLICS

Une trame viaire connectée et naturelle

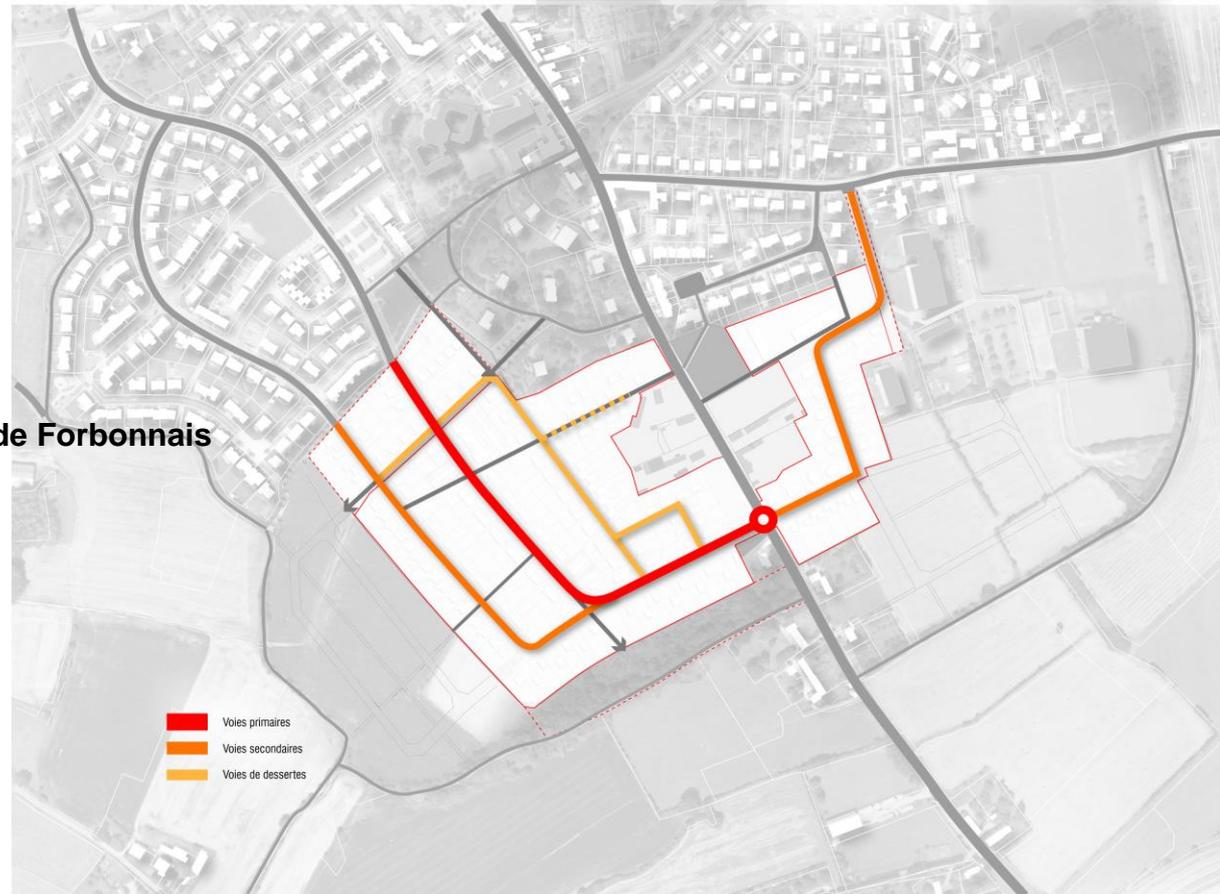
Une voirie primaire pour relier la rue de Paris à la rue Véron de Forbonnais

Des voiries secondaires pour se raccorder à la trame viaire existante

Les voies de desserte sont internes au quartier et permettent l'accès aux futurs programmes de logements



Aménagement du carrefour sur la rue Véron de Forbonnais



3. LES ESPACES PUBLICS

La trame piétonne

La trame piétonne vient prolonger et compléter la trame viaire

Elle donne accès à la trame verte existante du nord de la commune et permet de rejoindre plus rapidement et en toute sécurité les équipements communaux.

