

# Secteur 1AUh4 « La Robinière »

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT



## **INTRODUCTION AU QUARTIER**

Ce secteur de 2,3 ha constitue une opération de reconversion d'un site à vocation commerciale au sud-ouest du bourg de St-Julien de Concelles. La commune attire l'attention du porteur de projet sur l'intérêt de réaliser une étude permettant d'écarter tout risque potentiel de pollution des sols.

## **LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS**

L'opération devra respecter une densité minimale de 23 logements par hectare et permettre la création de 40% de logements aidés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein de l'offre de logements créée.

Le découpage parcellaire devra permettre de créer une offre variée de taille de parcelles et une diversité de formes urbaines (lots libres, logements intermédiaires, etc.) afin de favoriser la mixité urbaine et sociale au sein de l'opération.

## **DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE**

### **■ La desserte automobile**

La desserte de la zone s'organisera depuis une voie structurante nord-sud reliant la route du Fleuve à la rue de la Clairière. Sur la route du Fleuve, un carrefour aménagé devra être réalisé en concertation avec le Conseil départemental pour garantir la sécurité des usagers des voies automobiles. Un aménagement sécurisé du carrefour sera également réalisé sur la rue de la Clairière. La voie structurante pourra servir d'appui à un réseau de voies secondaires permettant de desservir les constructions et lots créés.

Les voiries devront être aménagées de manière hiérarchisée et permettre de distinguer l'axe structurant nord-sud des voies secondaires (emprise, profil, matériaux, etc.). Le tracé et le profil des voies seront pensés pour éviter la standardisation, casser la vitesse (tracé non linéaire) et limiter la place de l'automobile (visuellement et vitesse) au sein de l'opération.

Le réseau de voies devra par ailleurs être organisé de manière à permettre une desserte éventuelle des fonds de parcelles voisins de l'opération dans le cadre d'une urbanisation ultérieure.

### **■ Les liaisons douces**

Des liaisons douces devront être créées dans l'emprise de l'opération et séparées de la chaussée :

- En bordure de la route du Fleuve,
- En bordure de la rue de la Clairière. Cette liaison douce devra être accompagnée d'une haie bocagère constituée d'essences locales et plantée entre la liaison douce et les parcelles privées.

A l'intérieur de l'opération, des liaisons douces (en site propre et/ou en accompagnement des voies projetées) devront irriguer le quartier. Les cheminements créés devront être en continuité des aménagements de voies à mobilité douce existantes ou à venir sur la commune et assurer notamment une connexion avec les liaisons douces créées le long de la route du Fleuve et de la rue de la Clairière.

## **COMPOSITION PAYSAGERE**

L'opération sera structurée autour d'un corridor vert aménagé pour constituer un espace de respiration dans le quartier et assurer une continuité paysagère et végétale avec les deux bosquets présents de part et d'autre de l'opération. Il sera matérialisé par la plantation d'arbres (notamment en bordure des voies) et l'aménagement d'espaces verts et servira d'appui à un espace de rencontre/convivialité intégrant notamment une aire de jeux.

Au nord de l'opération, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées de façon à faciliter l'intégration des constructions réalisées dans le cadre de l'opération.

D'autres espaces verts et espaces de rencontre pourront être créés suivant les besoins évalués au regard de la surface de l'opération et du nombre de constructions réalisées. Ces espaces verts devront être paysagés et avoir une fonction pour la population du quartier.

D'une manière générale, à l'échelle du quartier, l'aménagement devra mettre en avant la présence du végétal aux abords des espaces publics et des liaisons douces. Les essences végétales choisies seront adaptées aux caractéristiques géographiques du territoire communal.

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les parcelles privatives et les espaces publics devront privilégier au maximum les surfaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Pour les stationnements groupés pour visiteurs, des revêtements drainants et la plantation d'arbres seront également à favoriser.

Lorsqu'elles ne pourront faire l'objet (totalement ou partiellement) d'une gestion sur les parcelles privatives, les eaux pluviales devront être gérées au sein de l'opération, de façon aérienne et au sein d'espaces paysagés et aménagés qualitativement (par exemple noues et bassins enherbés, etc.). La réalisation de bassins de rétention grillagés et non accessibles est proscrite.

## **ORGANISATION URBAINE ET COMPOSITION ARCHITECTURALE**

L'aménagement devra être réalisé pour favoriser l'implantation des formes d'habitat les plus denses sur la partie nord de l'opération.

Les constructions réalisées en bordure de la route du Fleuve (RD104) devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif et permettant d'assurer une homogénéité visuelle depuis l'axe routier (aspect des matériaux, formes architecturales, clôtures, etc.). Afin d'éviter un « effet bloc », la création de décrochés sera à mettre en œuvre dans le linéaire des façades longeant la route du Fleuve. A cet effet, les formes architecturales pourront s'inspirer de l'histoire du lieu (serres, etc.).

Au sein de l'opération, une attention particulière sera portée sur l'implantation du bâti et sa forme urbaine, pour maximiser les apports solaires, garantir une qualité de confort des logements et préserver l'intimité

de chacun (limitation des vis-à-vis).

Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (mise en place de composteurs, récupération des eaux de pluies...) seront encouragés.

L'éclairage public devra s'inscrire dans la continuité des aménagements réalisés sur la commune et favoriser un éclairage avec système de balisage permettant d'éviter un éclairage continu en période nocturne.

L'aménagement des espaces de collecte des ordures ménagères devra permettre de gérer qualitativement la collecte (voie principale suffisamment large, création d'aires de dépôts des poubelles ou de conteneurs enterrés en bordure de la voie principale pour éviter l'accès des engins de ramassage dans les voies secondaires ou en impasse).

Le projet devra également anticiper les nouveaux modes de déplacements et réfléchir à l'opportunité de mise en place de bornes de recharges électriques.