



Commune du Plessis-Boucharde

PLAN LOCAL D'URBANISME

## Plan Local d'Urbanisme

### 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier approbation par délibération du Conseil Municipal  
en date du 14 mars 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2012

PLU modifié par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2013, le 9 avril 2015, le 2 mars 2017 et le 27 septembre 2018



## Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre du diagnostic, les secteurs présentant un potentiel d'évolution urbaine important font l'objet d'une attention qui justifie la création d'orientations d'aménagement et de programmation. Pour le cas du Plessis-Bouchard, ces orientations d'aménagement et de programmation comportent à la fois des secteurs compris dans le périmètre du centre-ville ainsi que des espaces non aménagés aujourd'hui destinés à être urbanisés.

Leur évolution doit se faire dans le cadre d'un développement d'ensemble cohérent et maîtrisé pour répondre à des besoins en logements, dans un objectif de mixité sociale. Ce développement intègre également les besoins en nouveaux équipements et nouvelles activités induits par l'arrivée de nouveaux habitants, c'est pourquoi des secteurs destinés à l'accueil d'équipements et d'activités économiques seront ouverts à l'urbanisation : ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La définition des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation s'inscrit dans l'idée première de conforter et développer le centre-ville.

Ces orientations d'aménagement se fédèrent autour d'un objectif commun, celui de maîtriser et d'encadrer l'évolution du centre-ville dans le cadre d'un projet d'ensemble réalisé pour chacun des secteurs d'orientations. Les secteurs de projets définis dans le périmètre du centre-ville comportent actuellement peu de bâti, ou un bâti peu qualitatif qu'il convient de réhabiliter et de restructurer.

Le parti d'aménagement doit permettre de réaliser de nouveaux programmes de logements en veillant à s'insérer dans le contexte bâti du centre-ville.

Sont également pris en compte les enjeux de qualité urbaine, d'aménagement, de développement d'espaces publics et de liaisons nouvelles pour assurer un bon fonctionnement du centre-ville dans son ensemble.

En fonction des spécificités du bâti et des formes urbaines qui caractérisent chaque secteur de projets, des principes généraux de composition sont définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, un secteur de renouvellement urbain est défini autour du central téléphonique. Ce site, dont l'aménagement est complexe, mérite une orientation d'aménagement et de programmation.

Il est également intégré dans le PADD le développement des franges Ouest de la ville. Les principes généraux méritent là encore d'inscrire les éléments majeurs du parti d'aménagement, via une orientation d'aménagement et de programmation.

## Le plan général de localisation des orientations d'aménagement et de programmation



1. Site de projet en centre-ville n°1 : entre les rues Paul Gauguin et Charles-François Daubigny
2. Site de projet en centre-ville n°2 : rue Frédéric Gaillardet
3. Site de projet en centre-ville n°3 : carrefour des rues Marcel Clerc et Albert Alline
4. Site du central téléphonique
5. Secteur d'aménagement des franges Ouest de la ville

## 1. Site de projet en centre-ville n°1 : entre les rues Paul Gauguin et Charles-François Daubigny



Ce secteur de projet en centre-ville, situé entre les rues Paul Gauguin et Charles-François Daubigny, occupe une emprise de 0,65 ha.