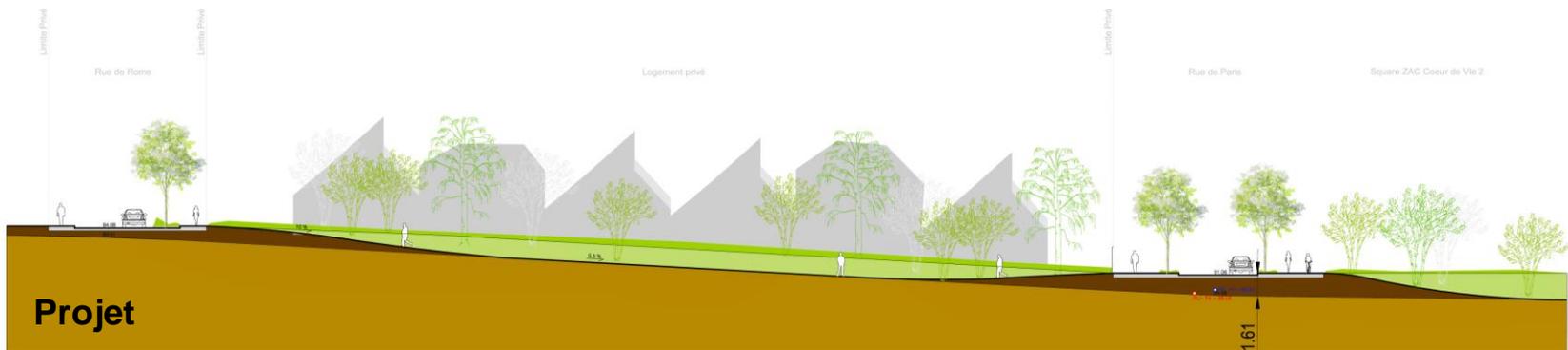
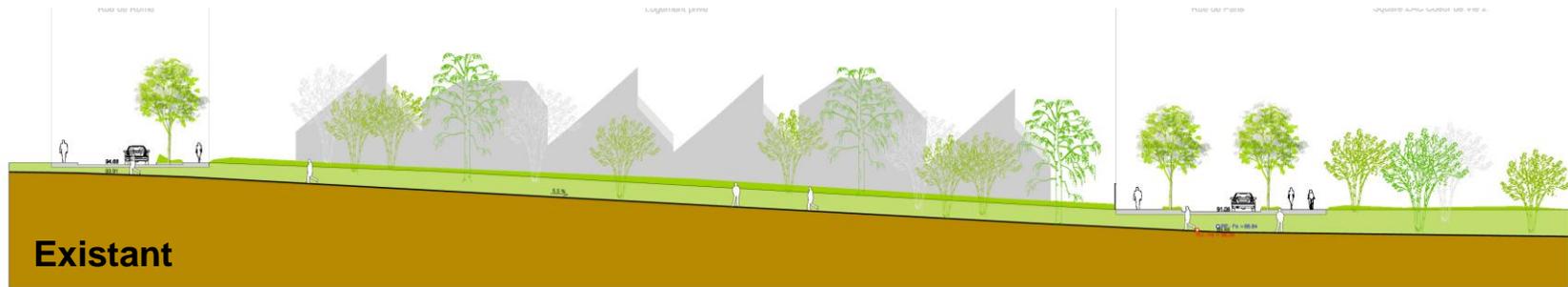


Cheminement structurant

3. LES ESPACES PUBLICS

Le franchissement des chemins creux

Surélévation des chemins creux au niveau des rues de Paris et de Rome afin d'améliorer la visibilité et l'accessibilité par l'aménagement de nouvelles entrées sur ces linéaires.



3. LES ESPACES PUBLICS

Le stationnement public

Environ 165 places de stationnement aménagées :

- 125 sur l'ensemble des voiries à l'exception de l'axe structurant reliant la rue de Paris à la rue Véron de Forbonnais

- deux poches de stationnement de 20 places accessibles depuis la voie structurante



3. LES ESPACES PUBLICS

Les ouvrages d'assainissement

Le réseau d'eaux usées : un raccordement sur la rue du Coup de Pied

Le réseaux d'eaux pluviales : un raccordement sur la rue du Coup de Pied avec préalablement 3 bassins de rétention.

Le bassin situé au niveau du futur giratoire sera aménagé en espace vert accessible aux habitants.



3. LE BATI

Les typologies de logements

Réalisation de **plus de 200 logements** sous différentes formes :

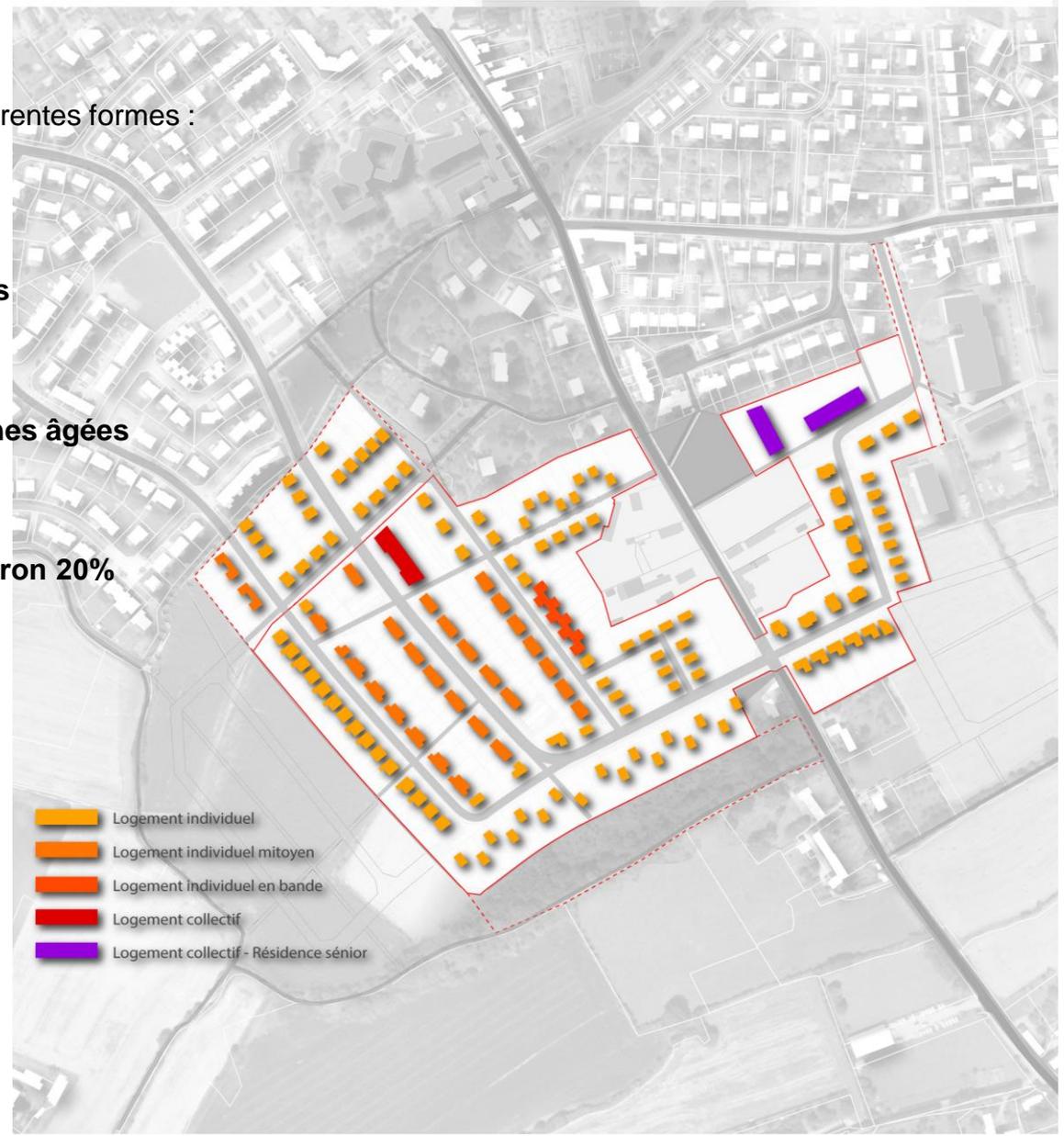
- Logement individuel
- Logement individuel mitoyen
- Logement individuel en bande
soit au total **environ 160 logements**

-20 à 25 logements en petits collectifs (R+2)

-25 à 30 logements en résidence pour personnes âgées

Le projet comprendra :