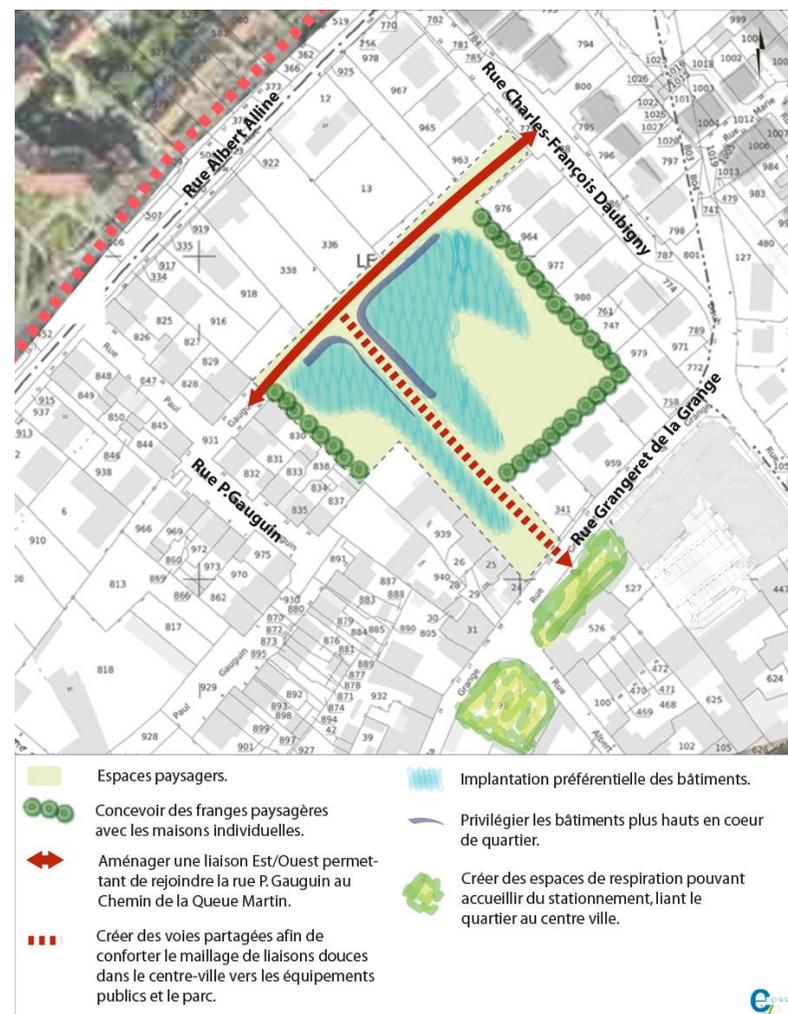
Il s'agit de définir un projet qui s'inscrive en continuité du centre-ville, et en transition avec les quartiers pavillonnaires au Nord.

Le programme intégrera une diversité des typologies bâties avec une part de **30%** **40%** de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

Un système de voiries sera créé au sein de l'opération pour faciliter les déplacements au cœur de ce site et l'ouvrir sur le reste de la ville.

Une vigilance doit être apportée à l'insertion du bâti dans le site, l'objectif premier étant de regrouper le bâti pour préserver les fonds de parcelles.

Par ailleurs, deux espaces verts de respiration seront aménagés au prolongement du site afin de consolider le lien entre le centre-ville et cette future opération d'aménagement. Ces espaces pourront accueillir du stationnement public.



## 2. Site de projet en centre-ville n°2 : rue Frédéric Gaillardet



Ce secteur de projets en centre-ville, situé dans la rue Frédéric Gaillardet, occupe une emprise de 0,3 ha.

Il s'agit de définir un projet d'urbanisation du site qui s'implante sur ces espaces aujourd'hui sous utilisés.

Le programme se composera de petits collectifs, dans l'idée de recherche d'une transition harmonieuse entre le bâti ancien du centre-ville et les formes bâties plus volumineuses des constructions contemporaines. L'opération comportera ~~30%~~ 40% de logements locatifs sociaux.

Le parti d'urbanisme privilégié est une urbanisation en peigne, avec une orientation des bâtiments perpendiculaire aux opérations d'habitat d'ensemble environnantes.

Cette organisation du bâti favorise également le développement des continuités visuelles sur toute la profondeur des terrains.

Par ailleurs un espace est réservé pour un parking public.



- Espaces paysagers.
- Conserver des franges paysagères avec le quartier environnant.
- Espaces publics.
- Améliorer le stationnement du centre-ville par la création d'un parking public.
- Principes de continuités visuelles.
- Organisation préférentielle des constructions. Recherche d'une transition harmonieuse entre le bâti ancien du centre-ville et les formes bâties plus volumineuses des constructions contemporaines.



### 3. Site de projet en centre-ville n°3 : carrefour des rues Marcel Clerc et Albert Alline



Ce secteur de projet en centre-ville, situé dans la rue Albert Alline, occupe une emprise de 0,3 ha.

Il s'agit de définir un projet urbain qui permette d'identifier ce site comme une entrée de ville du Plessis-Bouchard.

Le programme se composera de petits collectifs, dans l'idée de recherche d'une transition harmonieuse entre le bâti ancien du centre-ville et les formes bâties plus volumineuses des constructions contemporaines. L'opération comportera 30% de logements locatifs sociaux.