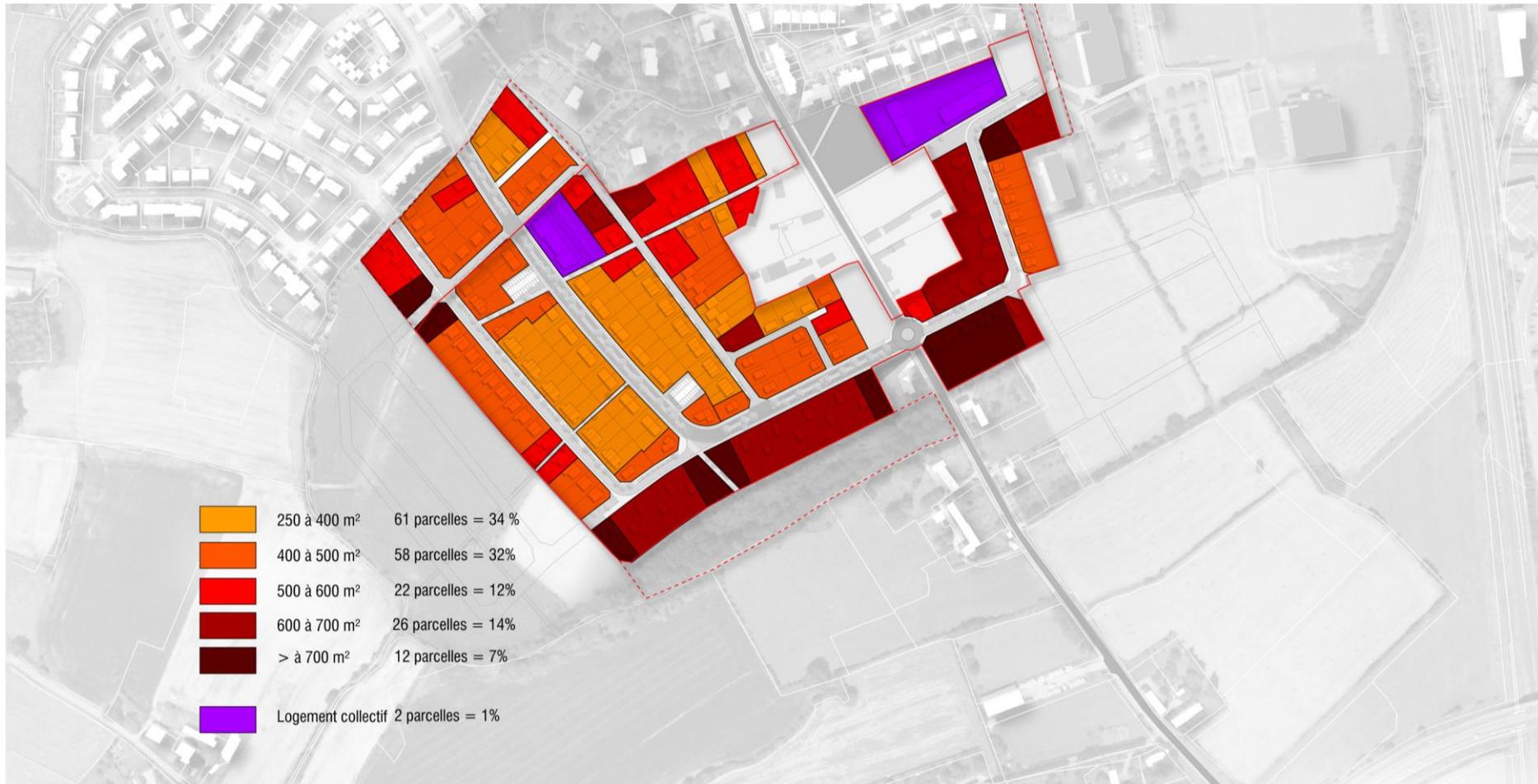
- une part de **logements locatifs sociaux d'environ 20%**
- ainsi que **du logement en accession sociale**



3. LE BATI

La trame parcellaire

Une diversité de surfaces pour favoriser la diversité des formes urbaines et proposer une gamme qui réponde à différents besoins
La densité augmente de manière progressive à l'approche du cœur de bourg : petits collectifs et parcelles plus petites
Les parcelles plus larges se situent au sud de manière à accompagner la transition ville – campagne.

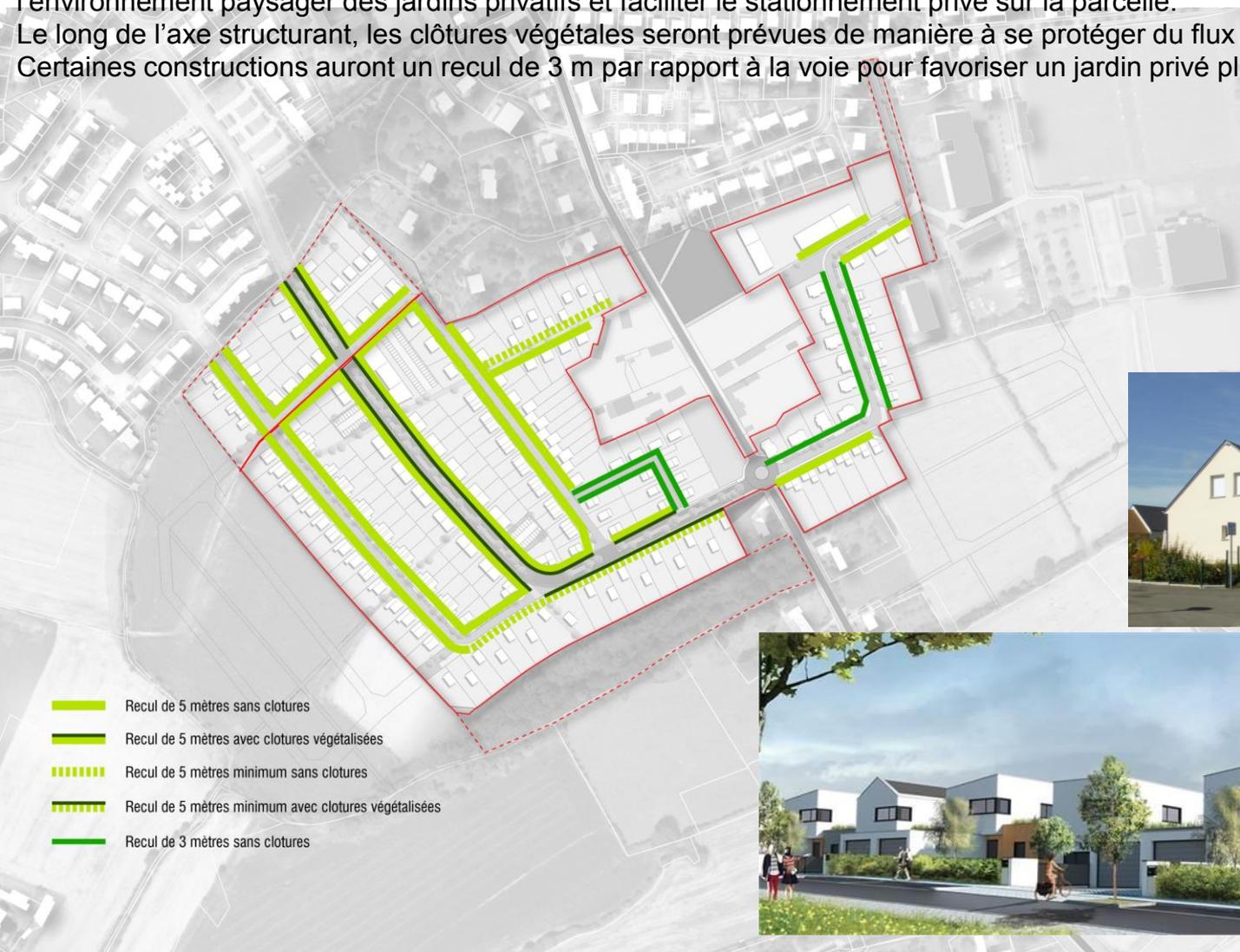


3. LES PRESCRIPTIONS URBAINES

Les reculs

La majorité des constructions seront implantées en recul de 5 m par rapport à la voie pour favoriser l'intimité, profiter de l'environnement paysager des jardins privatifs et faciliter le stationnement privé sur la parcelle.