Il s'agit de réaliser un front bâti dans une logique de cohérence urbaine, de part et d'autre de la rue Marcel Clerc.

Cette opération doit permettre de faire le lien avec le quartier pavillonnaire, en continuité directe.

Il convient également de restructurer l'espace public pour une meilleure organisation. Cela passe notamment par le réaménagement du carrefour avec une prise en compte plus importante des déplacements piétons en complément de la circulation routière.



#### 4. Site du central téléphonique



Le site d'implantation du central téléphonique, situé dans la rue Marcel Clerc, occupe une emprise de 1,7 ha.

Ce terrain préalablement occupé par plusieurs bâtiments constitue aujourd'hui, à l'exception du central téléphonique qui ne bougera pas, un site de renouvellement urbain. Sa localisation entre les équipements sportifs et les quartiers d'habitat le dédie naturellement à accueillir des logements.

Le parti d'aménagement doit pouvoir y développer un programme d'habitat de qualité comportant des règles d'urbanisme adaptées au bâti environnant et à la nature des constructions avoisinantes. Il doit également prendre en compte la contrainte urbaine induite par la présence du central téléphonique. Le programme intégrera une part de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

L'orientation prévoit la réalisation d'un ensemble d'environ soixante logements de type individuel groupé ou maisons de ville derrière le central téléphonique. Côté rue Marcel Clerc, il s'agit soit de réhabiliter le bâtiment existant et le transformer en logements, soit de le démolir afin d'y construire une vingtaine de logements de type maisons de ville.

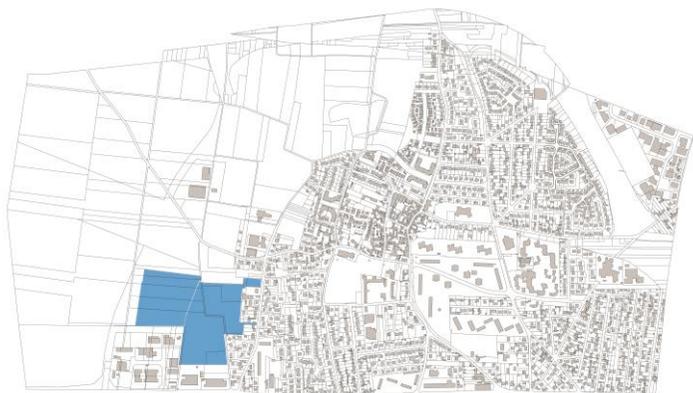
Deux accès au site seront aménagés : un accès par la rue Marcel Clerc, et un accès par le chemin de la Maison Neuve. Par ailleurs, l'élargissement des voies autour du site contribuera au bon écoulement de la circulation.



-  Implantation préférentielle des constructions.
-  Principes d'accès indicatifs.
-  Élargissement des voies.



## 5. Secteur d'aménagement des franges Ouest de la ville



Le site des franges Ouest de la ville occupe une emprise de 10,9 ha, partagée en trois secteurs : 4,8 ha dans la zone AUH ; 3,3 ha dans la zone AUI ; 2,7 ha dans la zone AUF.

Il s'agit de définir un projet global d'aménagement des franges Ouest de la ville, préfigurant le visage du territoire à long terme définissant les limites entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

Le parti d'urbanisme global comprend de l'habitat, de l'activité et des équipements sur des secteurs bien répartis et délimités. L'enjeu de ce projet d'aménagement est de faire fonctionner chacun des secteurs, tout en les intégrant dans un projet d'ensemble dont l'objectif est de répondre aux besoins des Plessis-Buccardésiens à l'avenir.

Le secteur AUH comprendra un programme de logements qui se composera majoritairement de maisons de ville et/ou de maisons individuelles, avec une part générale de **30% 40%** de logements sociaux. Les liaisons d'accès et de desserte de cette opération ont été pensées de sorte qu'elle soit harmonieusement intégrée dans la continuité des quartiers voisins.



Par ailleurs, la proximité de ce secteur à la zone d'activités des Colonnes d'une part et aux espaces agricoles et naturels d'autre part, nécessite de concevoir et d'aménager des franges paysagères en limite de l'opération.