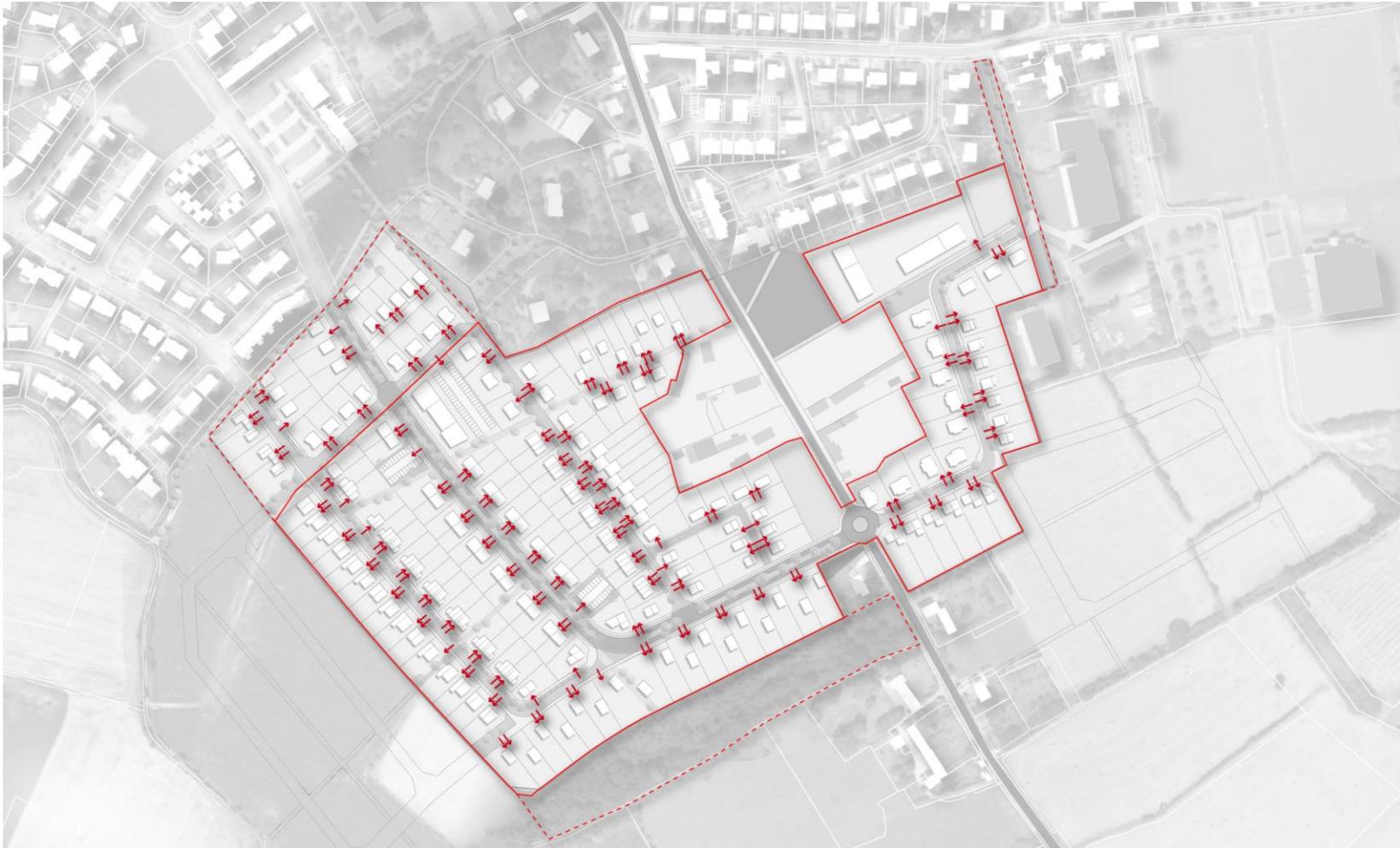
Le long de l'axe structurant, les clôtures végétales seront prévues de manière à se protéger du flux et « à tenir » la rue. Certaines constructions auront un recul de 3 m par rapport à la voie pour favoriser un jardin privé plus important à l'arrière.



3. LES PRESCRIPTIONS URBAINES

Les principes du stationnement privé

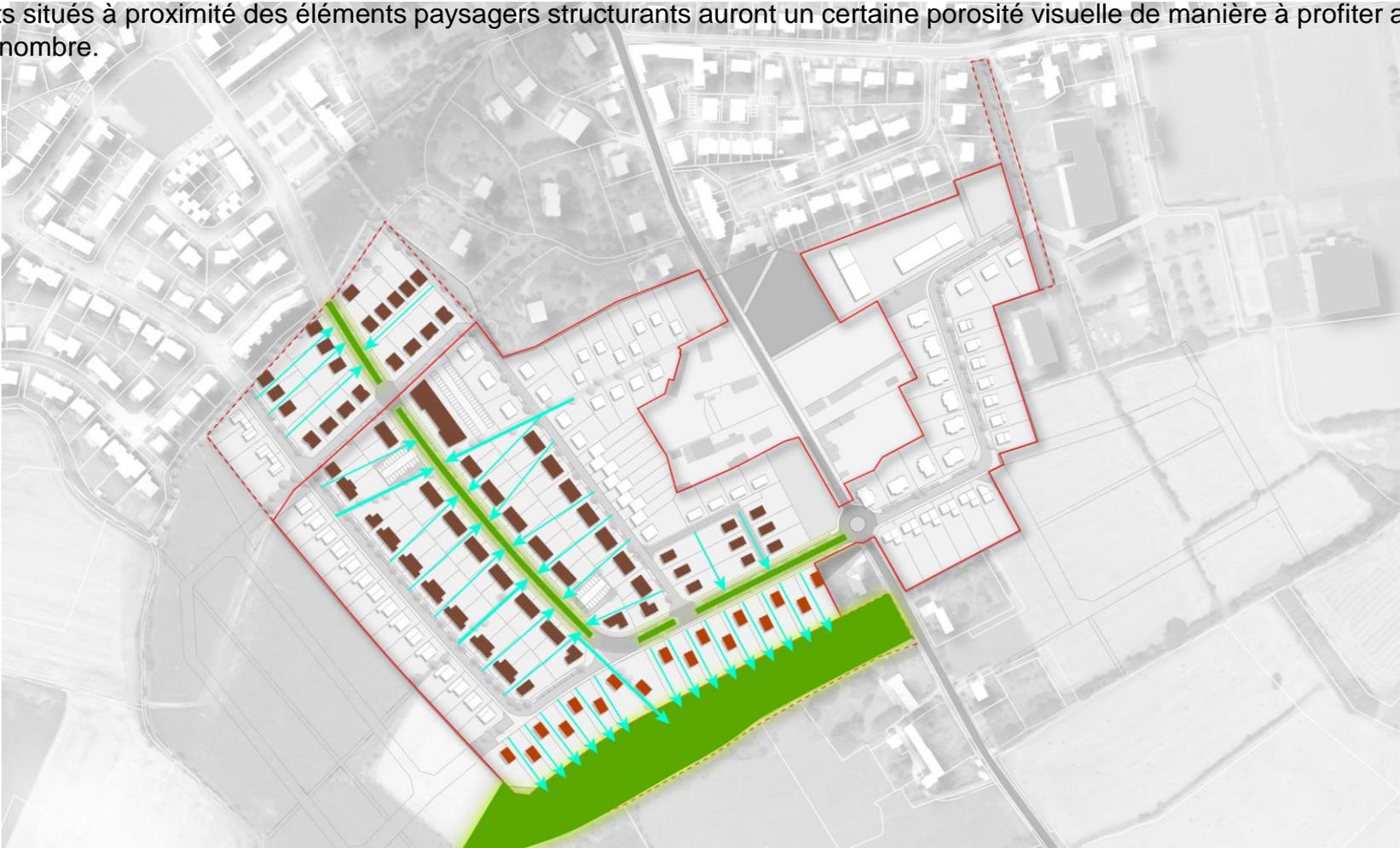
Le stationnement privé est prévu sur la parcelle à raison de 2 places par logements.



3. LES PRESCRIPTIONS URBAINES

Les percées visuelles

Les lots situés à proximité des éléments paysagers structurants auront une certaine porosité visuelle de manière à profiter au plus grand nombre.



3. LES PRESCRIPTIONS URBAINES

Le rapport au voisinage

Les nouvelles constructions situées en frange du projet seront orientées de manière à limiter au maximum les vis-à-vis avec les constructions existantes. Les jardins privatifs des nouveaux programmes permettront une transition douce avec les logements existants.



4. LE PHASAGE

Une urbanisation d'Ouest en Est

L'urbanisation de ce secteur débutera par la réalisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC Cœur de Vie 2 qui dispose de l'ensemble des viabilités.

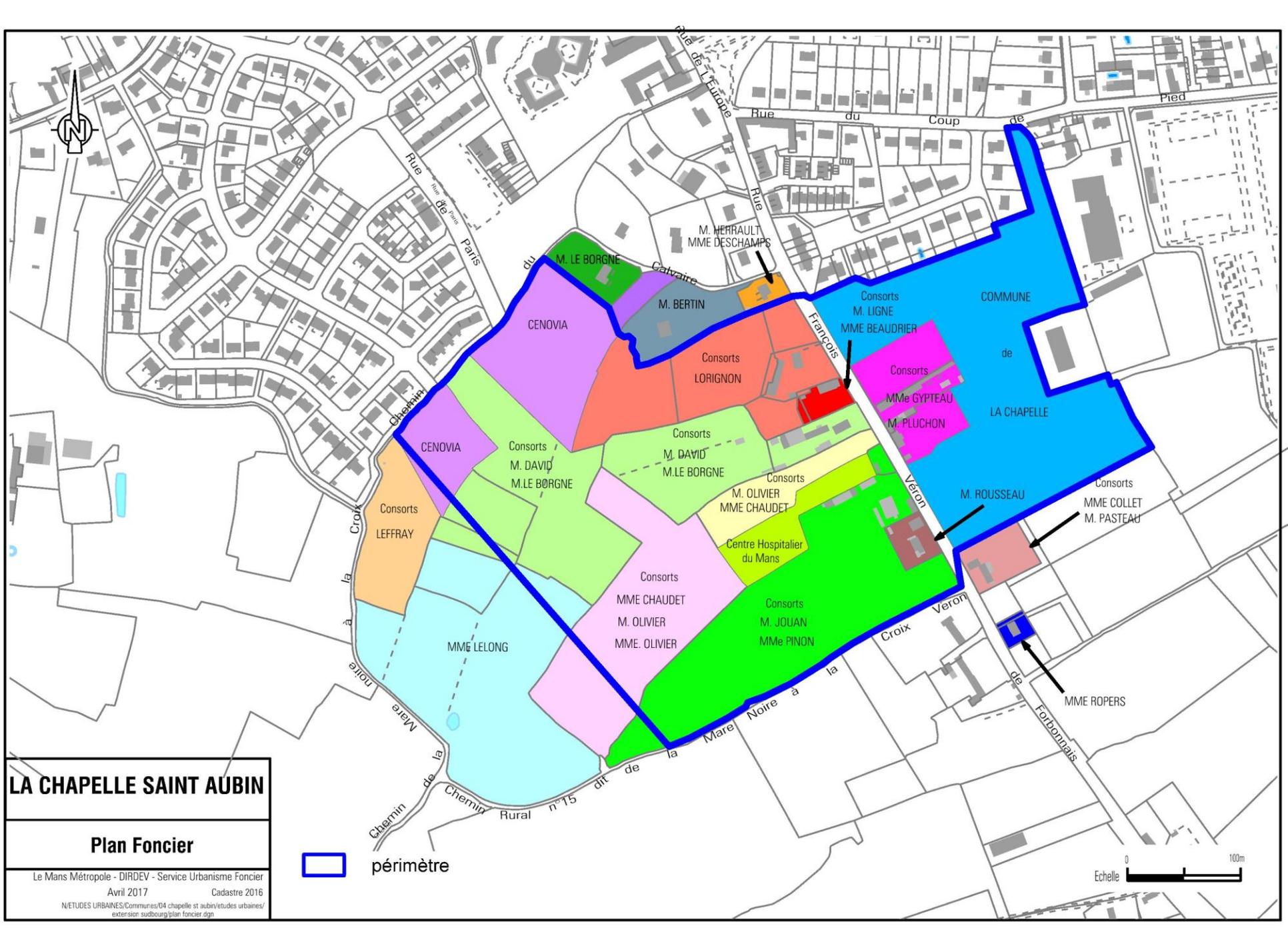
Elle se poursuivra par la partie Ouest du nouveau quartier pour finir par la partie Est. Ce phasage permettra de réaliser rapidement le lien entre la rue de Paris et la rue Véron de Forbonnais. Il nécessitera de réaliser les réseaux primaires sur l'ensemble du secteur, les raccordements se faisant sur la rue de Coup de Pied.



5. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET



Une opération réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté qui sera concédée à un aménageur



LA CHAPELLE SAINT AUBIN

Plan Foncier

 périmètre

Echelle  100m

3. LES DIFFERENTS SCENARIOS D'AMENAGEMENT ETUDIES

Scénario 1 : l'héritage du chemin creux et de la haie bocagère

Scénario 2 : la rue comme espace collectif et paysager

scénario 3 : vers un espace public fédérateur

3. Scénario n°1 : BOCAGERE

L'HERITAGE DU CHEMIN CREUX ET DE LA HAIE

- **Créer un réseau bocager** : La trame verte repose sur le principe de la haie bocagère connectée aux chemins creux existants
- **Mettre en place de rues partagées** : Le réseau viaire est aménagé en zone de partage entre les différents modes et les accroches sur la rue Veron de Forbonnais sont multiples
- **Associer densité et espace boisé** : Localisation des logements denses en lisière de la forêt ainsi que l'équipement pour personnes âgées



3. Scénario n°2 :

LA RUE COMME ESPACE COLLECTIF ET PAYSAGER

- **Créer un espace paysager central** : La trame verte repose sur un espace vert central lié à la rue, support des cheminements doux, du verdissement du quartier et de la gestion des eaux pluviales
- **S'appuyer sur le concept de rues parcs** pour permettre un glissement progressif de l'urbain au rural : Une trame viaire avec des zones de partage entre les différents modes et une reconnexion rapide sur Véron de Forbonnais qui limite les flux au sud
- **Localiser les logements denses en entrée de bourg** et le programme pour personnes âgées au nord à proximité du cœur de bourg et du bois des Chênes...



- Logement individuel
- Logement individuel avec stationnement déporté
- Logement intermédiaire
- Programme personnes âgées



3. Scénario n°3 :

VERS UN ESPACE PUBLIC FEDERATEUR

- **Créer un lien entre le bourg et le bois** : La trame verte se prolonge depuis le parc de Boudan, le parc G. Branchu V. Jauneau, le square de cœur de Vie 2 vers le bois situé au sud. Il s'agit d'un espace public fédérateur support des usages collectifs et de la gestion de l'eau
- **Aménager une trame viaire en boucle** qui relie le secteur Ouest au secteur Est avec un carrefour unique sur la rue Véron de Forbonnais
- **Favoriser la densité le long de l'espace vert central** et positionner le programme pour personnes âgées en cœur d'îlot sur la partie Est



- Logement individuel
- Logement individuel avec stationnement déporté
- Logement intermédiaire
- Programme personnes âgées